



Baugenossenschaft Crailsheim eG

Fair. Sicher. Zuhause

Geschäftsbericht 2024



Der Geschäftsbericht

2024 ist da

Viel Spaß beim

Durchlesen wünscht

Ihnen Ihre Baugenossenschaft

Crailsheim eG

Inhalt

Zahlen, Daten und Fakten	4
Vorwort	5
Organe der Genossenschaft	6-7
Allgemeine Wirtschaftslage	8-9
Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand	10-20
Wohnungsverwaltung Fremdbestand	21
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	22-24
Jubiläen	25
Verstorbene Mitglieder	26
Bericht des Aufsichtsrates	27-29
Bilanz zum 31. Dezember 2024	30-31
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01-31.12.2024 ..	32
Die Verbindungen	33-35



Albrecht-Dürer-Straße 10



Albrecht-Dürer-Straße 10



Albrecht-Dürer-Straße 10



Ölbergstraße 6



Zahlen, Daten und Fakten

Zum 31.12.2024

Eigene Mietwohnungen

583

Eigene PKW- Stellplätze

329

Wohnfläche im Eigenbestand

42.590 m²

Gewerbefläche im Eigenbestand

953 m²

Bilanzsumme

26,0 Mio €

Eigenkapitalquote

48,65 %

Photovoltaikanlagen Leistung

238,07 KW_{peak}

Mitglieder der Baugenossenschaft

980

Dividendenausschüttung

4%



Vorwort

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft Crailsheim,

die Herausforderungen im Wohnungsbau bleiben auch im Jahr 2025 groß und in vielerlei Hinsicht sogar noch drängender als im Vorjahr. Die anhaltend hohen Baukosten, die spürbaren Zinslasten sowie die Unsicherheit bei staatlichen Förderprogrammen erschweren es zunehmend, neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Für viele gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen, und damit auch für uns als Baugenossenschaft, ist der klassische Neubau inzwischen nahezu wirtschaftlich unmöglich geworden.

Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum ungebrochen. Die Zuwanderung, gesellschaftliche Veränderungen sowie die demografische Entwicklung sorgen auch in Crailsheim für eine stabile bis steigende Nachfrage. Die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebot und Bedarf verschärft die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter, besonders für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

Vor diesem Hintergrund richtet sich unser unternehmerisches Handeln konsequent auf den Erhalt, die Weiterentwicklung und die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestands aus. Denn genau hier liegt aktuell der größte Hebel, um auch unter erschwerten Rahmenbedingungen zukunftsfähigen, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

Das Jahr 2024 stand daher erneut im Zeichen erheblicher Investitionen in unsere Gebäude und Wohnungen. Trotz der angespannten Lage auf dem Bau- und Finanzierungsmarkt konnten wir Sanierungsprojekte, darunter auch energetische Komplettisanierungen, erfolgreich umsetzen oder in die Umsetzung bringen. Darüber hinaus wurde in zahlreiche Einzelmodernisierungen investiert, insbesondere bei Mieterwechseln. Um dem Gebäudeenergiegesetz und unseren eigenen Klimazielen gleichermaßen gerecht zu werden, schreitet bei uns auch die Umsetzung von Maßnahmen zur Dekarbonisierung voran.



Jochen Fessel

Thomas Munkle

Für all das braucht es neben einem klaren strategischen Kurs auch erfahrene und engagierte Mitarbeiter. Wir danken an dieser Stelle besonders unserem Team, das durch Fachwissen, Einsatz und Verantwortungsbewusstsein diese anspruchsvolle Aufgabe tagtäglich mit Leben füllt.

Gleichzeitig fordern wir von der Politik ein stärkeres Bekenntnis zur sozialen Wohnraumversorgung. Es braucht endlich ein verlässliches, langfristiges Förderumfeld, das Investitionen planbar macht – und keine abrupten Förderstopps, überzogene bauliche Auflagen oder weiter steigende Standards, die an der Realität vieler Bauherren und Mieter vorbeigehen. Notwendig ist ein pragmatischer, wirtschaftlich tragfähiger Ansatz, der Klimaschutz und soziale Verantwortung miteinander in Einklang bringt.

Unsere Genossenschaft blickt auch im 106. Jahr ihres Bestehens mit Tatkraft und Augenmaß in die Zukunft. Denn unser Ziel bleibt, was es immer war: Wohnraum in Crailsheim zu schaffen und zu erhalten, der nicht nur bezahlbar, sondern auch lebenswert ist – für unsere Mitglieder heute und für kommende Generationen.

Crailsheim, im Juli 2025

Thomas Munkle
Vorstandsvorsitzender

Jochen Fessel
Vorstand



Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat



Mitglieder zum 31. Dezember 2024:

■ 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

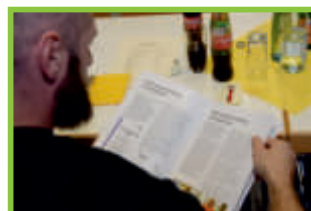


Mitglieder zum 31. Dezember 2024:

Thomas Munkle
Dipl. Betriebswirt
Vorstandsvorsitzender

Jochen Fessel
Architekt
Vorstandsmitglied

Mitgliederversammlung



Mitgliederversammlung

97. Ordentliche Mitgliederversammlung
Dienstag 21. Oktober 2025
Beginn 18:00 Uhr
Festhalle Crailsheim- Ingersheim



Allgemeine Wirtschaftslage 2024

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Inflationsrate sinkt auf 2,2 Prozent

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Preise für Neubau zu hoch

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

Bauzinsen leicht gesunken

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus. Sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Weniger Baugenehmigungen als 2023

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen.



Westring 43

Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Das Bruttoinlandsprodukt nimmt ab

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich robust

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Allgemeine Wirtschaftslage 2024



Westring 43



Westring 43

Öffentliche Verschuldung gestiegen

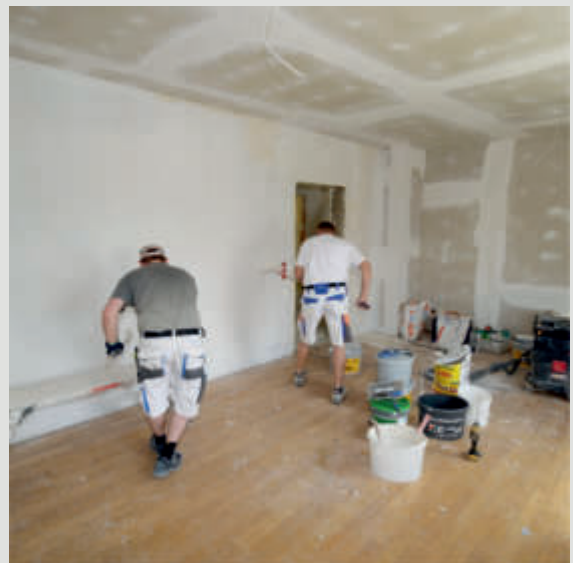
Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Bevölkerungswachstum erwartet

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Zunahme von Privathaushalten

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.



Ölbergstraße 6

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Kerngeschäft, Bestand und Zukunftsstrategie

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG versteht sich seit ihrer Gründung als zuverlässiger Partner für bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum in der Region. Unser Kerngeschäft umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres eigenen Immobilienbestands, mit einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse unserer Mieter sowie eine langfristig tragfähige Bewirtschaftung.

Dabei bleibt unsere wichtigste Aufgabe unverändert: Die Versorgung unserer Mitglieder mit sicherem, attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum. Um diesem genossenschaftlichen Auftrag auch unter sich verändernden wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen gerecht zu werden, setzen wir auf eine nachhaltige und vorausschauende Unternehmensentwicklung. Im Zentrum unseres Handelns stehen daher Maßnahmen zur wirtschaftlich tragfähigen, ökologisch verantwortungsvollen und sozial ausgewogenen Entwicklung unserer Quartiere. Nur durch diese integrative Herangehensweise gelingt es uns, den Bestand nicht nur zu erhalten, sondern auch gezielt zukunftsfähig und lebenswert zu gestalten.

Bestandsstruktur zum Bilanzstichtag 31.12.2024

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 umfasste der Immobilienbestand der Baugenossenschaft Crailsheim eG folgende Einheiten:

- 583 Wohnungen
- 7 Gewerbeeinheiten
- 131 Garagen
- 329 Pkw-Stellplätze

Die Gesamtfläche der von uns bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeobjekte belief sich zum Bilanzstichtag auf 43.542,25 Quadratmeter. Dieser Bestand bildet die wirtschaftliche und gesellschaftliche Grundlage unserer genossenschaftlichen Tätigkeit.

Mit einem klaren Bekenntnis zu regionaler Verankerung, kontinuierlicher Pflege und innovativer Weiterentwicklung wollen wir unseren Beitrag zu einer lebenswerten, sozial stabilen und ökologisch verantwortlichen Stadtentwicklung in Crailsheim leisten.



Westring 43

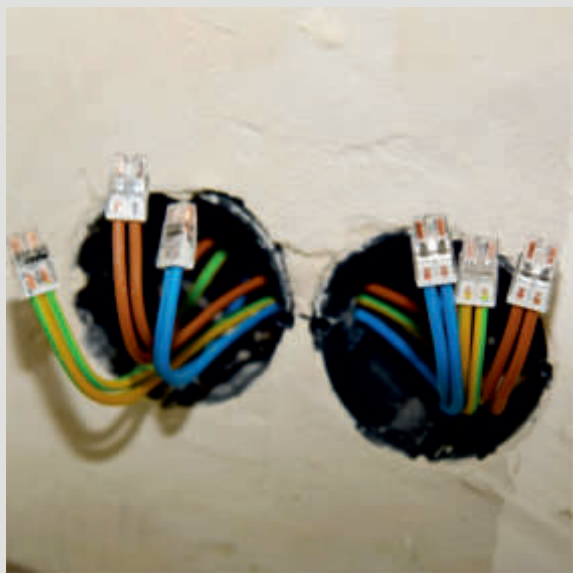
Umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand 2024

Die kontinuierliche Werterhaltung und Modernisierung unseres Immobilienportfolios bilden seit jeher einen zentralen Baustein des genossenschaftlichen Geschäftsmodells der Baugenossenschaft Crailsheim eG. Unsere Verantwortung als Bestandshalter geht dabei weit über die reine Instandhaltung hinaus. Ziel ist es, dauerhaft hochwertigen, bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für unsere Mitglieder bereitzustellen – und das in einem Umfeld, das sowohl funktional als auch attraktiv gestaltet ist.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir insgesamt **1.547.000 €** in die Sanierung, Instandhaltung und energetische Optimierung unseres Bestandes investiert. Damit liegen wir deutlich über dem langjährigen Durchschnittswert von ca. 1 Million Euro. Dieses Ergebnis belegt eindrucksvoll unser Engagement für den Werterhalt und die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung unseres Portfolios.

Wohnungsbewirtschaftung

Eigenbestand



Westring 43

Die Bandbreite der durchgeführten Maßnahmen reichte von kleineren Instandsetzungen bis hin zu umfassenden energetischen Komplett-sanierungen ganzer Gebäude. Dabei standen sowohl die technische Verbesserung als auch die energetische Effizienz sowie das Wohnumfeld im Fokus. Mit diesen Maßnahmen leisten wir nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern erhöhen auch die Wohnqualität und Attraktivität unserer Bestände nachhaltig.

Stärkung des Wohnumfelds und der regionalen Wirtschaft

Ein besonderer Stellenwert kommt der Arbeit unseres eigenen Regiebetriebs zu, der mit seiner täglichen Präsenz und seinem handwerklichen Know-how maßgeblich zur Pflege und Funktionsfähigkeit unserer Gebäude beiträgt. Ergänzt wird dieser Einsatz durch zahlreiche Auftragsvergaben an lokale Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Auf diese Weise sichern wir nicht nur die Qualität der baulichen Umsetzung, sondern leisten auch einen wertvollen Beitrag zur Wirtschaftskraft in der Region Crailsheim.

Langfristige Investitionen – eine Bilanz des vergangenen Jahrzehnts

Seit dem Jahr 2015 wurden innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren über **12 Millionen** Euro in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert.

Jahr	EUR
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 €
2024	1.547.000 €



Westring 43

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand



Ölbergstraße 6

Wohnungsmodernisierungen – Investitionen in Qualität und Wohnkomfort

Neben umfassenden Gebäudesanierungen stellen die kontinuierlichen Modernisierungen einzelner Wohnungen, insbesondere im Zuge von Mieterwechseln, einen weiteren wesentlichen Schwerpunkt unserer baulichen Investitionen dar. Gerade diese Maßnahmen, die oft nicht auf den ersten Blick ersichtlich sind, erfordern erhebliche finanzielle, organisatorische und personelle Ressourcen.

Komplettmodernisierungen bei Mieterwechseln als Qualitätsstandard

In den vergangenen Jahren hat sich bei der Baugenossenschaft Crailsheim eG ein klarer Standard etabliert: Wird eine Wohnung nach einem langjährigen Mietverhältnis frei, wird diese in der Regel grundlegend modernisiert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Ziel ist es, den Wohnungsbestand nachhaltig aufzuwerten, die Vermietbarkeit langfristig zu sichern und den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 691.395 € in Wohnungsmodernisierungen investiert. In diesem Bereich gab es einen Anstieg in Höhe von knapp 100.000 €. Diese Investitionen flossen primär in die umfassende Erneuerung technischer Anlagen und Oberflächen.

Wohnungsbewirtschaftung

Eigenbestand

Typische Maßnahmen im Rahmen der Modernisierung:

- Erneuerung der Elektroinstallation zur Anpassung an heutige Sicherheitsstandards und Verbrauchsanforderungen
- Komplettsanierung von Bädern, inklusive neuer Sanitärobjekte, Fliesen und barrierearmer Ausstattung
- Austausch und Sanierung der Kalt- und Warmwasserleitungen sowie ggf. der Heizkörper
- Verlegung neuer Bodenbeläge (z.B. Designvinyl oder Fliesen)
- Maler- und Tapezierarbeiten zur optischen Aufwertung und zur Herstellung eines bezugsfertigen Zustands
- Teilweise Erneuerung von Türen, Fenstern oder anderen baulichen Details im Innenbereich



Albrecht-Dürer-Straße 10

Strategische Bedeutung für den Bestandserhalt

Diese Form der Einzelmodernisierung ist ein zentraler Baustein unseres Investitionsprogramms. Während groß angelegte Generalsanierungen vergleichsweise selten sind, ermöglichen uns diese dezentralen Einzelmaßnahmen, schrittweise und effektiv den gesamten

Wohnungsbestand auf einem modernen, marktgerechten Niveau zu halten. Sie tragen in hohem Maße dazu bei, Leerstände zu vermeiden, die Vermietung zu erleichtern und eine langfristige Mieterbindung zu fördern. Gleichzeitig wird durch die laufenden Investitionen in die Wohnungen sichergestellt, dass das Ziel unserer Genossenschaft – guter, sicherer und bezahlbarer Wohnraum für unsere Mitglieder – nicht nur heute, sondern auch in Zukunft eingelöst werden kann.

Ausblick

Wir werden auch in den kommenden Jahren an diesem bewährten Vorgehen festhalten. Insbesondere bei frei werdenden Wohnungen mit älterer Ausstattung besteht weiterhin ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Die Bereitstellung der dafür notwendigen finanziellen Mittel bleibt fester Bestandteil unserer langfristigen Instandhaltungsstrategie.

Erstellung einer Müllplatz-Einhausung im Westring 2-6 in Crailsheim, Roter Buck



Westring 2

Wohnungsbewirtschaftung

Eigenbestand

Umrüstung auf digitale Schließanlage eCliq von ASSA ABLOY



Die Baugenossenschaft Crailsheim eG hat mit der umfassenden Umrüstung ihrer Wohnanlagen auf die digitale Schließanlage "eCliq von ASSA ABLOY" begonnen. Diese Maßnahme stellt einen bedeutenden Schritt in Richtung moderner, sicherer und effizienter Zugangslösungen dar. Mit der Einführung des eCliq-Systems wird nicht nur die Sicherheit der Bewohner erhöht, sondern auch die Verwaltung der Schließberechtigungen deutlich vereinfacht.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 108.000 EUR in die Umrüstung auf das eCliq-System investiert. Bislang wurden bereits 29 Wohnanlagen umgerüstet.

In den kommenden Jahren ist geplant, weitere Objekte aus dem Bestand der Baugenossenschaft Crailsheim eG mit dem eCliq-System auszustatten. Die Maßnahme wird sukzessive fortgeführt, um mittelfristig den gesamten Bestand auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. Die kontinuierliche Modernisierung der Schließtechnik ist ein zentraler Bestandteil unserer Strategie zur Erhöhung der Wohnqualität und Sicherheit.



Die Umrüstung auf das eCliq-System bringt eine Vielzahl an Vorteilen mit sich, die sowohl für die Verwaltung als auch für die Bewohner von großem Nutzen sind:

- ✓ Erhöhte Sicherheit durch digitale Verschlüsselung und manipulationssichere Technik
- ✓ Flexible Zutrittsverwaltung für verschiedene Nutzergruppen und Dienstleister
- ✓ Einfache Sperrung und Ersatz verlorener Schlüssel ohne Austausch der Schließzylinder
- ✓ Einsparung der Kosten für den Schlüsseldienst bei Schlüsselverlust
- ✓ Reduzierter Verwaltungsaufwand durch zentrale Steuerung und Programmierung

Wohnungsbewirtschaftung

Eigenbestand

Umfassende Generalsanierung des Gebäudes Ölbergstraße 6 in Crailsheim, Hexenbuckel- Energetisch, nachhaltig und zukunftssicher

Ein zentrales Sanierungsprojekt im Jahr 2024 war die umfassende Modernisierung des Gebäudes Ölbergstraße 6 im Crailsheimer Stadtteil Hexenbuckel. Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1940 wurde zuletzt noch in weiten Teilen im ursprünglichen Zustand genutzt und entsprach in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen energetischen und wohnungswirtschaftlichen Standards.

Die Sanierung erfolgte unter der technischen Leitung von Herrn Sven Liebchen, dem Abteilungsleiter Bautechnik der Baugenossenschaft Crailsheim eG, in enger Zusammenarbeit mit unserem hauseigenen Regiebetrieb sowie ausgewählten, regionalen Fachhandwerksbetrieben. Insbesondere mit Blick auf die baulichen Gegebenheiten eines 80 Jahre alten Gebäudes stellte die Koordination dieses komplexen Projekts hohe Anforderungen an Planung, Bauleitung und Ausführung.



Ölbergstraße 6

Die Generalsanierung orientierte sich in Planung und Ausführung eng an der bereits im Jahr 2022 erfolgreich abgeschlossenen Sanierung des baugleichen Nachbargebäudes Ölbergstraße 8. Ziel der Maßnahme war die Erreichung des energetischen Standards KfW-Effizienzhaus 55, wodurch sowohl der Energieverbrauch des Gebäudes deutlich reduziert als auch der Wohnkomfort spürbar gesteigert wird.

Das Wohnhaus besteht aus vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 350 m². Die Sanierungsarbeiten wurden im Jahr 2023 begonnen. Bis Ende 2024 konnte bereits die energetische Gebäudehülle vollständig fertig gestellt werden, einschließlich Maßnahmen wie Fassadendämmung, Fenstertausch und Dachsanierung. Die Innenmodernisierung erfolgt abschnittsweise. Im Laufe des Jahres **2025** werden zwei der vier Wohnungen einer umfassenden Komplettsanierung unterzogen.

Wohnungsbewirtschaftung

Eigenbestand

Die Sanierung umfasst u.a.:

- Dämmung der Gebäudehülle nach KfW-Standard
- Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Überarbeitung der Elektroinstallation
- Badsanierungen, neue Bodenbeläge, Malerarbeiten

Investitionsvolumen und Förderung

Die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme, inklusive der beiden noch folgenden Wohnungsmodernisierungen im Jahr 2025, belaufen sich auf rund 660.000 €. Die Finanzierung erfolgt über ein zinsgünstiges Darlehen aus dem Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ der KfW-Bank.

Nach erfolgreichem Abschluss der Maßnahme erwarten wir eine Förderung in Form eines Tilgungszuschusses in Höhe von bis zu 185.600 € – ein wertvoller Beitrag zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit dieses zukunftsweisenden Projekts.



Albrecht-Dürer-Straße 10

Ein Beitrag zur Quartiersentwicklung

Mit der Sanierung des Gebäudes Ölbergstraße 6 setzen wir unsere Strategie der qualitativen Bestandsentwicklung konsequent fort. Sie ist ein weiterer wichtiger Baustein in der langfristig geplanten energetischen Aufwertung des gesamten Quartiers Hexenbuckel. Das Projekt unterstreicht unsere Verantwortung als Genossenschaft, Wohnen zukunftsfähig, energieeffizient und bezahlbar zu gestalten.

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen-Substanzpflege mit großer Wirkung

Neben den bereits genannten umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsprojekten wurden im Jahr 2024 selbstverständlich auch wieder zahlreiche kleinere Instandhaltungs- und Einzelmaßnahmen an unserem Wohnungsbestand durchgeführt. Diese Vorhaben, häufig im Hintergrund und weniger sichtbar, sind nicht minderbedeutend für die Qualität, Funktionalität und Attraktivität unserer Wohnanlagen.

Zielgerichtete Maßnahmen im Sinne der Werterhaltung

Die durchgeführten Arbeiten umfassten unter anderem die laufende Pflege der Gebäudehüllen, die Instandsetzung von Außenanlagen, kleinere Reparaturarbeiten in Wohn- und Allgemeinbereichen sowie gezielte technische Modernisierungen. Auch die regelmäßige Wartung sicherheitsrelevanter Einrichtungen wie Heizungs-, Brandmelde- und Schließanlagen wurde mit großer Sorgfalt vorgenommen. Durch diese Maßnahmen wird der bauliche Zustand unserer Immobilien gesichert, gleichzeitig wird einem schleichenden Qualitätsverlust wirkungsvoll entgegengewirkt.

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

Hohe Nachfrage – auch bei älteren Wohnungen

Die Vielzahl dieser regelmäßig durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen leistet einen bedeutenden Beitrag zur konstant hohen Nachfrage nach Wohnungen der Baugenossenschaft Crailsheim eG, selbst bei älteren Beständen. Unsere Mieter schätzen nicht nur die gute Lage und das faire Preis-Leistungs-Verhältnis, sondern auch die stetig gepflegte Qualität der Wohnungen und Anlagen.

Verantwortung und Engagement als Grundlage des Erfolgs

Dass wir als Genossenschaft über die Jahre ein hohes Niveau in der Bestandsentwicklung aufrechterhalten konnten, ist insbesondere dem hohen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken.

Ein besonderer Dank gilt hierbei Herrn Sven Liebchen, Leiter unseres Technischen Büros, der mit großem Fachwissen, Weitsicht und Einsatz die bauliche Entwicklung unserer Liegenschaften mitverantwortet. Ebenso hervorzuheben ist unser eigenes Handwerkerteam des Regiebetriebes, das durch seine zuverlässige, flexible und sachkundige Arbeit in der Ausführung eine tragende Rolle bei der Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen spielt. Die enge und effiziente Zusammenarbeit zwischen Planung und Ausführung ist dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor unserer nachhaltigen Bestandspflege.

Fazit und Ausblick

Die Mischung aus größeren Sanierungsprojekten und kontinuierlichen Einzelmaßnahmen bildet die Basis für den langfristigen Erfolg unserer Genossenschaft. Sie trägt dazu bei, den Wert unserer Gebäude dauerhaft zu sichern, gleichzeitig den Wohnkomfort für unsere Mieter kontinuierlich zu verbessern – und das mit hoher sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Verantwortung.

Auch künftig werden wir diesen Weg konsequent weitergehen und dabei stets die sich wandelnden gesellschaftlichen, ökologischen und wohnungswirtschaftlichen Anforderungen im Blick behalten.

Strategischer Fokus 2025: Modernisierung und Werterhalt sowie die Generalsanierung mit Dachaufstockung in der Albrecht-Dürer-Straße 10 in Crailsheim, Hexenbuckel



Albrecht-Dürer-Straße 10

Auch im Geschäftsjahr 2025 legt der Vorstand – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – ein besonderes Augenmerk auf den Substanzerhalt und die energetische Optimierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands. Das verabschiedete Investitionsprogramm sieht erneut umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vor, deren Finanzierung zum Großteil durch Eigenmittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt.

Ein bedeutender Teil der erwirtschafteten Mittel fließt somit auch weiterhin in die kontinuierliche Instandhaltung und energetische Verbesserung unserer Gebäude und Wohnungen. Dies ist ein zentrales Element unseres langfristigen Geschäftsmodells, das auf den Werterhalt des Bestandes und die Sicherung unserer wirtschaftlichen Unabhängigkeit ausgerichtet ist.

Wohnungsbewirtschaftung

Eigenbestand



Albrecht-Dürer-Straße 10

Ein besonders anspruchsvolles und zukunftsweisendes Sanierungsvorhaben der Baugenossenschaft Crailsheim eG stellt die Generalsanierung des Gebäudes Albrecht-Dürer-Straße 10 dar. Das im Jahr 1940 errichtete Wohnhaus mit bisher zwei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 213 m² befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Im Jahr 2023 wurde daher die Entscheidung getroffen, das Gebäude einer umfassenden energetischen Sanierung inklusive Dachaufstockung zu unterziehen. Die erforderliche Baugenehmigung wurde im Jahr 2024 eingeholt.

Entkernung und Komplettmodernisierung im unbewohnten Zustand

Aufgrund des tiefgreifenden Eingriffs in die bauliche Substanz, einschließlich des Rückbaus des bestehenden Dachstuhls, ist eine Durchführung der Baumaßnahmen nur im vollständig unbewohnten Zustand möglich. In enger und einvernehmlicher Abstimmung konnten die beiden bisherigen Mieter frühzeitig in Ersatzwohnungen innerhalb unseres Bestandes umziehen.

Dies ermöglichte einen reibungslosen Start der vorbereitenden Arbeiten bereits im Winter 2024/2025, beginnend mit der Entrümpelung und Entkernung des Gebäudes.

KfW-Effizienzhaus 55 EE – Nachhaltig wohnen mit Weitblick

Das Sanierungsziel ist die Erreichung des KfW-Effizienzhausstandards 55 EE (Erneuerbare Energien), welcher nicht nur erhebliche Energieeinsparungen ermöglicht, sondern zugleich Voraussetzung für eine staatliche Förderung über das Programm „Energieeffizient Sanieren“ ist. Die Maßnahme umfasst unter anderem:

- Vollständige energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Erneuerung des Dachstuhls mit zusätzlicher Wohneinheit im Dachgeschoss
- Neuordnung der Grundrisse zur Schaffung moderner, großzügiger Wohneinheiten

Wohnungsbewirtschaftung

Eigenbestand

- Einbau energieeffizienter Fenster und Türen
- Neue Heizungsanbindung an die zentrale Wärmeerzeugung Ölbergstraße 6/8 (Wärmepumpe mit Spitzenlast-Gaskessel)
- Erweiterung der Außenanlagen, inkl. neuer Stellplätze und vorgestellter Balkone

Nach Abschluss der Maßnahme wird das Gebäude über drei hochwertig modernisierte Wohnungen in bester Wohnlage mit einer Gesamtwohnfläche von 330 m² verfügen:

- Erdgeschosswohnung: ca. 116 m²
- Obergeschosswohnung: ca. 116 m²
- Dachgeschosswohnung: ca. 98 m² (neu geschaffen)



Albrecht-Dürer-Straße 10

Realisierung 2025 – Ein Gebäude mit Geschichte wird zukunftsfähig gemacht

Die handwerklichen Arbeiten – insbesondere der Zimmererausbau – begannen im Juni 2025. Laut dem aktuellen Bauzeitenplan soll die Fertigstellung bis Ende 2025 erfolgen. Eine Vermietung der drei neuen Wohnungen ist für das erste Quartal 2026 geplant.

Besonders hervorzuheben ist neben dem energetischen Anspruch auch die baukulturelle Bedeutung des Projekts: Die Albrecht-Dürer-Straße 10 liegt in stadt- und genossenschaftshistorisch bedeutsamer Lage. Durch die gelungene Verbindung von Substanzerhalt, Modernisierung und Erweiterung bleibt nicht nur Wohnraum erhalten – er wird nachhaltig aufgewertet und zukunftssicher gestaltet.

Mietentwicklung

Um die Qualität, Werthaltigkeit und Attraktivität unseres Wohnungsbestands langfristig zu sichern, investieren wir kontinuierlich in Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese Investitionen sind notwendig, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden und unsere Genossenschaft zukunftsfähig aufzustellen. Voraussetzung dafür ist eine stabile Ertragslage – insbesondere durch Mieteinnahmen, die im Einklang mit der Kostenentwicklung stehen.

Wie bereits in der Vergangenheit, überprüfen wir die Miethöhen regelmäßig darauf, ob sie weiterhin wirtschaftlich tragfähig sind oder angepasst werden müssen. Die letzte umfassende Mieterhöhung erfolgte turnusgemäß zum 01.01.2023.

Aufgrund der in den letzten drei Jahren stark gestiegene Inflation, den erheblichen Kostensteigerungen im Bau- und Energiesektor, der tarifliche Entwicklung der Personalkosten sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung wird die nächste Mietanpassung zum 01.01.2026 erfolgen.

Neben den allgemeinen Mietanpassungen erfolgt auch bei Mieterwechseln eine individuelle Überprüfung der Miethöhe – insbesondere dann, wenn die Wohnung zuvor umfassend modernisiert oder instandgesetzt wurde.

Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand

→ Fortsetzung von Seite 19 **Mietentwicklung**

Trotz notwendiger Mietanpassungen bieten wir unseren Mietern weiterhin ein sehr faires und attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Die aktuelle Durchschnittsmiete in unserem Wohnungsbestand liegt bei sehr moderaten 6,38 € pro Quadratmeter. Im regionalen Vergleich handelt es sich um einen ausgesprochen günstigen Wert. Auch künftig werden wir den bestehenden Spielraum für Mieterhöhungen nur so weit ausschöpfen, wie es dem jeweiligen Wohnraum entspricht und zur nachhaltigen Erfüllung unserer genossenschaftlichen Aufgaben erforderlich ist.

Dass wir damit auf dem richtigen Weg sind, zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen. Unsere Mieter und Mietinteressenten schätzen nicht nur das sichere dauerhafte Wohnen und den umfassenden zuverlässigen Service bei unserer Baugenossenschaft, sondern nehmen unsere Wohnungen als attraktiv und preisgünstig wahr.



Albrecht-Dürer-Straße 10

Wohnungsverwaltung Fremdbestand

Immobilienverwaltung im Wandel- effizient, digital, zukunftssicher

Die Verwaltung von Wohnimmobilien ist heute mehr als nur Abrechnung und Instandhaltung. Sie ist ein anspruchsvolles Zusammenspiel aus Recht, Technik, Kommunikation und Digitalisierung. Neue gesetzliche Vorgaben wie das Gebäudeenergiegesetz, die WEG-Reform oder die Grundsteuerreform verändern die Rahmenbedingungen tiefgreifend. Gleichzeitig steigen die Erwartungen der Eigentümer: Sie wünschen sich schnelle Reaktionen, digitale Transparenz und eine jederzeit erreichbare Verwaltung.

Diese Anforderungen sind kein Hindernis, sondern ein Antrieb. Unser Team begegnet ihnen mit Fachwissen, Engagement und moderner Infrastruktur. Doch Qualität braucht Ressourcen. Während die Aufgaben wachsen, bleibt die Vergütung oft hinter dem Aufwand zurück. Um langfristig exzellenten Service bieten zu können, setzen wir uns für eine faire Honorierung ein, auch im Sinne der Eigentümer, deren Immobilien auch einen wichtigen Teil ihrer Altersvorsorge darstellen können.

Starke Leistungen – persönlich und professionell

In Crailsheim und Schwäbisch Hall betreuen wir Eigentümergemeinschaften und Mietobjekte mit einem ganzheitlichen Serviceansatz. Unser Team übernimmt die kaufmännische und technische Verwaltung, organisiert Eigentümerversammlungen, prüft Rechnungen gemeinsam mit Beiräten und sorgt durch regelmäßige Objektbegehungen für den Werterhalt der Anlagen.

Unsere Verwalterinnen und Verwalter sind alle gemäß § 26a WEG zertifiziert und bilden sich kontinuierlich weiter. Dafür wurden wir mehrfach vom Verband der Immobilienverwalter (vdiv) ausgezeichnet – ein Beleg für unser Qualitätsversprechen.



Zahlen, die Vertrauen schaffen

Im Jahr 2024 betreuten wir 1631 Einheiten, davon 1497 Wohnungen und 43 Gewerbeeinheiten in der WEG-Verwaltung sowie 91 Einheiten in der Mietverwaltung. Die Umsätze aus der Fremdverwaltung beliefen sich auf rund 507.000 €. Transparente Abrechnungen und nachvollziehbare Wirtschaftspläne sorgen für Vertrauen und Klarheit.

Fazit

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG steht für moderne, zuverlässige und zukunftsorientierte Immobilienverwaltung. Mit einem starken Team, digitaler Kompetenz und einem klaren Fokus auf Qualität gestalten wir die Verwaltung von morgen – effizient, partnerschaftlich und nachhaltig.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage



Albrecht-Dürer-Straße 10

Vermögenslage

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG verfügt weiterhin über eine ausgeglichene Finanz- und Vermögensstruktur. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Diese Stabilität basiert auf den kontinuierlichen und gesicherten Einnahmen aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, der Verwaltung von Fremdbeständen sowie dem Stromverkauf aus Photovoltaikanlagen.

Die Bilanzsumme verringerte sich im Geschäftsjahr um 148.068 € auf nunmehr 25.968.502 €. Davon entfallen 23.514.868 € auf das Anlagevermögen und 2.443.982 € auf das Umlaufvermögen. Die Vermögensstruktur wird vom Anlagevermögen dominiert.

Die Reduzierung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 819.582 € sowie dem Abgang eines Baukostenzuschusses der Förderbank für die Modernisierung Ölbergstraße 8 in Höhe von 176.000 €. Zugänge im Anlagevermögen betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung des Neubaus Schießhausweg 7, die Modernisierung der Ölbergstraße 6 sowie die Installation eines Vordaches am Eingang des Kindergartens Kreuzbergstraße 46. Insgesamt wurden hierfür 275.429 € aktiviert.

Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 betrug das Eigenkapital 12.634.385 €.

In die Ergebnismrücklagen wurden insgesamt 243.000 € eingestellt. Die Eigenkapitalquote stieg um 1,42 % auf 48,65 %.

Diese Quote ist als sehr solide zu bewerten. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 619.607 € sowie eine Sondertilgung von 10.000 € reduziert werden. Gleichzeitig erhöhten sich die Verbindlichkeiten durch neue Darlehensaufnahmen für die Modernisierung der Ölbergstraße 8 um 241.992 €. Insgesamt verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 387.061 € auf nun 11.806.064 €.

Die Bilanzstruktur ist weiterhin durch einen hohen Anteil an Immobilienvermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen macht 90,50 % der Bilanzsumme aus. Der Vorstand bewertet die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv.

Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet und stabil.

Im Jahr 2024 wurde für den eigenen Wohnungsbestand insgesamt 1.547.758 € ausgegeben (2023: 1.922.827 €). Davon entfielen 1.119.283 € auf Fremdleistungen (2023: 1.617.031 €) und 428.474 € auf Personalkosten des Regiebetriebs (2023: 305.795 €). Die Erhöhung der Personalkosten im Regiebetrieb ergibt sich aus der gezielten personellen Verstärkung.

Die Fremdkosten setzten sich aus den Aufwendungen für die Instandhaltungskosten für Mietwohnungen in Höhe von 843.854 € (2023: 869.454 €) sowie aus aktivierungspflichtigen Fremdkosten für bauliche Maßnahmen am Immobilienbestand als Zugang in das Anlagevermögen bei den Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von 275.429 € (2023: 747.577 €) zusammen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage



Ölbergstraße 6

Zu den aktivierungspflichtigen Fremdkosten zählen:

- Letzte Baukosten des Neubaus Schießhausweg 7: 37.161 €
- Modernisierungskosten Ölbergstraße 8: 226.129 €
- Einhausung Müllplatz Westring 2-6: 8.318 €
- Vordach Kindergarten Kreuzbergstraße 46: 3.819 €.

Es waren keine Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage erforderlich. Skonti wurden konsequent genutzt. Für die laufenden Ausgaben und geplante Investitionen standen jederzeit ausreichende liquide Mittel zur Verfügung. Zudem bestehen weiterhin nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in ausreichendem Umfang. Durch langfristige Zinsvereinbarungen ist die Zinsentwicklung der aufgenommenen Darlehen auch in den kommenden Jahren kalkulierbar. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind um 161.196 € auf insgesamt 2.106.635 € gestiegen. Hauptursache hierfür ist die allgemeine Preissteigerung, insbesondere im Bereich der Heizkosten, die sich im Vergleich zu 2023 um 154.565 € erhöht haben.

Die Instandhaltungskosten für unsere Mietwohnungen blieben hingegen auf einem stabilen Niveau und betrugen im Jahr 2024 insgesamt 843.854 € (2023: 869.454 €, 2022: 728.262 €).

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lag im Geschäftsjahr 2024 bei 3.358.601 € und sanken damit leicht um 10.684 € im Vergleich zum Vorjahr (2023: 3.369.285 €). Der Rückgang ist auf den Wegfall der Breitbandkabelgebühren infolge gesetzlicher Änderungen zum 01.07.2024 zurückzuführen. Die durchschnittliche Miete blieb gegenüber dem Vorjahr konstant bei 6,38 €/qm.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung) verringerten sich um 74.060 € auf 507.066 € (2023: 581.126 €). Ursache hierfür ist der Wegfall von Objekten in der WEG-Verwaltung durch die Umstrukturierung (-67.767 €) sowie Reduzierungen bei den Mietverwaltungsobjekten in Schwäbisch Hall (-6.294 €).

Die Erlöse aus dem Stromverkauf unserer Photovoltaikanlage sind altersbedingt weiterhin leicht rückläufig. Aufgrund des typischen Leistungsverlusts von etwa 20 % bei Modulen nach rund 20 Betriebsjahren sanken die Einnahmen, wie schon in den Vorjahren von 107.931 Euro im Jahr 2023 auf 99.120 Euro im Jahr 2024.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 320.348 € (2023: 499.142 €) erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 33.000 € (mindestens 10 % des Jahresüberschusses), einer verbindlichen Einstellung in die Ergebnissrücklagen in Höhe von 160.000 € (maximal 50 % des Jahresüberschusses ohne Zustimmung der Mitgliederversammlung), der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 50.000 € (vorausgesetzt der Zustimmung der Mitgliederversammlung) und des Gewinnvortrags von 304.222 €, ergibt sich ein Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 381.571,58 €.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat hat dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns, einschließlich des Dividendenvorschlags, zugestimmt und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesem ebenfalls zuzustimmen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, auch für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung soll der Bilanzgewinn in Höhe von 381.571,58 € wie folgt verwendet werden:

Ausschüttung einer Dividende von 4%

35.156,73 €

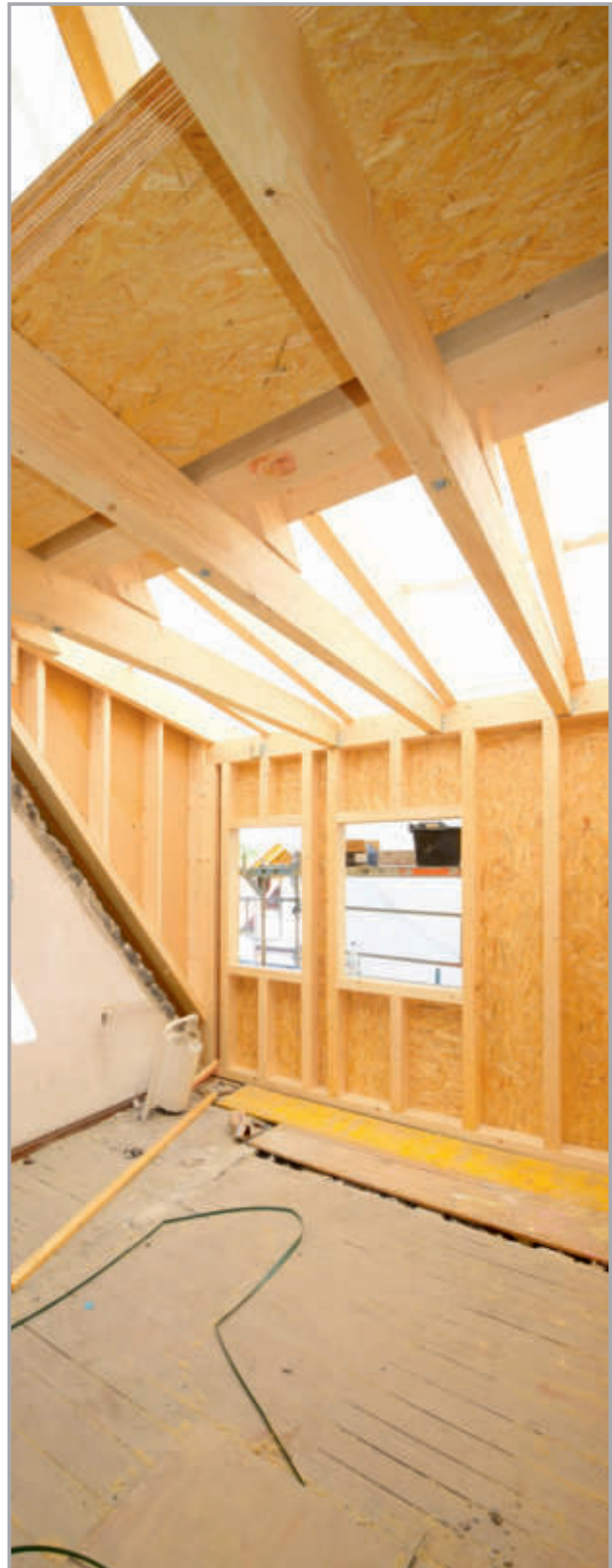
Vortrag auf neue Rechnung

346.414,85 €

Crailsheim, im Juli 2025

Thomas Munkle
Vorstandsvorsitzender

Jochen Fessel
Vorstand



Albrecht-Dürer-Straße 10

Jubiläen

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

60-jährige Mitgliedschaft

Alwico Hesterberg GmbH
Elfriede Brüllke
Martin Knausenberger
Matthias Hartmann

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

50-jährige Mitgliedschaft

Helmut Theimer
Walter K. Grimminger
Armin Bürkert
Walter Bauer
Milka Fritz
Dieter Erz
Hellmut Billinger
Paul Tischler
Wolfgang von Berg
Wolfgang Pietsch
Doris Nietsch
Klaus Binder
Rolf Helfrich

40-jährige Mitgliedschaft

Ursula Zimpel
Maria Kaczmarczyk
Marion Blumenstock
Heiko Gschwind
Horst Wild
Thomas Boger
Abdul Chahrour
Thomas Reichert

Für ihre **25-jährige Mitgliedschaft**
danken wir weiteren 15 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 2024 die nachstehend genannten Mitglieder verstorben sind:

Günther	Görlich
Johann	Weber
Georg	Schibrani
Wilhelm	Müller
Paula	Krestel
Georg	Burkhardt
Karl	Stahl
Mieczyslaw	Szymanski
Georg	Lehmann
Danuta	Ciszak
Maria	Hooge
Herbert	Huber
Helmut	Kranz
Konstantin	Matusevic

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,

im Rahmen der gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Crailsheim eG im Geschäftsjahr 2024 seine Überwachungs- und Beratungsfunktion mit der gebotenen Sorgfalt und Verantwortung wahrgenommen. Dieser Bericht gibt einen Überblick über die wesentlichen Tätigkeiten, Entwicklungen und Rahmenbedingungen im Berichtszeitraum.

Kontinuierliche Begleitung der Vorstandsarbeit

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Jahr 2024 eng begleitet und regelmäßig überprüft. Grundlage hierfür waren umfassende, zeitnahe und transparente Berichte des Vorstands, die sowohl strategische als auch operative Aspekte der Unternehmensentwicklung umfassten. Die Kommunikation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte nicht nur im Rahmen der planmäßigen Sitzungen, sondern auch durch kurzfristige Abstimmungen und persönliche Gespräche zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates.

Wichtige unternehmerische Entscheidungen wurden im Vorfeld mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. In Fällen, in denen eine Zustimmung gemäß Satzung oder Gesetz erforderlich war, erfolgte diese nach sorgfältiger Prüfung. Beanstandungen hinsichtlich der Geschäftsführung ergaben sich im Berichtszeitraum nicht.

Beratung und Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war erneut von Stabilität und wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Der Jahresabschluss wurde vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw), Stuttgart, im Zeitraum vom 23.06.2025 bis 11.07.2025 geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfer unterstreicht die ordnungsgemäße Rechnungslegung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns eingehend geprüft. Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024, die Gewinnverwendung zu beschließen sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.



Mitgliederversammlung

Bericht des Aufsichtsrates

Thematische Schwerpunkte der Gremienarbeit

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflussen auch die Wohnungswirtschaft. Höhere Energiepreise, gestiegene Baukosten, Zinsen und Mieten sind die Folge.

Im Mittelpunkt der Beratungen standen im Jahr 2024 insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, strategische Investitionsentscheidungen, energetische Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand sowie personalbezogene Themen. Insgesamt fanden fünf ordentliche Sitzungen statt, in denen das Gremium stets beschlussfähig war.

Aufsichtsgremium

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus 7 Personen. In der am 22. Oktober 2024 stattgefundenen 96. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2023 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Nach den Bestimmungen unserer Satzung sind als Mitglieder im Aufsichtsrat turnusgemäß Anna Göbel und Martin Jakob im Jahr 2024 ausgeschieden. Beide haben sich wieder zur Wahl gestellt und wurden 2024 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2025 endet turnusgemäß die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Liane Aschenbrenner, Timo Röcker und Gerald Müller. Alle drei haben ihre Bereitschaft zur Wiederwahl erklärt. Vorstand und Aufsichtsrat sprechen sich für eine Fortsetzung ihrer Tätigkeit aus.



Vorsitzender Klaus Belzner

Wirtschaftliche Entwicklung und strategische Ausrichtung

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG blickt auf ein weiteres wirtschaftlich stabiles Jahr zurück. Trotz eines herausfordernden Marktumfelds, geprägt durch steigende Baukosten, höhere Zinsen und unzureichende Förderprogramme, blieb die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit gewahrt. Neue Bauprojekte werden vorerst nicht begonnen, jedoch bleibt das strategische Ziel langfristiger Neubautätigkeit bestehen.

Parallel dazu wird der Gebäudebestand kontinuierlich modernisiert, insbesondere im Hinblick auf energetische Sanierungen. Damit leistet die Genossenschaft einen aktiven Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Erreichung der Klimaziele.

Bericht des Aufsichtsrates



Mitgliederversammlung



Vorstandsvorsitzender Thomas Munkle

Mitgliederversammlung

Verlässlicher Partner für bezahlbaren Wohnraum

Die Baugenossenschaft Crailsheim eG bleibt ihrem Leitbild verpflichtet, breite Bevölkerungsschichten mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Auch unter veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen steht dieses Ziel im Zentrum aller strategischen Überlegungen.



Vorsitzender Klaus Belzner

Dank und Ausblick

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich allen Mitgliedern, Mietern, Geschäftspartnern und Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Mein besonderer Dank gilt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft. Ihr Engagement und ihre Kompetenz haben maßgeblich zum erfolgreichen Verlauf des Geschäftsjahres beigetragen. Ebenso danke ich meinen Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für die stets konstruktive Zusammenarbeit. Gemeinsam werden wir auch künftig alles daransetzen, die positive Entwicklung der Genossenschaft fortzuführen.

Die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum ist und bleibt unser zentrales Anliegen – heute und in Zukunft.

Crailsheim, im Juli 2025

Aufsichtsrat der
Baugenossenschaft Crailsheim eG

Klaus Belzner
Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

Anlagevermögen

2024

2023

Immaterielle Vermögensgegenstände	12.258,43 €	19.142,60 €
-----------------------------------	-------------	-------------

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	22.793.653,73 €	23.383.964,93 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	298.563,98 €	312.475,57 €
Technische Anlagen und Maschinen	112.896,00 €	162.593,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	295.815,63 €	286.596,11 €
Bauvorbereitungskosten	1.681,22 €	429,35 €

	23.502.610,56 €	24.146.058,96 €
--	-----------------	-----------------

Anlagevermögen insgesamt

	23.514.868,99 €	24.165.201,56 €
--	-----------------	-----------------

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen	1.299.195,12 €	1.120.185,01 €
Andere Vorräte	18.051,11 €	20.188,48 €

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	27.357,10 €	19.740,72 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.401,59 €	985,08 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.953,38 €	2.142,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	261.736,70 €	258.366,08 €

	295.448,77 €	281.233,88 €
--	--------------	--------------

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	739.316,43 €	474.959,30 €
Bausparguthaben	91.970,74 €	43.983,60 €

	831.287,17 €	518.942,90 €
--	--------------	--------------

Umlaufvermögen insgesamt

	2.443.982,17 €	1.940.550,27 €
--	----------------	----------------

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten	8.795,52 €	10.004,96 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	855,85 €	813,96 €

	9.651,37 €	10.818,92 €
--	------------	-------------

Bilanzsumme

	25.968.502,53 €	26.116.570,75 €
--	-----------------	-----------------



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passivseite

Eigenkapital

2024

2023

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.800,00 €	30.000,00 €
der verbleibenden Mitglieder	892.428,93 €	877.918,46 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.584,86 €	0,00 €

921.813,79 €

907.918,46 €

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	1.290.000,00 €	1.257.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		

33.000,00 €

Vorjahr	50.000,00 €
---------	-------------

Bauerneuerungsrücklage	2.250.000,00 €	2.200.000,00 €
------------------------	----------------	----------------

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:

50.000,00 €

Vorjahr	150.000,00 €
---------	--------------

Andere Ergebnisrücklagen	7.791.000,00 €	7.631.000,00 €
--------------------------	----------------	----------------

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:

160.000,00 €

Vorjahr	249.000,00 €
---------	--------------

11.331.000,00 €

11.088.000,00 €

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag	304.222,94 €	289.256,33 €
---------------	--------------	--------------

Jahresüberschuss	320.348,64 €	499.142,29 €
------------------	--------------	--------------

Einstellungen in Ergebnisrücklagen	243.000,00 €	449.000,00 €
------------------------------------	--------------	--------------

381.571,58 €

339.398,62 €

Eigenkapital insgesamt

12.634.385,37 €

12.335.317,08 €

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen	66.382,04 €	74.271,00 €
-------------------------	-------------	-------------

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.806.064,65 €	12.193.125,98 €
--	-----------------	-----------------

Erhaltene Anzahlungen	1.141.847,95 €	1.110.890,83 €
-----------------------	----------------	----------------

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.592,50 €	5.920,14 €
---	------------	------------

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	285.815,06 €	256.792,60 €
--	--------------	--------------

Sonstige Verbindlichkeiten	29.110,90 €	35.095,92 €
----------------------------	-------------	-------------

13.264.431,06 €

13.701.825,47 €

Rechnungsabgrenzungsposten

3.304,06 €

5.157,20 €

Bilanzsumme

25.968.502,53 €

26.116.570,75 €



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024	2023
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.452.880,36 €	4.340.945,91 €
b) aus Betreuungstätigkeit	507.066,33 €	581.126,66 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.340,78 €	169.981,81 €
	5.121.287,47 €	5.092.054,38 €
Bestandsveränderungen	179.010,11 €	95.374,61 €
Sonstige betriebliche Erträge	43.100,54 €	63.574,82 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.106.635,19 €	1.945.439,41 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	74.335,15 €	57.746,34 €
	2.180.970,34 €	2.003.185,75 €
Rohergebnis	3.162.427,78 €	3.247.818,06 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.241.018,75 €	1.125.962,37 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	342.077,72 €	312.167,13 €
davon für Altersversorgung:	100.472,24 €	
Vorjahr:	94.064,19 €	
	1.583.096,47 €	1.438.129,50 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	819.581,79 €	823.372,84 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	303.212,71 €	337.044,86 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	290,74 €	337,96 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	79.328,20 €	95.409,28 €
Ergebnis nach Steuern	377.499,35 €	554.199,54 €
Sonstige Steuern	57.150,71 €	55.057,25 €
Jahresüberschuss	320.348,64 €	499.142,29 €
Gewinnvortrag	304.222,94 €	289.256,33 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	243.000,00 €	449.000,00 €
Bilanzgewinn	381.571,58 €	339.398,62 €

Die Verbindungen

Vorstand

Vorstandsvorsitzender



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

Assistentin des Vorstands



Monika Hüttl
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 / 4707-11

**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 / 4707-24

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
0160/366 8036

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

Fair. Sicher. Zuhause



Baugenossenschaft
Crailsheim eG

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