

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

geschäftsbericht 2020

kompetenz seit 1903



2

Impressum

Redaktion

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

Fotografien

BSV . DA . Wynrich Zlomke

Konzept | Layout

www.die-agentur-gmbh.de

Produktion

Druckerei Marquart,
Aulendorf

Geschäftsbericht 2020

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

ihr
wohnen
ist unsere
kompetenz

seit 1903

danke

Unseren Mitgliedern und Mietern
für das entgegengebrachte Vertrauen
in unsere Genossenschaft

Unseren Hauspaten
für ihr ehrenamtliches Engagement
und die tatkräftige Unterstützung

**Unseren Geschäftspartnern und
Kunden** für das gute, faire und
erfolgreiche Zusammenwirken

**Unseren Mitarbeiterinnen und
Mitarbeitern** für deren Einsatz und
Engagement zum Wohle unserer
Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Unserem Aufsichtsrat
für die zielführende und konstruktive
Zusammenarbeit



inhalt

Unser Dank an Sie	4
Partner – gegenseitige Anerkennung	6
Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG	7
Corona-Auswirkungen – Dr. Iris Beuerle, vbw	8
Überzeugende Werte	10
Organe – verantwortlich führend	12
Das Team – überzeugend tatkräftig	13
Sichtbares Wachstum	14
Bericht des Vorstands	16
Wohnungsbewirtschaftung	18
Neubau, Modernisierung und Instandhaltung	20
Wohnungseigentumsverwaltung	22
Generalmietverhältnisse und Hausverwaltung für Dritte	23
Soziales Management im BSV	24
Mitgliederversammlung	26
Risikomanagement – im sicheren Überblick	28
Vermögens- und Kapitalstruktur	29
Personalwesen – fokussiert	30
Unsere Prädikate – was uns wichtig ist	32
Bericht des Aufsichtsrates	34
Jahresabschluss	36
Dividende – gleich gesinnt	45
Chancen und Risiken	46

gegenseitige

anererkennung



Stiftung Liebenau – Vertrauensvolle Ergänzung

Wir stehen seit vielen Jahren in sehr enger Zusammenarbeit mit der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Dabei arbeiten wir sehr eng bei den Mehrgenerationenwohnanlagen nach dem Konzept der Lebensräume für Jung und Alt zusammen. Wir ergänzen uns in unserer Tätigkeit und unseren Schwerpunkten. Die Bau- und Sparverein eG übernimmt oftmals die Verwaltung und Vermietung. Die Altenhilfe der Stiftung Liebenau übernimmt die fachlich-inhaltliche Arbeit vor Ort innerhalb der Lebensräume für Jung und Alt. In vertrauensvoller Zusammenarbeit haben wir mittlerweile über 20 Projekte gemeinsam erfolgreich umgesetzt „und dies möchten wir auch gerne in Zukunft tun“, so Dr. Alexander Lahl, Geschäftsführer der Pflegegesellschaften.



Schreinerei Maidel – Das Holz für die Häuser des BSV

Eine langjährige, konstruktive Zusammenarbeit und Zuverlässigkeit bildet das geschäftliche Fundament mit und für die Bau- und Sparverein eG. Unsere Schreinerei, vordergründig Herr Thomas Schempp, führt unterschiedlichste Tätigkeiten (Reparaturen, Sanierungen, Türen, Böden usw.) zum Erhalt und zur Modernisierung der BSV-Wohngebäude aus. In allem steht auch hierbei der Mensch im Mittelpunkt. Für diese Gemeinsamkeit gilt unser besonderer Dank an den BSV.



Technische Werke Schussental – Bewährte Partnerschaft

Mit dem Bau- und Sparverein (BSV) setzen die Technischen Werke Schussental (TWS) als regionaler Energiedienstleister seit einigen Jahren zukunfts-trächtige Themen um. Gemeinsam haben wir im Frühjahr 2021 eine öffentliche Ladestation für Elektrofahrzeuge im Gebhard-Fugel-Weg 38 in Ravensburg eröffnet. Im neuen Quartier des BSV in der Ravensburger Galgenhalde wird die TWS ab 2021 auf sämtlichen Gebäuden eine Photovoltaikanlage betreiben, die den erzeugten Strom auf dem kürzesten Weg vom Dach des Gebäudes in die Wohnungen zu den Mietern bringt. Das erste Mieterstromprojekt realisierten wir bereits 2016 gemeinsam in der Weingartener Haasstraße. Mit umweltschonender Wärme von der TWS werden außerdem die Wohnungen des BSV in der Ravensburger Weststadt beheizt. Mit unserem gemeinsamen Engagement für Ökostrom, nachhaltigem Handeln und regionaler Nähe möchten wir Zeichen setzen für die Menschen und die Region.

die bau-und sparverein ravensburg eg

aus überzeugung

Im beginnenden 20. Jahrhundert herrschte in Ravensburg, wie auch in vielen anderen Städten, große Wohnungsnot. Diese führte neben den schwierigen baulichen und hygienischen Zuständen vielenorts zur Gründung von Baugenossenschaften.

In Ravensburg taten sich auf Initiative des Bauwerkmeisters Gebhard Ne-

gele rund 30 Arbeiter, Angestellte und Beamte zusammen und gründeten am 6. Juni 1903 die Bau- und Sparverein Ravensburg eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung. Solidarität, Selbsthilfe und Selbstverantwortung bildeten damals wie heute das Fundament unserer Genossenschaft, welche der Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung verpflichtet ist.

Der BSV als Dienstleister

So etablierte sich über Jahrzehnte nicht nur eine wachsende Mitglieder-gemeinschaft und der Wohnungsbestand, sondern auch das Bewusstsein als aktiver Immobilien-Sachkundiger in Ravensburg/Weingarten. Externe Aufträge führten somit zur Öffnung als Dienstleister. Ein Meilenstein war die Mitwirkung beim „Demonstrationsbauvorhaben Hochberg I und II von 1970 bis 1979. Es folgte die Entwicklung/ Erschließung des „Baugebiets Bremhag“ im Jahr 2001. Heute fungiert der BSV als wichtiger Dienstleister und kommunaler Partner im Großraum Bodensee-Oberschwaben, auch als Projektentwickler, im Kommunalen

Wohnungsbau und in Kooperation als Makler.

Inzwischen verfügt unsere Genossenschaft über einen eigenen Wohnungsbestand von 1.038 Mietwohnungen und ist damit der größte Wohnraumbieter im Schussental. Daneben gehört seit mehr als sechs Jahrzehnten die Verwaltung fremden Eigentums zu den Kernaufgaben der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Zum Jahresende 2020 war die Genossenschaft bei 61 Eigentümergemeinschaften mit 1.353 Wohn- und Gewerbeeinheiten als Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Für die Stiftung Liebenau und deren Tochter-einrichtungen werden 30 Gemeinschaften mit 759 Wohnungen verwaltet. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft 480 Mietwohnungen für Dritte.

Derzeit errichtet die Bau- und Sparverein Ravensburg eG im Gebiet „Galgenhalde“ 103 neue Mietwohnungen für ihre Mitglieder und leistet damit einen maßgeblichen Beitrag für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in der Stadt der Türme und Tore.



Prämiertes Sankt Anna-Quartier in Tettnang



Modernisierte Wohnhäuser Galgenhalde



1. Holz-Hybrid-Mehrfamilienwohnhaus in Weingarten

Ravensburg um ca. 1900



– auswirkungen auf die wohnungswirtschaft

Im vergangenen Jahr gab es kaum ein Thema, das die Menschen, die Gesellschaft sowie auch die Wirtschaft auf der ganzen Welt so bewegt hat wie die COVID-19-Pandemie. Wie kann die Bevölkerung vor dem Corona-Virus effektiv geschützt werden? Welche Maßnahmen greifen? Wann braucht es Schließungen von Läden, Firmen, Kultur- und Kunsteinrichtungen sowie Schulen? Was bedeutet das für die Wirtschaft? Die Bundesregierung und die Landesregierungen mussten schnell Lösungen finden. Und sie haben gehandelt – mit Corona-Verordnungen, einer Überarbeitung des Infektionsschutzgesetzes und dem Arbeitsschutzgesetz.

Die Folgen nach der ersten, zweiten und nun auch in der dritten Welle der Pandemie mit steigenden Infektionszahlen in Deutschland und weiten Teilen der Welt sind gravierend, wenn auch jetzt noch nicht vollständig überschaubar. Klar ist, die Wirtschaft hat in weiten Teilen gelitten. Auch die Wohnungswirtschaft war und ist von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen und hat das Jahr 2020 als ein Krisenjahr erlebt – wenn auch nicht in dem Maße wie andere Branchen. Das haben nicht zuletzt Umfragen bei unseren Mitgliedsunternehmen gezeigt.

Die Wirtschaftskraft in Baden-Württemberg ist gesunken. Mehr Menschen sind arbeitslos. Das Bevölkerungswachstum im „Ländle“ schwächt sich ab, dennoch hat Baden-Württemberg so viele Einwohner wie nie zuvor. Daher bleibt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch.

Das Wirtschaftswachstum ist nach Analyse des Arbeitskreises »Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder« im Jahr 2020 in Baden-Württemberg preisbereinigt um 5,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Insbesondere das produzierende Ge-

werbe und der Dienstleistungssektor verzeichneten Rückgänge. Allein im Baugewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um insgesamt 3,0 Prozent. Die Krise hat dazu geführt, dass Beschäftigte ihren Arbeitsplatz verloren haben. Knapp 260.000 Arbeitslose und eine Arbeitslosenquote von 4,1 Prozent sind laut Statistischem Landesamt in Baden-Württemberg zu verzeichnen.

Durch die Pandemie hat sich das starke Wachstum der Bevölkerung in Baden-Württemberg abgeschwächt. Nach Jahren des zwei- bis dreistelligen prozentualen Wachstums, verzeichnete das Land im Jahr 2020 lediglich ein Plus von vier Prozent und damit einen Zuwachs von etwa 4.000 Personen. Mit 11,1 Millionen Einwohnern hat Baden-Württemberg gemäß der Aufstellung des Statistischen Landesamtes derzeit dennoch die höchste Einwohnerzahl seit der Gründung des Landes im Jahr 1952.

Diese Entwicklungen machen deutlich: Es braucht in Baden-Württemberg weiterhin mehr Wohnraum, vor allem im bezahlbaren Segment. Trotz Corona sind im vergangenen Jahr die Mietpreise und die Kaufpreise für Wohnungen aufgrund des Wohnungsmangels weiter gestiegen – insbesondere in den Ballungsräumen hier im Süden. Der aktuelle Wohnatlas des HWWI Hamburgische WeltWirtschaftsinstituts für die Postbank prognostiziert für Stuttgart weiter steigende Preise, bis 2030 um 0,78 Prozent pro Jahr. Zudem sieht er eine hohe Attraktivität der Gemeinden im Umland der großen Städte. Dort kann die künftige Preissteigerung noch um ein Vielfaches höher liegen als in den Zentren der Ballungsgebiete. Auch für kleinere und mittelgroße Städte hier im Süden sagt der Wohnatlas Preissteigerungen voraus.

Wohnsicherheit hat seit Beginn der Pandemie Priorität. Größere Verwerfungen bei den Mieteinnahmen waren nicht zu verzeichnen. Die meisten Bau- und Modernisierungsprojekte laufen weiter, wenn auch mit Verzögerungen.

Die Bundesregierung hat schnell nach Beginn der Pandemie einen Maßnahmenplan aufgelegt, um die wirtschaftlichen Folgen der Krise durch Corona abzumildern: Ein dreimonatiger Kündigungsschutz wurde eingeführt, die Wohngeldbeantragung erleichtert und das Kurzarbeitergeld erhöht. Niemand sollte befürchten müssen, seine Wohnung wegen Zahlungsschwierigkeiten durch die Pandemie zu verlieren. Das coronabedingte Mietmoratorium begann Anfang April und endete am 30. Juni 2020. Mieter aber auch Vermieter erhielten auf diese Weise Sicherheit und eine Perspektive in den unsicheren Zeiten. Auch für die baden-württembergische Wohnungswirtschaft galt der Leitsatz: Kein Mieter verliert coronabedingt seine Wohnung. Bei jedem kritischen Einzelfall wurden individuell Gespräche geführt und Lösungen gefunden.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat im Jahr 2020 zweimal seine Mitgliedsunternehmen über die Situation in der Coronakrise befragt – einmal im April und einmal im Juni. Die Ergebnisse zeigten, dass durchaus coronabedingte Mietausfälle bei der Wohnungsvermietung zu verzeichnen waren, allerdings in einer verhältnismäßig geringen Dimension. Für die Monate April bis Juni berichteten die befragten Unternehmen von Mietrückständen bei 0,62 Prozent ihrer Mietverhältnisse. Stundungsanträge wurden in 0,33 Prozent der Mietverhältnisse gestellt. Damit entwickelten sich die Mietrückstände in einem zu bewältigenden Rahmen. Bauprojekte und Modernisie-



Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw in Stuttgart



rungen gingen und gehen – mit Verzögerung – voran. Trotz der spürbaren Einschränkungen im Geschäftsbetrieb hatte der weit überwiegende Teil der befragten Unternehmen geplant, die Investitionen auf dem Niveau wie vor der Krise durchzuführen. Beim Neubau gingen im Juni 2020 etwa 92 Prozent der Unternehmen davon aus, ihre bisherigen Planungen ohne Abstriche umzusetzen. Bei der energetischen Modernisierung waren es 83 Prozent, in Bezug auf übrige Modernisierungsmaßnahmen 86 Prozent und bei der Instandhaltung sogar 91 Prozent. Allerdings gingen die Unternehmen in der Umfrage davon aus, dass sich ihre Projekte verzögern. In der Tat haben etliche Unternehmen insbesondere ihre Modernisierungs- und Sanierungsprojekte aus Sicherheitsgründen zurückgestellt beziehungsweise verschoben.

Der Geschäftsbetrieb in der Wohnungswirtschaft läuft zwar eingeschränkt, erlebt aber einen großen Digitalisierungsschub. Die neuen Arbeitsmodelle – wie mobiles Arbeiten – finden Gefallen und werden in neuer Form erhalten bleiben. Alle Prozesse sind smarter und schneller geworden.

Gewissermaßen von einem Tag auf den anderen haben auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im März zumindest einen Teil ihrer Belegschaft ins Homeoffice geschickt. Geschäftsstellen mussten zeitweilig geschlossen werden. Der Kundenverkehr konnte zumindest im Notbetrieb

beispielsweise dadurch stattfinden, dass dieser auf vorhergehende Terminabsprachen reduziert wurde. Der Gesundheitsschutz stand und steht dabei natürlich immer an erster Stelle. Die Unternehmen haben in kürzester Zeit flexible Arbeits- und Arbeitszeitmodelle entwickelt. Es wurden teilweise Teams gebildet, die abwechselnd im Büro und mobil gearbeitet haben. Auf diese Weise konnte in den Büroräumen der Sicherheitsabstand eingehalten werden. Allerdings haben die Unternehmen rückgemeldet, dass das Vermietungsgeschäft und die Mieterbetreuung schwieriger laufen als zuvor.

Der zeitweilige Zwang zum mobilen Arbeiten hat einen starken Digitalisierungsschub ausgelöst. Neue digitale Tools und virtuelle Plattformen wurden für die interne, aber auch für die externe Kommunikation erprobt und eingesetzt, das ergab die Umfrage des GdW. Viele Unternehmen haben ihre Geschäftsprozesse weiter digitalisiert. Es wurden Mieter-Apps eingeführt und das Online-Angebot erweitert.

Die Corona-Pandemie verstärkt Trends. Dem Wohnen wird noch mehr Bedeutung zugemessen, zudem sind die Wohnwünsche und Prioritäten während der Pandemie klarer geworden: Platz zum Arbeiten, Freiraum zum Leben.

Mit zunehmenden Homeoffice-Möglichkeiten gewinnt das eigene Zuhause an Bedeutung. Die Wohnung muss künftig andere Wohnwünsche und Bedürfnisse erfüllen. Die Arbeit von

Zuhause erfordert in den Wohnungen mehr Raum für die Büroarbeit. Immerhin mehr als 27 Prozent der Erwerbstätigen haben im April 2020 laut Statista die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten genutzt. Zudem hat der Trend zur Arbeit von zuhause aus gezeigt, dass sich die Menschen mehr Aufenthaltsbereiche im Freien wünschen. Terrassen und Balkone sind gefragt, weil sie ein „Outdoor-Feeling“, ja sogar Urlaubsstimmung vermitteln können. Hier können sich Kinder draußen bewegen und die Erwachsenen ein Fleckchen Freiheit genießen.

Fazit: Die Wohnungswirtschaft ist nach wie vor eine sichere Branche, auch wenn durch die Coronapandemie Veränderungen deutlich wurden: Wohnwünsche, Arbeitsmodelle und Prozesse erfahren eine pandemiebedingte Entwicklung, die zukunftsprägend ist. Die Digitalisierung in der Branche hat deutlich Fahrt aufgenommen und verbessert Strukturen, Prozesse und Kommunikationsmöglichkeiten. Weniger Auswirkungen als gedacht hat die Pandemie sowohl bei den Mieteinnahmen als auch bei den Investitionen der Branche. Dem Wohnen wird insgesamt noch mehr Bedeutung zugemessen. Diese Aspekte zeichnen ein positives Bild für die Zukunft.

Dr. Iris Beuerle
Verbandsdirektorin des vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

überzeugende
werte



Bilanzsumme

2020	52.697.106,72 €
2019	47.758.639,35 €

Eigenkapital

2020	18.117.682 €
2019	16.495.743 €

Anlagevermögen

2020	42.284.698 €
2019	40.747.047 €

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

2020	10.929.780 €
2019	10.308.388 €

Investitionen

2020	4.194.986 €
2019	7.639.417 €

Gesamtwohnfläche

2020	62.857 m ²
2019	58.934 m ²

Mitglieder

2020	1.287
2019	1.311

Mitarbeiter

2020	27
2019	28

Ø Mietpreis

2020	7,65 €
2019	7,25 €

Wohnungen/Gewerbe

2020	1.040
2019	1.001

WEG-Einheiten

2020	2.112
2019	2.088

Drittverwaltung

2020	1.054
2019	894

organe

verantwortlich
führend



Aufsichtsrat und Vorstand v.l.: Andreas Sadlek, Dr. Hans Gerstlauer, Jörg Seiffert, Anja Nagel, Gerhard Schiele, Gudrun Hofner und Lothar Reger. Der Aufsichtsrat Philipp Graf ist nicht auf dem Foto.

■ Vorstand	<u>Lothar Reger</u>	Vorstand Dipl.-Bauingenieur (FH)
	<u>Jesús Morales</u>	Vorstand Dipl.-Politologe (bis 30.09.2020)
	<u>Jörg Seiffert</u>	Vorstand Dipl.-Betriebswirt (FH) (ab 01.01.2021)
■ Aufsichtsrat	<u>Dr. Hans Gerstlauer</u>	Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a. D.
	<u>Gerhard Schiele</u>	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Geschäftsführer a. D.
	<u>Philipp Graf</u>	Stellvertretender Schriftführer Steuerberater
	<u>Gudrun Hofner</u>	Bürokauffrau (ab 24.11.2020)
	<u>Hans-Jörg Krause</u>	Rechtsanwalt (bis 24.11.2020)
	<u>Anja Nagel</u>	Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin Diplom-Kauffrau
	<u>Andreas Sadlek</u>	Schriftführer Technischer Betriebswirt/(IHK)
■ Mitgliederversammlung		Zum 31.12.2020 zählt die Genossenschaft 1.287 Mitglieder. Entsprechend der Satzung findet jährlich eine ordentliche Mitgliederversammlung statt.

überzeugend tatkraftig

Geschäftsleitung



Lothar Reger
Vorstand



Jörg Seiffert
Vorstand

Verwaltung



Angelika Brugger
Vorstandsassistentin



Ramona Moreno Öxle
Vorstandssekretärin



Manuela Walcher
Controlling

Teamleitung



Serkan Akar
Technik



Oliver Gebhard
Rechnungswesen
Mietverwaltung



Moritz Schebitz
Fremdverwaltung

Rechnungswesen



Kathrin Grafe
WEG-Buchhaltung



Anja Schiller
Buchhaltung



Slobodanka Vulic
Buchhaltung



Johanna Endres
Mitglieder

Mietverwaltung



Martina Gebhard
Vermietung



Alisa Hofmann
Vermietung



Iris Hübsch
Vermietung
Lebensräume



Selina Ritter
Soziales
Management



Jennifer Elbs
Zentrale /
Gästewohnungen

Neubau/Technik



Uwe Baumann
Technik



Ralf Krieger
Technik



Ralf Scherle
Technik



Jessica Liebke
Baubuchhaltung



Karl-Josef Miller
Bauleitung



Silke Wöfle
Architektin

Fremdverwaltung



Marion Gaber
Verwalterin



Olaf Hanstein
Verwalter



Jonas Kugel
Verwalter



Lena Weiler
Verwalterin



Inge Hartmann
Drittverwaltung



Carmen Olicher
Drittverwaltung

Ausbildung



Batuhan Topal
Auszubildender
1. Ausbildungsjahr



Anna-Lena Keller
Auszubildende
2. Ausbildungsjahr



Jonas Spahlinger
Auszubildender
3. Ausbildungsjahr

Stand: Juni 2021

sichtbares wachstum

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 Waldsee . Bad Wurzach . Baienfurt
Baindt . Böblingen . Burladingen . Dußlingen . Eriskirch
Friedrichshafen . Fronhofen . Hergensweiler . Hohentengen
Immenstaad . Kluftern . Königsmoss . Kressbronn . Leutkirch
Meckenbeuren . Oberhausen . Oberteuringen . Tettngang
Uhdlingen . Veringenstadt . Vogt . Waldburg . Wittenhofen
Wangen

An aerial photograph of a city, likely Tett nang, showing a dense urban layout with numerous buildings and streets. A specific area in the upper right quadrant is highlighted with a green border, indicating the location of the St. Anna-Quartier project. The highlighted area contains several yellow and green rectangular markers, representing individual buildings or blocks within the development.

Das mehrfach prämierte Großbau-
projekt der Bau- und Sparverein
Ravensburg eG in Tett nang

St. Anna-Quartier mit 127 sozial gerech-
ten Mietwohnungen und dem Bewohner-
treff Pavillon in Eigenverwaltung.

bericht des vorstands



Die Vorstände v.l.: Lothar Reger und Jörg Seiffert

Der Baubeginn des Mehrfamilienhauses „Junges Wohnen mit integrierter Seniorenwohngemeinschaft“ in Weingarten, welches in der Haasstr. 2 im Jahr 2015 errichtet wurde, bewegte uns, die vorherigen 20 Jahre, in welchen nur geringfügig in den Neubau investiert wurde, allmählich zu kompensieren. Nachdem die ersten Projekte erfolgreich abgeschlossen wurden, begannen wir das nächste große Vorhaben in die Tat umzusetzen – das Sankt Anna-Quartier in Tettnang. Es wurden alleine in Tettnang 65 neue Wohnungen zum Jahreswechsel 2020 errichtet, welche in kürzester Zeit vermietet wurden.

Bei unserem aktuellen Neubauprojekt, der "Quartiersentwicklung Galgenhalde" in Ravensburg, entstehen insgesamt 103 Wohnungen bis 2024, wovon 17 Wohnungen zum 01.07.2021 bezugsfertig sind. Weiter wird versucht, Neubauten auf der „grünen Wiese“, auf freien Baugrundstücken zu errichten. Zusätzlich wollen wir weitere Dachaufstockungen realisieren. Bei dieser Vor-

gehensweise besteht der Vorteil, dass kein zusätzlicher Baugrund benötigt und somit versiegelt wird.

Im Allgemeinen kommt die Bau- und Sparverein Ravensburg eG ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung, der Wohnungsnot im Raum Oberschwaben entgegenzuwirken nach, sei es durch Neubauten oder Nachverdichtungen. Ein kontinuierliches und gesundes Wachsen möchten wir innerhalb der kommenden Jahre weiterhin anstreben.

Unsere Bestandswohnungen werden stetig durch Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungen auf Stand gebracht. Der Vorstand hat, gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Bau- und Sparverein Ravensburg eG, insgesamt 1,15 Millionen € für die bevorstehenden Maßnahmen in 2021 vorgesehen. Kleinere Sanierungen, wie beispielsweise in Bezug auf bestehende Balkonanlagen, werden kontinuierlich, Jahr für Jahr, eingeplant und entsprechend umgesetzt.



In der Fremdverwaltung konnten wir das hohe Niveau der betreuten Liegenschaften aufrechterhalten und sind interessiert, weitere Projekte zu akquirieren.

Obwohl die hohen Investitionen in die Zukunft gerichtet sind, konnte zum 31.12.2020 ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.581.300,64 € erzielt werden. Die Weiterentwicklung des Bestandes durch Neubauprojekte, wie der Galgenhalde und der Abbau des



Das aktuelle Großbauprojekt "Quartiersentwicklung Galgenhalde" mit 103 neuen Wohnungen und einer Tiefgarage

Instandhaltungsrückstaus bergen weitere Chancen und Risiken. Dennoch sind noch nicht alle Ziele erreicht, weswegen die Genossenschaft weiterhin vor große Herausforderungen gestellt wird.

Neue Aufgaben gehören ebenfalls zu der Weiterentwicklung und der zeitgerechten Führung unserer Genossenschaft. So wird die Energiewende mit der CO₂-Bepreisung ein weiteres, großes Thema werden, welches auf die Wohnungsunternehmen zukommen wird. Zielgerichtet stellen wir uns den Aufgaben und streben eine Weiterentwicklung unserer Genossenschaft an, damit allen voran unsere Genossenschaftsmitglieder von einem sicheren Wohnraum zu fairen Mietpreisen profitieren können.

fakten 2020

- 4.204 eigene und verwaltete Wohnungen
- Bilanzsumme 52.697.106,72 €
- Eigenkapital 18.117.681,83 €

der angenehme wert des wohnens

Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2020 verfügt die Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 1.038 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Erhöhung zum Vorjahr um 39 Einheiten ist bedingt durch unseren Neubau St. Anna in Tettang. Derzeit verfügt die Genossenschaft über 110 Neubauwohnungen.

Im Jahr 2020 kam es zu 96 Neuvermietungen. 92 Wohnungen wurden gekündigt. Den größten Anteil hierbei bilden der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“ und „Mieterbezogene Gründe“. 10 Mitglieder sind verstorben. 6 Mitglieder sind in ein Pflegeheim umgezogen. Bei 7 Wohnungen konnte ein Tauschwunsch erfüllt werden. 6 Mitgliedern wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Zum Stichtag 31.12.2020 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes 7,65 €/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 gestiegen und beträgt 9,25 %.



> Die durchschnittliche Kaltmiete zum 31.12.2020 betrug **7,65 €/m²**

Altersstruktur unserer Hauptmieter

In Jahren	In Prozent
keine Angabe	4,82 %
0 - 18	0,10 %
19 - 25	12,72 %
26 - 45	32,72 %
46 - 60	21,48 %
61 - 70	12,24 %
71 - 80	9,44 %
81 u. älter	6,94 %

Wohnflächenstruktur

Wohnfläche in m ²	Wohnungen	In Prozent
bis 39	63	6,07 %
39 - 48	125	12,04 %
48 - 65	515	49,61 %
65 - 75	160	15,41 %
75 - 90	144	13,87 %
über 90 m ²	31	2,99 %
	1038	100,00 %

planungs gerecht

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG ist auf ein stetiges und langfristiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet. Mit den im Jahr 2020 realisierten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen gelang es uns an diesem Ziel festzuhalten.

Neubau

Das Jahr 2020 war maßgeblich durch die Neubautätigkeiten im Quartier Galgenhalde Ravensburg geprägt. Auf Hochtour arbeiten die Handwerker an dem ersten von drei Bauabschnitten.

Die Rohbauarbeiten des ersten Bauabschnitts konnten zum Ende des Jahres abgeschlossen werden. Zudem erfolgte die Heizungs-, Sanitär- und Elektro-Rohinstallation. Der Bezug

der Wohnungen ist für Juli 2021 geplant. Damit schaffen wir 17 neue Mietwohnungen und eine neue Gewerbeeinheit, die an die Sozialstation der Stiftung Liebenau vermietet wird. Im ersten Bauabschnitt entstehen davon 5 sozial geförderte Wohnungen für Mieter mit geringen bis mittleren Einkommen. Diese Wohnungen werden dem 'Bündnis für bezahlbaren Wohnraum' zur Verfügung gestellt und an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein vergeben.

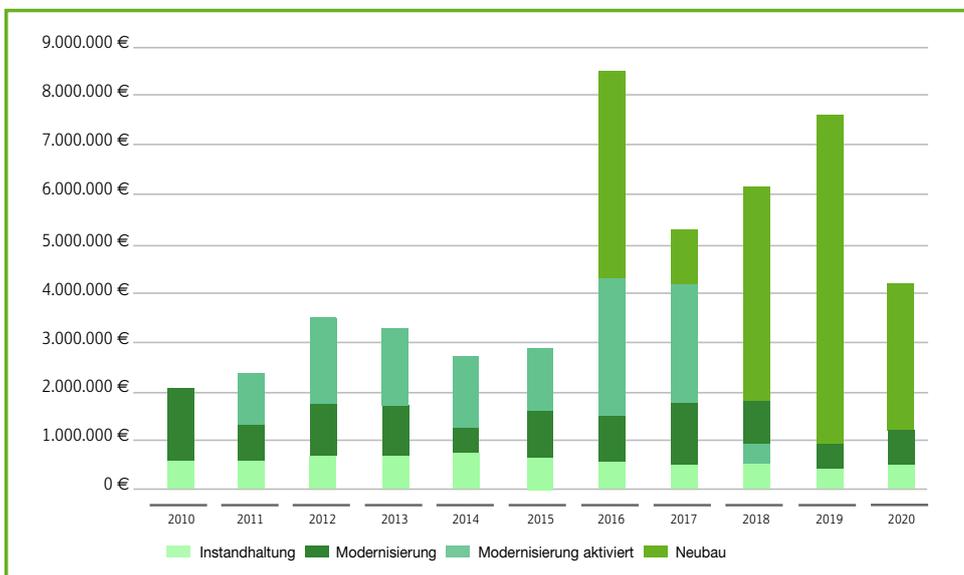
Zusätzlich wollen wir im Sinne nachhaltiger Entwicklung den Ausbau erneuerbarer Energien fördern und damit aktiven Klima- und Ressourcenschutz betreiben. Aus diesem Grund errichteten wir im ersten Bauabschnitt gemeinsam mit der TWS eine Photovoltaikanlage als Mieterstrommodell. Der damit erzeugte umweltfreundliche und ver-

günstigste Naturstrom wird vorrangig an die Mieter geliefert. Strom, der weder von den Mietern noch von der Wärmepumpe oder im Allgemeinerbereich verbraucht wird, speisen wir in das Stromnetz ein. Leider liegt die Vergütung hierfür auf einem niedrigen Niveau.

Die vorbereitenden Maßnahmen und der Beginn des zweiten Bauabschnitts fanden ebenfalls im Jahr 2020 statt. Hierzu wurden die alten Garagen und das alte Waschhaus an der Meersburger Straße im Mai 2020 abgerissen. Im Anschluss erfolgten der Baugrubenverbau und der Aushub, sodass im September die Bodenplatte betoniert werden konnte. Der zweite Bauabschnitt umfasst ebenfalls 17 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Auch sind darin 5 sozial geförderte Wohnungen vorgesehen, die dem 'Bündnis für bezahlbaren Wohnraum' zur Verfügung gestellt werden. Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist uns besonders wichtig. In Absprache mit der Stadt Ravensburg wird an diesem Gebäude eine neue Bushaltestelle eingerichtet. Eine bessere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gibt es in keinem Quartier der Genossenschaft. Wir planen die Bezugsfertigstellung für Anfang 2022.

Im weiteren Verlauf der Quartiersentwicklung Galgenhalde erfolgt der Abbruch der Wohnhäuser Absenreuterweg 16/18/20 und 26/28/30. Es handelt sich um 33 Bestandswohnungen, deren Mieter zum größten Teil schon in vorhandene Genossenschaftswohnungen umgezogen sind. Zeitmietverträge wurden bis zum Sommer 2021 befristet, um dann ab Dezember 2021 mit dem Abbruch begin-

Aufwendungen für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 2020



fakten 2020

■ Projekt Galgenhalde

- Investitionsvolumen: ca. 23 Mio. €
- Wohnungen/1-4 Zimmer: 103
- Wohnfläche: 6730 m²
- Öffentlich geförderte Wohnungen: 21 Wohnungen
- Fertigstellung (komplett): Ende 2024

nen zu können. Der dritte Bauabschnitt beginnt mit dem Bau einer Tiefgarage, in der 125 Stellplätze vorgesehen sind. Erst danach können 69 neue Wohnungen darauf errichtet werden. Den Abschluss der gesamten Baumaßnahme bildet das Haus B, welches den Riegel an der Meersburger Straße schließt und die in 2021 und 2022 bezogenen Häuser A und C verbindet. Erst wenn dieser Riegel geschlossen ist, wird die ganze Qualität dieses Quartiers zu sehen sein.

Im Zuge der Fertigstellung der Wohngebäude wird zeitgleich die Außenanlage fertiggestellt. Hier entsteht eine neue lebhaft Quartiersmitte. Die direkte Anbindung zum neuen Rahlentreff sowie die Bezugsachse zum Mittelöschplatz werden hier von Bedeutung sein. Es entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

An dieser Stelle möchten wir allen Mietern und Mitgliedern, aber auch Nachbarn für die große Akzeptanz und das Verständnis während den Baumaßnahmen danken.

Insgesamt setzte die Bau- und Sparverein Ravensburg eG im Jahr 2020 für das Neubauvorhaben in der Galgenhalde 2.158.833,46 € ein.

Zusätzlich sind für das in 2019 abgeschlossene Bauvorhaben St. Anna in Tettngang Restkosten in Höhe von 797.544,64 € angefallen.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Jahr 2020 wurden keine Modernisierungsprojekte bzw. energetischen Sanierungen an den Gebäudehüllen

des eigenen Bestandes vorgenommen. Unser Augenmerk lag auf Sanierungsarbeiten im Inneren der Wohngebäude. Gemäß unserer langfristigen Strategie nehmen wir Teil- oder Vollsanierungen an unseren Wohneinheiten erst dann vor, wenn ein Mieterwechsel ansteht.

Insgesamt haben wir
■ 16 Vollsanierungen und
■ 10 Teilsanierungen
vorgenommen.

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG investierte in 2020 rund 782.382 € in Wohnungssanierungen im Bestand. Bei einer sanierten Fläche von rund 1.390 m² sind dies ca. 563 €/m².

Diese Maßnahmen führen zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnqualität. Bei jeder Wohnung führen wir dabei eine individuelle Konzeptionierung durch. Zudem passen wir die Ausstattungsstandards fortwährend dem Zeitgeist und den Mieteransprüchen an. Selbst Grundrissänderungen werden vorgenommen, um eine bessere Wohnqualität anbieten zu können.

Auch werden Anforderungen hinsichtlich des Trittschallschutzes berücksichtigt. Bei Vollsanierungen fallen dadurch Kosten von bis zu 1.000 €/m² an. Diese Wohnungen haben nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen dann annähernd den Standard unserer Neubauwohnungen.

Für die Erhaltungsaufwendungen investierten wir 456.225,50 € im Jahr 2020. Die notwendigen Arbeiten werden von unseren langjährigen Stammhandwerkern durchgeführt. Mit ihnen unterhalten wir Jahresakkordverträge und garantieren somit eine hochwertige und schnelle Instandsetzung.

In den Erhalt und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands wurde auch für die kommenden 5 Jahre ein Budget in Höhe von ca. 26.293.000 € 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 zu gewähren.

das gut des anderen bewahren

Wohnungseigentumsverwaltung

Ein weiteres wichtiges Geschäftsfeld ist die Verwaltung fremden Eigentums. Seit 1959 zählt sie zu den Aufgaben der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Heute zählt der BSV zu den bedeutendsten und anerkanntesten Immobilienverwaltern in der Region Bodensee/Oberschwaben. Dabei verlangt diese Tätigkeit ein hohes Maß an Personaleinsatz

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 1.353 Einheiten und 1.292 Garagen/Stellplätze.

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

Wohnanlage
Linzgastr. 5-10, Uhldingen-Mühlhofen.

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 509 Wohnungen mit 360 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 36 Eigentümer dürfen wir die komplette Mietverwaltung für 480 Mietwohnungen abwickeln.

Darüber hinaus verwalten wir für die Liebenau Lebenswert Alter gGmbH und die Liebenau Leben im Alter gemeinnützige GmbH 65 Mietwohnungen, 35 Garagen/ Stellplätze in den Wohnanlagen der Lebensräume für Jung und Alt.

fakten 2020

- 11 Mitarbeiter
- 702.482,83 € Umsatz ohne GMV
- 2.609.564,25 € Instandhaltungsmaßnahmen
- 9.019.660,45 € verwaltete Hausgelder



wir bringen unsere mitglieder zusammen – auch in schwierigen zeiten

Ausbau eines vielfältigen Bereichs unserer Genossenschaft: Das Soziale Management

Auch im Geschäftsjahr 2020 hat sich die Abteilung um die Zufriedenheit der Mitglieder, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft gekümmert. Folgende Schwerpunkte wurden dabei konkret von Frau Ritter in Zusammenarbeit mit den Vorständen und anderen BSV-Abteilungen realisiert:

Förderung Mitglieder- und Personalzufriedenheit

Großflächige BSV-Fragebogenerhebung von über 600 BSV-Haushalten zum Thema Nachbarschaft

Das Soziale Management des BSV befasste sich bisher hauptsächlich im Quartier Galgenhalde mit der Mitgliederzufriedenheit, durch das dort integrierte Quartiersmanagement. Nach Entscheidung der BSV Vorstände, gemeinsam mit der Sozialmanagerin und Zuständigen der Abteilung Vermietung, sollten durch Fragebogenerhebungen in weiteren Quartieren (BSV Haushalte in der Ravensburger Südstadt und Weingarten) die dortige Vernetzung und Kommunikation in der Nachbarschaft, sowie die Mitgliederbedürfnisse erhoben werden.

Zusammengefasst zeigt der Vergleich der Ergebnisse unserer Genossenschaft, dass die Nachbarschaft in allen

Quartieren einen großen Mehrwert für die Mitbürgerinnen und Mitbürger darstellt, gerade bei den sogenannten "kleinen Dingen des Lebens" wie Einkauf, Gang zur Apotheke, Unterstützung bei Anträgen (...). Die Erhebung verdeutlicht, dass die Nachbarschaft neben Familie und Freunden ein überaus wichtiger und verlässlicher Unterstützungsfaktor ist – nicht nur in Krisenzeiten. Sowohl in Weingarten, wie auch in der Ravensburger Südstadt und in der Galgenhalde empfinden unsere Mitglieder die gute Nachbarschaft als sinnvolle Ergänzung im Alltag. Obwohl es in den Bestandshäusern der Südstadt und in Weingarten keine Hauspaten gibt, kennt sich die Nachbarschaft und ist vernetzt, wenngleich weniger als im Quartier Galgenhalde.

Einführung eines Apfel-Angebots im Empfangsbereich unserer Zentrale

Seit 2020 gibt es sowohl für unsere Gäste, als auch die BSV-Belegschaft frische Bio-Äpfel. Das sorgt für Zufriedenheit, nicht nur intern.

Einführung eines BSV-Kindermalbuchs und BSV-Malstiften

Auch junge Mitglieder sollen früh mit unserer Genossenschaft durch neue, kostenlose Angebote vertraut werden.

Quartier Galgenhalde

Begleitung der beteiligungsorientierten Quartiersentwicklung Galgenhalde/Neubau

Die Begleitung von langjährigen Bestandsmieterinnen und -mietern, welche von der quartiersbezogenen Weiterentwicklungsmaßnahme betroffen sind – aus ihrem Haus umziehen müssen – wurden auch 2020 engmaschig vom Sachbereich Vermietung, Frau Gebhard, begleitet. Das Soziale Management hat dabei unterstützt. Unsere Genossinnen und Genossen außerdem z. B. mit einer Biografie eines bereits umgesetzten Mitglieds informiert, in der 'Mitgliedsbroschüre gut informiert', Ausgabe 12/2020 .

Bio-Äpfel für unsere Gäste.





Selina Ritter (BSV) und Harald Enderle (Stiftung Liebenau) werben für die Hauspatenwahl

Wehmütige Verabschiedung einer ehrenamtlichen Gruppe (Rahlentreff)
 Im Juni 2020 wurde kurz vor dem Abriss des alten Waschhauses im Zuge des Neubaus, auf Initiative von Frau Ritter und durch Herrn Enderle, die ehrenamtliche Tischtennis-Gruppe unter Leitung von Dieter Becker verabschiedet. Auch BSV-Vorstand Lothar Reger hat sie mit warmen Worten und einem Präsent aus dem Waschhaus verabschiedet. Herr Becker bedankte sich im Namen der Tischtennis-Gruppe für das 10-jährige "Sportasyl im alten Waschhaus". Die Gruppe hat eine neue Bleibe gefunden und spielt nun im benachbarten Quartier Tischtennis.

Wiederaufnahme der Winterfeuer-Veranstaltung
 Durch das ehrenamtliche Engagement hat unter Mitwirkung von Frau Ritter und Herrn Enderle wieder ein Winterfeuer im Februar stattgefunden, noch vor dem ersten Corona-Lockdown. Die Veranstaltung war mit 30 Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gut besucht.

Corona-konforme Durchführung der Hauspatenwahl 2020
 Um auf die anstehende Hauspatenwahl innerhalb der BSV-Bestandshäuser im

Herbst aufmerksam zu machen, wurde früh mit einer geeigneten Werbemaßnahme begonnen. Ein Artikel über die Werbungsaktion wurde in der Schwäbischen Zeitung, Ausgabe 14.07.2020, veröffentlicht. Durch die konzeptionelle Erweiterung der Wahl durch das Soziale Management und Quartiersmanagement fand zum ersten Mal auch, unter Einhaltung der Corona-Hygienemaßnahmen, ein Infoabend für interessierte Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Quartier im Rahlentreff statt. Bei der Veranstaltung haben nicht nur aktive Hauspaten über ihre sinnstiftende Tätigkeit erzählt, auch wurde erläutert, was unter anderem der Mehrwert dieses Konzepts für eine sorgsame Nachbarschaft ist. Trotz Corona konnte die Wahl im Herbst 2020 von Harald Enderle und Selina Ritter durchgeführt werden. Die Wahllisten sind von Bewohnerinnen und Bewohnern bis zum 30. November eingereicht worden. Die Auszählung hat Corona-bedingt nicht öffentlich Anfang Dezember stattgefunden. Sie wurde vom Quartiersmanager Enderle und Sozialmanagerin Ritter durchgeführt. Es wurden wieder 15 Hauspaten gewählt. Der Altersschnitt beim jetzigen Gremium liegt im Durchschnitt bei 55

Jahren; eine „Verjüngung“ um 11 Jahre – im Vergleich zum letzten Hauspaten-Gremium.

Förderung einer guten Wohnraum-Atmosphäre

Senioren-WG Galgenhalde
 Durch das Pflegen einer Warteliste und Netzwerkarbeit durch Frau Ritter (mit der Stadt Ravensburg u. w.) werden passende Mieterinnen und Mieter ausgewählt, mit Beteiligung der Senioren-WG. So konnte auch im September 2020 das frei gewordene Appartement zeitnah weitervermietet werden. Außerdem werden durch regelmäßige Treffen die Bedarfe ermittelt,

Bedarfsspezifische Projekte

St. Anna-Quartier Tettngang
 Im Quartierstreff fand ein Treffen mit dort sozial wirkenden Personen (Quartiersmanagerinnen) und anderen BSV-Mitgliedern zur Planung und Initiierung von bedarfsspezifischen Projekten für Bewohnerinnen und Bewohner statt. Eine Projektumsetzung gestaltet sich zu Zeiten der geltenden Corona-Regelungen schwierig.

Ergebnisse BSV-Fragebogenaktion

1. Kennen Sie Ihre Nachbarn im Haus?			
	Ja	Nein	Einige
Galgenhalde:	87 %	0 %	20 %
Südstadt:	78 %	0 %	22 %
Weingarten:	58 %	0 %	42 %

2. Haben Sie Kontakt zu Ihren Nachbarn?			
	Oft	Gelegentlich	Nie
Galgenhalde:	23 %	80 %	0 %
Südstadt:	28 %	67 %	6 %
Weingarten:	21 %	71 %	8 %

3. Hätten Sie gerne mehr Kontakt zu Ihren Nachbarn?			
	Ja	Nein	Weiß nicht
Galgenhalde:	33 %	40 %	27 %
Südstadt:	22 %	44 %	33 %
Weingarten:	25 %	38 %	33 %

4. Fühlen Sie sich in der jetzigen Situation gut versorgt?			
	Ja	Nein	vielleicht
Galgenhalde:	50 %	32 %	17 %
Südstadt:	50 %	32 %	17 %
Weingarten:	50 %	32 %	17 %



Selina Ritter (BSV) bei der Auswertung der Fragebogen zur Hauspatenwahl.



Hoffen auf die Mitgliederversammlung im Herbst 2021

mitglieder versammlung – im schriftlichen verfahren

Der Verfahrensablauf:

05.10.20

Absage des Versammlungstermins mit Information an alle Mitglieder über den Ablauf des schriftlichen Verfahrens.

14.10.20

Postalischer Versand der Einladung zur der Mitgliederversammlung des BSV im schriftlichen Verfahren inklusive Tagesordnung und Informationen zu den Tagesordnungspunkten.

19.10.20-29.10.20

Wahrnehmung der Mitgliederrechte.

04.11.20

Postalischer Versand der Antworten auf eingehende Fragen nebst Versand des Stimmzettels und Wahlzettels mit Kurzvita der Aufsichtsratskandidaten.

09.11.-20.11.2020

Abstimmungsphase.

23.11.20 / 24:00 Uhr

Tag der Beschlussfassung Abstimmungszeit endet.

24.11.20

Auswertung der Stimmzettel und Feststellung der Beschlüsse.

Aus unserer Mitgliederversammlung

Einer langjährigen Tradition folgend, sollte unsere Mitgliederversammlung am 25.06.2020 stattfinden. So war unsere Planung, die spätestens ab dem 18.03.2020 mit der Ansprache der Bundeskanzlerin zu Makulatur wurde. Seither hat uns die COVID-19-Pandemie fest im Griff und unser Alltagsleben in einer vorher nicht vorstellbaren Art und Weise verändert. Und: Ein Ende von Abstands- und Hygieneregeln ist zurzeit nicht absehbar, die Pandemieentwicklung ist eher besorgniserregend.

Aufgrund der aktuellen COVID-19 Pandemie, sahen wir uns, unseren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, deren Gesundheit zu wahren und ihnen die nötige Fürsorge entgegen zu bringen.

Vorstand und Aufsichtsrat sind im Zuge einer gemeinsamen Sitzung nach intensiver Abwägung zum Ergebnis gekommen, dass die Mitgliederversammlung am 15.10.2020 nicht in Präsenzform stattfinden kann.

Die Mitgliederversammlung 2020 wurde deshalb im schriftlichen Verfahren durchgeführt.

Wir freuen uns, dass viele Mitglieder unserer Aufforderung nachgekommen sind und sich mit großer Mehrheit an dem schriftlichen Verfahren beteiligt haben! Die Mitgliederrechte zur Abstimmung und zur Aufsichtsratswahl wurden unterschiedlich wahrgenommen. Das schriftliche Verfahren hat gezeigt, dass unsere Solidargemeinschaft hervorragend funktioniert.

Die Auswertung der abgegebenen Stimmzettel erfolgte am 24.11.2020 in Anwesenheit von Herrn Wirtschaftsprüfer Harald Antoniak vom Prüfungsverband vbw und Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Hans Gerstlauer statt.

Am schriftlichen Verfahren haben 289 Mitglieder teilgenommen. 260 gültige

Abstimmungsbögen und 29 ungültige Abstimmungsbögen wurden abgegeben.

Die Abstimmung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Beschlussfassungen über den vom Verband erstatteten Bericht über die gesetzliche Prüfung 2018
Der Umfang der Berichterstattung über die gesetzliche Prüfung 2018 wurde ohne weitere Veranlassung mit 256 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme mehrheitlich entgegengenommen.

Feststellung des WTS-Jahresabschlusses 2019 vom Aufsichtsrat beschlossen
Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung samt Anhang wird unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage in Höhe von 1.244.700,00 € genehmigt.



Mit vereinten Kräften – die Stimmenausswertung der Wahlscheine

Beschlussfassung über die Gewinnverwendung

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 302.757,72 € wird die Ausschüttung einer Dividende von 3 % in Höhe von 53.148,67 € beschlossen. Der Vortrag auf neue Rechnung beträgt demnach 249.609,05 €. Der Beschlussvorschlag wurde mit 255 Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen mehrheitlich entgegen genommen.

Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands

Die Mitgliederversammlung erteilt dem Vorstand für seine Geschäftsführung im Rechnungsjahr 2019 mit 256 Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen mehrheitlich die Entlastung.

Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats

Die Mitgliederversammlung erteilt dem Aufsichtsrat mit 253 Ja-Stimmen und vier Nein-Stimmen mehrheitlich für das Geschäftsjahr 2019 die Entlastung.

In diesem Jahr steht turnusgemäß eine Wahl für zwei Aufsichtsratsmandate an. Es handelt sich um die Mandate, die bisher von Frau Anja Nagel und Herrn Andreas Sadlek wahrgenommen wurden. Darüber hinaus wird auch das Mandat, das bisher von Herrn Hans-Jörg Krause wahrgenommen wurde, altershalber frei.

Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Anja Nagel und Herr Andreas Sadlek haben sich entschieden, erneut zu kandidieren. Die Mitglieder Frau Gudrun Hofner, Herr Gerhard Kahlke, Herr Pasquale Luperti und Herr Reinhard Schnell haben sich ebenfalls zu einer Kandidatur bereit erklärt.

Die Wahl der drei Aufsichtsratsmandate hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

293 Stimmen wurden abgegeben, davon waren 251 Stimmen gültig und 42 Stimmen ungültig.

Auf die Bewerber entfielen:

Gudrun Hofner	164 Stimmen
Gerhard Kahlke	64 Stimmen
Pasquale Luperti	96 Stimmen
Anja Nagel	176 Stimmen
Andreas Sadlek	180 Stimmen
Reinhard Schnell	19 Stimmen

Somit sind Frau Anja Nagel und Herr Andreas Sadlek wieder für drei Jahre gewählt. Frau Gudrun Hofner tritt in das Mandat von Herrn Krause ein und ist für ein Jahr gewählt.

Die Entscheidung, nach intensiver Abwägung von Vorstand und Aufsichtsrat, dass die diesjährige Mitgliederversammlung nicht in Präsenzform stattfinden kann, war rückbetrachtend sicherlich richtig.

Wir danken allen Mitgliedern. Mögen Sie weiterhin die Solidargemeinschaft der Genossenschaft unterstützen und gemeinsam die Geschäftspolitik der Genossenschaft tragen.

..... Kennzahlen

Allgemeine Kennzahlen	2020	2019
Mitglieder	1.287	1.311
gezeichnete Geschäftsanteile	8.575	7.744
Anzahl der Wohnungen	1.040	999
Anzahl der verwalteten Wohnungen nach WEG	2.162	2.086
Anzahl der Wohnungen in Drittverwaltung	1.054	1.054
Mitarbeiter	27	28
Bilanzsumme	52.697.106,72 €	47.758.639,35 €

im sicheren überblick

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 einen wesentlichen Bestandteil aller Entscheidungen. Potenzielle Risiken werden sachgerecht analysiert und notwendige Gegenmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet. Damit der Aufsichtsrat seiner Kontrollfunktion gerecht werden kann, ist ein zeitnahes Berichtswesen implementiert. Die Betriebsorganisa-

tion ist geeignet, den Anforderungen des Risikomanagements 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 ein hohes Risiko dar.

Die für die umfassenden Neubaumaßnahmen erforderlichen Finanzmittel können in vollem Umfang aufgebracht wer-

den. 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. €	%
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
2020	42,285	80,4	10,412	19,8	52,697	100,0

passiva

Passiva

Jahr	Geschäftsguthaben		Weiteres Eigenkapital inkl. Bilanzgewinn		Fremdkapital	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2020	2,114	4,0	16,004	30,4	34,579	65,6



Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

	2020 (in %)	2019 (in %)
Anlagenintensität	80,24	85,37
Sachanlagenintensität	80,20	85,32
Umlaufintensität	19,75	14,61
Langfristiger Verschuldungsgrad	148,64	140,99
Langfristiger Fremdkapitalanteil	51,10	48,70
Anlagendeckungsgrad	113,54	105,27
Sachanlagendeckungsgrad	113,61	105,33
Eigenkapitalquote	34,38	34,54
Cash Flow	2.848.538,00 €	2.662.285,00 €

Rentabilitätskennzahlen

	2020 (in %)	2019 (in %)
Gesamtkapitalrentabilität	3,79	3,56
Eigenkapitalrentabilität	8,73	7,86
Return on Investment	3,00	2,71

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Neubau in Tettngang. 40 zusätzliche Wohnungen wurden geschaffen.

Das Anlagevermögen ist mit 80,2 % und das Umlaufvermögen mit 19,8 % an der Bilanzsumme beteiligt.

Auf der Kapitalseite hat sich das Geschäftsguthaben mit ca. 2,114 Mio. € weiter erhöht, es liegt bei 4,0 % der Bilanzsumme. Das weitere Eigenkapital ist leicht gestiegen auf 16,004 Mio. €; das sind 30,4 % der Bilanzsumme. Das Eigenkapital insgesamt erhöht sich um 1,622 Mio. € und liegt somit bei 18,118 Mio. €, das sind 34,4 % 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 Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

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.



fokussiert





Betriebs- und Personalorganisation

Die Genossenschaft beschäftigt 27 Mitarbeiter in 21 Vollzeit und 6 in Teilzeit sowie 6 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 voll umfänglich erbracht. Dafür spricht die Genossenschaft ihren herzlichen Dank aus!

Seit einigen Jahren untermauert die Genossenschaft den Anspruch, ein moderner Ausbildungsbetrieb zu sein. Batuhan Topal hat die 3-jährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit Zusatzqualifikation Immobilienassistent begonnen. Damit ist in jeweils jedem Ausbildungsjahr ein Auszubildender beim BSV tätig. Jonas Kugel hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann 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.

Die betriebliche Altersvorsorge erfolgt über einen Kooperationsvertrag mit einer erstrangigen Pensionskasse. Der Versicherungsschutz zur Abdeckung von Haftpflicht- und Betriebsrisiken wird ständig überprüft, angepasst und ist in ausreichendem Maße vorhanden.

was für uns wichtig ist

prädikate

mitgliederorientiert

lebenslanges
wohnrecht

sicheres wohnen

stabile nachbarschaft

soziales
management

fachkundiges
personal



aktive mitgestaltung

wohnqualität zu fairen
mietpreisen

regionale verbundenheit

integration

bericht des aufsichtsrats bestens

Das Jahr 2020 stand nicht nur für den Bau- und Sparverein Ravensburg unter ganz besonderen Vorzeichen. Im Januar erreichte das Coronavirus die Bundesrepublik Deutschland und hat seither das Zusammenleben der Menschen grundlegend verändert. Bundeskanzlerin Angela Merkel bezeichnete die Pandemie bereits im März 2020 als größte Herausforderung seit dem Zweiten Weltkrieg. Auch unsere Genossenschaft war und ist von den Folgen betroffen.

Trotz dieser besonderen Umstände konnte auch das abgelaufene Jahr 2020 in der 117-jährigen Geschichte unserer Genossenschaft erfolgreich gestaltet werden. Der Erfolg bemisst sich dabei nicht allein am erneut sehr positiven Jahresergebnis, sondern auch am deutlichen Baufortschritt unseres großen Neubauprojektes in der Galgenhalde. Dort werden bis zum Jahr 2024 in drei Bauabschnitten 33 Altbauwohnungen abgerissen und durch insgesamt 103 Neubauwohnungen ersetzt. Parallel zu dieser finanziellen Kraftanstrengung wird die eingeschlagene Gebäudesanierungsstrategie unvermindert weiterverfolgt. Insgesamt wurden in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung des Gebäudebestandes bis zum Jahresende 2020 rund 4,2 Mio. € investiert. Sämtliche Investitionsplanungen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sorgfältig beraten und verabschiedet.



Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Hans Gerstlauer

Innerhalb der Organe des Bau- und Sparvereins ergaben sich im Geschäftsjahr zwei maßgebliche Veränderungen. Herr Jesús Morales schied zum 30. September 2020 aus dem Vorstand aus, sein Nachfolger Herr Jörg Seiffert ist seit dem 1. Januar 2021 im Amt. Mit Ablauf der erstmalig durchgeführten, schriftlichen Mitgliederversammlung ist das langjährige Aufsichtsratsmitglied Herr Hans-Jörg Krause satzungsgemäß aus dem Kontrollgremium unserer Genossenschaft ausgeschieden. Das freigewordene Aufsichtsratsmandat wird seit dem 24. November 2020 von Frau Gudrun Hofner bekleidet.



Zum 31.12.2020 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.581.300,64 € erwirtschaftet werden. Dieses positive Ergebnis setzt die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre fort und festigt die Stellung als größter Wohnraumanbieter im Landkreis Ravensburg. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten auf 10.929.780,09 € gesteigert werden. Begründet ist dies im Wesentlichen in der Erweiterung des Wohnungsbestandes und in der fortwährenden Optimierung des Vermietungsprozesses.

Satzungsgemäß förderte und überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In sechs gemeinsamen Sitzungen wurde die umfangreiche Arbeit der Vorstandschaft und der Mitarbeiter unserer Genossenschaft 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; somit kann die eingeschlagene Geschäftspolitik nachhaltig und verantwortlich fortgeführt werden. Zu jedem Zeitpunkt wurden sämtliche Geschäftsvorgänge transparent dargestellt, wesentliche Beanstandungen haben sich daraus nicht ergeben. Die jährliche Klausurfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden.

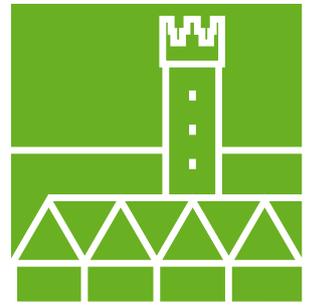


Das Prüfungsergebnis 2019 und den Jahresabschluss 2020 nahmen die Aufsichtsratsmitglieder zustimmend zur Kenntnis. Der Mitgliederversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss zu genehmigen. Ebenso bittet er die Mitglieder, sich weiterhin in die Solidargemeinschaft der Genossenschaft einzubringen, die Arbeit der Organe zu unterstützen und zu einem fruchtbaren Miteinander beizutragen.

Das positive Jahresergebnis ermöglicht den Mitgliedern wiederum eine Gewinnbeteiligung in Form einer drei-prozentigen Dividendenausschüttung. Besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie dem Vorstand für die engagierte, zielführende und erfolgreiche Arbeit.

Dr. Hans Gerstlauer
Aufsichtsratsvorsitzender





**Bau- und Sparverein
Ravensburg eG**

jahresabschluss

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

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

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE	2020 in €	2020 in €	2019 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.017,17	16.618,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.741.825,01		38.357.863,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	90.177,97		165.771,09
Bauten auf fremden Grundstücken	9.340,38		9.840,76
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		533,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	325.960,76		333.129,66
Anlagen im Bau	4.078.199,59		1.879.755,41
Bauvorbereitungskosten	0,00		153,10
Geleistete Anzahlungen	15.377,25	42.260.880,96	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.800,00	7.800,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.324.894,45	1.953.197,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	153.323,24		46.073,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.169,58		83.341,38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	307.122,93		297.667,50
Sonstige Vermögensgegenstände	31.696,88	510.312,63	31.691,82
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.517.293,21		4.522.902,18
Bausparguthaben	54.687,80	7.571.981,01	44.995,54
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.220,50	7.304,80
Bilanzsumme		52.697.106,72	47.758.639,35

PASSIVSEITE	2020 in €	2020 in €	2019 in €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	145.431,58		100.034,79
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.968.551,07</u>	2.113.982,65	1.920.161,01
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
12.767,35 €			
Vorjahr	15.545,77 €		
Kapitalrücklage		20.970,93	20.970,93
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.188.106,00		2.029.906,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
158.200,00 €			
Vorjahr	129.700,00 €		
Bauerneuerungsrücklage	5.773.239,96		5.773.239,96
Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.718.672,60</u>	15.680.018,56	6.348.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
1.370.000,00 €			
Vorjahr	1.115.000,00 €		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	249.609,05		251.092,20
Jahresüberschuss	1.581.300,64		1.296.365,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.528.200,00</u>	302.709,69	1.244.700,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.963.784,00		3.167.864,00
Steuerrückstellungen	44.565,00		82.897,00
Sonstige Rückstellungen	<u>305.593,26</u>	3.313.942,26	330.720,54
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.992.400,06		23.316.784,04
Erhaltene Anzahlungen	2.338.122,49		2.229.698,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	912.313,49		639.992,61
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.868,22		2.151,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	751.135,70		1.291.600,09
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>261.419,48</u>	31.260.259,44	195.038,15
davon aus Steuern:			
108.335,88 €			
Vorjahr	89.269,98 €		
Rechnungsabgrenzungsposten		5.223,19	6.149,69
Bilanzsumme		<u><u>52.697.106,72</u></u>	<u><u>47.758.639,35</u></u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020 in €	2020 in €	2019 in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.929.780,09		10.308.388,48
b) aus Betreuungstätigkeit	510.341,65		491.157,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>338.886,59</u>	11.779.008,33	<u>408.402,47</u>
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		371.697,02	94.273,11
Sonstige betriebliche Erträge		85.075,09	165.204,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.045.242,48		5.487.260,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>40.457,50</u>	6.085.699,98	<u>126.580,40</u>
Rohergebnis		6.150.080,46	5.853.585,79
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.466.169,64		1.521.619,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>200.163,04</u>	1.666.332,68	<u>440.104,94</u>
davon für Altersversorgung	-115.139,69 €		
Vorjahr	120.920,15 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.451.323,97	1.286.742,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		878.174,94	754.168,49
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,50		15,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>370,31</u>	380,81	<u>319,24</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		414.085,05	402.171,10
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>45.620,38</u>	<u>74.745,07</u>
Ergebnis nach Steuern		1.694.924,25	1.374.368,99
Sonstige Steuern		113.623,61	78.003,47
Jahresüberschuss		1.581.300,64	1.296.365,52
Gewinnvortrag		249.609,05	251.092,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.528.200,00</u>	<u>1.244.700,00</u>
Bilanzgewinn		<u>302.709,69</u>	<u>302.757,72</u>

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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.
4. Aufgrund der ERP-Software Umstellung auf Wodis Sigma kommt es bei einigen Positionen zu Veränderungen im Ausweis. Insofern sind diese Positionen nicht mit dem Vorjahr vergleichbar:

Die Forderungen gegenüber den Mietern aus den Generalmietverträgen werden künftig nicht mehr wie bislang bei den sonstigen Vermögensgegenständen, sondern als Forderungen aus Vermietung ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Mietern aus Generalmietverträgen werden künftig nicht mehr wie bislang bei den sonstigen Verbindlichkeiten, sondern bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung gezeigt.

Die Aufwendungen für EDV-Kosten für die WEG-Verwaltung und die Hausverwaltung wurden bislang bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Diese werden in Zukunft bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

5. Im Vorjahr war letztmalig unter dem GuV-Posten "Steuern vom Einkommen und Ertrag" die Körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung nach § 34 Abs. 16 KStG zzgl. Solidaritätszuschlag auszuweisen (23.583,00 €). Insofern ist der Vorjahresausweis des Postens "Steuern vom Einkommen und Ertrag" nicht mit dem Ausweis des laufenden Jahres vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und 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 Restnutzungsdauer 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.

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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 Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berück-

sichtigt. 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 2,30 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2020). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,5 % p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p. a. berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.324.894,45 € (Vorjahr 1.953.197,43 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.
- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben alle eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sie wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Art der	
		Restlaufzeit			gesichert		Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.992.400,06 (23.316.784,04)	1.408.360,47 (2.058.958,70)	5.324.787,21 (4.830.833,52)	20.259.252,38 (16.426.991,82)	26.992.400,06 (23.316.784,04)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.338.122,49 (2.229.698,51)	2.338.122,49* (2.229.698,51)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	912.313,49 (639.992,61)	857.775,34 (601.478,25)	54.538,15 (38.514,36)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.868,22 (2.151,71)	4.868,22 (2.151,71)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	751.135,70 (1.291.600,09)	669.497,51 (1.253.033,91)	81.638,19 (38.566,18)				
Sonstige Verbindlichkeiten	261.419,48 (195.038,15)	261.419,48 (195.038,15)					
Gesamtbetrag	31.260.259,44 (27.675.265,11)	5.540.043,51 (6.340.359,23)	5.460.963,55 (4.907.914,06)	20.259.252,38 (16.426.991,82)	26.992.400,06 (23.316.784,04)		

GPR = Grundpfandrecht

BS = Bürgschaft

*steht zur Verrechnung an

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---------------|---------|
| 1. <u>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</u> | | |

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

Veränderung Pensionsrückstellungen	-282.186,00 €	-53.520,00 €
------------------------------------	---------------	--------------

2. sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:

Kosten für die Softwareumstellung	180.254,69 €	149.203,80 €
-----------------------------------	--------------	--------------

3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende

Zinsaufwendungen	78.254,00 €	96.600,00 €
------------------	-------------	-------------

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 27 Mitarbeiter beschäftigt, davon 6 in Teilzeit. Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 6 Minijobber beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	1.311
Zugang	2020	88
Abgang	2020	112
Ende	2020	1.287

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 48.390,06 € 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	€	4.161.398,40 €
Erbauzinsverpflichtungen	€	13.786,50 €
Leasingverpflichtungen	€	15.961,20 €

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

Sonstige Angaben

- 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 (12,8 T€) war deshalb nicht zu bilden.

6. Mitglieder des Vorstandes:

Morales, Jesús	bis 30.09.2020	hauptamtl. Genossenschaftsvorstand Dipl. Politologe
Reger, Lothar		hauptamtl. Genossenschaftsvorstand Dipl.-Bauingenieur (FH)
Seiffert, Jörg	(ab 01.01.2021)	hauptamtl. Genossenschaftsvorstand Dipl. Betriebswirt (FH)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerstlauer, Dr. Hans	Bürgermeister a. D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Schiele, Gerhard	Geschäftsführer (in Ruhestand)	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Sadlek, Andreas	Techn. Betriebswirt (IHK)	(Schriftführer)
Graf, Philipp	Steuerberater	(stv. Schriftführer)
Nagel, Anja	Wirtschaftsprüferin	
Krause, Hans-Jörg	Rechtsanwalt	(bis 24.11.2020)
Hofner, Gudrun	Bürokauffrau	(ab 24.11.2020)

Ravensburg, den 10. Mai 2021

Der Vorstand:



Lothar Reger



Jörg Seiffert

gleich gesinnt



dividende

Die Genossenschaft hat Tradition – und sie ist modern: Ihre Geschichte in Deutschland reicht bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurück.

Unabhängig voneinander entwickelten Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch in dieser Zeit die Unternehmensform der Genossenschaft. Sie setzten in Zeiten großer Armut von Arbeitern, Bauern und kleinen Handwerksbetrieben auf Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Ihr Motto: „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele.“

Diese Idee basiert auf Prinzipien der Solidarität, des gemeinschaftlichen Wirtschaftens, der gegenseitigen Unterstützung und der Sicherheit.

Der Zweck einer Genossenschaft ist nicht auf die kurzfristige Kapitalrendite ausgerichtet, sondern auf langfristigen Erfolg und Nutzen für die Mitglieder.

Diese Orientierung bildet auch für die Bau- und Sparverein Ravensburg eG seit ihrer Gründung das Fundament. Wo die richtigen Fundamente gesetzt werden, entstehen wachsende Werte. Ein wachsender Wert, ein Überschuss aus dem positiven Jahresergebnis, ist somit die erfreuliche, finanzielle Wertschöpfung für unsere Mitglieder. Dies vor allem in und aus einem Jahr, das sehr durch die Corona-Pandemie geprägt war.

Gewinnverwendung

Der Aufsichtsrat hat aufgrund der unsicheren Weiterentwicklung der Pandemielage erneut von seinem Sonderrecht nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie (Art. 2 § 3 Abs. 3) Gebrauch gemacht und in seiner Sitzung vom 30. Juni 2021 den Jahresabschluss 2020 festgestellt. Dadurch können die Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden fristgemäß ausbezahlt werden.

Bilanzgewinn	302.709,69 €€
Ausschüttung einer Dividende von 3 %	57.559,80 €

erfahrung optimiert in die **zukunft** übertragen

Chancen und Risiken

Die andauernde COVID-19-Pandemie erschwert eine verlässliche Aussage über die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft erheblich. Angesichts immer noch hoher Infektionszahlen und neuer, bisher nicht gekannter Mutationen, herrscht große Unsicherheit und nur eins scheint gewiss: Die Folgen und Auswirkungen der Corona-Pandemie werden uns in Deutschland und weltweit noch viele Jahre beschäftigen.

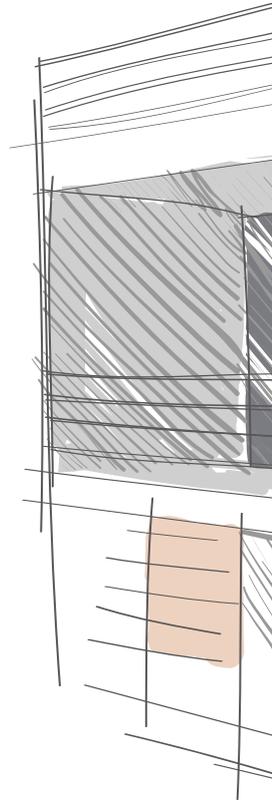
Aufgrund der guten Rahmenbedingungen in unserem wirtschaftsstarken Geschäftsgebiet blicken wir dennoch vorsichtig optimistisch in die Zukunft und sind hoffnungsvoll, dass wir auch die Herausforderungen der Krise gut überstehen werden. Gleichzeitig hat die Corona-Pandemie deutlich gezeigt, dass wir unsere Anstrengungen im Bereich der Digitalisierung weiter verstärken und die digitale Transformation noch stärker vorantreiben müssen. Mit der EDV-Umstellung auf das ERP-System Wodis Sigma konnte hierbei im Jahr 2020 ein wichtiger Schritt getan werden.

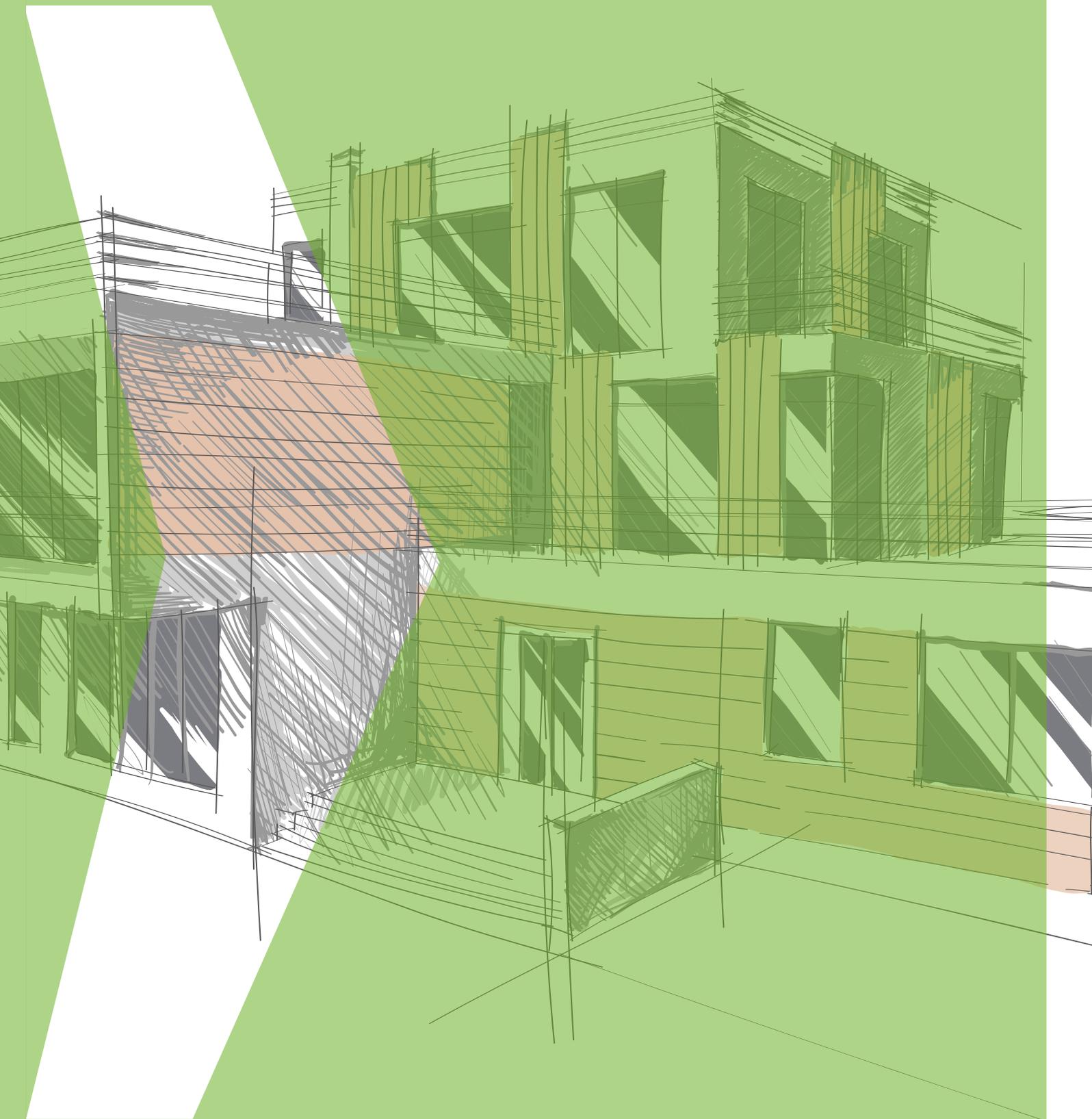
Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung werden wir auch weiterhin den Fokus auf die Innenentwicklung legen und in diesem Zuge auch den Glasfaserausbau in unserem Gebäudebestand zeitnah in Angriff nehmen. Grundsätzlich sind wir bestrebt den eigenen Wohnungsbestand weiter auszubauen und zusätzlich bezahlbaren Wohnraum in Ravensburg und der Region zur Verfügung zu stellen. Dabei bewegen wir uns in einem Spannungsfeld zwischen der satzungsgemäßen Mitgliederförderung einerseits und der immer schwieriger darzustellenden Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen andererseits. Aktuell profitieren wir zwar von dem unverändert niedrigen Zinsniveau, gleichzeitig steigen die Baupreise aber in schwindelerregende Höhen. Auch die Beschaffung von Baumaterial wird zunehmend zu einem ernstzunehmenden Problem.

Auch der demografische Wandel wird sich weiter auf die Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Deutschland auswirken. So wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen deutlich ansteigen. Schließlich wollen die Menschen auch im Alter möglichst lange selbstbestimmt in ihrem bekannten Wohnumfeld und Quartier verbleiben. Dabei werden auch die Themen Gesundheit, Betreuung und Pflege durch eine enge Zusammenarbeit mit Sozialleistungsträgern und Pflegediensten noch stärker in den Fokus rücken.

Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung beim Zusammenleben im Quartier werden wir auch bei der Integration zugewanderter Personengruppen weiterhin einen wichtigen Beitrag leisten. Beim Bau- und Sparverein wird das gute Zusammenleben im Wohnquartier bereits seit vielen Jahren durch die Mitarbeiterinnen des Sozialen Managements und dem Hauspaten-Konzept in der Galgenhalde unterstützt. Insgesamt sehen wir uns in unserem bisherigen Handeln bestätigt und wollen hier auch weiterhin eine Vorreiterrolle einnehmen.

Ungeachtet der aktuellen Pandemielage ist und bleibt der Klimawandel aber die zentrale Herausforderung unserer Zeit. Nur wenn es gelingt, dieses Problem im Verbund der Völkergemeinschaft gemeinsam konsequent anzugehen, können die schlimmsten Auswirkungen noch vermieden werden. Dabei ist aber klar, dass die Zeit des Redens nun weltweit durch entschiedenes Handeln ersetzt werden muss. Der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kommt in dieser Schicksalsfrage eine besondere Rolle zu. In der Europäischen Union entfallen schließlich über 40 Prozent des Energieverbrauchs auf den Gebäudebestand. Wir sehen also große Herausforderungen in der Zukunft, die wir im Rahmen unserer Möglichkeiten anpacken und beachtliche Chancen, die wir entschlossen nutzen wollen.





**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

