



# **Baugenossenschaft Crailsheim eG**

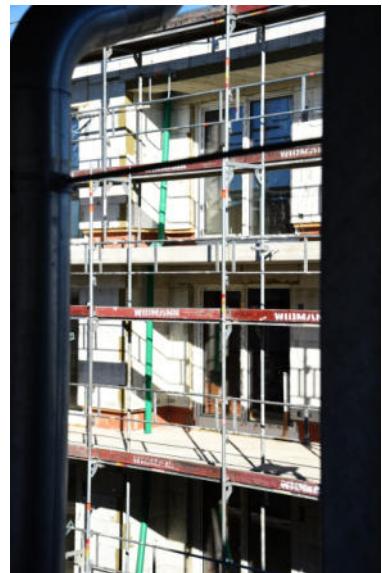
---

**Fair. Sicher. Zuhause**

## **Geschäftsbericht 2021**

# Inhalt

Zahlen, Daten und Fakten .....	4
Vorwort .....	5
Organe der Genossenschaft .....	6
Allgemeine Wirtschaftslage .....	7-9
Wohnungsbewirtschaftung Eigenbestand .....	10-13
Wohnungsverwaltung Fremdbestand .....	14-15
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	16-17
Neubebauung - Schießhausweg 7 .....	18
Mieten im Schießhausweg 7 .....	19
Jubiläen .....	20
Verstorbene Mitglieder .....	21
Bericht des Aufsichtsrates .....	22-24
Verabschiedungen .....	25
Bilanz zum 31. Dezember 2021 .....	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01-31.12.2021 .....	28
Die Verbindungen .....	29-31



Schießhausweg 7



Schießhausweg 7



# Zahlen, Daten und Fakten

Zum 31.12.2021

Gründung

14.04.1919

Wohnfläche im Eigenbestand

41.443 m<sup>2</sup>

Umsatzerlöse

4,7 Mio €

Anlagevermögen

22,4 Mio €

Eigenkapitalquote

45,48 %

Gebäude

77

Photovoltaikanlagen Leistung

238,07 KW peak

Eigene Mietwohnungen

565

Wohnungsverwaltung Fremdbestand

1.991



# Vorwort

**Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft Crailsheim,**

im Moment kumulieren sich die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft besonders stark. Ukraine Krieg und flüchtende Menschen, die Wohnraum benötigen; BEG-Förderstopp und Bauprojekte, die aufgrund der fehlenden finanziellen Förderung erschwert oder unmöglich werden; eine hohe Inflation, steigende Baupreise und Baustoffmangel, die die Planung von Bau- und Sanierungsprojekten nahezu unmöglich machen.

Gleichzeitig schießen die Preise für Energie in die Höhe und weitere Steigerungen sind je nach politischer Entwicklung zu erwarten bis hin zu ausbleibenden Gaslieferungen. Hier können die Neben- und Betriebskosten bisher unbekannte Sphären erreichen.

Nicht jeder Eigentümer oder Mieter wird dies ohne Anstrengung und Einschränkungen stemmen können.

Zudem werden wir ohne staatliche Förderung unsere Klimaziele nicht in Einklang mit bezahlbarem Wohnen bekommen können. Grundsätzlich muss ein Ausgleich zwischen leistbaren Mieten, Wohnqualität, möglichst geringem Ressourcenverbrauch und CO2-Ausstoß, guter Nachbarschaft und sozialem Frieden geschaffen werden. Gelebte Nachhaltigkeit im Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung prägt das strategische Handeln unserer Genossenschaft dabei nicht erst seit heute, sondern schon seit Jahrzehnten. Diese Bestrebungen werden auch in Zukunft die Herausforderung zum Wohle unserer Genossenschaft bleiben. Auch zukünftig müssen notwendige Sanierungen von Gebäuden und Wohnungen sowie der Neubau von Wohnanlagen für die Mieter bezahlbar und für unser genossenschaftliches Wohnungsunternehmen wirtschaftlich klar darstellbar sein.



Thomas Münkle

Sie sehen, bezahlbaren, attraktiven und zukunftsorientierten Wohnraum in Crailsheim bieten zu können, bleibt eine herausfordernde Aufgabe. Es wird hierfür weiterhin große Anstrengungen von uns allen erfordern, um auch morgen noch gut und sicher in Crailsheim wohnen zu können.

Lassen Sie uns trotz und gerade wegen der riesigen Herausforderungen klar im Denken, agil im Handeln und vor allem zuversichtlich bleiben.

Crailsheim, im Juli 2022

Thomas Münkle  
**Vorstandsvorsitzender**

Jochen Fessel  
**Vorstand**



# Organe der Genossenschaft

## Aufsichtsrat

Mitglieder zum 31. Dezember 2021:

Klaus Belzner  
Bankkaufmann  
Vorsitzender

Timo Röcker  
Steuerberater  
Stellvertretender Vorsitzender / Prüfungsausschuss

Martin Jakob  
Maurermeister und Betriebswirt  
Prüfungsausschuss

Gerald Müller  
Elektromeister  
Stellvertreter im Prüfungsausschuss

Liane Aschenbrenner  
Bürokauffrau  
Schriftführerin

Anna Göbel  
Rechtsanwältin  
Stellvertretender Schriftführerin

Dr. Patrick Stiller  
Unternehmensberater  
Stellvertretender Schriftführer



## Vorstand

Mitglieder zum 31. Dezember 2021:

Thomas Münkle  
Dipl. Betriebswirt  
Vorstandsvorsitzender

Jochen Fessel  
Architekt  
Vorstandsmitglied

## Mitgliederversammlung

**94. Ordentliche Mitgliederversammlung**  
Donnerstag 06.Oktober 2022  
Beginn 18:00 Uhr  
Festhalle Crailsheim- Ingersheim

# Allgemeine Wirtschaftslage 2021

## Allgemeiner Teil Lagebericht 2021 Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht bekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtsteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus.



Schießhausweg 7

Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Herausfordernd für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestbeschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

⇒ Weiter auf Seite 8

# Allgemeine Wirtschaftslage 2021

⇒ Fortsetzung von Seite 7



Schießhausweg 7

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 Haushaltzahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) zum Vorjahresmonat - erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtsteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahreststeuerungsrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokalmtmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,8 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtsteuerung spürbar.

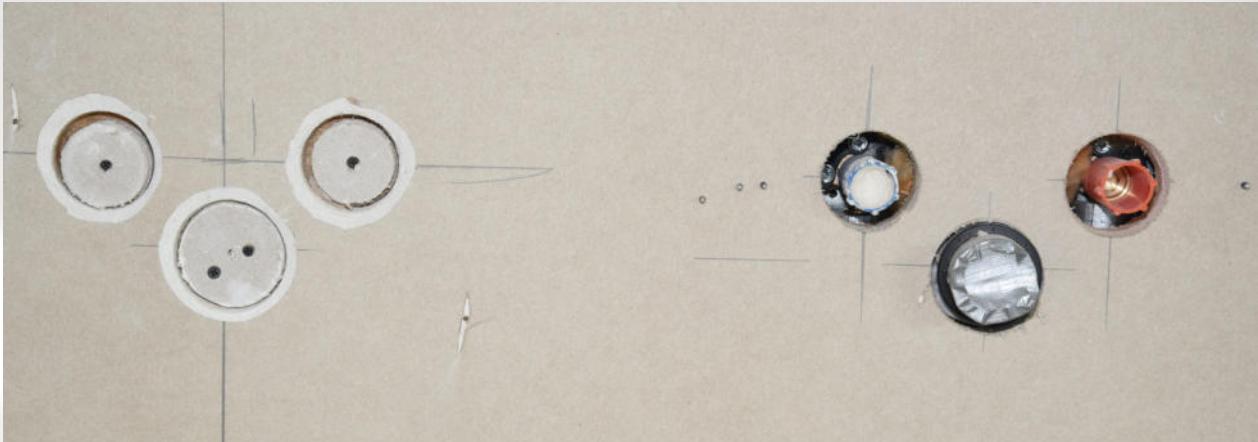


Schießhausweg 7

⇒ Weiter auf Seite 9

# Allgemeine Wirtschaftslage 2021

⇒ Fortsetzung von Seite 8



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 %). Entsprechend dem Preisdruck durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

## Auswirkungen des Ukraine-Krieges

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und der Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.



Schießhausweg 7

# Wohnungsbewirtschaftung

## Eigenbestand



Hammersbachweg 39

Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft Crailsheim eG umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung der eigenen Wohnungsbestände, die sich im regionalen Umfeld befinden. Infolge ihrer nachhaltigen Unternehmensentwicklung wird die Baugenossenschaft Crailsheim eG ihrer wesentlichen Aufgabe, der Wohnungsvermietung an ihre Mitglieder mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis, gerecht. Für uns ist die ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Entwicklung der Quartiere von zentraler Bedeutung, um die Bestände zukunftssicher zu machen. Auch für das Jahr 2022 hat der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestanderhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

Der Bestand der Genossenschaft gliedert sich zum 31.12.2021 wie folgt auf: 565 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten, 133 Garagen und 300 Pkw-Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Gewerbefläche betrug zum Bilanzstichtag 42.396 qm.

### Restarbeiten und Vermietung der letzten vier Wohnungen im Neubau Hammersbachweg 39

Im Gebäude Hammersbachweg 39 sind insgesamt 17 Mietwohnungen mit rund 1.044 qm Wohnfläche in einem attraktiven Neubau in erstklassiger Lage entstanden. 13 Wohnungen konnten bereits im letzten Quartal des Jahres 2020 übergeben werden. Die letzten 4 Wohnungen wurden im ersten Quartal 2021 von den Erstmietern bezogen. Im Jahr 2021 erfolgten auch noch letzte Rest- und Fertigstellungsmaßnahmen an der Außenanlage und des überdachten Platzes für Müllcontainer mit Kosten in Höhe von 42.095 €.



Hammersbachweg 39



⇒ Weiter auf Seite 11

Geschäftsbericht 2021

# Wohnungsbewirtschaftung

## Eigenbestand

⇒ Fortsetzung von Seite 10

### Umfangreiche Investitionen im Jahr 2021

Um den Wohnkomfort der Bewohner zu erhalten und kontinuierlich zu verbessern, investiert die Baugenossenschaft Crailsheim eG Jahr für Jahr durchschnittlich über 1.000.000 € in die Sanierung und Modernisierung des genossenschaftseigenen Immobilienbestands. Dies war auch im Jahr 2021 in Höhe von insgesamt über 1.038.000 € der Fall. Uns ist es ein großes Anliegen, dass sich unsere Mieter in unseren Wohnungen wohl fühlen. Deshalb müssen die Gebäude 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.

Zusammen mit den Lohnkosten unseres Regiebetriebes wurden seit dem Jahr 2012 in den letzten 10 Jahren insgesamt 10.255.000 € für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes aufgewendet:

- Jahr 2012	1.130.000 €
- Jahr 2013	933.000 €
- Jahr 2014	1.095.000 €
- Jahr 2015	850.000 €
- Jahr 2016	1.015.000 €
- Jahr 2017	981.000 €
- Jahr 2018	850.000 €
- Jahr 2019	1.030.000 €
- Jahr 2020	1.333.000 €
- Jahr 2021	1.038.000 €

### Wohnungsmodernisierungen

Bei Mieterwechseln wurde der Weg der Komplettmodernisierung inzwischen nicht mehr zeitgemäßer Wohneinheiten weiter beschritten. Für Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Neuvermietung wurde die Summe von 264.995 € (Fremdkosten, ohne Lohnkosten unseres Regiebetriebes) im Jahr 2021 investiert. Spätestens wenn ein über Jahrzehnte andauerndes Mietverhältnis endet, gibt es in den Wohnungen erheblichen Modernisierungsbedarf. Dies sind zum Beispiel die Modernisierung der Elektroinstallation, Komplettanierung des Bades und ggf. Erneuerung von Kalt- und Warmwasserleitungen, Heizkörpern, Bodenbelägen, Wand- und Bodenfliesen und nicht zuletzt auch Maler- und Tapezierarbeiten.

### Sanierung der Roßfelder Straße 11 + 13 in Crailsheim – Altenmünster

Eine sorgfältig geplante Sanierungsmaßnahme wurde in der Roßfelder Straße 11-13 unter der Leitung von Reinhard Jäger mit unserem Regiebetrieb umgesetzt. Durch die Arbeit unseres Regiebetriebes wurde dieser Bestandsbau aus dem Jahr 1959 mit insgesamt 12 Wohnungen wieder aufgewertet.

Im Jahr 2021 erfolgte hier die umfassende Außensanierung mit Fremdkosten in Höhe von 65.000 €. Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: Fassadenanstrich, neue Dachrinnen, Regenrohre, Kaminköpfe, Balkontüren mit elektrischen Rollläden, Fenster in Schlafzimmern, Fenster der Ostseite, Vorbaurollläden an Wohn- und Schlafräumen, Anstrich der Treppenhäusern.



Roßfelder Straße 11 + 13

⇒ Weiter auf Seite 12



# Wohnungsbewirtschaftung

## Eigenbestand

⇒ Fortsetzung von Seite 11

### Beginnende umfassende Generalsanierung des Gebäudes Ölbergstraße 8 in Crailsheim – Hexenbuckel

Das Gebäude in der Ölbergstraße 8 wurde 1940 erbaut und entspricht zum Teil noch der ursprünglichen Ausführung. Das Haus besteht aus vier Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 325,44 qm. Ende des Jahres 2021 wurde mit der Generalsanierung mit dem Ziel KfW Effizienzhaus 70 begonnen. Erste Sanierungskosten fielen für die Entkernung des Dachgeschosses, dem Abbruch einer alten Garage und der Dachsanierung in Höhe von 76.000 € an.

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt geplant:

- Dacheindeckung mit Unterdach und Klempnerarbeiten
- Entkernung der DG Räume und Herstellung von Abstellräumen mit Wäschetrockenplatz
- Abbruch der Garage und Erstellen einer Fertiggarage für die Unterbringung der Heizungszentrale
- Gesamte Sanitär- und Heizungsinstallation mit einer zentralen Heizungsanlage. In den Wohnungen werden Übergabestationen mit einem Wärmetauscher für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser eingebaut
- Dezentrale Lüftungsanlage in jeder Wohnung
- Neue Elektroinstallation im gesamten Gebäude
- Dämmung der UG Decke und Bühnenbodenwärmung
- Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem
- Fenster und Balkontüren mit 3- fach Verglasung, einschl. Rollladenarbeiten
- Neue Haustüre mit Vordach sowie neue Wohnungseingangs- und Innentüren
- Trockenbau und Innenputz mit neuer Tapete und Streichputz in den Wohnungen
- Neue Bäder und Bodenbeläge
- Neugestaltung der Außenanlage mit der Herstellung neuer PKW-Stellplätze



Mit den ersten Maßnahmen wurde Ende des Jahres 2021 begonnen. Alle Maßnahmen sollen bis Ende des Jahres 2022 abgeschlossen sein.

Ölbergstraße 8

# Wohnungsbewirtschaftung

## Eigenbestand

⇒ Fortsetzung von Seite 12

### Gebäude Wolfgangstraße 83 – 87 in Crailsheim – Roter Buck

An den Gebäuden Wolfgangstraße 83 – 87 wurde ein Platz für Müllcontainer für 21.400 € neu erstellt.



Wolfgangstraße 83-87



Wolfgangstraße 83-87

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. Hierzu gilt unser besonderer Dank Herrn Reinhard Jäger vom Technischen Büro für seinen unermüdlichen Einsatz sowie unserem großartigen und engagierten Handwerkerteam des Regiebetriebes.



Ölbergstraße 8



Ölbergstraße 8



Gruppenbild Regiebetrieb zusammen mit Vorstandsvorsitzendem, Herr Münkle und Abteilungsleiter Bautechnik, Herr Liebchen.

# Wohnungsverwaltung

## Fremdbestand

Immobilien treuhänderisch zu managen ist eine komplexe und verantwortungsvolle Tätigkeit. Mehr als 60 Gesetze und Verordnungen, die immer wieder Novellierungen unterliegen, müssen Wohnimmobilienverwalter in ihrer täglichen Arbeit berücksichtigen. Mit der WEG-Reform, der Grundsteuerreform, dem Klimapaket, dem Gebäudeenergiegesetz, dem Gebäude-Elektromobilitäts-Gesetz, der unterjährigen Verbrauchsinformationspflicht, dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz und dem Telekommunikations-modernisierungsgesetz treten nun innerhalb kürzester Zeit mehrere sehr komplexe Neuregelungen in Kraft. Das setzt umfangreiches Rechtswissen und technisches Verständnis voraus. Hinzu kommt ein verändertes Anspruchsverhalten von Eigentümergemeinschaften. Daten sollen schnell abrufbar sein, Informationen sofort zur Verfügung gestellt werden, die Verwaltung gut erreichbar sein. Die Digitalisierung soll dies schließlich alles möglich machen. Dass die Anforderungen an Immobilienverwaltungen sowohl von gesetzlicher als auch von Kundenseite steigen, ist an sich unproblematisch. Doch die Honorierung hält nicht Schritt mit den Anforderungen der Eigentümergemeinschaften. Um dauerhaft hochwertige Arbeit leisten zu können sind stetige Anpassungen der Vergütung des Verwalters erforderlich. Immobilienverwaltungen sind nicht nur mit zunehmenden Vorgaben und Forderungen konfrontiert, sondern auch mit Herausforderungen wie Fachkräftemangel und Personalkostensteigerungen. Um kompetente Mitarbeiter für das qualitativ hochwertige Management der Bestände zu finden und zu halten, braucht es eine Honorierung, die dem Anspruch an die Tätigkeit gerecht wird. Nur so können Immobilienverwaltungen langfristig die Qualität erbringen, die für den Werterhalt der Immobilien von Millionen Bürgern notwendig ist. Aus diesem Grund wird auch die Baugenossenschaft Crailsheim eG weiter bestrebt sein, um Aufwand und Honorierung in ein angemessenes Verhältnis zu setzen.



Hammersbachweg 39

⇒ Weiter auf Seite 15

# Wohnungsverwaltung

## Fremdbestand

⇒ Fortsetzung von Seite 14

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

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

Auch in diesem Jahr konnten wir im Bereich Wohnungseigentumsverwaltung und Mietverwaltung für Dritte ein gutes Ergebnis verzeichnen. Trotz der Corona-Beschränkungen liefen wiederum in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Eigentümersammlungen mit entsprechendem Hygienekonzept oder über Vollmacht ab.

Im Berichtsjahr 2021 verwaltete die Baugenossenschaft Crailsheim eG 1.991 Einheiten. Dabei entfallen auf die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1834 Wohnungen und 46 Gewerbeeinheiten. Im Bereich der Mietverwaltung entfallen 98 Einheiten auf Wohnungen und 13 Einheiten auf Gewerbe. Die Umsatzerlöse im Bereich Fremdverwaltung betrugen rund 521.000 €.



Wohnungsverwaltungsteam Crailsheim



Wohnungsverwaltungsteam Schwäbisch Hall

# 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 erhöhte sich um 1.497.618 € auf nun 25.120.217 €. Von der Bilanzsumme entfallen 22.425.071 € auf das Anlagevermögen und 2.682.723 € auf das Umlaufvermögen.

Die Vermögensstruktur wird vom Anlagevermögen bestimmt. Die Zunahme der Bilanzsumme ist auf den Ersatzneubau mit den im Jahr 2021 anfallenden Baukosten für das Gebäude Schießhausweg 7 in Höhe von 1.900.533 € zurückzuführen. Weiterhin wurden bauliche Maßnahmen im Bestand in Höhe von insgesamt 139.542 € aktiviert. Die Abschreibungen wirkten dämpfend auf die aktivierte Baukosten.



Schießhausweg 7

## Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 betrug das Eigenkapital 11.424.438 €. Durch eine Einstellung in die Rücklagen in Höhe von insgesamt 687.000 € wurde die Eigenkapitalquote im Berichtsjahr 2021 mit 45,48 % (2020: 45,34 %) auf gleichem Stand gehalten und ist weiterhin als grundsolide zu bezeichnen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Darlehensaufnahme im Jahr 2021 für das Neubauobjekt Schießhausweg 7 in Höhe von 1.459.210 € um 635.181 € gestiegen. Dem Anstieg entgegen wirkten die Tilgungen in Höhe von 860.733 €.

Die Bilanzstruktur ist unverändert durch ein hohes Immobilienvermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen beträgt 89,26 % der Bilanzsumme.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.



Schießhausweg 7

⇒ Weiter auf Seite 17

# Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

⇒ Fortsetzung von Seite 16



## Finanzlage

Die Finanzlage ist solide und geordnet. Die Aufwendungen im Jahr 2021 für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von insgesamt 1.038.623,69 € wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Es waren keine Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage erforderlich. Angebotene Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden. 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.

Die gesamten Kosten für die Gebäudeunterhaltung und Sanierung unserer Wohnungen und Häuser mit insgesamt 1.038.624 € setzen sich somit aus rund 741.638 € an Fremdkosten und 296.986 € an Personalaufwendungen für unseren Regiebetrieb zusammen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 729.059 € (2020: 345.793 €) erzielt. Unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Einstellung in die gesetzliche Rücklage von 73.000 €, einer verbindlichen Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 364.000 € (maximal 50 % des Jahresüberschusses ohne Zustimmung der Mitgliederversammlung), der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 250.000 € (vorausgesetzt der Zustimmung der Mitgliederversammlung) und dem Gewinnvortrag von 280.429 €, ergibt sich ein Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 322.488,54 €.

## Ertragslage

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Mieterträge von 2.978.450 € (2020) um 74.914 € auf 3.053.364 € (2021) zum Großteil durch die Vermietung der Wohnungen aus dem Neubau Hammersbachweg 39 gestiegen. Für das Jahr 2021 betrug die durchschnittliche Miete über unseren gesamten Wohnungsbestand 5,89 € auf den Quadratmeter Wohnfläche.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (WEG- und Mietverwaltung) haben sich von 504.611 € (2020) um 16.442 € auf 521.053 € (2021) erhöht.

Die Erlöse aus dem Stromverkauf der Photovoltaikanlage haben sich durch eine geringere Sonneneinstrahlungsdauer von 124.012 Euro (2020) auf 113.478 Euro (2021) reduziert.

Durch den Verkauf des letzten Reihenhauses auf dem Katzenkopf 30 in Schwäbisch Hall konnten betriebliche Erträge in Höhe von 226.001 € erlöst werden.

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 741.638 € an Fremdkosten für die Instandhaltung unserer Wohnungen investiert.

## Verwendung des Bilanzgewinns

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

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung wird der Bilanzgewinn im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 322.488,54 € wie folgt verteilt:

Ausschüttung einer 4%igen Dividende	33.448,45 €
Vortrag auf neue Rechnung	289.040,09 €

Crailsheim, im Juli 2022

Thomas Münkle  
Vorstandsvorsitzender

Jochen Fessel  
Vorstand

# Neubebauung 2021/2022

## Schießhausweg 7



Schießhausweg 7

### Schießhausweg 7 Neubau von 18 Mietwohnungen

#### **Bezugsfertig ab dem 01.11.2022**

Nach dem Abriss des Gebäudes Schießhausweg 7/9/11 im Februar 2021 wurde mit dem Neubau des Schießhausweg 7 begonnen. Seitdem wächst das Gebäude Schritt für Schritt. Nach der Erstellung der Bodenplatte und des Kellergeschosses begannen bereits im Mai 2021 die Maurerarbeiten mit den Hochlochziegelsteinen für die Wohngeschosse. Im Jahr darauf im April 2022 konnte der Estrich eingebbracht und im Juni 2022 der Außenputz fertiggestellt werden. Im Juni 2022 begannen die Fliesenarbeiten und die Arbeiten an den Außenanlagen. Der Bau lief zur Zufriedenheit aller am Bau Beteiligten nach Plan.

Die weitestgehende Fertigstellung unseres Neubauvorhabens im Schießhausweg 7 erfolgt im Oktober 2022. Ab Anfang November 2022 ziehen hier die ersten neuen Bewohner in ihr zukünftiges Zuhause ein. Alle neuen Mieter heißen wir bei der BG willkommen und wir wünschen ihnen einen guten Start im neuen Zuhause.

Neben der hochwertigen Ausstattung im Inneren der 18 Wohnungen besticht auch die Außenoptik des Neubaus. Die farbliche Akzentuierung in lebhaften Grüntönen lockert die modern gehaltene Fassade auf und bietet damit einen interessanten Blickfang.



# Mieten im Schießhausweg 7

Fair. Sicher. Zuhause



Schießhausweg 7

**Schießhausweg 7, Crailsheim**  
**Bezugsfertig ab November 2022**  
**Hier entstehen 18 Mietwohnungen**  
**der Baugenossenschaft Crailsheim eG**

**16 Zwei-Zimmer-Wohnungen  
und 2 Drei-Zimmer-Wohnungen**



Schießhausweg 7



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

## Ihre Vorteile:

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

# Jubiläen

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

## 60-jährige Mitgliedschaft

H. Gröger GmbH Entsorgungsfachbetriebe  
Hans-Peter Baumann  
Brigitte Elhardt  
Hans Veit

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

## 50-jährige Mitgliedschaft

Georg Burkhardt  
Erika Knauer  
Roland Rothenberger  
Richard Goßmann  
Hans-Martin Kulhanek

## 40-jährige Mitgliedschaft

Jürgen Fischer  
Hermann Wizemann  
Irmgard Mayer-Pompe  
Doris Kiel  
Helga Hammer  
Harry Ermel  
Erwin Meyer  
Rita Schneider-Herterich  
Uwe Bach

Für ihre 25-jährige Mitgliedschaft  
danken wir weiteren 18 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 2021 die nachstehend genannten Mitglieder verstorben sind:**

Marlene Kelz  
Helmut Rikert  
Alfred Lang  
Heinrich Decker  
Friedrich Brehm  
Petr Berger  
Werner Roßkopf  
Erwin Karg  
Adam Hay  
Michael Saretzki  
Gregor Manka  
Emil Vogt  
Uwe Baumann  
Gottfried Abzieher  
Jakob Dick  
Uwe Polzer  
Josef Reichert  
Ernst Hoppe  
Maria Hellige  
Wilfried Pommert  
Magdalene Theurer  
Frieda Nuss  
Elsa Eisenbarth  
Klothilde Scheerer  
Siegfried Lehmann  
Josef Fleischer  
Ernest Bromma  
Robert Bäumler  
Ernestine Dollmeier

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

# Bericht des Aufsichtsrates

**Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Crailsheim eG,**

als Vorsitzender des Aufsichtsrates habe ich die 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 2021 abzugeben.

Der Aufsichtsrat begleitet, fördert, berät und überwacht den Vorstand bei seinen mannigfaltigen Aufgaben.

Dem vorliegenden Geschäftsbericht ist sehr anschaulich zu entnehmen, welch großes Aufgaben- und Projektvolumen unsere Genossenschaft bewältigt. Hinter all dem steckt eine enorme Verantwortung in finanzieller und wirtschaftlicher Hinsicht.

Auch das Jahr 2021 war wiederum stark durch die Corona Pandemie geprägt. Wieder musste die Baugenossenschaft die zahlreichen Auflagen und Einschränkungen beachten und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die großen Herausforderungen meistern. Mit viel persönlichem Einsatz konnte ein geordneter Geschäftsbetrieb gewährleistet werden. Auch konnte das Gremium die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse in Präsenzitzungen fassen.

## Aufsichtsratstätigkeiten

Das Geschäftsjahr 2021 der Baugenossenschaft Crailsheim eG war wiederum erfolgreich. Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2021 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.



Vorsitzender des Aufsichtsrates Klaus Belzner

Der Kommunikationsaustausch mit den beiden Vorständen beschränkte sich dabei nicht nur auf die ordentlichen Sitzungen, sondern erfolgte zusätzlich gegebenenfalls durch einen kurzfristigen persönlichen Austausch sowohl zwischen dem Vorstand und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates als auch mit anderen Aufsichtsratsmitgliedern. Alle Entscheidungen des Vorstands, die für die Baugenossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, wurden im Vorfeld mit dem Aufsichtsrat besprochen und mit dessen Zustimmung getroffen. Zu den Berichten und Beschlussvorlagen des Vorstands gab der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war. Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeiten gab es keinen Anlass. In allen Sitzungen waren die beiden Vorstände und die Mitglieder des Aufsichtsrates anwesend. Im Zentrum der im Jahr 2021 und bis dato abgehaltene Beratungen standen die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft und der Neubau im Schießhausweg 7 mit 18 Wohnungen. Der Aufsichtsrat informierte sich in jeder Sitzung über die in allen Geschäftsbereichen wesentlichen Entwicklungen und Vorfälle. Im Geschäftsjahr 2021 ist der Aufsichtsrat zu 4 Sitzungen zusammengetreten. Der Aufsichtsrat war stets beschlussfähig.

⇒ Weiter auf Seite 23

# Bericht des Aufsichtsrates

⇒ Fortsetzung von Seite 22



Roßfelder Straße 11 + 13

## Beratungen zum Jahresabschluss

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart (vbw) in der Zeit vom 27.06.2022 bis zum 01.07.2022. Es wurde festgestellt, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Ein uneingeschränkter, positiver Bestätigungsvermerk wurde von den Wirtschaftsprüfern erteilt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns eingehend analysiert. Er hat auch vom Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Kenntnis genommen und dieses diskutiert. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen, die Gewinnverwendung zu beschließen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

## Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Für den Berichtszeitraum sind folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat zu berichten:

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus 7 Personen. In der am 14. Oktober 2021 stattgefundenen 93. ordentlichen Mitgliederversammlung über das Geschäftsjahr 2020 wurde dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Nach den Bestimmungen unserer Satzung sind als Mitglieder im Aufsichtsrat turnusgemäß Ulrike Rother und Martin Jakob im Jahr 2021 ausgeschieden. Da sich Frau Ulrike Rother beruflich verändert und aufgrund dessen den Wohnort gewechselt hat, stellte sie sich nicht mehr zur Wiederwahl. Aufsichtsrat und Vorstand dankten Frau Rother für die gute Zusammenarbeit und ihr Engagement für unsere Genossenschaft. Herr Martin Jakob hat sich wieder zur Wahl gestellt.

Die Covid-19-Gesetzgebung aus dem Jahr 2020 ermöglichte, dass Aufsichtsratsmitglieder im Amt bleiben können, bis ein Nachfolger gewählt wurde. Von diesem Passus machte die Baugenossenschaft Crailsheim eG Gebrauch und verschob die Wiederwahl von Aufsichtsratsmitglied Klaus Belzner und die Ersatzwahl für das altershalber ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Peter Pilz im Jahr 2020 auf die Mitgliederversammlung 2021. Die beiden Aufsichtsratsmitglieder, die eigentlich im Jahr 2020 turnusmäßig ausgeschieden wären, schieden erst 2021 aus und wurden bei der Wiederwahl von Klaus Belzner bzw. bei der Wahl des Nachfolgers für Peter Pilz im Rahmen der Mitgliederversammlung 2021 abweichend vom Wortlaut der Satzung nicht für drei Jahre, sondern nur für zwei Jahre gewählt, um wieder schnell in die "Rotation alle 3 Jahre" einzutreten. Aus diesen Gründen waren bei der Mitgliederversammlung 2021 zum einen die Wiederwahl von Klaus Belzner für zwei Jahre und Martin Jakob für drei Jahre und zum anderen die Ersatzwahl für Peter Pilz für zwei Jahre und Ulrike Rother für drei Jahre erforderlich. Klaus Belzner und Martin Jakob wurden 2021 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

⇒ Weiter auf Seite 24

# Bericht des Aufsichtsrates

⇒ Fortsetzung von Seite 23

Für das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Peter Pilz wurde Herr Dr. Patrick Stiller als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. In der Ersatzwahl für Frau Ulrike Rother wurde Frau Anna Göbel als neue Aufsichtsrätin gewählt. Herr Dr. Stiller ist selbständiger Unternehmensberater und Frau Göbel Rechtsanwältin, beide in Crailsheim tätig.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2022 scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Liane Aschenbrenner, Gerald Müller und Timo Röcker aus. Alle drei Aufsichtsräte stellen sich gerne für eine Wiederwahl zur Verfügung. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen die Wiederwahl bei der Mitgliederversammlung vor.

## 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. Im Rahmen der Erfordernis und der finanziellen sowie personellen Möglichkeiten wird der eigene Gebäudebestand weiterhin kontinuierlich modernisiert. Mit dem Neubau im Schießhausweg 7 wurde im März 2021 begonnen. Er wird zum 01.11.2022 bezugsfertig. Damit folgen wir weiterhin unserem strategischen Ziel breite Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.



## Dank

Stellvertretend für den Aufsichtsrat danke ich hiermit den Vorständen Herrn Thomas Münkle und Herrn Jochen Fessel für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Baugenossenschaft.

Dank auch an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame Betreuung unserer Mitglieder und Mieter sowie der vielen Eigentümer aus den Eigentümergemeinschaften.

Bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die fachlich fundierte und effiziente Zusammenarbeit. Alle zusammen haben mit ihrer Arbeit erneut zu einem erfolgreichen Jahr beigetragen.

Den Mitgliedern und Kunden der Baugenossenschaft Crailsheim eG danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Lassen Sie uns alles dafür tun, dass die Baugenossenschaft Crailsheim eG ihre Erfolgsgeschichte fortsetzen kann und für alle ein verlässlicher Partner "rund ums Wohnen" bleibt.

Crailsheim, im Juli 2022

Aufsichtsrat der  
Baugenossenschaft Crailsheim eG

Klaus Belzner  
Vorsitzender

# Verabschiedung von Herr Jäger in den Ruhestand



Herr Jäger begann am 01.10.1989 bei der Baugenossenschaft Crailsheim eG seine Tätigkeit als Bautechniker und Bauleiter. Seine Ausbildung als Bauzeichner und seine ersten Berufsjahre als Bauleiter absolvierte er zuvor beim Architekturbüro Stoll in Crailsheim. Nach über 32 Jahren im Dienst der Baugenossenschaft verabschiedeten wir Herrn Jäger zum 01.04.2022 in seinen wohlverdienten Ruhestand. In dieser Zeit war er verantwortlich für den Bau zahlreicher Einfamilienhäuser und die Sanierung sowie Modernisierung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes. Wir danken ihm für seine Loyalität, seine treuen Dienste und seine langjährige Arbeit bei der Baugenossenschaft Crailsheim eG. Durch seine Arbeit und seinen Einsatz hat er die Baugenossenschaft mitgeprägt und ihr ein Gesicht nach außen gegeben. Er hat sich um das Wohl der Genossenschaft und deren Mitglieder verdient gemacht. In seinem letzten halben Jahr hat er seinen Nachfolger Sven Liebchen bestens eingearbeitet. Somit weiß Reinhard Jäger die bautechnische Betreuung der Wohnungsbestände der Baugenossenschaft in guten Händen.

# Verabschiedung von Frau Voss in den Ruhestand



Frau Voss hat ihre Tätigkeit als gelernte Bürokauffrau am 01.03.2010 bei der Baugenossenschaft Crailsheim eG in unserer Niederlassung Schwäbisch Hall begonnen. In diesen über 12 Jahren war sie eine verlässliche und gute Kraft in unserer Niederlassung. Im Bereich der Mietverwaltung betreute Sie selbstständig die Mietwohnungen für Dritte in kaufmännischer und technischer Hinsicht. Außerdem unterstützte Sie den Niederlassungsleiter Herr Plessing im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung. Zum 01.04.2022 durften wir Frau Voss in den wohl verdienten Ruhestand verabschieden. Wir danken ihr für ihr Wirken, ihre Zuverlässigkeit und auch ihre Verbundenheit mit unserer Baugenossenschaft.

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Aktivseite

Anlagevermögen	2021	2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	<b>3.604,16 €</b>	<b>6.379,42 €</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	19.751.158,38 €	20.487.041,75 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.616,17 €	380.221,26 €
Technische Anlagen und Maschinen	261.987,00 €	311.684,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.172,06 €	107.830,79 €
Anlagen im Bau	1.900.532,77 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	101.598,43 €
	<b>22.421.466,38 €</b>	<b>21.388.376,23 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>22.425.070,54 €</b>	<b>21.394.755,65 €</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>1.020.319,72 €</b>	<b>951.701,77 €</b>
Andere Vorräte	<b>14.108,73 €</b>	<b>9.744,86 €</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	6.103,30 €	7.362,26 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.705,84 €	13.000,07 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.050,73 €	638,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	259.366,01 €	207.241,90 €
	<b>272.225,88 €</b>	<b>228.242,23 €</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	649.876,92 €	350.493,79 €
Bausparguthaben	726.191,32 €	673.644,87 €
	<b>1.376.068,24 €</b>	<b>1.024.138,66 €</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>2.682.722,57 €</b>	<b>2.213.827,52 €</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	12.423,84 €	13.633,28 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	382,31 €
	<b>12.423,84 €</b>	<b>14.015,59 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.120.216,95 €</b>	<b>23.622.598,76 €</b>

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Passivseite

<b>Eigenkapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.200,00 €	36.400,00 €
der verbleibenden Mitglieder	846.749,21 €	833.811,28 €
	<b>887.949,21 €</b>	<b>870.211,28 €</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	1.161.000,00 €	1.088.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
Vorjahr	73.000,00 € 35.096,18 €	
Bauerneuerungsrücklage	1.900.000,00 €	1.650.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
Vorjahr	250.000,00 € 412.970,56 €	
Andere Ergebnisrücklagen	7.153.000,00 €	6.789.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:		
Vorjahr	364.000,00 € 172.774,95 €	
	<b>10.214.000,00 €</b>	<b>9.527.000,00 €</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	280.429,46 €	588.366,44 €
Jahresüberschuss	729.059,08 €	345.793,01 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	687.000,00 €	620.841,69 €
	<b>322.488,54 €</b>	<b>313.317,76 €</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>11.424.437,75 €</b>	<b>10.710.529,04 €</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>93.235,00 €</b>	<b>86.927,00 €</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.214.558,71 €	11.579.377,24 €
Erhaltene Anzahlungen	994.189,76 €	962.315,19 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346.831,52 €	241.896,82 €
Sonstige Verbindlichkeiten	40.474,89 €	34.172,80 €
	<b>13.596.054,88 €</b>	<b>12.817.762,05 €</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6.489,32 €</b>	<b>7.380,67 €</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.120.216,95 €</b>	<b>23.622.598,76 €</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021	2020
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.958.876,39 €	3.908.097,97 €
b) aus Betreuungstätigkeit	521.052,95 €	504.611,18 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	174.834,51 €	180.408,03 €
	<b>4.654.763,85 €</b>	<b>4.593.117,18 €</b>
<b>Bestandsveränderungen</b>	<b>68.617,95 €</b>	<b>-23.357,91 €</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>268.540,81 €</b>	<b>37.657,91 €</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.565.301,25 €	1.885.967,91 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	51.048,94 €	40.660,59 €
	<b>1.616.350,19 €</b>	<b>1.926.628,50 €</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.375.572,42 €</b>	<b>2.680.788,68 €</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.087.296,70 €	1.050.465,25 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	303.872,94 €	290.683,82 €
davon für Altersversorgung:	90.824,87 €	
Vorjahr:	85.874,76 €	
	<b>1.391.169,64 €</b>	<b>1.341.149,07 €</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	699.237,63 €	644.837,99 €
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>433.866,62 €</b>	<b>254.027,30 €</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>3.518,79 €</b>	<b>3.229,41 €</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>71.026,52 €</b>	<b>66.138,28 €</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-22.545,67 €</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>783.790,80 €</b>	<b>400.411,12 €</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>54.731,72 €</b>	<b>54.618,11 €</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>729.059,08 €</b>	<b>345.793,01 €</b>
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>280.429,46 €</b>	<b>588.366,44 €</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>687.000,00 €</b>	<b>620.841,69 €</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>322.488,54 €</b>	<b>313.317,76 €</b>

# Die Verbindungen

## Vorstand

### Vorstandsvorsitzender



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

### Prokurist

### Finanzen und Verwaltung



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

### WEG-Verwaltung



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

### Assistentin des Vorstands



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

### Wohnungsbewirtschaftung Bestandsvermietung Rechnungswesen



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

### WEG-Verwaltung



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

## Betriebswirtschaft

### Empfang und Sekretariat



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

## Dienstleistungen

### WEG-Verwaltung



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

### Mietverwaltung



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



# Die Verbindungen

## Buchhaltung WEG-Verwaltung

### Buchhaltung WEG-Verwaltung



Daniela Hein  
[hein@bgcrailsheim.de](mailto:hein@bgcrailsheim.de)  
07951 / 4707-13

### Buchhaltung WEG-Verwaltung



Tanja Jarwitz  
[jarwitz@bgcrailsheim.de](mailto:jarwitz@bgcrailsheim.de)  
07951 / 4707-11

### Buchhaltung WEG-Verwaltung



Martina Kok  
[kok@bgcrailsheim.de](mailto:kok@bgcrailsheim.de)  
07951 / 4707-22

## Niederlassung Schwäbisch Hall

### Buchhaltung WEG-Verwaltung



Annette Müller  
[mueller@bgcrailsheim.de](mailto:mueller@bgcrailsheim.de)  
07951 / 4707-42

### WEG-Verwaltung Niederlassungsleitung



Michael Plessing  
[plessing@bgcrailsheim.de](mailto:plessing@bgcrailsheim.de)  
0791 / 94 689-11

### Mietverwaltung



Andrea Reu  
[reu@bgcrailsheim.de](mailto:reu@bgcrailsheim.de)  
0791 / 94 689-12

# Die Verbindungen

## Bautechnik

### Abteilungsleiter der Bautechnik



Sven Liebchen  
liebchen@bgcrailsheim.de  
07951 / 4707-16

### Assistentin der Bautechnik



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

## Regiebetrieb

### Gebäudeunterhaltung und -sanierung



Alwin Krumm



Timo Krauß



Rafael Krumm

## Regiebetrieb

### Gebäudeunterhaltung und -sanierung



Gedas Obulaitis



Mindaugas Vilimas



# Fair. Sicher. Zuhause

---



Baugenossenschaft  
Crailsheim eG

Grabenstraße 17 ▶ 74564 Crailsheim  
Tel. 07951 4707-0 ▶ Fax 07951 4707-80  
[info@bgcrailsheim.de](mailto:info@bgcrailsheim.de) ▶ [www.bgcrailsheim.de](http://www.bgcrailsheim.de)