



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Anlagen zum schriftlichen Verfahren



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Tagesordnung

TOP 1:

Vorlage des Jahresabschlusses der Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH (WTS) für das Geschäftsjahr 2019 sowie Berichte aus den Geschäftsbereichen der Vorstände

TOP 2:

Bericht des Aufsichtsrats über seine Prüfung des Jahresabschlusses sowie über die vom Verband für 2018 durchgeführte gesetzliche Prüfung

TOP 3:

Beschlussfassungen über

- a) den vom Verband erstatteten Bericht über die gesetzliche Prüfung
- b) die Feststellung des WTS-Jahresabschlusses 2019
- c) die Gewinnverwendung
- d) die Entlastung des Vorstands
- e) die Entlastung des Aufsichtsrats

TOP 4 :

Wahlen für den Aufsichtsrat

TOP 1: Bericht des Vorstandes

Die Optimierung unseres eigenen Wohnungsbestandes und der Bau neuer Wohnungen wird über Jahre die Hauptaufgabe der Genossenschaft bleiben. Im Jahr 2019 wurden hier abermals immense Anstrengungen getätigt, um unsere Ziele zu erreichen. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes wurden gemeinsam mit Aufsichtsrat und Mitarbeiterschaft Strategien entwickelt, die Genossenschaft weiter voranzubringen. Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG kommt 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 Tettngang mit dem Neubau von 127 Wohnungen in Kooperation mit der Baugenossenschaft Familienheim aus Villingen-Schwenningen erfolgreich größtenteils abgeschlossen werden. Dabei konnte das Projekt in Tettngang zur Gänze vermietet werden, sodass bereits zum Jahreswechsel die letzten neuen Mieter und Mitglieder begrüßt werden konnten.

Das zweite Projekt Galgenhalde in Ravensburg konnte mit der Grundsteinlegung auf den Weg gebracht werden. 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.

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

Im Jahr 2019 kam es zu 105 Neuvermietungen. 77 Wohnungen wurden gekündigt. Den größten Anteil hierbei bildet der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“.

Bei Mieterwechsel werden Leerstandzeiten genutzt, um 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. An insgesamt 12 Wohnungen wurde eine Teilsanierung und an 15 Wohnungen eine Vollsanierung durchgeführt. Die Fluktuationsrate ist gesunken und beträgt 8,01 %. Insgesamt wurden in die Instandhaltung ca. 400.000 € investiert.

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.

Die Entwicklung der Sparte Fremdverwaltung verläuft planmäßig. Derzeit verwalten wir 61 Gemeinschaften mit 1.302 Wohnungen, 25 gewerbliche Einheiten und 1.236 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.

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 492 Wohnungen mit 365 Stellplätzen in den neuen Verantwortungsbereich übernommen werden. Weitere Wohnungen befinden sich in der Akquise.

Immobilien sind unser Metier. Daher ist diese besondere Form der Mietverwaltung von Wohnanlagen Dritter fester Bestandteil unseres Dienstleistungsangebots. Für 36 Eigentümer dürfen wir die komplette Mietverwaltung für 381 Mietwohnungen abwickeln.

Das neu eingerichtete Soziale Management hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 um die Zufriedenheit der Mitglieder und Mitarbeiter des Bau- und Sparvereins gekümmert. Es war Ansprechpartner in unterschiedlichsten Angelegenheiten. Im Vordergrund steht die Begleitung von langjährigen Bestandsmieterinnen und -mietern, welche von der quartiersbezogenen Weiterentwicklungsmaßnahme betroffen sind und die aus ihrer derzeitigen Wohnung in eine Ersatzwohnung umziehen müssen. Sie wurden bereits 2019 engmaschig von den Sachbereichen Vermietung und Soziales Management begleitet, um Lösungen zu finden. Weiterhin bleibt eine Aufgabe bei der Mietverwaltung von Bestandswohnungen im Quartier, frei werdende Wohnungen in Rücksprache mit den Hauspaten und dem Sozialen Management zu belegen.

Die positive Geschäftsentwicklung zeigt sich am Jahresergebnis. Obwohl die hohen Investitionen weit in die Zukunft gerichtet sind, konnte zum 31.12.2019 ein Jahresüberschuss erzielt werden. Die Weiterentwicklung des Bestandes durch Neubauprojekte wie der Galgenhalde und der Abbau des Instandhaltungsrückstaus birgt Chancen und Risiken. Trotzdem sind noch nicht alle Ziele erreicht und so steht die Genossenschaft weiterhin vor großen Herausforderungen.

	2018	2019
Bilanzsumme	40.698.171,73	47.758.639,35
Jahresüberschuss	1.255.460,84	1.296.365,52
Gewinnvortrag	53.612,37	251.092,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.005.600,00	1.244.700,00
Bilanzgewinn	303.473,21	302.757,72
Umsatzerlöse	10.590.529,31	11.207.949,00

Weitere Daten und Zahlen zum Jahresabschluss 2019 können im Geschäftsbericht eingesehen werden. Dieser ist auf unserer Homepage unter <https://bsv-rv.de/archiv.html> eingestellt.

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 abverlangt. 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. Frau Keller hat die 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistentin begonnen. Damit sind drei Auszubildende in jeweils jedem Ausbildungsjahr beim BSV tätig.

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 11.247,93 € investiert. Darüber hinaus bieten wir regelmäßig Praktikanten die Chance zur Berufsorientierung.

Um die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft im Rahmen der Digitalisierung zu sichern, investiert die Genossenschaft in die IT-Struktur, welche 2020 umgesetzt wird.

Ravensburg, den 14.10.2020

Der Vorstand
Lothar Reger und Jesús Morales



TOP 2: Bericht des Aufsichtsrates

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 Tettng konnten die Erfolge aus den intensiven Anstrengungen der vergangenen Jahre eingefahren werden. Doch damit endet die Erfolgsgeschichte noch nicht, 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 genossenschaftliche Tradition aufweisen. Darüber hinaus geht Amsterdam im Bereich der Finanzierung, der Schaffung von öffentlich geförderten 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 Mitarbeiter/Innen sowie dem Vorstand für die kompetente, zielstrebige und erfolgreiche Arbeit.

Vorstand Jesus Morales verlässt die Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Überraschend und zum Bedauern von Aufsichtsrat und Mitarbeiterschaft kündigte Herr Morales, seit 2017 kaufmännischer Vorstand unserer Genossenschaft, zum Jahreswechsel an, dass er wieder an seine alte Wirkungsstätte in Bruchsal zurückkehren möchte.

Er wird dort ab dem 1. Oktober 2020 Geschäftsführer der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH, einem kommunalen Unternehmen mit rund 600 Wohneinheiten.

Der Diplom-Politologe und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bleibt dem BSV trotz seines bevorstehenden Wechsels nach Bruchsal als Mitglied treu und ein Anhänger der genossenschaftlichen Unternehmensform, gerade auch in der Wohnungswirtschaft. Er hat unsere Genossenschaft nach eigenem Bekunden als dynamisches Unternehmen mit zukunftsfähigen Projekten erlebt und seinen Beitrag dazu geleistet.

An der angestrebten künftigen Tätigkeit in Bruchsal reizt ihn aber, noch unmittelbarer mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt verbunden sein zu können.

Herr Morales hat seinen Vertrag bis zum 30.09.2020 komplett erfüllt, was Aufsichtsrat und Mitarbeiterschaft zu schätzen wissen.

Wir danken Herrn Morales und wünschen ihm für seine persönliche und berufliche Zukunft alles Gute.

Herr Morales wurde von uns zur Mitgliederversammlung im Herbst eingeladen. Dort wollte er sich persönlich von den Mitgliedern verabschieden. Leider ist dies aufgrund der derzeitigen Situation nicht mehr möglich.

Ravensburg, den 14.10.2020



Dr. Hans Gerstlauer
Aufsichtsratsvorsitzender

Zu TOP 2: Prüfungsergebnis

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 976 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum sowie Mietobjekten für Dritte und zunehmend in der Anmietung von Wohnanlagen im Rahmen von Generalmietverträgen.

Im Berichtsjahr wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von € 1,7 Mio. durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 entspricht insgesamt den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2018 eine Überdeckung von T€ 1.982,4.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.255.460,84 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung und aus der Betreuungstätigkeit zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 25. Oktober 2019

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmern e.V.

gez.
Tamur
Verbandsprüfer

TOP 3: Beschlussfassungen

Tagesordnungspunkte

a) den vom Verband erstatteten Bericht über die gesetzliche Prüfung 2018

Der Aufsichtsratsvorsitzende schlägt vor, den Bericht ohne weitere Veranlassung entgegen zu nehmen.

b) die Feststellung des WTS-Jahresabschlusses 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende stellt fest, dass der Jahresabschluss 2019 und der Bericht des Aufsichtsrats in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme auslagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt nach Prüfung die Beschlussfassung, also Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage in Höhe von 1.244.700,00 € und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 302.757,72 € an die Mitglieder auszuschütten und auf neue Rechnung vorzutragen.

c) die Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 302.757,72 € die Ausschüttung einer Dividende von 3 % in Höhe von 53.148,67 €, der Vortrag auf neue Rechnung beträgt demnach 249.609,05 €.

d) die Entlastung des Vorstands

Die Mitgliederversammlung erteilt dem Vorstand für seine Geschäftsführung im Rechnungsjahr 2019 auf Antrag des Aufsichtsratsvorsitzenden die Entlastung.

Vorstand im Geschäftsjahr 2019

Lothar Reger, hauptamtlicher Vorstand
Jesús Morales, hauptamtlicher Vorstand

e) die Entlastung des Aufsichtsrats

Vorstandsmitglieder Jesús Morales und Lothar Reger stellen fest, dass der Aufsichtsrat seiner Verpflichtung nach Satzung und Gesetz im Geschäftsjahr 2019 nachgekommen ist. Sie empfehlen, den Aufsichtsrat für seine Tätigkeit in 2019 zu entlasten.

Die Mitgliederversammlung erteilt dem Aufsichtsrat die Entlastung für das Geschäftsjahr 2019.

Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2019

Dr. Hans Gerstlauer, Aufsichtsratsvorsitzender
Gerhard Schiele, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Hans-Jörg Krause, Aufsichtsratsmitglied
Anja Nagel, Aufsichtsratsmitglied
Andreas Sadlek, Aufsichtsratsmitglied
Philipp Graf, Aufsichtsratsmitglied

TOP 4: Wahlen zum Aufsichtsrat

Im Vorfeld der anstehenden Mitgliederversammlung 2020 haben sich die Aufsichtsratsmitglieder Anja Nagel und Andreas Sadlek bereit erklärt, erneut für ein Mandat zu kandidieren. In der letzten Aufsichtsratssitzung hat der Aufsichtsrat für Ihre Wiederwahl eine Empfehlung an die Mitglieder ausgesprochen.

Unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Hans-Jörg Krause, verabschiedet sich dieses Jahr entsprechend unserer Satzung altershalber aus dem Mandat des Aufsichtsrates.

Wir bedauern sein Ausscheiden und möchten uns hiermit recht herzlich für die erfolgreiche, achtjährige Zusammenarbeit bedanken.



Hans-Jörg Krause
Aufsichtsratsmitglied 2012-2020

Auszug aus der Satzung § 22 1) a+b):

- 1) Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Wahl bzw. Wiederwahl kann nur vor Vollendung des 72. Lebensjahres erfolgen.
 - a) Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung auf drei Jahre gewählt.
 - b) Ihre Amtszeit endet mit dem Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Wiederwahl ist zulässig. Die Wahl endet spätestens zum Schluss der Mitgliederversammlung, in dem das Aufsichtsratsmitglied das 73. Lebensjahr vollendet hat.

Die Mitglieder der Genossenschaft haben somit die Möglichkeit, in diesem Jahr 3 Mitglieder für den Aufsichtsrat zu wählen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Überlegungen zur anstehenden Wahl dafür ausgesprochen, wohnende Mitglieder unserer Genossenschaft aktiv anzusprechen und für eine Kandidatur zu gewinnen. Dies ist geschehen und dabei haben sich die Mitglieder Frau Gudrun Hofner, Herr Gerhard Kahlke, Herr Pasquale Luperti und Herr Reinhard Schnell zu einer Kandidatur bereit erklärt.

Selbstverständlich können, genauso wie bei einer Mitgliederversammlung in Präsenzform, weitere Mitglieder unserer Genossenschaft für den Aufsichtsrat kandidieren. Dazu bitten wir Sie, eine Kurzbewerbung schriftlich oder per E-Mail bis zum 29.10.2020 einzureichen. Es ist geplant, dass jede Kurzbewerbung eine halbe DIN A4 – Seite einnimmt. Davon wiederum wird je eine Hälfte für den Text und das Bild verwendet. Der Text sollte wie folgt strukturiert sein:

Name, Alter, Familienstand, Beruf

Aufsichtsrätin/Aufsichtsrat seit bzw. Erstkandidatur

Kurzer Lebenslauf/Werdegang (max. 360 Zeichen inkl. Leerzeichen)

Motivation für die Kandidatur (max. 745 Zeichen inkl. Leerzeichen)

Im Zuge des weiteren Verfahrensablaufs im Rahmen des schriftlichen Verfahrens werden wir **Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt** schriftliche Kurzbewerbungen aller Kandidatinnen und Kandidaten samt persönlicher Daten, der Motivation für die Bewerbung und Bild zukommen lassen, damit Sie einen Überblick für Ihre Wahlentscheidung haben.

Diese Kurzbewerbungen können Sie dann auch auf unserer Homepage www.bsv-rv.de einsehen.