Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

geschäftsbericht 2019

Wohnen für Generationen

kompetenz seit 1903

Impressum

Redaktion

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg
www.bsv-rv.de

Fotografien

BSV . DA . Wynrich Zlomke

Konzept I Layout

www.die-agentur-gmbh.de

Produktion

Druckerei Marquart,
Aulendorf

Geschäftsbericht 2019

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

ihr wohnen ist unsere
kompetenz seit 1903

inhalt

Stimmen aus unseren Quartieren . . . 4

Bewegendes im Überblick . . . 6

Kontinuierliche Verbesserungen . . . 8

Überzeugende Werte . . . 10

Organe . . . 12

Tatkräftig . . . 13

Bericht des Vorstands . . . 14
Wohnungsbewirtschaftung . . . 16
Modernisierung und Instandhaltung . . . 18
Wohnungseigentumsverwaltung . . . 20
Hausverwaltung für Dritte . . . 21
Generalmietverhältnisse . . . 21

Soziales Management im BSV . . . 22

Mitgliederversammlung . . . 24

Risikomanagement . . . 26

Vermögens- und Kapitalstruktur . . . 27

Personal . . . 28

Was die Presse berichtet . . . 29

Jahresabschluss . . . 31

Dividende . . . 39

Bericht des Aufsichtsrates . . . 40

Unser Dank an Sie . . . 42

Mehmet Aksoyan
Quartier Galgenhalde

„Ich kann mich noch ganz gut an unseren Einzug vor nunmehr fast 17 Jahren erinnern. Wir waren damals froh, eine frisch renovierte und zentral gelegene Wohnung zu einem moderaten Mietpreis gefunden zu haben. Seitdem ist „viel Wasser geflossen“ besagt eine türkische Redensart. In dieser Zeit haben meine Frau und ich unsere 3 Jungs groß gezogen, schöne Eindrücke festgehalten und die eine und andere Schwierigkeit, die das Leben so mit sich bringt, gemeistert.

Neben all den vielen Vor- und gewiss auch wenigen Nachteilen einer Mitgliedschaft in einer Baugenossenschaft, scheint für mich persönlich das soziale Miteinander im Quartier ganz zentral zu sein. In einer Welt, in der die Individualität immer gewichtiger wird, erlebe ich in unserem Absenreuterweg tagtäglich eine Gemeinschaft, die zumindest eine nachbarschaftliche Wärme auf Distanz ausmacht.“

Mehmet Aksoyan, 45 Jahre
Hauspate im Quartier
Galgenhalde
Sozialarbeiter

stimmen aus unseren Quartieren

Beate Schuhmacher
Quartier Ravensburg-Südstadt

„Zusammen mit meiner Tochter wohne ich seit einem Jahr in der Südstadt von Ravensburg. Wir haben eine sehr schöne Wohnung vom Bau – und Sparverein erhalten, in der wir uns sehr wohl fühlen.

Bei diversen Anfragen meinerseits an den Bau- und Sparverein habe ich immer sehr schnell Rückmeldung erhalten.

Ich wünsche dem Bau- und Sparverein weiterhin alles Gute vor allem Gesundheit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.“

Beate Schuhmacher, 49 Jahre
Bürgerbüro Gemeinde Horgenzell

Richard Traub
Quartier Galgenhalde

„Ich wohne seit August 2019 in der Senioren-WG in der Galgenhalde und bin sehr dankbar, dass es dieses Angebot für ältere Personen gibt.

Ich fühle mich in der Wohngemeinschaft sehr wohl. Wir Bewohnerinnen und Bewohner kommen gut miteinander aus, es ist ein gutes Zusammenleben. Außerdem kommt eine Betreuungsassistentin zwei Mal in der Woche in die WG, sie ist eine gute Ansprechperson im Alltag.

Im Quartier gibt es unterschiedliche Angebote. Zum Beispiel eine Tischtennis-Gruppe, die sich immer mittwochs trifft. Mit den Herren spiele ich gerne Tischtennis.“

Richard Traub, 70 Jahre
Bewohner der Senioren-WG Galgenhalde
Maurer i.R.

Edith und Nicolas Busson
St. Anna-Quartier Tettnang

„Wir haben uns sehr gefreut, in diesem Quartier angenommen worden zu sein.

Wir fühlen uns vom 1. Tag sehr wohl in unserer neuen schönen, modernen Wohnung. Die gesamte Anlage ist toll gestaltet und die St. Anna-Kapelle ist etwas Besonderes.

Den Quartierstreff finden wir hervorragend, auf gemeinschaftliche Zusammentreffen sind wir schon sehr gespannt.“

Edith und Nicolas Busson
68 & 70 Jahre
Großhandelskauffrau i. R.
Maler i. R.

bewegtes und bewegendes
2019 im Überblick

1

5 neue Mitarbeiter

2

01.01.2019
Neue WEG-Verwaltung „Mühlenviertel“ Ravensburg
55 Wohneinheiten
114 Tiefgaragenplätze

12.02.2019
Richtfest St. Anna-Quartier

4

11.04.2019
Informations-veranstaltung Bauprojekt Galgenhalde

5

28.05.2019
Stadtverwaltung Weingarten besichtigt das St. Anna-Quartier Tettnang

6

26.06.2019
Mitglieder-versammlung

7

18.07.2019
1. Laubenfest in der Haasstr. 2 in Weingarten

26.07.2019
3. Quartiershockete St. Anna-Quartier in Tettnang

9

1 neuer Azubi neue Mitarbeiterin

15.09.2019

Klausurfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand nach Amsterdam

18.09.2019

Infoveranstaltung in Weingarten über Digitalisierung im BSV

10

2. Gästewohnung in Tettnang

Neue Innenraumgestaltung Senioren-WG Galgenhalde

11

Neugestaltung und Modernisierung des Versammlungsraumes

05.11.2019

Grundsteinlegung Neubauvorhaben Galgenhalde

30.11.2019

Weihnachtsbaumaktion in Tettnang

12

16.12.2019

Weihnachtsüberraschung für die BSV-Kinder

Gebäude-Wohnungsübersicht der Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Ravensburg :: Weingarten

Verwaltungs-Objekte der Bau- und Sparvereins Ravensburg eG

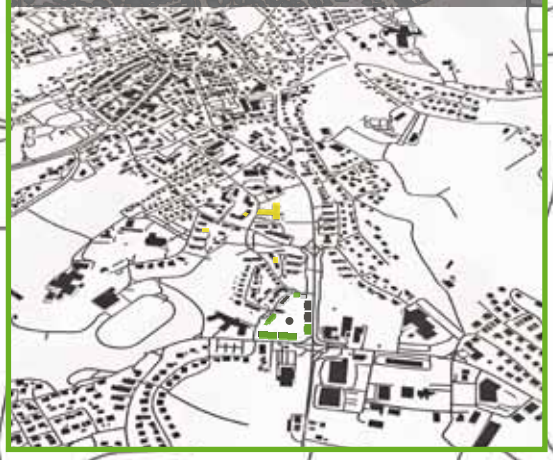
Ravensburg :: Weingarten

Verwaltungsobjekte an weiteren Standorten

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

Das mehrfach prämierte Großbauprojekt der Bau- und Sparverein Ravensburg eG in Tettnang

St. Anna-Quartier mit 127 sozial gerechten Mietwohnungen und dem Bewohnertreff Pavillon in Eigenverwaltung.



Bilanzsumme

2019 47.758.639,35 €
2018 40.698.171,73 €

Eigenkapital

2019 16.495.743 €
2018 15.117.355 €

Anlagevermögen

2019 40.747.047 €
2018 35.301.523 €

über zeugende werte

Mitglieder

2019 1.311
2018 1.261

Mitarbeiter

2019 28
2018 27

Ø Mietpreis

2019 7,75 €
2018 7,25 €

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

2019 10.308.388 €
2018 9.742.873 €

Investitionen

2019 7.639.417 €
2018 6.151.686 €

Gesamtwohnfläche

2019 60.359 m²
2018 58.934 m²

Wohnungen

2019 999
2018 974

WEG-Einheiten

2019 2.086
2018 2.124

Drittverwaltung

2019 1.054
2018 906

komplex entscheidend organe

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

.

Vorstand

Lothar Reger	Vorstand Dipl.-Bauingenieur (FH)
Jesús Morales	Vorstand Dipl. Politologe

Aufsichtsrat

Dr. Hans Gerstlauer	Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a. D.
Gerhard Schiele	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Geschäftsführer a. D. Beratung, Entwicklung, Projekte Stiftung Liebenau
Philipp Graf	Steuerberater
Hans-Jörg Krause	Rechtsanwalt
Anja Nagel	Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin Diplom-Kauffrau
Andreas Sadlek	Schriftführer Technischer Betriebswirt/IHK

Mitgliederversammlung

Zum 31.12.2019 zählt die Genossenschaft 1.311 Mitglieder. Entsprechend der Satzung findet jährlich eine ordentliche Mitgliederversammlung statt.

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

überzeugend
tatkräftig

Geschäftsleitung

Lothar Reger
Vorstand

Jesús Morales
Vorstand

Angelika Brugger
Vorstandsassistentin

Rechnungswesen

Jessica Liebke
Baubuchhaltung

Anja Schiller
Buchhaltung

Manuela Walcher
Controlling

Slobodanka Vulic
Buchhaltung

Mitglieder/Zentrale Gästewohnungen

Johanna Endres
Mitglieder

Jennifer Elbs
Zentrale Gästewohnungen

Objektmanagement

Lisa Bauer
Soziales Management

Martina Gebhard
Vermietung

Alisa Hofmann
Vermietung

Iris Hübsch
Technik

Selina Ritter
Soziales Management

Neubau/Technik

Serkan Akar
Bauleitung

Christina Kessler
Planung

Karl-Josef Miller
Bauleitung

Uwe Baumann
Technik

Ralf Krieger
Technik

Ralf Scherle
Technik

WEG-Verwaltung

Daniela Bittl
Verwalterin

Kathrin Grafe
Verwalterin

Peter Müller
Verwalter

Lisa Richter
Verwalterin

Moritz Schebitz
Verwalter

Lena Weiler
Verwalterin

Hausverwaltung

Inge Hartmann
Vermietung

Carmen Olicher
Vermietung

Ausbildung

Anna-Lena Keller
Auszubildende

Jonas Kugel
Auszubildender

Jonas Spahlinger
Auszubildender

bericht des vorstands

Grundsteinlegung zum Neubauvorhaben Galgenhalde, v.l.: Bürgermeister Dirk Bastin, Architekt Urs Kumberger, Vorstände Lothar Reger und Jesús Morales, Aufsichtsratsmitglied Gerhard Schiele, Bauunternehmer Philipp Weber und Alfons Leuthe.

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

Die Optimierung von unserem eigenen Wohnungsbestand und der Bau neuer Wohnungen wird über Jahre die Hauptaufgabe der Genossenschaft bleiben. In 2019 wurden hier abermals immense Anstrengungen getätigt, um unsere Ziele zu erreichen. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkts wurden gemeinsam mit Aufsichtsrat, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Strategien entwickelt, die Genossenschaft weiter voranzubringen. Gleichzeitig kommt die Bau- und Sparverein eG hierbei ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nach, der Wohnungsnot in Oberschwaben entgegen zu wirken, sei es durch Neubau oder durch Nachverdichtung.

2019 konnte eines der beiden Großprojekte in Tettnang mit dem Neubau von 127 Wohnungen in Kooperation mit einer Baugenossenschaft aus Villingen-Schwenningen erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei konnte das Projekt in Tettnang zur Gänze vermietet werden, sodass bereits im Dezember 2019 die letzten neuen Mieter und Mitglieder begrüßt werden konnten. Das zweite Projekt Galgenhalde in Ravensburg konnte mit der Grundsteinlegung auf den Weg gebracht werden und dürfte letztendlich ebenfalls zu einem Erfolg wie in Tettnang führen.

Daneben wurden in einigen Anlagen einzelne Maßnahmen durchgeführt, welche dennoch große Bedeutung für die Wohnqualität haben. Insgesamt wurden in die Instandhaltung und Modernisierung über 1 Mio. € investiert.

Nicht nur die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten haben für Wachstum gesorgt. Die Entwicklung der Sparte Fremdverwaltung verläuft planmäßig mit steigenden Verwaltungseinheiten.

Die positive Geschäftsentwicklung zeigt sich am Jahresergebnis. Obwohl die hohen Investitionen in die Zukunft gerichtet sind, konnte zum 31.12.2019 ein Jahresüberschuss erzielt werden Die Weiterentwicklung des Bestanes durch Neubauprojekte wie der Galgenhalde und der Abbau des Instandhaltungsrückstaus birgt Chancen und Risiken. Trotzdem sind noch nicht alle Ziele erreicht und die Genossenschaft steht weiterhin vor immensen Herausforderungen. Gleichzeitig nimmt die gesellschaftliche Akzeptanz für Bauvorhaben in der Nachbarschaft weiter ab, was die Schaffung von neuem, preisgünstigem Wohnraum stark erschwert.

fakten 2019

- 3.981 eigene und verwaltete Wohnungen
- Bilanzsumme 47.758.639,35 €
- Eigenkapital 16.495.000,00 €

die "Marke" tausend vor Augen

bericht des vorstands

Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 verfügt die Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 999 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Erhöhung zum Vorjahr um 25 Einheiten ist bedingt durch den Neubau St. Anna in Tettnang. Derzeit verfügt die Genossenschaft über 69 Neubauwohnungen.

Im Jahr 2019 kam es zu 105 Neuvermietungen. 77 Wohnungen wurden gekündigt. Den größten Anteil hierbei bilden der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“ und „mieterbezogene Gründe“. 10 Mitglieder sind verstorben. 4 Mitglieder sind in ein Pflegeheim umgezogen. Bei 4 Wohnungen konnte ein Tauschwunsch erfüllt werden. Einem Mitglied wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Zum Stichtag 31.12.2019 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes 7,75 €/m²-Wohnfläche. Dieser Wert liegt klar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und verdeutlicht die soziale Verantwortung genossenschaftlichen Wohnens.

Bei Mieterwechsel werden Leerstandzeiten 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 gesunken und beträgt 8,01 %.

> Die durchschnittliche Kaltmiete zum 31.12.2019 betrug **7,75 € / m²**

Altersstruktur unserer Hauptmieter

In Jahren	In Prozent
keine Angabe	7,21 %
0 - 18	0,00 %
19 - 25	6,46 %
26 - 45	33,90 %
46 - 60	22,85 %
61 - 70	11,61 %
71 - 80	9,36 %
81 u. älter	8,61 %

Wohnflächenstruktur

Wohnfläche in m²	Wohnungen	In Prozent
bis 39	52	5,21 %
39 - 48	135	13,51 %
48 - 65	488	48,85 %
65 - 75	153	15,32 %
75 - 90	140	14,01 %
über 90 m²	31	3,10 %
	999	100,00 %

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 116 Jahren

Vorteile gegenüber einer Mietwohnung am freiem Markt

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

weitere fundamente gesetzt

Modernisierung und Instandhaltung

Die Bau- und Sparverein Ravensburg sorgte im Jahr 2019 mit Investitionen in den Neubau und in Bestandsmodernisierungen dafür, neue attraktive Wohnquartiere und Wohnungen zu schaffen. Die entstandenen Wohnungen sind sowohl innovativ als auch generationsübergreifend. Dabei ist es der Genossenschaft besonders wichtig, den genossenschaftlichen Gedanken zu realisieren und die Gemeinschaft im Quartier zu stärken.

Das Geschäftsjahr 2019 war vor allem durch die Neubautätigkeiten im Quartier St. Anna in Tettnang und in der Galgenhalde Ravensburg geprägt.

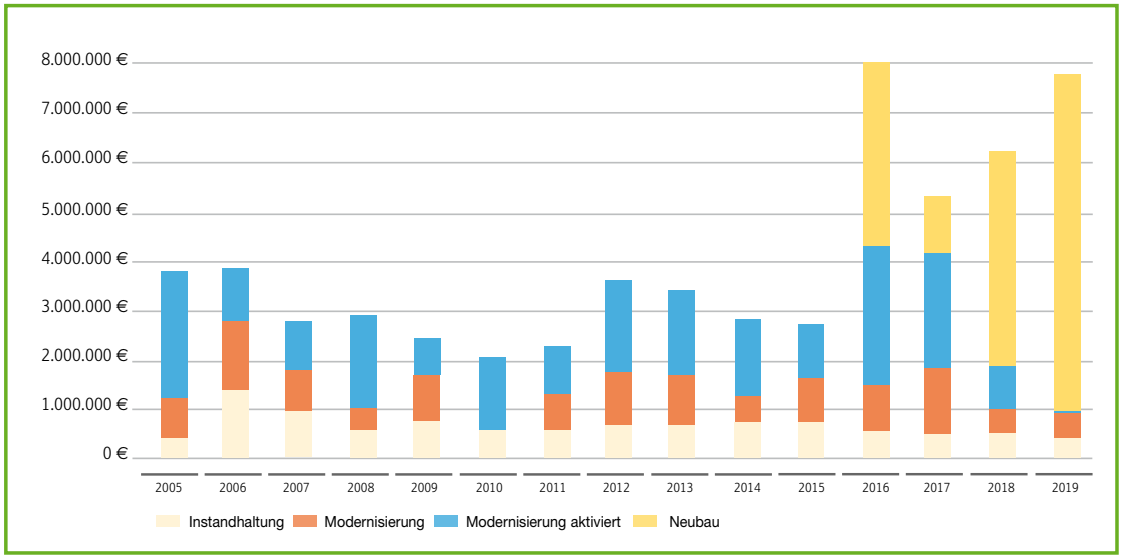
Nach einer Bauzeit von rund 20 Monaten wurde das Neubauprojekt St. Anna in Tettnang fertiggestellt und die insgesamt 15 Mehrfamilienhäuser konnten den neuen Mietern komplett übergeben werden. 65 Wohnungen, 57 Tiefgaragen Stellplätze und 22 oberirdische Stellplätze sind im Eigentum des BSV. Für die Schaffung einer Wohnfläche von insgesamt 4.064,20 m² wurden bereits ca. 10.200.000 € aufgewendet (davon ca. 5,7 Mio. € in 2019). Die Fertigstellung der Außenanlage wird im Jahr 2020 erfolgen. Die geplante Kostenkalkulation kann Stand 2019 eingehalten werden.

Das Projekt der Quartiersneugründung in Tettnang wurde mit dem Akademiepreis der Evangelischen Akademie Bad Boll und mit dem vom Land Baden-Württemberg initiierten Preis »Quartier 2020« ausgezeichnet. Im St. Anna-Quartier wurden 2019 insgesamt 127 genossenschaftliche Mietwohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Um günstigen Mietwohnraum für unsere Mitglieder zu gewährleisten, werden 50 % der Wohnungen unter dem Mietpreisspiegel vermietet. Zusätzlich werden 13 Wohnungen für unterstützungsbedürftige Menschen reserviert. Diese werden von der Stiftung Liebenau im Rahmen „Wohnen und Leben in Vielfalt“ betreut.

Für die Umsetzung des Projekts schlossen sich die Kirchengemeinde St. Gallus, die Stadt Tettnang, die Baugenossenschaft Familienheim und der Bau- und Sparverein Ravensburg zusammen. Ein Quartierstreff mit professionellem Quartiersmanager wurde im Zentrum des Quartiers errichtet um die Gemeinsamkeit zu fördern und zu stärken.

2019 war auch für das zweite große Neubauprojekt der Genossenschaft ein elementares Jahr. Am 05.11.2019 fand die Grundsteinlegung für den ersten von insgesamt drei Bauabschnitten statt. Zur Vorbereitung dieses Bauvorhabens wurden im Frühjahr die Links-Abbiegespur an der Meersburger Straße erstellt. Die Versorgungsleitungen wurden entsprechend verlegt und die provisorischen Stellplätze wurden eingerichtet, damit mit dem Abbruch der Garagen an der Meersbur-

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 2019



ger Straße begonnen werden konnte. Anschließend folgte der Aushub und die Herstellung des Verbaus um die Bodenplatte zu betonieren.

Für diese Maßnahmen wurden bislang 1.800.000 € investiert (davon in 2019 ca. 1 Mio. €). Durch den ersten Bauabschnitt der Quartiersentwicklung Galgenhalde entstehen 17 von insgesamt 103 Mietwohneinheiten. Die restlichen Wohneinheiten werden in drei Bauabschnitten bis ins Jahr 2024 gestaffelt erbaut. Zudem werden 125 Tiefgaragenstellplätze und 12 oberirdische PKW Stellplätze erstellt.

Ebenso wurden in einigen Anlagen punktuelle Maßnahmen durchgeführt, welche dennoch große Wirkung im Wohnkomfort zeigen. Dazu wurde der Fassade in der Ziegelstr. 48/1 ein neuer Anstrich verliehen, die Balkonplattenbeschichtungen im Gebhard-Fugel-Weg und in der Bismarckstraße erneuert und einen neuen Treppenhausanstrich im Rahlenweg 6 und 8, sowie im Absenreuterweg 17-21 durchgeführt. Zusätzlich wurden neue Hauseingangstüren in der Springerstraße 27+29 verwirklicht. Insgesamt wurde für die Instandhaltung ca. 400.000 € aufgewendet. Die restlichen Kosten entfallen auf die laufende Instandhaltungen der Mietwohnungen. Durch regelmäßige Begehungen werden notwendige Maßnahmen sofort vollzogen. Um eine schnelle und hochwertige Instandsetzung zu gewährleisten haben wir langjährige Handwerksbetriebe als Partner. Im Jahr 2019 haben wir hierzu unsere Jahresverträge mit den Handwerker für 2020-2021 aktualisiert und neu ausgeschrieben. Die Maßnahmen wurden detailliert beschrieben und die Preise für zwei Jahre fixiert. Für die Gewerke Heizung, Sanitär, Elektro, Bodenbelag, Fliesen, Maler- und Schreinerarbeiten wurden mit jeweils 3-4 Handwerkern Jahresverträge abgeschlossen.

Diese Handwerker werden auch bei unseren jährlichen Wohnungsmodernisierungen eingesetzt. Bei einem Mieterwechsel führt der BSV zukunftsorientierte Investitionen in den Wohnungen durch. Im Jahr 2019 führte der BSV an 15 Wohnungen eine umfassende Vollsanierung durch. An 12 Wohnungen erfolgte eine Teilsanierung. Bei einer Vollsanierung werden die Leitungen, sowohl elektrische als auch sanitäre erneuert. Zusätzlich wird das Bad erneuert und die Heizung ausgetauscht. Außerdem werden neue Türen eingebaut und die Decken tapeziert. Bei Teilsanierungen werden beispielsweise Rollladengurte, neue Böden oder sonstige notwendige Maßnahmen durchgeführt. Insgesamt investierte der BSV in 2019 rund 512.000 € für Wohnungssanierungen. Bei einer sanierten Fläche von 1.429,9 m² sind dies 358 € pro m².

In den Erhalt und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands wurde auch für die kommenden fünf Jahre ein Budget in Höhe von 30.124.000 € durch den Aufsichtsrat und den Vorstand beschlossen. Dieses Budget steht im Einklang mit dem Bestreben, den Mietern und Mitgliedern nachhaltig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung sicherzustellen.

fakten 2019

- Mehrwert durch regelmäßige Anpassungen an heutigen Standard
- Ca. 7.640.000 € investiert der BSV 2019 in den Wohnungsbestand
- Ein Vorteil für unsere Mitglieder

wertvolles fremdeigentum schätzen und pflegen

fakten 2019

- 9 Mitarbeiter in Fremdverwaltung
- 699.736,- € Umsatz ohne GMV
- 496.770,- € Instandhaltungsmaßnahmen
- 6.026.153,- € verwaltete Hausgelder

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 ökonomischem, juristischem und technischem Verständnis generiert.

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

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.

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.

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.

soziales management beim bsv

Vorstand Lothar Reger bei der Informationsveranstaltung Galgenhalde.

Menschen kulturell unterschiedlicher Herkunft, materiell abgesichert oder auf Unterstützung angewiesen, Jung und Alt – alle diese Menschen wohnen gemeinsam in unseren Wohnanlagen. Seit 2017 haben wir ein eigenes soziales Management etabliert, das aktuell mit zwei Sozialpädagoginnen unseren Mietern und Mitgliedern Unterstützung bietet und die Gemeinschaft in unseren Häusern, sowie die Nachbarschaft im Quartier, stärkt.

Weiterentwicklung eines vielfältigen Bereichs innerhalb unserer Genossenschaft

Das junge soziale Management hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 um die Zufriedenheit der Mitglieder und Mitarbeiter des Bau- und Sparvereins gekümmert; war Ansprechstelle in unterschiedlichsten Angelegenheiten.

Folgende Schwerpunkte wurden dabei konkret von Frau Ritter realisiert:

Quartier Galgenhalde

Begleitung der beteiligungsorientierten Quartiersentwicklung durch den Neubau in der Galgenhalde

Die Begleitung von langjährigen Bestandsmieterinnen und -mietern, welche von der quartiersbezogenen Weiterentwicklungsmaßnahme betroffen sind und aus ihrem Haus umziehen müssen, wurden bereits 2019 engmaschig von den Sachbereichen Vermietung (Frau Gebhard) und soziales Management (Frau Ritter) vorgenommen. Es wurde neben einer öffentlichen Veranstaltung im April, bei der über die Baumaßnahme informiert wurde, ein weiterer Info-Abend im Herbst durchgeführt, zu dem diese Mitglieder eingeladen waren. Bei beiden Veranstaltungen beantwortete auch der Vorstand Lothar Reger vielerlei Fragen. Die Wohnraumbedürfnisse der langjährigen MieterInnen wurden außerdem durch eine Fragebogen-Erhebung vom sozialen Management erfasst, sodass die Zuweisung einer geeigneten neuen Wohnung gewährleistet werden kann.

Erweiterung von Quartiersarbeit – Förderung der ehrenamtlichen Hauspaten im Wohngebiet Galgenhalde

Unsere Hauspaten, welche sich regelmäßig mit Quartiersmanager Harald Enderle (Stiftung Liebenau) und Selina Ritter (Bau- und Sparverein Ravensburg eG) treffen, sind im Laufe der Jahre wichtige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers in vielen Angelegenheiten geworden. 2019 beschäftigten sich die Paten bei den Treffen auch damit, wie neue Bewohner gut in's Quartier eingebunden werden können. Es wurde eine Einzugsbroschüre entwickelt, die in einer Bau- und Sparverein Baumwoll-Tasche von Frau Ritter gemeinsam mit Hauspaten übergeben wird. Die Einzugsbroschüre soll den „Neuen“ helfen, sich über die Angebote im Quartier zu informieren und betont nochmals die Zielsetzung eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders. Ebenso werden Hauspaten und das soziale Management, welche die "Bewohnercharakteristik" eines Gebäudes kennen, bei der Wohnungsvergabe involviert, sodass pro Hausgemeinschaft jeweils ein geeigneter Mieter ausgewählt werden kann.

Netzwerkarbeit mit Akteuren im Sozialraum

Die gute Kooperation mit verschiedenen Netzwerkpartnern liegt der Genossenschaft besonders am Herzen. Das soziale Management hat im Geschäftsjahr 2019 u. a. mit der Stadt Ravensburg – Amt für Soziales und Familie – im Kontext verschiedener Abteilungen kooperiert, zum Beispiel mit der Abteilung sozialer Dienst. Außerdem wurde Frau Ritter in ein Gremium, welches soziale Bedarfe des Ravensburger Sozialraums bespricht, aufgenommen. Der BSV ist somit durch das soziale Management vertreten. Im Zuge aktueller Entwicklungen in den Quartieren werden dadurch Erkenntnisse über Wohnraumbedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger deutlich. Zusätzlich sind in diesem Gremium vor allem soziale Institutionen, welche in den Quartieren angesiedelt sind, vertreten.

1. 'Laubengang'-Fest im Nullenergiehaus in Weingarten.

Gelungene Umgestaltung der Senioren-WG in der Galgenhalde.

Neues Angebot beim BSV: Mediations-, lösungsorientierte Gespräche

Die beste Hausgemeinschaft ist nicht davor gefeit, dass es zwischenzeitlich zu einem Konflikt zwischen zwei oder mehreren Wohnparteien kommt. Ein neu etabliertes Angebot des sozialen Managements ist die Konfliktmediation. Das bedeutet, dass nach Einverständnis aller Beteiligten versucht wird, bei einem gemeinsamen Treffen in der Genossenschaft – meistens durch einen zufriedenstellenden Kompromiss, den bestehenden Konflikt zu beheben. Als Mediatorin vermittelt und klärt Frau Ritter zwischen den Parteien, eine gemeinsame Lösung wird eruiert. Hohes Einfühlungsvermögen und oftmals ein Zitat, wie z. B. von Wolfgang von Goethe "Ein Problem zu lösen heißt, dich von ihm zu lösen“ sind Fundamente für Einsicht und nachbarschaftlichen Frieden.

Dieses Zitat drückt indirekt die Erfordernis von Respekt und Achtung gegenüber anderen aus, die notwendig sind, um ein Problem zu lösen. Das bedeutet auch, selbstkritisch eigene Fehler einzugestehen. Dann sind die Chancen groß, Konflikte zu beheben.

Förderung und Organisation einer guten Wohnrraum-Atmosphäre in unseren Senioren-WG’s:

2019 hat das soziale Management einen Bau- und Sparverein-Flyer über das Angebot unserer Senioren-WG’s konzipiert. Dieser dient insbesondere der Öffentlichkeitsarbeit, sodass dieses fortschrittliche Angebot im Großraum Ravensburg zu Zeiten des demographischen Wandels umfassende Bekanntheit erfährt. Folgende Projekte wurden außerdem separat in den WG’s durchgeführt:

Die Senioren-WG im Haus junges Wohnen in Weingarten

Erstes Haus-Fest

Den engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern der WG lag schon lange eine zwischenmenschliche Intensivierung im Nullenergiehaus, gerade mit jüngeren Bewohnern des Hauses, am Herzen. So gelang es der Wohngemeinschaft unter Mithilfe von Frau Ritter eine kleine Arbeitsgruppe unterschiedlicher Altersgruppen für die Organisation des ersten gemütlichen Hausfestes zusammen zu stellen. Das Hausfest hatte eine weitere Vertiefung der Nachbarn zum Ziel, auch um sich im Alltag aus- und weiter zu helfen. Im Juli 2019 war es dann soweit: Nach einer gelungenen Vorbereitung, inklusive Dekoration des Laubenganges vor der Senioren-WG, bauten alle fleißigen Helferinnen und Helfer Biertische und Bierbänke, den Grill und das Buffet auf. Es war alles bereit für ein angenehmes Beisammensein. Nicht nur die für das Haus zuständigen BSV-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren da, auch Vorstand Jesús Morales freute sich über die am Fest teilnehmende Bewohnerschaft. Nach und nach gesellten sich die angemeldeten Bewohnerinnen und Bewohner zueinander, welche sich bei sommerlichen Temperaturen und einem gut bestückten Buffet inklusive Grillfleisch, angeregt bis in die Abendstunden kennengelernt und unterhalten haben. So sieht Wohlfühlwohnen aus!

Förderung der Wohnraumbedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter der Senioren-WG in der Galgenhalde

Schöne Innenraumgestaltung

Die gute Zusammenarbeit zwischen den BSV-Abteilungen Technik/Architektur und soziales Management mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Senioren-WG, führte zu einem gelungenen Ergebnis der Umgestaltung des Wohnbereichs der Senioren-WG. Eine dezente Farbgestaltung der Wände, die Neugliederung der Fotowand und neue Sitzelemente haben das Zusammenleben der Seniorinnen und Senioren erfrischt. Farbakzente wurden mit Sofakissen und Vorhängen gesetzt. Eine Leseleuchte, ein White-Board und Pflanzen ergänzen nun die Angenehmlichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner. Neue und alte Gegenstände wurden von der BSV-Architektin mit den Bewohnern so zusammengestellt, dass eine ebenso angenehme Wohnatmosphäre entstehen konnte.

Umfassend informiert und zur Abstimmung bereit: die Mitgliederversammlung.

Kontinuität:
Auch für das Geschäftsjahr 2019 wird für die Mitgliedergemeinschaft die Ausschüttung einer 3 %-igen Dividende aus dem Bilanzgewinn vorgeschlagen.

Die Vorstände Jesús Morales und Lothar Reger sowie Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Hans Gerstlauer (v.l.), erläutern Maßnahmen, Aktivitäten und Ergebnisse des Geschäftsjahres.

expandierender fortschritt

Aus unserer Mitgliederversammlung
Der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Hans Gerstlauer eröffnet am 26.06.2019 im Schwörsaal in Ravensburg die ordentliche Mitgliederversammlung und begrüßt 59 Mitglieder sowie zahlreiche Gäste.

Vorstand Jesús Morales freute sich sehr, die überaus erfreulichen Zahlen des Jahresabschlusses 2018 präsentieren zu dürfen. Unabhängig vom Unternehmenserfolg stellt die Mitgliedschaft und die Nutzung einer genossenschaftlichen Wohnung bereits per se einen Erfolg dar.

2018 konnte als weiteres erfolgreiches Jahr in der Unternehmensgeschichte verbucht werden. Nicht nur die Zahlen weisen den Erfolg aus. Vielmehr sind es die Projekte, die dem Jahr ein Gesicht geben. 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 angewachsen und liegt deutlich über dem Branchendurchschnitt – auch die Umsatzerlöse konnten gesteigert werden.

Danach berichtete Vorstand Lothar Reger über die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und gab einen Überblick über die aktuell geplanten und im Bau befindlichen Neubauprojekte.

In Tettnang ist zusätzlich ein Wohnungsbestand außerhalb von Ravensburg und Weingarten als dritter Standort für die Genossenschaft entstanden. Es ist ein Vorzeigeprojekt in jeder Hinsicht. Hier hat alles gepasst. Der BSV hat bereits zwei Auszeichnungen für das Projekt bekommen. Ein Preis von der Evangelischen Akademie Bad Boll und vom Sozialministerium des Landes Baden-Württemberg die Auszeichnung 'Quartier 2020'.

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Hans Gerstlauer stellte fest, dass der Aufsichtsrat mit dem Geschäftsergebnis des Jahres 2018 sehr zufrieden sei. 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 positiv. Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungspflicht nachgekommen. Es wurden keine bestandsgefährdenden Risiken festgestellt. Die Steuerungs- und Kontrollinstrumente Wirtschaftsplan, langfristiger Finanzplan und Neubau- und Modernisierungsplan werden jährlich aktualisiert und ermöglichen eine strategische Unternehmungsführung und gewährleisten die Risikofrüherkennung.

Der Jahresabschluss einschließlich Gewinnverwendung, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Prüfung des Jahresabschlusses sowie über die vom Verband für 2017 durchgeführte gesetzliche Prüfung wurden genehmigt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet.

Bei den Wahlen für den Aufsichtsrat wurden Herr Dr. Hans Gerstlauer und Herr Phillip Graf einstimmig in ihren Aufsichtsratsmandaten bestätigt.

Vier Mitglieder konnten für 60 jährige Mitgliedschaft und zwei Mitglieder für 50 jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft geehrt werden.

Kennzahlen

Allgemeine Kennzahlen	2019	2018
Mitglieder	1.311	1.261
gezeichnete Geschäftsanteile	7.744	7.190
Anzahl der Wohnungen	999	974
Anzahl der verwalteten Wohnungen nach WEG	2.086	2.124
Anzahl der Wohnungen in Drittverwaltung	1.054	906
Mitarbeiter	28	27
Bilanzsumme	47.758.639,35 €	40.698.171,73 €

gesicherte finanzen

Risikomanagement

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein können, ist ein auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Controlling Instrumente umfassen langjährige Wirtschafts- und Finanzpläne sowie eine Analyse der 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 wird die eingeschlagene Geschäftspolitik der Genossenschaft ohne erkennbare Risiken fortgeführt. 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 Neubaumaßnahmen 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

Rentabilitätskennzahlen	2019 (%)	2018 (%)
Gesamtkapitalrentabilität	3,56	3,95
Eigenkapitalrentabiliät	7,86	8,30
Return on Investment	2,71	3,08

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	2019 (in %)	2018 (in %)
Anlagenintensität	85,37	86,74
Sachanlagenintensität	85,32	86,67
Umlaufintensität	14,61	13,25
Langfristiger Verschuldungsgrad	140,99	125,43
Langfristiger Fremdkapitalanteil	48,70	46,59
Anlagendeckungsgrad	105,27	105,39
Sachanlagendeckungsgrad	105,33	105,48
Eigenkapitalquote	34,54	37,15
Cash Flow	2.662.285,00 €	2.742.138,00 €

auch in Zukunft sicheres und faires Wohnen im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens anbieten können.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur kann weiterhin als gut bezeichnet werden. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Neubau in Tettnang. Die Wohnungen der Lorettostr. 71 und im Kaplaneiweg 2 – 6 konnten bezogen werden.

Das Anlagevermögen ist mit 85,4 % und das Umlaufvermögen mit 14,6 % an der Bilanzsumme beteiligt.

Auf der Kapitalseite hat sich das Geschäftsguthaben mit ca. 2,020 Mio. € weiter erhöht, es liegt bei 4,2 % der Bilanzsumme. Das weitere Eigenkapital ist leicht gestiegen auf 14,745 Mio. €; das sind 30,3 % der Bilanzsumme. Das Eigenkapital insgesamt erhöht sich um 1,378 Mio. € und liegt somit bei 16,495 Mio. €, das sind 34,5 % 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 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.

aktiva

Aktiva

Jahr	Anlagevermögen		Umlaufvermögen		Bilanzsumme	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2018	35,301	86,7	5,397	13,3	40,698	100,0
2019	40,771	85,4	6,987	14,6	47,758	100,0

passiva

Passiva

Jahr	Geschäftsguthaben		Weiteres Eigenkapital inkl. Bilanzgewinn		Fremdkapital	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2018	1,885	4,6	13,232	32,5	25,581	62,9
2019	2,020	4,2	14,475	30,3	31,263	65,5

mit tatkraft und können

Betriebs- und Personalorganisation

Die Genossenschaft beschäftigt 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 in Teilzeit sowie 7 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 2019 untermauerte die Genossenschaft den Anspruch, ein moderner Ausbildungsbetrieb zu sein. Anna-Lena Keller hat die 3-jährige Ausbildung zum Immobilienkauffrau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistentin begonnen. Damit sind drei Auszubildende in jeweils jedem Ausbildungsjahr beim BSV tätig. Jessica Liebke hat das Studium (DHBW) erfolgreich abgeschlossen und konnte in den Personalstamm übernommen werden.

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 2019 wurden für diese Maßnahmen der Aus-, Fort- und Weiterbildung des Mitarbeiterteams 12.247,93 € 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.

11.247,93 €

mitarbeiterförderung 2019

„Das Dorf nimmt Form an"

Erste Wohnungen im St.-Anna-Quartier können bald bezogen werden.

Schwäbische Zeitung vom 14.02.2019

„St. Anna-Quartier nimmt Form an"

Neues Wohngebiet soll bezahlbaren Wohnraum zur Inklusion und Integration bieten.

Schwäbische Zeitung vom 29.03.2019

„Wir müssen bauen, bauen, bauen!"

Jesús Morales und Lothar Reger, Vorstände der Bau- und Sparverein eG, bei der Mitgliederversammlung im Schwörsaal FOTO: LAURA HUMMLER

Wochenblatt vom 04.07.2019

was über uns **berichtet** wird

„Besonderer Spirit" im neuen St. Anna-Quartier

Der Pavillon in der Mitte der Anlage soll zum Ort für Begegnungen werden

Jesús Morales, Sebastian Merkle, Mareike Labourdette, Bruno Walter, Bernhard Hösch, Serkan Akar und Lothar Reger biegen mit der Schlüsselübergabe in die St. Anna Zielgerade ein. FOTO: SELINA ERATH

Schwäbische Zeitung vom 30.11.2019

Bereit, die Zeitkapsel einzumörteln (von links): Baubürgermeister Dirk Bastin, Architekt Urs Kumberger, Genossenschaftsvorstände Lothar Reger und Jesus Morales, Aufsichtsrat Gerhard Schiele sowie die Bauunternehmer Philipp Weber und Alfons Leußle. FOTO: WOLFGANG SCHWÖRER

Galgenhalde: Bau von Wohnungen beginnt

Schwäbische Zeitung
vom 30.11.2019

was über uns berichtet wird

Startschuss in der Gagenhalde

Der erste Grundstein ist gelegt – jetzt kann das Projekt Galgenhalde Fahrt aufnehmen ...

Wochenblatt vom 24.09.2019

So will die FDP die Wohnungsnot bekämpfen

... Die OSK braucht diese Wohnungen offenbar gar nicht. Laut Pressesprecher Winfried Leiprecht stellen der Bau- und Sparverein bzw. das Studentenwerk Weiße Rose in Ravensburg jetzt schon 88 Zimmer zur Verfügung, die von Krankenpflegeschülern, FSJlern, Praktikanten oder Medizinstudenten im Praktikum genutzt werden.

Schwäbische Zeitung vom 19.11.2019

St.-Anna-Fest zieht zahlreiche Interessierte an

Quartiershockete kommt gut an – Gottesdienst ehrt Patronin Anna

Die Verantwortlichen (von links): Markus Nachbaur (Vorstand Stiftung Liebenau), Lothar Reger (Vorstand Bau- und Sparverein), Bruno Walter, Michael Hagelstein, Gerhard Schiele (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender des Bau- und Sparvereins), Sebastian Merkle (geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Familienheim), Pfarrer Achilles und Mareike Labourdette (Quartiersmanagerin). FOTO: ANBO

Schwäbische Zeitung
vom 30.07.2019

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

jahres abschluss

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg
www.bsv-rv.de

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE	2019 €	2019 €	2018 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		16.618,00	20.515,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.357.863,95		29.316.832,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	165.771,09		169.474,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		249.574,43
Bauten auf fremden Grundstücken	9.840,76		10.358,70
Technische Anlagen und Maschinen	533,00		3.928,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	333.129,66		326.266,05
Anlagen im Bau	1.879.755,41		4.563.497,07
Bauvorbereitungskosten	153,10	40.747.046,97	633.276,58
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		7.800,00	7.800,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.953.197,43	1.858.924,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.073,73		47.636,49
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	83.341,38		112.940,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	297.667,50		97.148,18
Sonstige Vermögensgegenstände	31.691,82	458.774,43	474.243,85
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.522.902,18		2.765.006,96
Bausparguthaben	44.995,54	4.567.897,72	35.321,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.304,80	5.427,50
Bilanzsumme		**47.758.639,35**	**40.698.171,73**

PASSIVSEITE	2019 €	2019 €	2018 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	100.034,79		106.746,22
der verbleibenden Mitglieder	1.920.161,01		1.777.045,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.020.195,80	2.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile:			
€ 15.545,77			
Vorjahr € 19.891,13			
Kapitalrücklage		20.970,93	20.970,93
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.029.906,00		1.900.206,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 129.700,00			
Vorjahr € 125.600,00			
Bauerneuerungsrücklage	5.773.239,96		5.773.239,96
Andere Ergebnisrücklagen	6.348.672,60	14.151.818,56	5.233.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 1.115.000,00			
Vorjahr € 880.000,00			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	251.092,20		53.612,37
Jahresüberschuss	1.296.365,52		1.255.460,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.244.700,00	302.757,72	1.005.600,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.167.864,00		3.124.984,00
Steuerückstellungen	82.897,00		23.197,00
Sonstige Rückstellungen	330.720,54	3.581.481,54	226.118,28
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.316.784,04		18.993.756,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		49.019,09
Erhaltene Anzahlungen	2.229.698,51		2.127.638,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	639.992,61		108.317,50
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.151,71		1.778,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.291.600,09		674.272,28
Sonstige Verbindlichkeiten	195.038,15	27.675.265,11	242.317,09
davon aus Steuern:			
€ 89.269,98			
Vorjahr € 84.212,12			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 0,00			
Vorjahr € 3.503,66			
Rechnungsabgrenzungsposten		6.149,69	9.418,06
Bilanzsumme		**47.758.639,35**	**40.698.171,73**

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.308.388,48		9.742.872,98
b) aus Betreuungstätigkeit	491.157,87		470.394,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	408.402,47	11.207.948,82	377.261,65
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		94.273,11	81.916,31
Sonstige betriebliche Erträge		165.204,27	146.418,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.487.260,01		5.201.130,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	126.580,40	5.613.840,41	102.158,82
Rohergebnis		**5.853.585,79**	**5.515.574,88**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.521.619,67		1.366.633,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	440.104,94	1.961.724,61	534.283,87
davon für Altersversorgung € 120.920,15			
Vorjahr € 257.835,27			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.286.742,27	1.279.657,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		754.168,49	627.993,24
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,50		15,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	319,24	334,74	299,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		402.171,10	352.329,38
Steuern vom Einkommen und Ertrag		74.745,07	23.292,65
Ergebnis nach Steuern		1.374.368,99	1.331.699,29
Sonstige Steuern		78.003,47	76.238,45
Jahresüberschuss		1.296.365,52	1.255.460,84
Gewinnvortrag		251.092,20	53.612,37
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.244.700,00	1.005.600,00
Bilanzgewinn		**302.757,72**	**303.473,21**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

der Bau- und Sparverein Ravensburg eG mit Sitz in Ravensburg eingetragen beim Genossenschaftsregister Ulm unter der Nummer GenR 550014

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 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
Die Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2019).

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 306.430 €€(Vorjahr 363.098 €).
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. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.953.197,43 (Vorjahr € 1.858.924,32) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

2. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben alle eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr.

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sie 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	23.316.784,04	2.058.958,70	4.830.833,52	16.426.991,82	23.316.784,04	GPR
	(18.993.756,65)	(1.992.714,44)	(4.331.563,86)	(12.669.478,35)	(18.993.756,65)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00				
	(49.019,09)	(49.019,09)				
Erhaltene Anzahlungen	2.229.698,51	2.229.698,51*				
	(2.127.638,33)	(2.127.638,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	639.992,61	601.478,25	38.514,36			
	(108.317,50)	(72.482,20)	(35.835,30)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.151,71	2.151,71				
	(1.778,58)	(1.778,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.291.600,09	1.240.335,72	51.264,37			
	(674.272,28)	(623.007,91)	(51.264,37)			
Sonstige Verbindlichkeiten	195.038,15	195.038,15				
	(242.317,09)	(242.317,09)				
Gesamtbetrag	27.675.265,11	6.327.661,04	4.920.612,25	16.426.991,82	23.316.784,04	
	(22.197.099,52)	(5.108.957,64)	(4.418.663,53)	(12.669.478,35)	(18.993.756,65)	

GPR = Grundpfandrecht

BS = Bürgschaft

*steht zur Verrechnung an

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 27 Mitarbeiter beschäftigt, davon 7 in Teilzeit.
   Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 7 Minijobber beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	1.261
Zugang	2019	139
Abgang	2019	89
Ende	2019	1.311

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 143.115,06 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, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus Bauvorhaben	€	3.557.963,68
Erbauzinsverpflichtungen	€	13.786,50
Leasingverpflichtungen	€	11.680,44

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken von Darlehen bestanden am Abschlussstichtag Zinsswaps. Diese tauschen die variablen Zinsen der Darlehen in eine feste Verzinsung.
   Entsprechend § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten in Form von anerkannten Bewertungsmodellen wie beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietären Modellen der DZ BANK AG gebildet.
   Eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe des negativen Marktwertes (T€ 19) war deshalb nicht zu bilden.

Sonstige Angaben

6. Mitglieder des Vorstandes:

Morales, Jesús		hauptamtl. Genossenschaftsvorstand Dipl. Politologe
Reger, Lothar		hauptamtl. Genossenschaftsvorstand Dipl.-Bauingenieur (FH)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Ravensburg, den 28. April 2020

Der Vorstand:

Jesús Morales Lothar Reger

ausgewogene zielsetzung

Die Gemeinschaft der Mitglieder der BSV-Genossenschaft bilden das stabile Fundament aus Solidarität, finanziellen Einlagen, Kontinuität und Vertrauen. Vertrauen in die Vorstandsschaft, das Team sowie mittels Aufsichtsfunktion in den gewählten Aufsichtsrat.

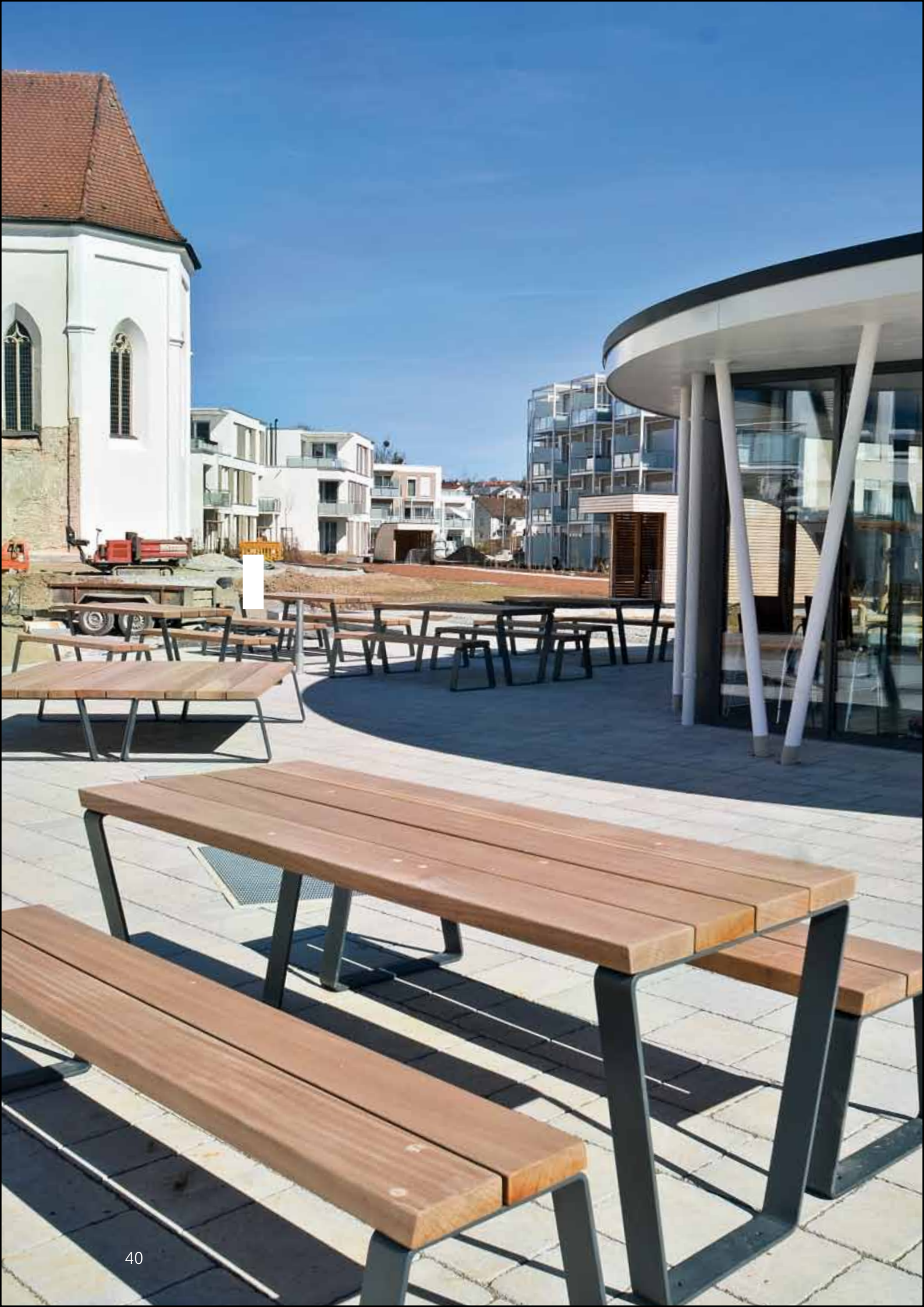
Ein angemessenes Wachstum durch eine ebenso leistungsfähige Wirtschaftlichkeit ermöglichen darüber hinaus, nach nunmehr sechs Jahren in Folge, den Mitgliedern ein "Danke-schön" in Form der erneuten Dividendenzahlung bieten zu können.

Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung am 25.05.2020 den Beschluss gefasst, der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverteilung vorzuschlagen:

Bilanzgewinn	302.757,72 € €
Ausschüttung einer Dividende von 3%	53.148,67 € €

dividende



bericht des aufsichtsrats

vorbildlich

Das abgelaufene Jahr 2019 stellt in der 116 jährigen Geschichte unserer Genossenschaft ein weiteres erfolgreiches Jahr dar. Der Erfolg bemisst sich dabei nicht nur am positiven Jahresergebnis. Mit der Fertigstellung des Neubauprojektes in Tettnang konnten letztendlich die Erfolge aus den intensiven Anstrengungen der vergangenen Jahre eingefahren werden. Doch damit endet nicht die Erfolgsgeschichte, das nächste, noch größere Projekt in der Galgenhalde wurde auf den Weg gebracht. Parallel zum Neubau wird die Gebäudesanierungsstrategie unvermindert weiterverfolgt. Zum 31.12.2019 wurden 7.639.282,72 € in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes investiert. Sämtliche Investitionsplanungen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat beraten und verabschiedet.

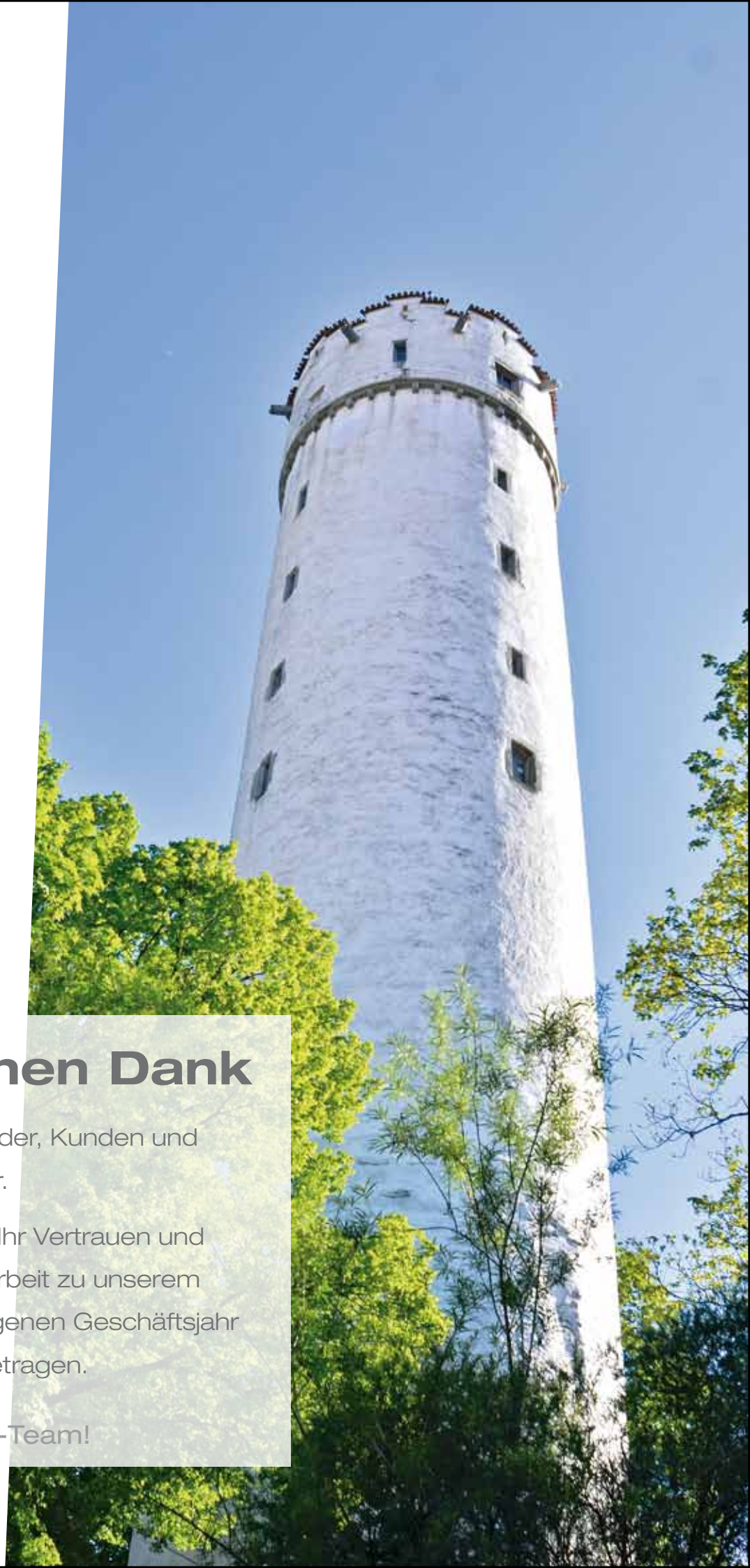
Zum 31.12.2019 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.296.365,52 € erwirtschaftet werden. Dieses Ergebnis setzt die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fort und festigt die Stellung als größter Wohnraumanbieter im Landkreis Ravensburg. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten auf 10.308.388,48 € gesteigert werden. Insbesondere die Optimierung des Vermietungsprozesses, die Erweiterung des Wohnungsbestandes sowie der Ausbau des Geschäftsfeldes der Generalmietverhältnisse zeichnen hierfür verantwortlich.

Satzungsgemäß überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In sechs 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 Amsterdam. Die Wahl fiel auf die niederländische Hauptstadt, da Amsterdam und die Niederlande eine lange baugenossenschaftliche Tradition aufweisen. Darüber hinaus geht Amsterdam im Bereich der Finanzierung, der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum und der Landgewinnung im Küstenbereich einen eigenen und ganz speziellen Weg.

Der Aufsichtsrat nahm vom Prüfungsergebnis 2018 sowie vom Jahresabschluss 2019 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 den Mitgliedern eine Gewinnbeteiligung in Form einer dreiprozentigen Dividendenausschüttung. Besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, 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.

Ihr BSV-Team!

Vermietung
von Wohnungen

Verwaltung
von Mietwohnungen

Verwaltung
von Wohnungseigentum

Projektentwicklung

Mietwohnungsbau

Sanierung und Modernisierung

Sozialer 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