Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

geschäftsbericht 2017

kompetenz seit 115 Jahren

ihr wohnen ist unsere
kompetenz

seit über
115 Jahren

/ **was erreicht ein einzelner mensch alleine?**

/ **wie gut kann sich ein einzelner mensch schützen?**

/ **worin findet ein einzelner mensch geborgenheit?**

/ **welche ansprache erhält ein einzelner mensch?**

/ **wie findet sich ein einzelner mensch ohne gemeinschaft zurecht?**

/ **wie wertvoll sind empathie, integration, toleranz, würde?**

Impressum
Redaktion
Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21 .
88212 Ravensburg
Fotografien
BSV . DA . Wnyrich Zlomke
Konzept I Layout
www.die-agentur-gmbh.de
Produktion
Druckerei Marquart,
Aulendorf

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2017

Gebäude-/Wohnungsübersicht
des Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Ravensburg :: Weingarten

Verwaltungs-Objekte
des Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Ravensburg :: Weingarten

Verwaltungsobjekte an weiteren Standorten

Amtzell . Aulendorf . Bad Grönenbach . Bad Waldsee
Bad Wurzach . Baienfurt . Baindt . Böblingen . Burladingen
Dußlingen . Friedrichshafen . Hergensweiler . Immenstaad
Kluftern . Hohentengen . Kressbronn . Leutkirch . Lindau
Meckenbeuren . Oberhausen . Oberteuringen . Tettnang
Überlingen . Uhldingen . Veringenstadt . Vogt . Waldburg
Wilhelmsdorf . Wittenhofen . Wangen

Das neue Großbauprojekt
des Bau- und Sparverein Ravensburg eG
in Tettnang

St.-Anna-Quartier mit 130 sozial-gerechten Mietwohnungen und dem Bewohnertreff Pavillion in Eigenverwaltung

inhalt

Ein einzelner Mensch 2

Inhalt 5

Organe – für die Werte der Gemeinschaft 6

Verwaltung – Strukturiert organisiert 7

Bericht des Vorstands 8
Wohnungseigentumsverwaltung
Hausverwaltung für Dritte
Generalmietverhältnisse
Wohnungsbewirtschaftung
Modernisierung

Soziales Management – zusammen finden 16

Impressionen 2017 20

Mitgliederversammlung – aus solider Basis 22

Risikomanagement 24

Vermögens- und Kapitalstruktur 25

Vorstandswechsel – Hand in Hand 26

Personal – fachliche Systematik 27

Was die Presse berichtet 28

Jahresabschluss 30

Dividende – die aktive Renaissance 39

Bericht des Aufsichtsrates – Fokus Mensch 40

Dank für den gemeinsamen Erfolg 42

V,l.: Hans-Jörg Krause, Philipp Graf, Andreas Sadlek, Dr. Hans Gerstlauer, Anja Nagel, Gerhard Schiele.

organe für die werte der gemeinschaft

Vorstand

Lothar Reger	Vorstand Dipl.-Ingenieur/FH, Ravensburg
Marc Ullrich	Vorstandsvorsitzender bis 30.06.2017 Immobilien-Ökonom/GdW, Waldburg
Jesús Morales	Vorstand seit 01.10.2017 Dipl. Politologe, Ravensburg

Aufsichtsrat

Dr. Hans Gerstlauer	Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a. D., Wilhelmsdorf
Gerhard Schiele	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Berater und ehemaliger Geschäftsführer der Tochterfirmen Stiftung Liebenau, Ravensburg
Philipp Graf	Steuerberater, Immenstaad
Hans-Jörg Krause	Rechtsanwalt, Ravensburg
Anja Nagel	Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin Diplom-Kauffrau, Ludwigshafen
Andreas Sadlek	Schriftführer

Mitgliederversammlung

Zum 31.12.2017 zählt die Genossenschaft 1.259 Mitglieder. Entsprechend der Satzung findet jährlich eine ordentliche Mitgliederversammlung statt.

Die Vorstände
Jesús Morales und Lothar Reger (re.)

strukturiert organisiert

Geschäftsleitung

Jesús Morales
Vorstand

Lothar Reger
Vorstand

Manuela Walcher
Vorstandsassistentin

Jennifer Elbs
Sekretariat

Rechnungswesen

Christine Kostkova
Baubuchhaltung

Anja Schiller
Buchhaltung

Mitglieder/Zentrale

Johanna Endres

Objektmanagement

Anne Bock
Soziales Management

Martina Gebhard
Vermietung

Alisa Hofmann
Vermietung

Ralf Krieger
Technik

Ralf Scherle
Technik

Technik/Neubau

Christina Kessler
Planung

Karl-Josef Miiller
Bauleitung

Georg Reiser
Abteilungsleiter

Slobodanka Vulic
Verwaltung

WEG-Verwaltung

Daniela Bittl
Verwalterin

Günther Bohler
Verwalter

Kathrin Grafe
Verwalterin

Ingrid Malcher
Verwalterin

Peter Müller
Verwalter

Alissa Njoe
Verwalterin

Hausverwaltung

Renate Bayer
Vermietung

Lisa Fluhr
Vermietung

Inge Hartmann
Vermietung

Bernhard Wochner
Technik

Studium/Ausbildung

Jessica Liebke
DHBW-Studentin

Jonas Kugel
Auszubildender

Die Vorstände: Jesús Morales und Lothar Reger (re.)

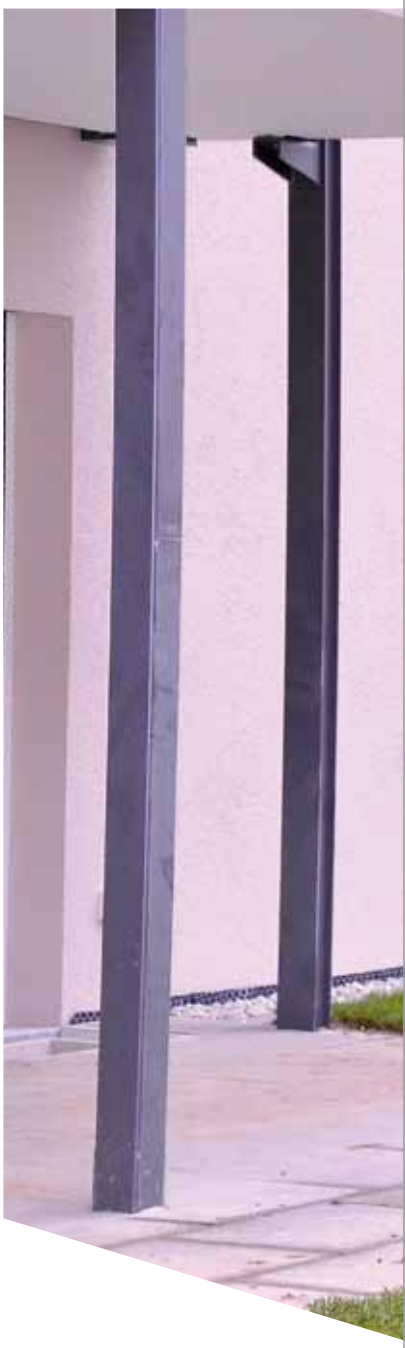
bericht des vorstands

Die ständige Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes und die Schaffung neuen Wohnraums sind die zentralen Unternehmensziele der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Aufgrund der angespannten Lage an den Wohnungsmärkten verlagert sich zurzeit der Schwerpunkt auf den Neubau, wobei das Jahr 2017 als Übergangsjahr betrachtet werden kann. So konnten in der Ravensburger Weststadt sechs neue Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Ein weiterer positiver Effekt der Dachgeschossausbauten ist die Modernisierung der Bestandsgebäude mit der Erneuerung von Fassade, Fenstern, Zentralheizungen und Balkonen, was den Mietern in den Bestandswohnungen zugute kommt.

Gleichzeitig wurden die beiden anstehenden Großprojekte in der Ravensburger Galgenhalde mit dem Neubau von 104 Wohnungen, und in Tettnang mit dem Neubau von 127 Wohnungen, in Kooperation mit einer Baugenossenschaft aus Villingen-Schwenningen, weiter vorangetrieben. Dabei konnte das Projekt in Tettnang zur Baureife gebracht werden, so dass bereits voraussichtlich 2019 die ersten neuen Mieter und Mitglieder begrüßt werden können.

Nicht nur die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten haben für Wachstum gesorgt. Die Entwicklung der Sparte Fremdverwaltung verläuft planmäßig mit steigenden Verwaltungseinheiten. Das Konzept „Öffentlicher Wohnungsbau im Landkreis Ravensburg“ trägt weitere Früchte. Nach der Gemeinde Schlier hat uns auch die Gemeinde Vogt mit der Projektsteuerung und den Leistungen des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators beauftragt. Realisiert wird ein sozialer Wohnungsbau mit neun Wohnungen, die dringend benötigt werden.

Die Förderung von Nachbarschaften und das generationsübergreifende Wohnen sind für das Zusammenleben innerhalb einer Genossenschaft von besonderer Bedeutung. Darum prüfen wir bei jedem Neubauprojekt des Bau- und Sparvereins die Machbarkeit eines Sozialen Managements. Auch das Projekt in Tettnang wurde einer solchen Prüfung unterzogen und im Ergebnis wird es auch hier, vergleichbar dem Modell in der Ravensburger Weststadt, eine Quartiersbetreuung geben. Diese wird von allen Projektpartnern, Stadt Tettnang, Stiftung Liebenau, Katholische Kirchengemeinde St. Gallus und den Baugenossenschaften aus Villingen-Schwenningen und Ravensburg unterstützt. Darüber hinaus hat sich die Bau- und Sparverein Ravensburg eG dazu entschieden, einen Sozialmanager im eigenen Haus zu etablieren.



fakten 2017

- 3 955 eigene und verwaltete Wohnungen
- Bilanzsumme 37.622.159,04 €
- Eigenkapital 13.906.186,19 €

markenzeichen perfektion

Wohnungseigentumsverwaltung

Die Verwaltung fremden Eigentums zählt seit Jahrzehnten zu den Aufgaben der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Bereits im Jahr 1959 wurde begonnen, für Eigentümergemeinschaften Gebäude zu errichten und zu verwalten. Heute zählt der BSV zu den bedeutendsten und anerkanntesten Immobilienverwaltern in der Region Bodensee/Oberschwaben. Diese Verantwortung sehen wir als Ansporn, das Dienstleistungssegment weiter auszubauen und unternehmensübergreifend Qualitätsstandards zu setzen.

Erfahrenes Fachpersonal sichert die professionelle Verwaltung. Mehrwerte werden aus einem vielseitigen Wissensspektrum mit ökonomischen, juristischen und technischem Verständnis generiert.

Derzeit verwalten wir 61 Gemeinschaften mit 1.329 Wohnungen, 26 gewerblichen Einheiten und 1.141 Garagen/Stellplätze.

Für die Stiftung Liebenau und deren Töchter verwalten wir zusätzlich 30 Gemeinschaften mit 759 Wohnungen und 594 Garagen/Stellplätzen in den Lebensräumen für Jung und Alt.

fakten 2017

- 9 Mitarbieter in Fremdverwaltung
- 699.736,- € Umsatz ohne GMV
- 1.199.476,- € Instandhaltungsmaßnahmen
- 6.026.153,- € verwaltete Hausgelder

Generalmietverhältnisse

In den Lebensräumen für Jung und Alt bieten wir den Eigentümern Generalmietverträge an. In diesem Geschäftsfeld kann dem Wohnungseigentümer ein Maximum an Sicherheit geboten werden. Die Kooperation mit der Liebenau Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH und der Liebenau Leben im Alter gemeinnützige GmbH sichert die Konzeption der Lebensräume.

Mittlerweile konnten 461 Wohnungen mit 344 Stellplätzen in den neuen Verantwortungsbereich übernommen werden. Weitere Wohnungen befinden sich in der Akquise.

Hausverwaltung für Dritte

Immobilien sind unser Metier. Daher ist diese besondere Form der Mietverwaltung von Wohnanlagen Dritter fester Bestandteil unseres Dienstleistungsangebots. Auch dieses Angebot bauen wir weiter aus und sind als kompetenter Ansprechpartner für große Bestandhalter tätig.

Für 33 Eigentümer dürfen wir die komplette Mietverwaltung für 344 Mietwohnungen abwickeln.

Darüber hinaus verwalten wir für die Liebenau Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH und die Liebenau Leben im Alter gemeinnützige GmbH 89 Mietwohnungen, 57 Garagen/Stellplätze in den Wohnanlagen der Lebensräume für Jung und Alt.

Das Team v. l.: Kathrin Grafe . Peter Müller . Lisa Fluhr . Bernhard Wochner . Inge Hartmann . Renate Bayer . Günther Bohler . Daniela Bittl . Alissa Njoe

Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2017 verfügt die Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 973 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Erhöhung zum Vorjahr ist bedingt durch die Aufstockung des Wohnungsbestandes in der Galgenhalde in Ravensburg. Derzeit verfügt die Genossenschaft über 42 Neubauwohnungen.

Im Jahr 2017 kam es zu 115 Neuvermietungen. 91 Wohnungen wurden gekündigt. Den größten Anteil hierbei bildet der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“. Zehn Mitglieder sind verstorben. Acht Mitglieder sind in ein Pflegeheim umgezogen. Bei sechs Wohnungen konnten Tauschwünsche erfüllt werden. Drei Wohnungen wurden gekündigt, da die Mitglieder Wohneigentum erworben haben. Drei Mitgliedern wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Zum Stichtag 31.12.2017 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes 6,97 €/ m²-Wohnfläche. Dieser Wert liegt klar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und verdeutlicht die soziale Verantwortung genossenschaftlichen Wohnens.

Bei Mieterwechsel werden Leerstandszeiten genutzt, die Wohnungen hochwertig und nach modernen Standards zu sanieren. Sanierte Wohnungen werden, sowohl in den Quartieren in Ravensburg als auch in Weingarten, stark nachgefragt. Leerstände existieren nur sanierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist auf geringem Niveau leicht angestiegen und beträgt 10,89 %.

Die Kaltmiete zum 31.12.2017 6,97 € / m²

Altersstruktur unserer Hauptmieter

In Jahren	In Prozent
keine Angabe	11,04 %
0 - 18	0,09 %
19 - 25	7,77 %
26 - 45	32,79 %
46 - 60	21,14 %
61 - 70	11,04 %
71 - 80	9,23 %
81 u. älter	6,90 %

Wohnflächenstruktur

Wohnfläche in m²	Wohnungen	In Prozent
bis 39	43	4,42 %
39 - 48	127	13,05 %
48 - 65	492	50,57 %
65 - 75	142	14,59 %
75 - 90	137	14,08 %
über 90 m²	32	3,29 %
	973	100,00 %

V.l.: Martina Gebhard . Ralf Krieger
Anne Bock . Ralf Scherle . Alisa Hofmann

Vorteile

Vorteile einer Genossenschaftswohnung

Sicheres Wohnen :: durch lebenslanges Nutzungsrecht
Hohe Qualität :: zu fairen Preisen
Aktive Mitgestaltung :: in jährlicher Mitgliederversammlung
Fachkundiges Personal :: Ausbildungsbetrieb
Vielfältige Serviceangebote :: 24-Stunden Notdienst
Stabile Nachbarschaften :: organisierte Nachbarschaftshilfe
Attraktives Wohnumfeld :: Entwicklung der Quartiere zu Wohlfühloasen
Regionale Verbundenheit :: aktive Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Tradition und Stabilität :: seit 115 Jahren

Vorteile gegenüber einer Mietwohnung auf dem freiem Markt

Miete :: bedeutend günstiger als am freien Markt
Provision :: eine Provision wird nicht verlangt
Kaution :: eine Kaution fällt nicht an

modernisierung solide werte verjüngen

Stetiges Wachstum

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung der Bestandswohnungen des BSV sind nach wie vor eine der zentralen Aufgaben. Alle Bestandsobjekte werden einer regelmäßigen Überprüfung durch Fachpersonal unterzogen. Damit soll ein zeitgemäßer Standard und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit gewährleistet werden. In 2017 hat der BSV eine Vielzahl an Wohnungsmodernisierungen, Instandsetzungen im Bestand und Neubauplanungen ausgeführt. Die enorme Nachfrage in unserer Region nach Wohnraum würde auch eine Vermietungsstrategie mit weniger Aufwand ermöglichen. Dennoch ist der BSV der Ansicht, dass eine regelmäßige Beobachtung und Anpassung an die heutigen Anforderungen unvermeidlich ist. Ohne diese Anpassungen würde die Gefahr bestehen, dass sich der Wert der Objekte langfristig erheblich verringern würde und die Nutzung für die Bevölkerung unattraktiv werden würde. So will der BSV auch weiterhin in der Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserung des energetischen Standards, in Relation zu den erwartenden Einsparungen und dem daraus resultierenden Mehrwert, Rechnung tragen.

Zum 31.12.2017 hat der BSV 5.213.189,73 € in den eigenen Wohnungsbestand investiert. Auf Neubaumaßnahmen entfallen 1.089.234,21 €, 3.627.766,95 € entfallen hierbei auf Modernisierungsmaßnahmen und 496.188,57 € auf Instandhaltung. Die Investitionen werden kurz-, mittel- und langfristig anhand der Gebäudesanierungsstrategie geplant. Aus den jährlich fortgeschriebenen Modernisierungs- und Instandhaltungsplänen sind die einzelnen geplanten Maßnahmen ersichtlich. Die schnelle Bewertung und Portfolioanalyse durch unsere Mitarbeiter, die kurzfristige Beauftragung und der Einsatz von zuverlässigen Handwerksbetrieben, sichert uns eine schnellstmögliche und qualitativ hochwertige Instandsetzung. Bei Mieterwechseln werden in den Wohnungen regelmäßig Kabel, Steckdosen, Schalter und Sicherungen auf Zustand und Funktion durch eine Fachfirma überprüft. Statistisch wurden somit je Quadratmeter Wohnfläche in 2017 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von ca. 87 €€investiert.

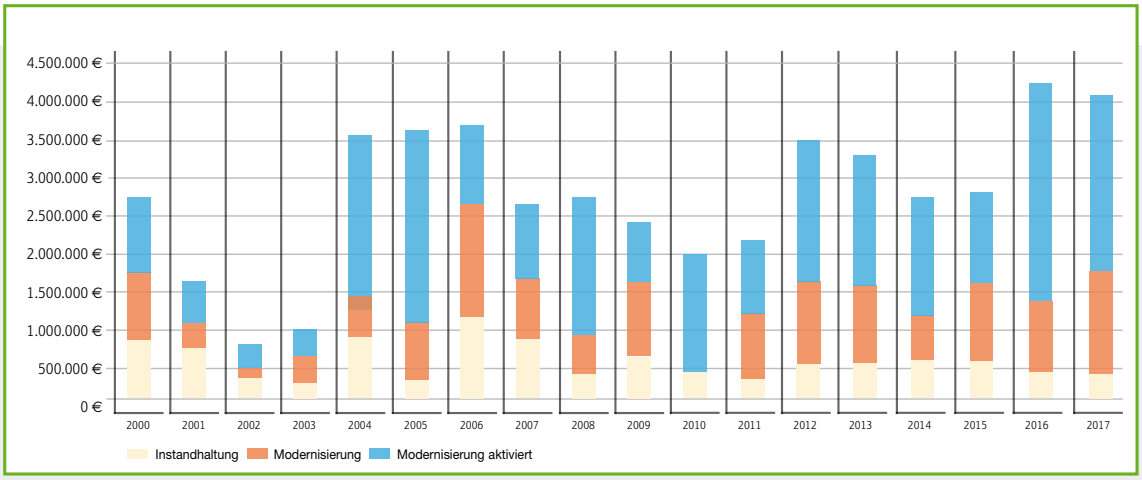
V.l.: Georg Reiser . Slobodanka Vulic . Karl-Josef Miller

In 2017 hat der BSV in der Galgenhalde investiert. Dank der Dachgeschoss-Aufstockung in der Galgenhalde 41,43 und 45, gewann man sechs neue Mietwohnungen. 24 weitere Bestandswohnungen wurden gründlich modernisiert. Zusätzlich wurde das Nachbargebäude, Haus 41/1 mit einem neuen Fassadenanstich, der Erneuerung der Heizzentrale wie, auch der Dachrinnen und der Fallrohre, aufgewertet. Von den sechs neuen Wohnungen sind zwei Dreizimmer-Wohnungen und vier

Investitonen in Neubaumaßnahmen

2017 1.089.234,21 € / 2016 4.251.463,63 €

Kosten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2017



Zweizimmer-Wohnungen. Dies bedeutet für den BSV eine zusätzlich geschaffene Wohnfläche von ca. 325 qm. In den Gebäuden wurden alle Fenster erneuert und die Fassade und die Kellerdecke gedämmt. Die Wohnungen wurden mit Balkonen oder einer Terrasse ausgestattet. Zusätzlich sind nun alle Wohnungen an eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung angeschlossen. Die Neugestaltung der Außenanlage mit Spielplatz, fünf PKW-Stellplätzen, überdachtem Fahrradstellplatz, sowie Stellflächen für Gehhilfen und Kinderwagen, soll in 2018 geschaffen werden. Darüber hinaus sind die Neubauplanungen für zwei Quartiere in vollem Gange. Im August 2017 wurde für die Quartiersentwicklung St. Anna in Tettnang das Baugesuch eingereicht. Der Baubeginn ist hier zu Beginn 2018 zu erwarten. Die Planung und Bauvorbereitung der Aufstockungsmaßnahme in der Tulpenstr. 37 in Weingarten wurde 2017 weitergeführt. Im Ergebnis wurde im November dem BSV die Baugenehmigung für die Dachgeschoss-Aufstockung, Fassadensanierung und den Anbau von neuen Balkonen erteilt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben darüber hinaus das Budget für die Modernisierungen und Instandhaltungen für die nächsten fünf Jahre auf die Summe von 32.422.900 € festgesetzt.

Unser Dank gilt allen Bewohnern, die im Rahmen der Modernisierung den Lärm und den Staub ertragen haben. Zum Wohl unserer Mitglieder steigt durch diese Maßnahmen die Wohnqualität. Gleichzeitig trägt die Genossenschaft durch Beauftragung des regionalen Handwerks krisenneutral zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Oberschwaben/Bodensee bei. Das gute und qualitative Stammhandwerk ist heute für den Bau- und Sparverein unabdingbar.

Auch in den nächsten Jahren zählt zu den Hauptaufgaben des BSV weiterhin die Bewältigung des Instandhaltungsrückstaus und der Neubau von Mietwohnungen.

fakten 2017

- Mehrwert durch regelmässige Anpassungen an heutigen Standard
- Ca. 5,2 Mio. € investiert der BSV 2017 in den Wohnungsbestand
- Ein Profit für unsere Mitglieder

zusammenführen zueinander finden

soziales management im bsv

Gegenläufige gesellschaftliche Entwicklungen haben das Soziale Management in den zurückliegenden Jahren zu einem Handlungsfeld in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden lassen.
Menschen kulturell unterschiedlicher Herkunft, materiell abgesichert oder auf Unterstützung angewiesen, Jung und Alt, all´ diese Menschen wohnen gemeinsam in unseren Wohnanlagen.

Hauspaten

Sie sind in vielen Angelegenheiten die Ansprechpartner für ihre Mitbewohner geworden. Auch beschäftigten sie sich damit, wie neue Bewohner gut in das Quartier eingebunden werden können. Eine weitere wichtige Aufgabe ist, dass frei werdende Wohnungen in Rücksprache mit den Hauspaten vergeben werden.

Diese Vorgehensweise liegt der Überzeugung zu Grunde, dass die Bewohner des Wohnviertels, in diesem Fall die Hauspaten, eine sehr gute Einschätzung darüber haben, welchen neuen Mieter das Quartier, das Haus braucht. Sie vertreten dabei nicht ihre Interessen, sondern haben immer das ganze Haus, das nachbarschaftliche Miteinander im Blick. Sie sind „Ideengeber“ und tragen aktiv für eine weitere Verbesserung der Wohnqualität bei.

Zu den Aufgaben der Hauspaten gehören unter anderem:

- Ansprechpartner für die anderen Mieter im Haus / Straßenzug
- die Interessen des jeweiligen Gemeinschaft zu vertreten
- Informationen über Wichtiges / Aktuelles weiter zu geben
- Mitsprache bei Neuvermietungen und Mieterwechsel
- Einführung neuer Mieter in die Gepflogenheiten des Hauses / in die Hausgemeinschaft
- Mithilfe bei Beschweren / Konfliktlösung

Im Rahlentreff fand die erste – durch die Mieter der Bau- und Sparverein Ravensburg eG durchgeführte – Hauspatenwahl am 23.05.2017 im Wohnquartier der Galgenhalde statt.

Seit zehn Jahren gibt es bereits Hauspaten in der Galgenhalde, die die Anliegen und Bedürfnisse der Nachbarn aufgreifen und mit den zuständigen Vertretern des BSV´s unter der Moderation von Harald Enderle (Stiftung Liebenau), auf kurzem Weg gemeinsam erörtern und nach sinnvollen Lösungen für alle Beteiligten suchen.

Eine rege Wahlbeteiligung von teilweise bis zu 75 % zeigt deutlich, dass die Hauspaten im Quartier einen hohen Stellenwert haben.

Die gewählten Hauspaten

- Mehmet Aksoyan
- Yvonne Aslanoglu
- Maria Bernard
- Theo Brunswick
- Dagmar Fiedler
- Rosa Fritz
- Sonja Hübschle
- Elfriede Junker
- Andrea Kempter
- Cathleen Lange
- Karin Monteleone
- Erna Munding
- Birgit Rick
- Reinhard Schnell
- Ingeborg Wertheimer

Zufriedenheit nach der Wahlauszählung im Rahlentreff – auch bei Vorstand Lothar Reger (hinten li.) und Anne Bock vom BSV, links neben Harald Enderle.

Harald Enderle im Rahlentreff.

durch aktivitäten miteinander verwurzeln und sich hingeben

Rahlentreff

Der Rahlentreff, der von Harald Enderle bewundernswert mit Ideen und Angeboten belebt wird, ist für viele Bewohner des Wohngebietes eine Quelle der Freude und des Wohlbefindens geworden. Fördern und unterstützen des sozialen Engagements mit den bisherigen und zukünftigen Maßnahmen zur Förderung der Nachbarschaft und des persönlichen Engagements innerhalb von Wohngemeinschaften durch wissenschaftliche Analysen, Projekte, Angebote und Aktivitäten sowie Stellung von Räumlichkeiten, konnten bereits wertvolle Veränderungen erreicht werden.

Beispiele der Angebote:

- Mittwochskaffee
- Lesewelt Ravensburg
- Mutter-Kind-Gruppe
- Ravensburger Spieletreff etc.

Senioren-Wohngemeinschaft / Wohnbegleitende Dienstleistungen

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG bietet in Zusammenarbeit mit der Stiftung Liebenau speziell nur für Senioren barrierefreie Wohnungen an.

Die Senioren WG bietet älteren Menschen weiterhin die Möglichkeit selbständig wohnen zu können.

Beim BSV wohnen Sie unabhängig, haben ihre eigenen vier Wände in Form eines Appartements mit Nasszelle. Sie genießen gleichzeitig ein Leben in der Gemeinschaft.

Zu solch einer Seniorenwohngemeinschaft gehören Gemeinschaftsräume zum geselligen Beisammensein, zum Essen in gemütlicher Runde, für Aktivitäten wie z.B. Karten spielen, singen, usw.

Bei Bedarf bietet und organisiert die Stiftung Liebenau Ihnen gerne Unterstützung für hauswirtschaftliche Dienste (z.B. Einkaufen, Bügeln, Reinigen, Begleitung zum Arzt etc.) und geben Hilfestellungen im täglichen Leben. Auch im Krankheitsfall sind Sie bei uns gut aufgehoben.

engagement – die kunst und freiheit ja zu sagen

Beispiele der Angebote des Rahlentreffs für Kinder, Erwachsene, Senioren

- Mittwochskaffee
- Lesewelt Ravensburg
- Senioren-Gymnastikgruppe
- Mutter-Kind-Gruppe
- Hausaufgabenbetreuung
- Ravensburger Spieletreff
- Flohmarkt
- Tai Chi-Chuan
- Tischkickergruppe
- Qi Gong
- Senioren-Tischtennis
- Demenzgruppe Regenbogen
- Vorträge

Sicher wohnen ein Leben lang
Wir sind sehr stolz darauf, dass viele unserer Mitglieder bereits seit vielen Jahren Mieter in unseren Objekten wohnen.

Um die Möglichkeit zu geben, ein Leben lang Mieter unserer Genossenschaft zu bleiben, sanieren wir beispielsweise Erdgeschosswohnungen größtenteils barrierefrei um und dadurch sind die Wohnungen für ältere Menschen geeignet. Mieter, die altersbedingt aus Wohnungen in höhere Stockwerke ausziehen möchten, bieten wir einen Wohnungstausch in eine besser geeignete Erdgeschosswohnung an.

Sommerfest
In Zusammenarbeit mit dem Haus St. Meinrad, der Sozialstation und verschiedenen Ehrenamtlichen, organisieren wir für die Bewohner der Galgenhalde, Mittelösch, Weststadt und Umgebung jedes Jahr ein Sommerfest. Hierzu sind immer alle Bewohner herzlich eingeladen.

auch im jahr 2017 konnten die
mitglieder des bau- und sparvereins mit

30 222,– €

wertvolle projekte unterstützen,
helfen und freude schenken

freude . vergnügen
unterhaltung
sonneschein ...

soziales management

impressionen 2017

aus solider basis kontinuierlich wachsen

Aus unserer Mitgliederversammlung
Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Hans Gerstlauer eröffnet am 27.06.2017 in der Spohn Mensa in Ravensburg die ordentliche Mitgliederversammlung und begrüßt 74 Mitglieder sowie zahlreiche Gäste.

Nach einem Grußwort des Oberbürgermeisters der Stadt Ravensburg Dr. Daniel Rapp informierte Vorstandsvorsitzender Marc Ullrich die Anwesenden in seinem Eröffnungsvortrag darüber, dass der Bau- und Sparverein weiterhin größter Wohnraumanbieter im Landkreis Ravensburg ist. Im Jahr 2016 konnten 36 Neubauwohnungen fertig gestellt werden. Der BSV möchte mit seiner Mitgliedschaft im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum zur Notwenigkeit der Nachverdichtung und Schaffung weiterer Baugrundstücke sensibilisieren. Das Vorzeigeprojekt in der Galgenhalde wurde mit dem Deutschen Pflegeinnovationspreis ausgezeichnet.

Jahresabschluss

Im Detail stellte er den Jahresabschluss vor. Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist gut und bewegt sich in geordneten Bahnen. Die Eigenkapital-Quote ist gesunken und liegt weiterhin über dem Branchendurchschnitt; die Umsatzerlöse konnten gesteigert werden.

Er informierte, dass zwei umfangreiche energetische Modernisierungs- und Aufstockungsmaßnahmen und ein Neubau erfolgreich abgeschlossen wurden. Auch im „Öffentlichen Wohnungsbau“ war der BSV aktiv als Projektsteuerer, SiGeKo und Objektmanager.

Mietwohnungsneubauprogramm

Danach berichtete Vorstand Lothar Reger über das geplante Mietwohnungsneubau-Programm. Im St. Anna Quartier, Tettnang, plant der BSV ein weiteres Vorzeigeprojekt gemeinsam mit verschiedenen Partnern. Die Stadt Tettnang schafft Baurecht und bringt ein Grundstück und eine Halbtagesstelle für die Gemeinwesenarbeit ein. Die Katholische Kirchengemeinde bringt ihr Grundstück ein. Die Stiftung Liebenau fördert das Quartierskonzept. Die Baugenossenschaft Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG baut gemeinsam mit dem BSV bezahlbare Mietwohnungen, die der BSV später verwalten wird. Die Fertigstellung ist 2019 geplant. Er ergänzte seinen Bericht mit der Vorstellung der Neubauplanung für das Projekt der Quartiersentwicklung Ravensburg, Galgenhalde und einer weiteren Aufstockungs- und Modernisierungsmaßnahme in Weingarten.

Bruno Walter
Bürgermeister Stadt Tettnang

Bruno Walter, Bürgermeister der Stadt Tettnang, erläuterte die Beweggründe der Stadt Tettnang das Projekt mit dem BSV verwirklichen zu wollen. Er lobte den BSV für seine fachliche und persönliche Kompetenz und dankte den Vorständen für die hervorragende Begleitung trotz des hohen zeitlichen Drucks. Die Mitglieder könnten sehr stolz auf den BSV sein.

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Hans Gerstlauer stellte fest, dass der Aufsichtsrat mit dem Geschäftsergebnis des Jahres 2016 sehr zufrieden sei.

Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp richtet sein Grußwort an die Gäste.

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Hans Gerstlauer

Vorstand Lothar Reger

// Vorschlag zur Ausschüttung von 3 % Dividende aus dem Bilanzgewinn.

Die Umsätze haben sich erwartungsgemäß entwickelt. Das positive Jahresergebnis ermöglicht, das Ziel des Aufsichtsrates und Vorstandes nachhaltig die Ausschüttung von 3%-Dividende aus dem Bilanzgewinn durchzuführen. Die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat verlief konstruktiv. Er informierte die Versammlung über anstehende Veränderungen im Vorstand. Marc Ullrich verlässt zum 30.06.2017 nach acht Jahren Vorstandstätigkeit den BSV in Richtung Freiburg und Jesús Morales konnte als Fachmann gewonnen werden.

Jesús Morales stellte sich der Mitgliederversammlung vor.

Der Jahresabschluss einschließlich Gewinnverwendung, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Prüfung des Jahresabschlusses, sowie über die vom Verband für 2015 durchgeführte gesetzliche Prüfung, wurden genehmigt.

Entlastung

Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Aufsichtsratswahlen

Bei den Wahlen für den Aufsichtsrat wurden Anja Nagel und Andreas Sadlek mehrheitlich in ihren Aufsichtsratsmandaten bestätigt.

Ehrung der Jubilare

Zwei Mitglieder konnten für 80 jährige Mitgliedschaft, drei Mitglieder für 60 jährige Mitgliedschaft und 12 Mitglieder für 50 jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft geehrt werden.

Die Jubilare werden geehrt und beschenkt.

Kennzahlen

Allgemeine Kennzahlen	2017	2016
Mitglieder	1.259	1.263
gezeichnete Geschäftsanteile	7.116	7.075
Anzahl der Wohnungen	973	967
Anzahl der verwalteten Wohnungen nach WEG	2.114	1.837
Anzahl der Wohnungen in Drittverwaltung	894	882
Mitarbeiter	25	24
Bilanzsumme	37.622.159,04 €	35.171.606,02 €

Rentabilitätskennzahlen	2017 (%)	2016 (%)
Gesamtkapitalrentabilität	1,76	3,31
Eigenkapitalrentabiliät	2,17	6,02
Return on Investment	0,80	2,33

realistische
relation

Risikomanagement

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein können, welches sich an der Größe des Unternehmens orientiert. Durch organisatorische Maßnahmen ist sichergestellt, dass Risiken an die Geschäftsführung entsprechend kommuniziert werden. Innerhalb des Unternehmens sind die Verantwortlichkeiten und Abläufe klar definiert.

Das Frühwarnsystem umfasst, neben der Untersuchung der Marktbewegungen, die Analyse der Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, sowie etwaige Risiken im Bereich der Finanzierung. Die wesentlichen Controllinginstrumente umfassen langjährige Investitions- und Finanzpläne und Wirtschaftspläne sowie eine Analyse der wesentlichen Unternehmenskennzahlen.

Die Überwachung, Steuerung und Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen bilden in unserem Unternehmen nach wie vor einen wesentlichen Bestandteil aller Entscheidungen. Potenzielle Risiken werden sachgerecht analysiert und notwendige Gegenmaßnahmen werden rechtzeitig eingeleitet. Damit der Aufsichtsrat seiner Kontrollfunktion gerecht werden kann, ist ein zeitnahes Berichtswesen implementiert.

Die Betriebsorganisation ist geeignet, den Anforderungen des Risikomanagement Rechnung zu tragen. Die getroffenen Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert. Es finden regelmäßige Besprechungen mit den Mitarbeitern statt.

Nach der Einschätzung des Vorstandes wurde mit Risiken sachgerecht umgegangen. Die eingeschlagene Geschäftspolitik kann ohne erkennbare Risiken fortgeführt werden. Das Risiko im Kerngeschäft Vermietung kann auf das branchenübliche Maß beschränkt werden. Besondere Risiken aus den weiteren Geschäftsfeldern sind für die Genossenschaft nicht erkennbar. Derzeit stellen nur die Verpflichtungen aus den Pensionszusagen/PSV ein hohes Risiko dar.

Abschließend wird festgestellt, dass keine bestandsgefährdenden oder die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken vorliegen.

Die für die umfassenden Modernisierungen erforderlichen Finanzmittel können in vollem Umfang aufgebracht werden. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern hat das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Zur Erreichung dieses Ziels unternimmt die Bau- und Sparverein Ravensburg eG erhebliche Anstrengungen, den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen anzupassen. Das Unternehmen kann dabei auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu Banken, dem Handwerk und Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Darüber hinaus wird die Genossenschaft als zuverlässiger und seriöser Partner geschätzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich im Geschäftsjahr keine bestandsgefährdenden oder die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken ergeben haben. Auch für die Fortsetzung der Geschäftstätigkeit über einen mehrjährigen Zeitraum, können keine Anzeichen kritischer Entwicklungen gefunden werden. Der BSV wird seinen Mitgliedern auch in Zukunft sicheres und faires Wohnen im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens anbieten können.

aktiva

Aktiva

Jahr	Anlagevermögen		Umlaufvermögen		Bilanzsumme	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
2011	19,996	79,1	5,281	20,9	25,277	100,0
2012	21,006	79,5	5,401	20,5	26,407	100,0
2013	22,062	82,4	4,726	17,6	26,788	100,0
2014	23,118	80,9	5,454	19,1	28,572	100,0
2015	23,692	78,6	6,442	21,4	30,134	100,0
2016	29,664	84,3	5,507	15,7	35,171	100,0
2017	31,575	83,9	6,047	16,1	37,622	100,0

passiva

Passiva

Jahr	Geschäftsguthaben		Weiteres Eigenkapital inkl. Bilanzgewinn		Fremdkapital	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
2011	1,842	7,3	9,385	37,1	14,050	55,6
2012	1,827	6,9	9,478	35,1	15,102	57,2
2013	1,806	6,7	10,042	37,5	14,940	55,8
2014	1,764	6,2	10,573	37,0	16,235	56,8
2015	1,773	5,9	11,007	36,5	17,354	57,6
2016	1,826	5,2	11,776	33,5	21,569	61,3
2017	1,878	5,0	12,028	32,0	23,716	63,0

Vermögens- und Kapitalstruktur

V.l.: Jonas Kugel (Azubi) . Anja Schiller . Christine Kostkova Johanna Endres
Manuela Walcher . Jennifer Elbs

Die Vermögens- und Kapitalstruktur kann weiterhin als gut bezeichnet werden. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Sanierungsmaßnahme in Ravensburg, Galgenhalde 41, 43 45, Sunthaimstr. 50-52 und Erzbergerstraße 14 und den Neubau Lorettostr., Kaplaneiweg und Lindauer Str. in Tettnang.

Das Anlagevermögen ist mit 83,9% und das Umlaufvermögen mit 16,1% an der Bilanzsumme beteiligt.

Auf der Kapitalseite hat sich das Geschäftsguthaben mit ca. 1,878 Mio. € geringfügig erhöht, es liegt bei 5,0 % der Bilanzsumme. Das weitere Eigenkapital ist leicht gestiegen auf 12,028 Mio. €; das sind 32,0 % der Bilanzsumme. Das Eigenkapital insgesamt erhöht sich um 304 T € und liegt somit bei 13,906 Mio. €, das sind 36,96 % der Bilanzsumme.

Hier wirken sich die realisierten Gewinne entscheidend aus.

Ertragsstruktur

Fast alle Bereiche der ordentlichen Aktivitäten haben angemessene Erträge zum Betriebsergebnis beigesteuert.

Maßgeblich für die gute Ertragslage ist erneut der erhebliche Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung. Dieser resultierend aus den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt kann die Ertragslage als gut bezeichnet werden.

Finanzlage

Die Genossenschaft war während des Geschäftsjahres zu jedem Zeitpunkt liquide und konnte ihren Zahlungsverpflichtungen ohne weiteres pünktlich nachkommen.

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	2017 (in %)	2016 (in %)
Anlagenintensität	83,93	82,36
Sachanlagenintensität	83,85	84,31
Umlaufintensität	16,06	15,65
Langfristiger Verschuldungsgrad	122,65	109,93
Langfristiger Fremdkapitalanteil	45,34	42,51
Anlagendeckungsgrad	107,42	106,00
Sachanlagendeckungsgrad	107,51	106,04
Eigenkapitalquote	36,96	38,67
Cash Flow	1.68.138,00 €	1.987.823,00 €

hand in hand vorstands wechsel

Vorstand
Jesús Morales

Vorstandswechsel
Jesús Morales ist seit 1. Oktober 2017 neues Vorstandsmitglied der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Er ist Nachfolger von Marc Ullrich, der nach achtjähriger Amtszeit beim BSV Chef des Bauvereins Breisgau eG in Freiburg wurde. Gleichberechtigt mit dem Vorstand Lothar Reger führt Jesús Morales die Geschäfte der Ravensburger Genossenschaft.

Er ist 49 Jahre alt, wurde in Barcelona geboren, wuchs in Deutschland auf und verfügt über eine 20-jährige Erfahrung in der Wohnungswirtschaft. Nach seinem Studium war er in der Personalwirtschaft aktiv, bis er 1997 zur Wohnungswirtschaft wechselte.

Der Diplom-Politologe machte seine Anfänge in der Immobilienwirtschaft in einem kleinen Verwaltungsbüro in Stuttgart, wo er bis zu seinem Abschluss als Immobilienfachwirt tätig war. Im Jahr 2000 wechselte er nach Radolfzell zur Baugenossenschaft Familienheim Bodensee eG, hier war er als Abteilungsleiter der Mietverwaltung und später der WEG-Abteilung tätig. Nach zehn Jahren ging er als Geschäftsführer zur Bruchsaler Wohnungsbau GmbH, einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die er bis zu seinem Wechsel nach Ravensburg leitete.

12.594.21 €
mitarbeiterförderung 2017

fachliche systematik effektiv und effizienz

Azubi Jonas Kugel

Gratulation zur erfolgreichen Weiterbildung – Lothar Reger und Alissa Njoe

Betriebs- und Personalorganisation
Die Genossenschaft beschäftigt 19 Mitarbeiter in Vollzeit und sechs in Teilzeit sowie acht geringfügig Beschäftigte sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Bereich. Gemessen an den Aufgaben handelt es sich hier um eine knappe Personalressource, die von allen Mitarbeitern hohe Verantwortung, selbstständiges Arbeiten und Motivation voraussetzt. Dieses Engagement wird von allen Mitarbeitern vollumfänglich erbracht. Dafür spricht die Genossenschaft ihren herzlichen Dank aus!

In 2017 untermauerte die Genossenschaft den Anspruch, ein moderner Ausbildungsbetrieb zu sein. Jonas Kugel hat die 3-jährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent begonnen. Die beiden Auszubildenden Anne Bock und Lisa Fluhr wurden in ein festes Angestelltenverhältnis übernommen und können ihr neu erlerntes Wissen in die Genossenschaft einbringen. Alissa Njoe konnte ihre Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin mit Erfolg abschließen.

Das Thema Aus- Weiter- und Fortbildung ist für die Genossenschaft von großer Bedeutung. Sämtliche Mitarbeiter unterziehen sich ständig Fortbildungen, besuchen Seminare und Fachtagungen. Bei Bedarf werden Inhouse-Seminare durchgeführt. Im Jahr 2017 wurden für diese Maßnahmen der Aus-, Fort- und Weiterbildung des Mitarbeiterteams 12.594,21 € investiert. Darüber hinaus bieten wir regelmäßig Praktikanten die Chance zur Berufsorientierung.

Die betriebliche Altersvorsorge erfolgt über einen Kooperationsvertrag mit einer erstrangigen Pensionskasse. Der Versicherungsschutz zur Abdeckung von Haftpflicht- und Betriebsrisiken werden ständig überprüft, angepasst und ist damit ausreichend vorhanden.

Das BSV-Team v.l.:
Vorstand Jesús Morales . Alisa Hofmann
Karl-Josef Miller . Jennifer Elbs
Anne Bock . Lisa Fluhr . Jonas Kugel
Martina Gebhard . Georg Reiser
Alissa Njoe . Peter Müller . Ralf Krieger
Christine Kostkova . Ralf Scherle .
Ingrid Malcher . Inge Hartmann
Slobodanka Vulic . Kathrin Grafe
Daniela Bittl . Johanna Endres
Günther Bohler . Renate Bayer
Manuela Walcher . Bernhard Wochner
Anja Schiller . Vorstand Lothar Reger
(fehlend im Bild: Jessica Liebke und Christina Kessler.

was über uns berichtet wird

Galgenhalde: Sanierung ist abgeschlossen

Durch Dachgeschossausbau wurden sechs neue Wohnungen geschaffen

Schwäbische Zeitung vom 1.12.2017

Bau- und Sparverein plant 250 neue Mietwohnungen

Abschied von Marc Ullrich – Jesús Morales stellt sich vor – Wieder drei Prozent Dividende

Der neue Vorstand des Bau- und Sparvereins Ravensburg ist Jesus Morales.

Schwäbische Zeitung vom 29.06.2017

Erstes Nullenergie-Mehrfamilienhaus im Land

Architekten besuchen innovatives Holz-Hybrid-Projekt in Weingarten

In der Haasstraße 2 in Weingarten konnten die Mieter im vergangenem Dezember in ein ganz besonderes Haus einziehen.

Denn der Bau- und Sparverein Ravensburg erstellte hier das erste Nullenergie-Mehrfamilienhaus Baden-Württembergs, das in Holz-Hybrid-Bauweise gebaut wurde. Guter Grund für einen Architekten-Ausflug mit der Kammergruppe Ravensburg und ein Stückchen Fortbildung.

Frieder Wurm, seines Zeichens Vorsitzender der Kammergruppe Ravensburg der Architektenkammer Baden-Württemberg, lud gemeinsam mit dem Bau- und Sparverein Ravensburg für den 21. November zu einer Besichtigung ein. Gut 25 interessierte Architekinnen und Architekten aus der Kammergruppe folgten seinem Ruf. Über die vielen Gäste freuen sich vor allem Lothar Reger vom Bau- und Sparverein Ravensburg und Jürgen Kneer vom Büro „architekturlokal". Denn beide hatten Spannendes zu erzählen.

Hinter der Projektbeschreibung „Junges Wohnen in Weingarten" verbirgt sich einiges an Innovation: Da in der Raumschaft Weingarten ein spürbarer Mangel an kleinen Miewohneinheiten herrsche, sei das Ziel des Projektes gewesen, kompakte und bezahlbare Ein- und Zweizimmereinheiten mit guter Anbindung an die Innenstadt und den ÖNPV anzubieten. Dabei sollten die Bedürfnisse unerschiedlicher Alersgruppen bei der Projekteinwicklung berücksichtigt werden, um eine größtmögliche Alersdurchmischung der zukünftigen Bewohner zu erreichen.

Auf der anderen Seite stand und steht das Thema Nachhaltigkeit. „Ressourcen schonendes Bauen mit einem hohen Anteil an regionaler Wertschöpfung ist Projektziel", so Architekt Jürgen Kneer, „Nullenergiehaus der Arbeitszeit." So soll der Heizwärmebedarf im Bereich des Passivhaus-Standards bei unter 15 Kilowattstunden liegen und der verbleibende Energiebedarf in der Jahresbilanz über regenerative Energiegewinnung ausgeglichen werden. Gleichzeitig sorgte die Auswahl der Baustoffe und regionale Bezüge für eine CO_2-Reduktion – in Produktion, Logistik und im Bauseellenablauf.

Die Verantwortlichen prüfen im Vorfeld für den Neubau verschiedene Konstrukionsweisen und waren sich einig, dass die gesetzten Zielvorgaben am besten durch eine Holz-Hybrid-Bauweise zu erfüllen sind. Die offenen Deckenunnersichten lassen das Gebäude als Holzkonstruktion erkennbar werden und prägen zusammen mit den raumhohen Holzfensern und den Holzbalkonbelägen den Charakter der Wohnräume. Immerhin wurden gut 340 Kubikmeter Holz verbaut. Darüber hinaus wurde es in allen möglichen Bereichen eingesetzt und architekonisch zur Wirkung gebracht. Fenster, Türen, Bodenbeläge, Brüstungsverkleidungen, witterungsgeschärzte Außenwandverkleidungen und Innentreppen sind in Holz. Die Verwendung von Kunststoffen und Aluminium ist auf ein Minimum reduziert.

Viel Holz also in und rund ums Gebäude, mit weiteren Vorteilen: „Die Ausführungszeiten waren kurz und wurden durch einen ördlichen, mittelständischen Handwerksbetrieb ausgeführt."

„Heute sind im Projekt 26 Wohneinheiten unergebracht, der überwiegende Teil als kompakte Ein- und Zweizimmerapparements", wie Kneer weiter ausführt, „die Gliederung des Gebäudes in drei Teile erlaubt eine optimale Belichtung der kleinen Wohnungen und bieter jeder Wohnung einen ungestörten Balkon. Alle Wohnungen, Keller und die Tiefgarage sind barrierefrei über einen rollstuhlgerechnen Aufzug erschlossen." Das muss auch so sein, denn ins Erdgeschoss zieht eine Senioren-Wohngemeinschaft ein.

Alle Einheiten sind längst vermietet. Lothar Reger vom Bau- und Sparverein Ravensburg kann nicht ohne Grund stolz sein, dass ihnen gemeinsam mit dem Büro „architekturlokal" in der Weingartener Haasstraße 2 ein ganz besonders innovatives Projekt gelungen ist.

Stefan Blank

© Sarah Bolsdinski

Gut besucht war der Architektenausflug in Sachen „Junges Wohnen" und Holz-Hybrid-Bauweise nach Weingarten

DABregional vom 2.01.2017

Unmut über Leerstände

Etwa 600 Wohneinheiten in Ravensburg sind verwaist

Rund fünf Wohneinheiten stehen in Ravensburg leer, obwohl Wohnraum knapp ist. Teilweise verweisen auch ganze Häuser in der Innenstadt. Machen kann die Stadt dagegen kaum etwas, denn das Recht am Eigentum ist in Deutschland sehr stark.

RAVENSBURG – Bergauf wie das seit Jahren leerstehende Haus in der Ravensburger Frauenstraße gibt es einige in der Stadt.

Hier wohnt... niemand!

Bis vor einigen Jahren wurde das Haus in der Frauenstraße in Ravensburg noch als Bürogebäude für den Landratsamt genutzt, jetzt steht es schon lange leer.

Fortsetzung Seite 4

Südfinder vom 2.08.2017

Grüne diskutieren mit Chris Kühn

Schwäbische Zeitung

Wo mehrere Generationen Tür an Tür leben

Fertigstellung des Lebensraum-Campus Ende des Jahres wird eingehalten – Großteil der Wohnungen ist verkauft

Über den Fortschritt des Lebensraum-Campus informierten am Mittwoch (von links): Oberbürgermeister Hauptamtsleiter Rainer Groß, Bürgermeister Kurt Hesse Beck, Stefanie Lochar, Geschäftsführerin von „Leben im Alter" der Stiftung Liebenau und August Gaertner von der Planungs- und Baugesellschaft Stadt Landkreis.

Der Lebensraum-Campus auf Oberbuxingern wird soziale Mitte werden. Das Haus der Pflege (rechts) ist bereits fast fertig gebaut.

Das Wohnkonzept

Schwäbische Zeitung

Rund 8,5 Millionen Euro im Jahr 2016 investiert

Rekordjahr beim Bau- und Sparverein – Jesus Morales folgt auf Marc Ullrich

Kennzahlen 2016

Schwäbische Zeitung vom 27.06.2017

Der Lebensraum-Campus ist aufgericht'

Richtfest auf dem künftigen Marktplatz – Haus wird ein architektonisches Ausrufezeichen

Schwäbische Zeitung vom 13.05.2017

Eigentümer machen schlechte Erfahrungen

Fortsetzung von Seite 1

Die Stadt Ravensburg sollte Besitzer leerstehender Häuser und Wohnungen deutlich mehr Anreize zur Vermietung geben. Das meint die Grünen-Chefin im Stadtrat, Maria Weithmann. „Die Stadt müsste auch offensiver auf diese Leute zugehen, ihnen Angebote machen", so Weithmann. Sicherlich könne man so einige Bürger überzeugen. Das gleiche gelte für Menschen – meist Senioren – die in überdimensionierten Wohnungen leben. Die Stadt müsse ihnen alternative Wohnräume anbieten. „Das ist auch ein Ziel zukünftiger Quartiersarbeit", sagt Maria Weithmann.

Stadt müsste mehr Anreize schaffen

Lothar Reger, Vorstand der Bau- und Sparverein auf einige Wohnungen, die er im Internet anbietet, bis zu zwei Bewerbungen über ein Wochenende. Reger glaubt, dass die meisten Menschen, die ihre Gebäude leerstehen lassen, schlechte Erfahrungen mit Vermietung gemacht haben. „Der Vermieter ist nicht unbedingt in der stärkeren Position", sagt er. Der Bau- und Sparverein könne einem Mieter nur in Härtefällen wie einem halben Mietzuschuss kündigen. Andere Hausbesitzer seien wohlhabend und hätten es nicht nötig, Miete zu beziehen.

„Dank guter Renditen ist es hier nicht vergleichbar gravierend wie in anderen Regionen in Deutschland", heißt es vorweiten der Stadt auf Anfrage des Südfinders. Im Normalfall hätten die Eigentümer großes Interesse an der Vermietung ihrer Objekte. Die Stadt werbe auch dafür, dass sich die Eigentümer bei der Verwaltung melden, wenn sie Wohnraum zur Verfügung haben. Das Recht am Eigentum sei in Deutschland ein sehr starkes und „das ist auch richtig so." rrb

Südfinder vom 2.08.2017

Große BSV-Projekte

Wochenblatt vom 29.06.2017

Zukunftsorientiert und generationengerecht

Landkreis nimmt am Gestaltungswettbewerb teil

RAVENSBURG (pe) - Der Landkreis Ravensburg nimmt heuer am Ideenwettbewerb „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten" des Ministeriums für Soziales und Integration teil. Dies hat der Sozialausschuss des Kreistages einstimmig beschlossen. Ziel ist, den Prozess der Quartiersentwicklung im Landkreis voranzutreiben.

Die Verwaltung entwickelt deshalb eine Strategie zur Zusammenarbeit mit und in den Gemeinden des Landkreises. Hinter der entsprechenden Strategie des Ministeriums stehen die Handlungsempfehlungen der Enquetekommission „Pflege in Baden-Württemberg zukunftsorientiert und generationengerecht gestalten".

Seniorenpolitisches Konzept

Quartiersentwicklung ziele darauf ab, so heißt es seitens der Kreisverwaltung, allen im Quartier lebenden Menschen eine möglichst hohe Teilhabe und Lebensqualität zu bieten, wobei die demografischen und sozialen Entwicklungen quartiersbezogene Anpassungen für ältere Menschen erforderten. Dabei solle die Kommune den „Motor des Sozialraumes" sein. Die Kreissozialverwaltung erarbeitet derzeit, so geht aus einer Sitzungsvorlage hervor, ein „Seniorenpolitisches Konzept", das sich mit der Lebenssituation älterer, hilfe- und pflegebedürftiger Menschen befasst. Im Herbst soll ein Gesamtbericht im Kreistag verabschiedet werden.

Bis zum 28. Juli müssen die Wettbewerbsteilnehmer ihre Ideen eingebracht haben. Im Konzept müssen unter anderem die Themen „Pflege und Unterstützung im Alter" sowie „Bürgerliches Engagement, Ehrenamt und Bürgerbeteiligung" eine Rolle spielen. Das Ministerium stellt für den Wettbewerb 2,5 Millionen Euro zur Verfügung; die Gewinner erhalten bis zu 100 000 Euro für die Umsetzung ihrer Ideen. Eine unabhängige Jury wird im Oktober die Preisträger auswählen.

Schwäbische Zeitung vom 24.06.2017

„Das ist Altenhilfe, die Spaß macht"

Innovatives Quartiersmanagement der Galgenhalde erhält mit 10 000 Euro dotierten Pflegeinnovationspreis

Ärztliche und Therapeutische bei der Preisverleihung mit Alexander Lahl, Geschäftsführer der „Lebenslus Lebenswert Alter" und Lothar Reger, Vorstand der Bau- und Sparvereinsgenossenschaft (beide links im Bild), Quartiersmanager Harald Endrich (Mitte), daneben Gerhard Schmitt, ehrenamtlicher Leiterrat, Geschäftsführer, Bürgermeister Simon Blümcke und Stefan Weller (rechts), Hauptabteilungsleiter Union Krankenversicherung. rrb-a-scheuer

Schwäbische Zeitung vom 8.07.2017

Landrat lobt den Bau von Sozialwohnungen in Schlier

Zunächst ziehen Flüchtlinge mit Bleiberecht ein – Später können dort auch sozial Bedürftige wohnen

In dem Neubau befinden sich nur unterschiedlich große Wohnungen, die insgesamt Platz für bis zu 30 Personen bieten. rrb-a-scheuer

Schwäbische Zeitung vom 8.02.2017

Weingarten unterstützt Wohnraumoffensive

Gemeinderat beschließt Zuschüsse für günstige Mietwohnungen des Caritas-Projekts

„Wir begrüßen die Caritas-Wohnoffensive und wollen sie unterstützen"

Rainer Beck, Leiter des Fachbereichs Gesellschaft, Bildung, Soziales

Bezahlbarer Wohnraum ist knapp in Weingarten. rrb-a-scheuer

Schwäbische Zeitung vom 5.07.2017

In der Galgenhalde wird Quartiersmanagement gelebt

Bundestagsmitglieder der Grünen informieren sich in Ravensburger Westen über Herausforderungen der Stadtentwicklung

In der „Waschküche", dem unsigen Treff der Galgenhalde, erklärt Lothar Reger vom Ravensburger Bau- und Sparverein (Zweiter von links) anhand eines Modells, wie das Viertel umgestaltet werden soll. Die Grünen-Stadträtin Maria Weithmann (ganz links) sowie Bundestagskandidatin Agnieszka Brugger (Grüne, Zweite von rechts) und Grünen-Bundestagsmitglied Chris Kühn (ganz rechts) hören aufmerksam zu. rrb-a-scheuer

Schwäbische Zeitung vom 16.08.2017

unser weg

um für menschen

werte des wohnens

und der nachbarschaft

zu ermöglichen

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Ravensburg

Weingarten

Tettnang

jahresabschluss

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

Bau- und Sparverein

Ravensburg eG

Reichlestraße 21

88212 Ravensburg

ihr wohnen
ist unsere kompetenz

1. BILANZ ZUM 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE	2017 €	2017 €	2016 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.027,00	1.499,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.829.307,04		29.008.487,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	173.178,59		176.882,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	326.820,90		0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	10.876,63		11.394,57
Technische Anlagen und Maschinen	11.462,00		26.206,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.628,05		339.016,06
Bauvorbereitungskosten	831.999,69	31.546.272,90	92.888,99
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		7.800,00	7.800,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.777.008,01	1.629.473,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	65.928,33		34.861,62
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.561,38		14.006,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.124,26		138.774,35
Sonstige Vermögensgegenstände	182.336,18	387.950,15	126.182,77
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.852.206,48		3.543.925,72
Bausparguthaben	25.664,47	3.877.870,95	16.025,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.230,03	4.181,59
Bilanzsumme		**37.622.159,04**	**35.171.606,02**

PASSIVSEITE	2017 €	2017 €	2016 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	128.922,69		110.577,24
der verbleibenden Mitglieder	1.749.642,88	1.878.565,57	1.725.718,40
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile:			
€ 27.384,35			
Vorjahr € 1.573,12			
Kapitalrücklage		20.970,93	20.970,93
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.774.606,00		1.774.606,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 30.200,00			
Vorjahr € 81.933,00			
Bauerneuerungsrücklage	5.773.239,96		5.773.239,96
Andere Ergebnisrücklagen	4.353.672,60	11.901.518,56	4.133.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 220.000,00			
Vorjahr € 650.000,00			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	53.823,76		15.700,59
Jahresüberschuss	301.507,37		819.333,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	250.200,00	105.131,13	731.933,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.954.337,00		2.891.614,00
Steuerückstellungen	43.583,94		21.538,94
Sonstige Rückstellungen	220.398,33	3.218.319,27	206.955,44
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.109.108,20		14.975.298,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.019,09		49.019,09
Erhaltene Anzahlungen	1.983.138,99		1.879.426,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.558,60		94.934,89
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.957,10		3.860,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.028.120,90		1.256.869,77
Sonstige Verbindlichkeiten	220.262,01	20.492.164,89	179.092,39
davon aus Steuern:			
€ 76.310,66			
Vorjahr € 57.046,42			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 9.925,20			
Vorjahr € 0,00			
Rechnungsabgrenzungsposten		5.488,69	11.310,50
Bilanzsumme		**37.622.159,04**	**35.171.606,02**

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	2017 €	2017 €	2016 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.204.248,86		8.522.619,30
b) aus Betreuungstätigkeit	413.015,42		354.747,34
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	313.579,36	9.930.843,64	259.436,31
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		147.534,77	111.381,40
Sonstige betriebliche Erträge		54.495,31	119.960,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.735.972,53		4.880.820,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.059,10		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	107.457,25	5.844.488,88	91.617,71
Rohergebnis		**4.288.384,84**	**4.395.706,33**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.316.434,26		1.169.458,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	381.503,65	1.697.937,91	293.928,27
davon für Altersversorgung € 131.776,31			
Vorjahr € 68.616,40			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.270.458,93	1.156.343,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		558.885,21	515.793,51
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20,13		7,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	821,18	841,31	2.674,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		361.100,97	344.720,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag		22.284,16	22.245,50
Ergebnis nach Steuern		378.558,97	895.899,61
Sonstige Steuern		77.051,60	76.565,93
Jahresüberschuss		301.507,37	819.333,68
Gewinnvortrag		53.823,76	15.700,59
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		250.200,00	731.933,00
Bilanzgewinn		**105.131,13**	**103.101,27**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

3. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Genossenschaften wird Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Bewertungsmethoden: Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Die Abschreibung wird wie folgt vorgenommen:
Objekte, die bei Eintritt in die Steuerpflicht (01.01.1991) bereits im Bestand waren, werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben, wobei die Restnutzungsdauer spätestens am 31.12.2041 endet.
Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungdauer auf höchstens 40 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear 20,0 % bzw. 33,3%
Wohngebäude vor dem 01.01.1991 angeschafft und hergestellt	linear nach Restnutzungsdauer
nach dem 31.12.1990 angeschafft oder hergestellt	linear 2,0 % bzw. 2,5 %
Geschäftsbauten	linear 2,0 % bzw. 5,0 %
Bauten auf fremden Grundstücken	linear nach Restnutzungsdauer
Technische Anlagen und Maschinen	linear 5,0 % bis 6,7 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear 7,7 % bis 33,3 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.
Die Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden die Forderungen aus Vermietung angesetzt, auf die Einzelwertberichtigungen verrechnet wurden.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,68 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2017).
Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 325.394 €€
Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. **Bilanz**

1. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.109.108,20	1.528.662,18	4.025.834,96	11.554.611,06	17.109.108,20	GPR
	(14.975.298,12)	(888.064,68)	(3.653.896,51)	(10.433.336,93)	(14.975.298,12)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.019,09	49.019,09				
	(49.019,09)	(49.019,09)				
Erhaltene Anzahlungen	1.983.138,99	1.983.138,99*				
	(1.879.426,33)	(1.879.426,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100.558,60	73.791,95	26.766,65			
	(94.934,89)	(74.790,03)	(20.144,86)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.957,10	1.957,10				
	(3.860,15)	(3.860,15)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.028.120,90	976.856,53	51.264,37			
	(1.256.869,77)	(1.251.169,77)	(5.700,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	220.262,01	220.262,01				
	(179.092,39)	(179.092,39)				
Gesamtbetrag	20.492.164,89	4.833.687,85	4.103.865,98	11.554.611,06	17.109.108,20	
	(18.438.500,74)	(4.325.422,44)	(3.679.741,37)	(10.433.336,93)	(14.975.298,12)	

GPR=Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.777.008,01 (Vorjahr € 1.629.473,24) noch nicht abgerechnete Heiz- und Brennkosten enthalten.

Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	102.739,00 €	75.536,00 €

D. **Sonstige Angaben**

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 23 Mitarbeiter beschäftigt, davon 6 in Teilzeit.
   Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildender und 1 Studentin sowie 8 Minijobber beschäftigt

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2017	1.263
Zugang	2017	99
Abgang	2017	103
Ende	2017	1.259

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 23.924,48 erhöht.

   Die Mitglieder der Genossenschaft haften mit den Geschäftsanteilen, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben über T€ 52,5.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Sonstige Angaben

5. Mitglieder des Vorstandes:

Ullrich, Marc	bis 30.06.2017	hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand Immobilien-Ökonom (GdW)
Morales, Jesús	bis 1.10.2017	hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand Dipl. Politologe
Reger, Lothar		hauptamtlicher Genossenschaftsvorstand Dipl.-Bauingenieur (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerstlauer, Dr. Hans	Bürgermeister a. D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Schiele, Gerhard	Geschäftsführer i. R.	(stv. Aufsichtratsvorsitzender)
Graf, Philipp	Steuerberater	
Krause, Hans-Jörg	Rechtsanwalt	
Nagel, Anja	Wirtschaftsprüferin	
Sadlek, Andreas	Technischer Betriebswirt (IHK)	(Schriftführer)

Ravensburg, den 8. Mai 2018

Der Vorstand:

Jesús Morales

Lothar Reger

die aktive renaissance zu bauen

Im Wandel der Zyklen
Als die Baugenossenschaft aus einer Wohnungsnot heraus gegründet worden ist, gab es keine Alternative als Mehrfamilienhäuser zu bauen. Nach dieser Intensivphase ergaben sich gewisse Zeiträume, die finanzielle Basis der Genossenschaft zu stabilisieren. Nach der Weltwirschaftskrise wurde in den 1950er und 1960er Jahrn wieder intensiv gebaut. Durch die Öffnung zu weiteren Dienstleistungsaktivitäten u. a. als Bauträger und Baugebiets-Entwickler konnten zusätzliche Einnnahmequellen generiert werden.

Das aktuelle und vielfältige Dienstleistungsspektrum des BSV und die Mitglieder bilden das Fundament, nebender Modernisierung des Eigenbestands auch großvolumige Bauvorhaben aus eigener Kraft und mit Partnern zu realisieren. Daraus entwickelte sich auch der lange Wunsch der Verwaltung, ihren Mitgliedern für ihre Treue und ihr Vertrauen, wieder einen Dividende zukommen zu lassen.

Gewinnverwendung
In gemeinsamer Sitzung haben am 05.06.2018 Aufsichtsrat und Vorstand den Beschluss gefasst, der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverteilung vorzuschlagen:

Bilanzgewinn	105.131,13 € €
Ausschüttung einer Dividende von 3%	51.518,76 € €

dividende

Oben rechts: Gebäude im Wassertreter, Ravensburg / Großbauprojekt in der Weststadt in Ravensburg. Unten: Großbauprojekt in Tettnang in den Jahren 2018/2019.

Dr. Hans Gerstlauer
Aufsichtsratsvorsitzender

fokus
mensch

bericht des aufsichtsrates

In diesen Tagen jährt sich zum 200. Mal der Geburtstag von Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Er gilt als Erfinder des Genossenschaftsmodells. Ein in Deutschland mit etwa 2000 Wohnungsbaugenossenschaften weit verbreitetes Erfolgsmodell, das sich zurzeit großer Zustimmung erfreut. Zu Recht, da Partizipation, Chancengleichheit und Hilfe zur Selbsthilfe die zentralen Kerngedanken sind, um die angespannte Wohnungsmarktsituation zu verbessern. Nach diesen Grundideen richtet sich noch heute die Unternehmenspolitik der Bau- und Sparverein Ravensburg eG aus. Um diese Ziele zu erreichen, wurde im Jahr 2017 weiter in den Neubau genossenschaftlicher Wohnungen investiert. Parallel zum Neubau wird die Gebäudesanierungsstrategie unvermindert weiterverfolgt. Zum 31.12.2017 wurden 4.123.955,52 € in die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes investiert. Sämtliche Investitionsplanungen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat beraten und verabschiedet.

Zum 31.12.2017 konnte ein Jahresüberschuss i.H.v. 301.507,37 € erwirtschaftet werden. Dieses Ergebnis setzt die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fort und festigt die Stellung als größter Wohnraumanbieter im Landkreis Ravensburg. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten auf 9.204.248,86 € gesteigert werden. Insbesondere die Optimierung des Vermietungprozesses, sowie der Ausbau des Geschäftsfeldes der Generalmietverhältnisse, zeichnen sich hierfür verantwortlich.

Satzungsgemäß überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In fünf gemeinsamen Sitzungen wurde die umfangreiche Arbeit des Vorstands- und Mitarbeiterteams beratend begleitet. Die Erstellung der Wirtschafts-, Finanz-, Neubau- und Modernisierungspläne dienen dabei der strategischen Unternehmensführung. Die Beratung im Risikomanagement kam zu dem Ergebnis, dass mit Risiken sachgerecht umgegangen wird. Die eingeschlagene Geschäftspolitik kann ohne erkennbare Risiken fortgeführt werden. Zu jedem Zeitpunkt wurden sämtliche Geschäftsvorgänge transparent dargestellt, wesentliche Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Die jährliche Klausurfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand führte nach Berlin. Der Erfahrungsaustausch über genossenschaftliche Lösungen in angespannten Wohnungsmärkten ermöglichte in besonderer Weise Einblicke.

Der Aufsichtsrat nahm vom Prüfungsergebnis 2016, sowie vom Jahresabschluss 2017, zustimmend Kenntnis. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen. Ebenso bittet er die Mitglieder, sich in die Solidargemeinschaft der Genossenschaft einzubringen, die Arbeit der Organe weiter zu unterstützen und zu einem weiterhin guten Miteinander beizutragen.

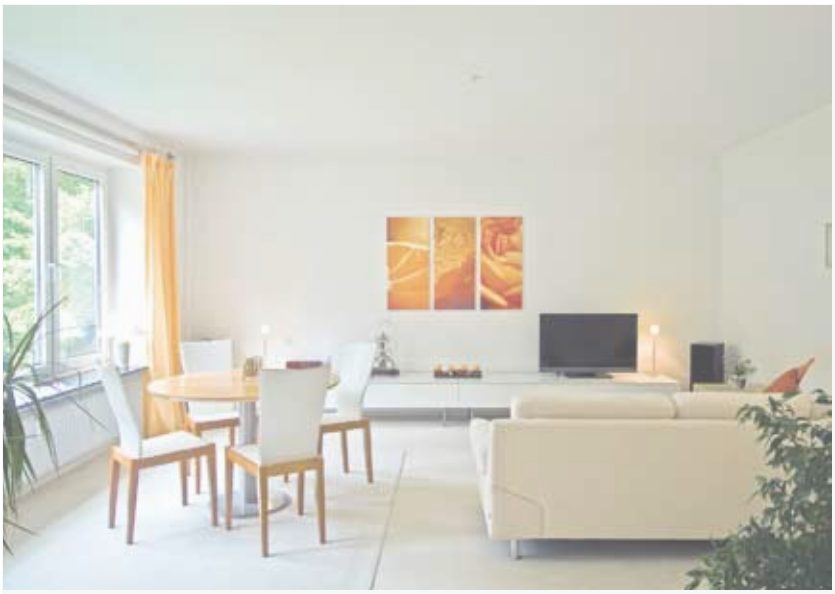
Das positive Jahresergebnis ermöglicht uns, den Mitgliedern erneut eine Gewinnbeteiligung in Form einer 3%-igen Dividendenausschüttung vorzuschlagen. Besonderer Dank gilt allen Mitarbeiter/Innen sowie dem Vorstand für die kompetente, zielstrebige und erfolgreiche Arbeit.

Dr. Hans Gerstlauer
Aufsichtratsvorsitzender

Herzlichen Dank

an unsere Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner. Sie haben durch Ihr Vertrauen und Ihre Zusammenarbeit zu unserem Erfolg im vergangenen Geschäftsjahr maßgeblich beigetragen. Dafür bedanken wir uns bei Ihnen sehr herzlich.

Ihr BSV-Team!



Vermietung
von Wohnungen

Verwaltung
von Mietwohnungen

Verwaltung
von Wohnungs-
eigentum

Maklertätigkeit
für Verkauf und
Vermietung

Projektentwicklung

Mietwohnungsbau

Sanierung und
Energetisierung

Flüchtlingsunterkünfte

Wohnungsbau
für Kommunen

Wir sind Mitglied im:

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

Telefon 0751 36622-0
Telefax 0751 36622-49

post@bsv-rv.de
www.bsv-rv.de

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C114687