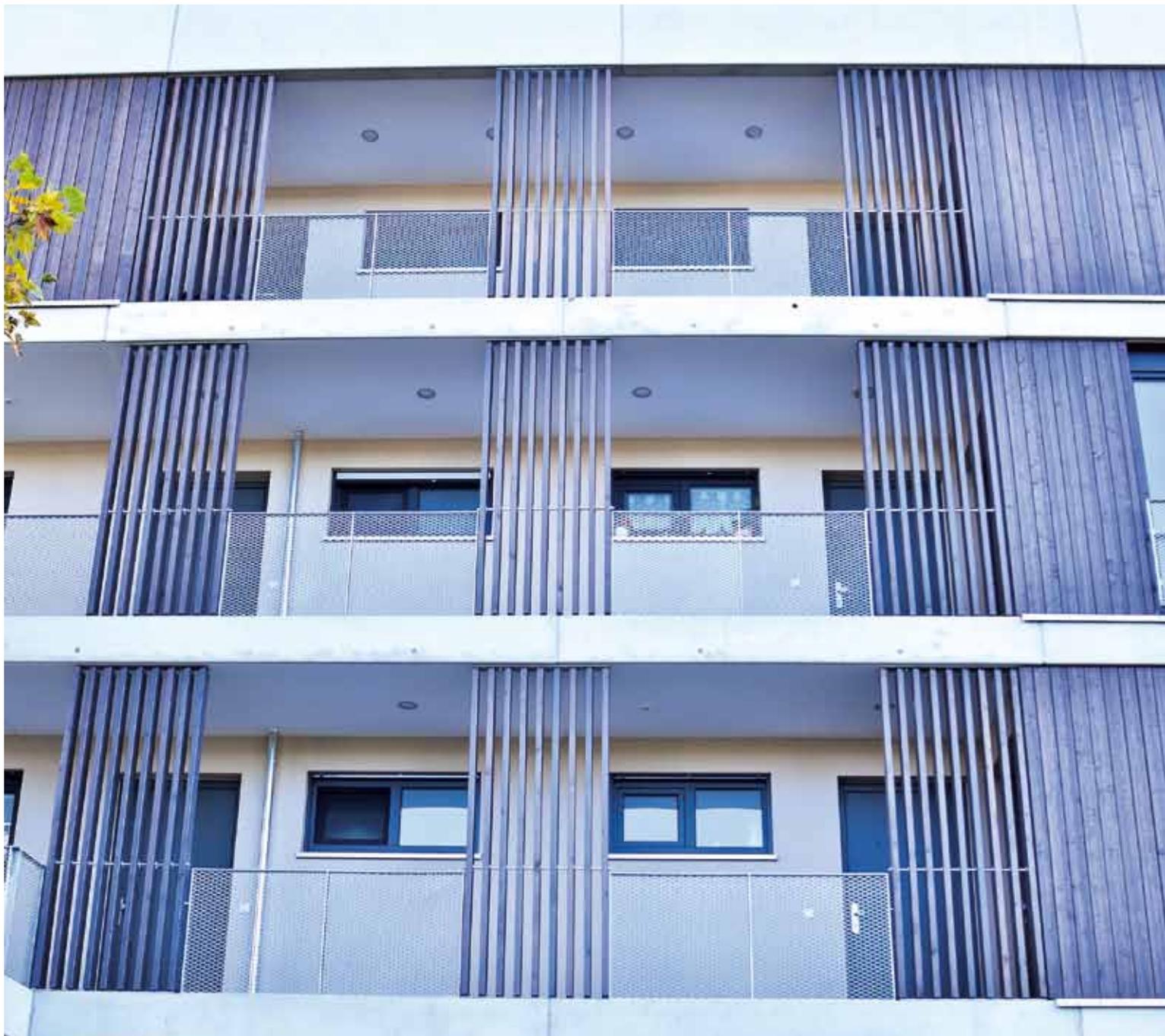




Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

geschäftsbericht 2021

kompetenz seit 1903



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

26/2



Geschäftsbericht 2021

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

ihr wohnen
ist unsere
kompetenz

seit 1903

inhalt

Unser Dank an Sie	5
Der Klimawandel – Robert Bechtloff, vbw	6
Überzeugende Werte	8
Organe	10
Das Team des BSV	11
BSV Geschäftsgebiet	12
Bericht des Vorstands	14
Wohnungsbewirtschaftung	16
Neubau, Modernisierung und Instandhaltung	18
Wohnungseigentumsverwaltung	20
Generalmietverhältnisse und	21
Hausverwaltung für Dritte	
Soziales Management im BSV	22
Mitgliederversammlung	24
Risikomanagement	26
Vermögens- und Kapitalstruktur	27
Personalwesen	28
Bericht des Aufsichtsrates	30
Jahresabschluss zum 31.12.2021	32
Dividende	40
Ausblick	42





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

Gerade in bewegten Zeiten sind Konstanten wichtig – sie geben Halt, Orientierung und Sicherheit. Durch die Vermietung unserer genossenschaftseigenen Wohnungen bieten wir unseren wohnenden Mitgliedern darüber hinaus einen konkreten finanziellen Vorteil gegenüber dem freien Wohnungsmarkt.

In Ravensburg beträgt dieser, wenn man die Durchschnittsmiete des aktuellen Mietspiegels als Vergleich heranzieht, bei einer Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern 777 € / Jahr. Gleichzeitig ist es uns dank stetiger Mieteinnahmen möglich, geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren.

Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern und Mitarbeitern sowie unseren zahlreichen Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und das gegenseitige Vertrauen.



danke

Der Klimawandel fordert eine, **energiewende** die Wohnungswirtschaft gestaltet mit

Die im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine geführten Diskussionen um diverse Energieliefer einschränkungen bei Kohle, Öl und Gas machen sehr deutlich, wie abhängig Deutschland, aber auch viele anderen Nationen von fossilen Energieträgern sind. Noch. Denn erneuerbare Energien aus Wind- und Wasserkraft oder Solarenergie und Biomasse sind im Kommen. Aber sie decken noch lange nicht den Energiebedarf aller Bereiche wie Industrie, Transport, Gewerbe und Haushalte. Denn es braucht eine große Menge Energie für die Strom- und Wärmeerzeugung, für Produktionsprozesse und Kühlung. Insbesondere nachdem Deutschland aus der Kernenergie ausgestiegen ist.

Doch fossile Energien sind nicht nur endlich, sie haben einen weiteren Nachteil: Bei ihrer Verbrennung entsteht das Treibhausgas CO₂, das laut Weltklimarat einen entscheidenden Anteil an der Erderwärmung und dem sogenannten Klimawandel hat. Zeichen des Klimawandels sind Überschwemmungen, Dürren, Brände und Stürme. Auch in Deutschland wird durch steigende Temperaturen, Trockenheit und Starkregenereignisse die Veränderung des Klimas unmittelbar spürbar – mit allen Auswirkungen auf die Natur, auf Städte, auf Menschen und Tiere. Um den Prozess der Erderwärmung nicht noch weiter zu forcieren und den Klimawandel zu beschleunigen, rät unter anderen der Weltklimarat, als eine zentrale Maßnahme den Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid massiv zu verringern.

Was ist gegen die globale Erwärmung zu tun?

Im Jahr 1997 haben eine Reihe von Industriestaaten gemeinsam das sogenannte Kyoto-Protokoll ausgehandelt und angenommen. Es ist 2005 in Kraft

getreten und stellt weltweit den ersten völkerrechtlich verbindlichen Vertrag zur Eindämmung des Klimawandels dar. Dieser verpflichtet die beteiligten Staaten, den Ausstoß klimaschädlicher Gase zu senken, so beispielsweise von Fluorkohlenwasserstoffen, Methan und eben auch Kohlendioxid. Ein Anfang war gemacht. Weitere internationale Abkommen zum Klimaschutz folgten und wurden von den teilnehmenden Ländern in nationales Recht und eigene Maßnahmen in den einzelnen Sektoren umgesetzt.

Bereits im Jahr 1976 hat Deutschland vor dem Hintergrund der Ölkrise das erste Gesetz zum Thema Energieeffizienz, nämlich das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), erlassen. Seither folgten mehrere Energieeinsparverordnungen, die gemeinsam mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in dem seit 2020 gültigen GEG Gebäudeenergiegesetz (GEG) aufgingen. Alle Regelungen verfolgen das Ziel, Gebäude und damit das Wohnen energieeffizienter zu machen und mittlerweile auch erneuerbare Energien zum Einsatz zu bringen. Letztlich sollen die Gebäude Klimaneutralität erreichen, in der EU bis zum Jahr 2050, in Deutschland bis 2045 und in Baden-Württemberg sogar bis zum Jahr 2040. Das ist ein sehr ambitioniertes Ziel, wenn man bedenkt, dass es über 42 Millionen Wohnungen in über 19 Millionen Gebäude gibt, die größtenteils zwischen 50 und 100 Jahren alt sind.

Welche Bedeutung haben diese Entwicklungen für die Wohnungswirtschaft?

Die Wohnungswirtschaft trägt ihren Teil dazu bei, dass Deutschland die angesetzten Klimaziele bislang erreichen konnte. Schon seit etlichen Jahrzehnten investiert die Branche viel Geld in die energetische Verbesserung ihrer Gebäude, vor allem in die Dämmung

von Wänden, Dächern, Kellerdecken und in verbesserte Gebäudeteile, wie mehrfach isoliertes Fensterglas, aber auch in immer modernere Heiztechnik. 384 Milliarden € hat die deutsche Wohnungswirtschaft in den vergangenen zehn Jahren in diese Energieeffizienzmaßnahmen investiert. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser über alle Energieträger hinweg ist bei der deutschen Wohnungswirtschaft zwischen den Jahren 1990 und 2017 dank immer besserer Heizsysteme und immer geringerer Wärmeverluste der Gebäude von 195 kWh/m²a auf 133 kWh/m²a gesunken. Das entspricht einer Einsparung von 42 kg/m² CO₂-Emissionen innerhalb dieser 17 Jahre. Doch es braucht noch mehr.

Die Wohnungswirtschaft fährt dabei im Spannungsfeld von Bezahlbarkeit und Klimaschutz einen immer höheren Einsatz. Einerseits soll der Gebäudebestand klimaneutral werden, gleichzeitig aber die Mieten bezahlbar bleiben. Das stellt einen personellen, organisatorischen und finanziellen Kraftakt dar, den die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen stemmen. Sie gehören vorwiegend der Rechtsform der Genossenschaften oder kommunalen Gesellschaften an und bewirtschaften in Baden-Württemberg rund 460.000 Wohnungen. Jährlich investieren sie insgesamt über 2 Milliarden € in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

Wie sieht es derzeit aus?

Weil über den freien Markt bislang noch nicht die gewünschte CO₂-Reduktion erreicht worden ist, hat Deutschland die CO₂-Bepreisung eingeführt. Der CO₂-Preis steigt an und soll Anreize dafür bieten, den CO₂-Ausstoß zu verringern. Die Bundesregierung hat

sich dazu entschieden, ein 10-stufiges Modell einzuführen, das die Verteilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter am energetischen Zustand des Gebäudes ausrichtet. Je effizienter ein Gebäude mit Energie umgeht desto weniger wird der Vermieter beim CO₂-Preis zur Kasse gebeten, denn desto mehr hängt der Verbrauch vom Mieter ab. Beide Seiten sollen sich auf diese Weise für mehr Energieeffizienz einsetzen.

Zudem setzt sich die Wohnungswirtschaft immer mehr für erneuerbare Energien ein: durch Photovoltaik-Anlagen beispielsweise in Kombination mit Wärmepumpen, durch Eisspeichertechnologie, Pelletheizungen, aber auch durch Nah- und Fernwärme aus erneuerbaren Energien sowie Solarthermie. Obwohl der Bereich des Mieterstroms derzeit noch sehr aufwändig und kompliziert ist, stellen eine ganze Reihe von Unternehmen ihren Mietern den Strom aus PV-Anlagen oder Blockheizkraftwerken zur Verfügung – unter anderem auch der Bau- und Sparverein Ravensburg. Ein Vorzeigeprojekt stellt das Nullenergiehaus in Holzhybridbauweise dar, das der BSV im Jahr 2016 begründet hat. Für das Quartier Galgenhalde sind Photovoltaikanlagen auf allen Gebäude geplant. Überhaupt ist der Quartierbezug gerade bei der energetischen Versorgung ein wichtiges Stichwort. Die Wohnungswirtschaft und auch die Wohnungspolitik nehmen in Bezug auf den Klimaschutz nicht mehr allein das einzelne Gebäude, sondern ganze Quartiere in den Blick. Der dahinterstehende Gedanke ist dieser, dass Plusenergiegebäude Strom aus erneuerbaren Energien liefern können für weniger effiziente Häuser im direkten Umfeld, Fernwär-

meproduktion und -bedarf besser aufeinander abgestimmt werden können und auch Mobilitätslösungen im Quartier den CO₂ Ausstoß senken können.

Wie lässt sich Zukunft gestalten?

In Baden-Württemberg werden ab Mai 2022 PV-Anlagen bei neuen Wohngebäuden zur Pflicht. Seit Jahresbeginn gilt diese Regelung schon für Gewerbedächer und Parkplätze. Ab Januar 2023 soll sie auch bei Dachsanierungen gelten. Sinnvoll und gut ist es, dezentral erzeugten Strom von PV-Anlagen und Blockheizkraftwerken auch direkt vor Ort einzusetzen, einerseits in den Wohnungen und Gebäuden, unter anderem aber auch um mit Ladestationen die Mobilitätswende voranzutreiben.

Für eine klimaneutrale Zukunft braucht es eine sektorübergreifende Zusammenarbeit. Wollen die Wohnungsunternehmen ihren Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 klimaneutral gestalten, dann brauchen sie starke Partner beispielsweise aus der Energiewirtschaft, die sie dabei unterstützen. Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und Stromerzeugung wird oberste Priorität haben, hier spielen aber auch die kommunalen Energieerzeuger eine wichtige Rolle.

Jedes Wohnungsunternehmen muss für sich eine eigene Klima-Weg-Beschreibung erstellen, also eine Strategie, wie mit den vorhandenen Finanzmitteln am meisten CO₂-Einsparung bei den eigenen Gebäuden bis 2040 erreicht werden kann – bei gleichzeitig fairen Mieten. Der CO₂-Ausstoß wird zum Maß aller Dinge. Neue Techno-



Robert Bechtloff, vbw

logien – wie vielleicht die Wasserstofftechnologie – aber auch der Blick auf die sogenannte „graue Energie“ gewinnen an Bedeutung. „Graue Energie“ nennt man die Energie, die zur Errichtung eines Gebäudes verbraucht wird – beispielsweise für die Herstellung von Beton und anderen Werkstoffen, für den Materialtransport zur Baustelle und dergleichen. Auch auf diesen Bereich wird künftig größeres Augenmerk gelegt, das hat die Politik bereits angekündigt.

Eins ist klar: für unsere Zukunft spielt „Energie“ eine große Rolle – auch und gerade beim Wohnen!

Der Bau- und Sparverein Ravensburg eG gehört zur starken Gemeinschaft für Bauen und Wohnen von 266 Wohnungsunternehmen im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Zwei Drittel der Mitglieder sind Unternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft, ein Drittel sind Gesellschaften der Gebietskörperschaften oder sozialen Träger. Jeder elfte Einwohner Baden-Württembergs wohnt bei einem dieser gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung im Land. Wer hier wohnt, wohnt gut und sicher!

Robert Bechtloff
Referent Nachhaltigkeit und Research im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmer e. V.

überzeugende
werte





Bilanzsumme

2021	53.338.778,85 €
2020	52.697.106,72 €

Eigenkapital

2021	19.403.515 €
2020	18.117.682 €

Anlagevermögen

2021	44.411.756 €
2020	42.284.698 €

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

2021	11.310.850 €
2020	10.929.780 €

Investitionen

2021	4.575.868 €
2020	4.194.986 €

Gesamtwohnfläche

2021	62.854 m ²
2020	62.857 m ²

Mitglieder

2021	1.292
2020	1.287

Mitarbeiter

2021	29
2020	27

Ø Mietpreis

2021	7,98 €
2020	7,65 €

Wohnungen Gewerbe

2021	1.025
2020	1.040

WEG-Einheiten

2021	2.090
2020	2.112

Drittverwaltung

2021	1.069
2020	1.054

organe

verantwortlich
führend

Mitgliederversammlung

Zum 31.12.2021 zählt die Genossenschaft 1.292 Mitglieder. Entsprechend der Satzung findet jährlich eine ordentliche Mitgliederversammlung statt.

Aufsichtsrat

. Dr. Hans Gerstlauer	Aufsichtsratsvorsitzender Bürgermeister a. D.
. Gerhard Schiele	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Geschäftsführer i. R. (bis 25.10.2021)
. Bruno Walter	Stellvertretender Vorsitzender Bürgermeister Stadt Tett nang (ab 25.10.2021)
. Philipp Graf	Stellvertretender Schriftführer Steuerberater
. Gudrun Hofner	Bürokauffrau
. Anja Nagel	Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin Diplom-Kauffrau
. Andreas Sadlek	Schriftführer Technischer Betriebswirt/(IHK)

Vorstand

. Lothar Reger	Vorstand Dipl.-Bauingenieur (FH)
. Jörg Seiffert	Vorstand Dipl.-Betriebswirt (FH)



überzeugend tatkräftig

Geschäftsleitung	Lothar Reger Vorstand	Jörg Seiffert Vorstand		
Verwaltung	Angelika Brugger Vorstandsassistentin	Tanja Linde Vorstandssekretärin	Manuela Walcher Controlling	
Teamleitung	Serkan Akar Technik	Oliver Gebhard Rechnungswesen Mietverwaltung	Thomas Schmidt Fremdverwaltung	
Rechnungswesen	Kathrin Grafe WEG-Buchhaltung	Anja Schiller Buchhaltung	Slobodanka Vulic Buchhaltung	Johanna Endres Mitglieder
Mietverwaltung	Alisa Hofmann Vermietung	Iris Hübsch Vermietung Lebensräume	Lisa Richter Vermietung Lebensräume	Selina Ritter-Jehle Soziales Management
	Jennifer Elbs Zentrale / Gästewohnungen			
Neubau/Technik	Uwe Baumann Technik	Ralf Krieger Technik	Ralf Scherle Technik	Jessica Zimmerer Baubuchhaltung
	Katharina Butz Baubuchhaltung	Karl-Josef Miller Bauleitung	Silke Wölfle Architektin	
Fremdverwaltung	Marion Gaber Verwalterin	Olaf Hanstein Verwalter	Jonas Kugel Verwalter	Lena Weiler Verwalterin
	Katerina Haisch Verwalterin	Carmen Kistler Drittverwaltung	Jonas Spahlinger Drittverwaltung	
Ausbildung	Anna-Lena Keller Auszubildende 3. Ausbildungsjahr	Batuhan Topal Auszubildender 2. Ausbildungsjahr	Carolin Schmid Auszubildende 1. Ausbildungsjahr	

Stand: Juni 2022

beständiges

wachstum

neubau und modernisierung

fokus

weststadt / galgenhalde

Gebäude 36 / 33
davon saniert 19 / 19

Potenziale
Photovoltaik 21 / 18
Aufstockung 21 / 18

Wohnungen 289 / 242

Wohn-/Nutzfläche
pro m² 18.985 / 15.261

Bewohner
pro Wohneinheit ca. 1,8-2

Ø Mietpreis 7,77 / 8,05 €

Finanz. Vorteil pro Jahr
gegenüber freiem Markt/
Mietpreisspiegel Stadt RV
bei 70 m² Wfl. 1.083 / 848 €

Garagen 49 / 25

Parkflächen 60 / 32

Legende:

1. Angabe Weststadt

2. Angabe Galgenhalde



**Gebäude-Wohnungsübersicht
der Bau- und Sparverein Ravensburg eG**

Ravensburg :: Weingarten :: Tettng

**Verwaltungs-Objekte
der Bau- und Sparvereins Ravensburg eG**

Rävensburg :: Weingarten :: Tettng

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 . Tettng
Uhdingen . Veringenstadt . Vogt . Waldburg . Wittenhofen
Wangen

**Das mehrfach prämierte Großbau-
projekt der Bau- und Sparverein
Ravensburg eG in Tettng**

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



bericht des vorstands

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG ist in 2021 weiter auf Erfolgskurs geblieben. Wenngleich das abgelaufene Geschäftsjahr erneut durch die anhaltende Corona-Pandemie geprägt und deutlich erschwert war.

Der Wohnungsmarkt ist indes nach wie vor sehr angespannt, obwohl in Deutschland insgesamt wieder mehr gebaut wird. Das gesetzte Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wird aber deutlich verfehlt. Auch in unserer Region wird sehr viel gebaut, ob damit aber die Wohnungsknappheit nachhaltig reduziert werden kann, bleibt fraglich. Bei der Stadt Ravensburg ist die Anzahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr stark zurückgegangen. Der Ausblick auf das Jahr 2022 stimmt allerdings optimistisch. Bleibt zu hof-

fen, dass der Krieg in der Ukraine und die Corona-Pandemie sich hier nicht negativ auswirken.

Unsere Genossenschaft baut bis Ende 2024 in der Galgenhalde 69 weitere Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir uns an zwei Konzeptvergaben beteiligt, bei denen wir beide Male als Sieger hervorgegangen sind. Dies ist ein toller Erfolg und passt sehr gut in unsere Strategie, weiteres Wachstum in den umliegenden Gemeinden zu generieren.

Der erste Wettbewerb wurde in Neukirch gewonnen. Der Siegerentwurf umfasst 19 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen in der Ortsmitte. Die zweite Konzeptvergabe konnten wir in Baienfurt erfolgreich gestalten. Hier werden 29 Wohnein-

heiten, eine Seniorenwohngemeinschaft mit 5 Einheiten sowie eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen gebaut.

Mit großem Abstand haben die Gemeinderäte für die Pläne unserer Genossenschaft gestimmt. Für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns und werden alles daran setzen, dieses zu erfüllen.

Weiterhin kommt die Bau- und Sparverein Ravensburg eG ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nach, der Wohnungsnot in der Region Oberschwaben entgegenzuwirken, sei es durch Neubauten oder Nachverdichtungen. Wir streben auch in den kommenden Jahren ein stetiges und gesundes Wachstum an.



Siegerentwurf (Rendering) des BSV – große Zustimmung beim Gemeinderat der Gemeinde Baienfurt



Siegerentwurf (Rendering) des BSV innerhalb der Konzeptvergabe der Gemeinde Neukirch

fakten 2021

- Eigene und verwaltete Wohnungen 4.184
- Bilanzsumme 53.338.778,85 €
- Eigenkapital 19.403.515,42 €

Unsere Bestandswohnungen werden kontinuierlich durch Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Der Vorstand hat, gemeinsam mit dem Aufsichtsratsgremium unserer Genossenschaft, jährlich rund 1,2 Millionen € für künftige Maßnahmen vorgesehen. Kleinere Sanierungen (z. B. bestehende Balkonanlagen oder barrierefreie Hauseingänge) werden regelmäßig bedarfsgerecht umgesetzt.

In der Fremdverwaltung konnten wir das hohe Niveau der betreuten Liegen-schaften aufrechterhalten.

Obwohl die hohen Investitionen in die Zukunft gerichtet sind, konnte zum 31. Dezember 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.299.973,88 € erzielt werden. Die Weiterentwicklung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes durch Neubauprojekte, wie in der Galgenhalde, und der Abbau des Instandhaltungsrückstaus bergen weiterhin Chancen und Risiken. So machen uns die Kostensteigerungen im Bauwesen und die gestörten Lieferketten derzeit erhebliche Sorgen.

Neue Aufgaben und Herausforderungen stehen ebenfalls auf der Agenda

unseres Unternehmens. So wird die Energiewende mit der CO₂-Bepreisung ein weiteres, großes Thema werden, welches auf die Haus- und Wohnungseigentümer zukommen wird. Das Ziel der Landesregierung von Baden-Württemberg, Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen, ist auch aus unserer Sicht sehr ambitioniert.

Zielgerichtet stellen wir uns den vor uns liegenden Aufgaben und streben eine erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft im Sinne unserer Mitglieder an.

wertvolle erweiterung unseres wohnraum angebotes

Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 verfügt unsere Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 1.022 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und ein Bürogebäude. Die Reduzierung zum Vorjahr um 16 Einheiten ist bedingt durch den Neubau in der Galgenhalde und dem damit verbundenen Abriss der Gebäude Absenreuterweg 18-22 und 26-30 in Ravensburg. Derzeit verfügt die Genossenschaft über 112 Neubauwohnungen.

Im Jahr 2021 kam es zu 108 Neuvermietungen. 100 Wohnungen wurden gekündigt. Den größten Anteil hierbei bilden der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“ und „Mieterbezogene Gründe“. 6 Mitglieder sind verstorben. 6 Mitglieder sind in ein Pflegeheim umgezogen. Bei 9 Wohnungen konnte ein Tauschwunsch erfüllt werden. 2 Mitgliedern wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Zum Stichtag 31.12.2021 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes 7,98 €/m²-Wohnfläche. Dieser Wert liegt klar unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete von 9,06 €/m² nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ravensburg (Stand: 01.03.2022) 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 und Tettang stark nachgefragt. Leerstände existieren nur sanierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist gestiegen und beträgt 10,58 %.

> Die durchschnittliche Kaltmiete zum 31.12.2021 betrug **7,98 €/m²**

Altersstruktur unserer Hauptmieter

In Jahren	In Prozent
keine Angabe	10,38 %
19 - 25	12,72 %
26 - 45	32,22 %
46 - 60	21,55 %
61 - 70	12,44 %
71 - 80	10,28 %
81 u. älter	7,25 %



Wohnflächenstruktur

Wohnfläche in m ²	Wohnungen	In Prozent
bis 39	60	5,87 %
39 - 48	129	12,62 %
48 - 65	499	48,83 %
65 - 75	158	15,46 %
75 - 90	144	14,09 %
über 90 m ²	32	3,13 %
	1022	100,00 %

vielfältige aufgaben realisieren

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. Auch im Jahr 2021 gelang es unserer Genossenschaft, dieser Zielsetzung erfolgreich nachzukommen.

Neubau

2021 haben wir die Nachverdichtung in der Ravensburger Weststadt fortgesetzt. Im Juli konnten wir den ersten Bauabschnitt der „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ erfolgreich fertigstellen und damit 17 neue Wohnungen (davon 5 öffentlich gefördert) an die Mieter übergeben.

Auch der zweite Bauabschnitt nahm im Jahr 2021 Gestalt an. Die Rohbauarbeiten konnten im Oktober abgeschlossen werden. Außerdem erfolgte die Heizung-, Sanitär und Elektrorohinstallation. Der Bezug der 17 Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit ist für Mai 2022 geplant. Die Gewerbeeinheit konnte an ein Yoga Studio vermietet werden, welches das Quartier bereichern wird.

Im zweiten Bauabschnitt entstehen zudem 5 weitere Wohnungen für Mieter mit geringen bis mittleren Einkommen. Diese Wohnungen werden nach den Vorgaben des „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ vermietet. Deshalb kommen nur Interessenten infrage, welche einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können.

Direkt neben der Eingangstüre wurde, in enger Absprache mit der Stadt Ravensburg, die neue Bushaltestelle für den ÖPNV geplant. Diese ermög-

licht eine nahe und optimale Anbindung an die Ravensburger Innenstadt.

Für den III. Bauabschnitt haben wir 2021 bereits Vorbereitungen getroffen. Alle Bestandsmieter in den Abbruchhäusern konnten eine neue Wohnung finden. Die meisten blieben in Genossenschaftswohnungen, viele zogen in den I. Bauabschnitt. An dieser Stelle danken wir den betroffenen Mieterinnen und Mietern für das entgegengebrachte Verständnis.

So konnten die Abbrucharbeiten der Bestandshäuser im Absenreuterweg noch Ende 2021 vergeben und ausgeführt werden.

Im Frühjahr 2022 wurde mit dem Aushub der Tiefgarage begonnen, die Platz für 125 Stellplätze bietet und die angespannte Parkplatzsituation im Quartier nach deren Fertigstellung spürbar entlasten wird. Anschließend werden auf der Tiefgarage 3 Häuser mit insgesamt 69 Wohnungen errichtet. Den Abschluss der gesamten Baumaßnahme bildet das Haus B, welches den Riegel an der Meersburger Straße schließen wird und die in 2021 und 2022 bezogenen Häuser A und C miteinander verbindet. Erst wenn diese Baulücke geschlossen ist, wird die ganze Qualität des neuen Quartiers erkennbar sein.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung fördern wir den Ausbau erneuerbarer Energien und betreiben damit aktiven Klima- und Ressourcenschutz. Aus diesem Grund errichten wir im gesamten Bauvorhaben gemeinsam mit der TWS eine Photovoltaikanlage als Mieterstrommodell. Der damit



direkt vor Ort erzeugte Strom wird vorrangig an die Mieter geliefert und verkauft. Unsere Mieter erhalten so umweltfreundlichen und vergünstigten Naturstrom. Überschüssiger Strom wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist.

Wir bedanken uns bei allen Mietern und Mitgliedern, aber auch Nachbarn für die große Akzeptanz und das Verständnis für die teilweise schwierigen Umstände während den Baumaßnahmen.

Insgesamt investierte der BSV für das Neubauvorhaben in der Galgenhalde im Berichtsjahr 3.618.657,58 €.

Im Jahr 2021 waren wir sehr aktiv und erfolgreich bei der Akquise neuer Bauvorhaben. Wir beteiligten uns in Baienfurt und Neukirch an Konzeptvergaben, welche wir beide für uns entscheiden konnten. Diese Bauvorhaben werden voraussichtlich Ende 2022 begonnen und sollen im Jahr 2024 abgeschlossen werden.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden Planungsarbeiten für weitere energetische Sanierungen im eigenen Bestand eingeleitet. Angedacht ist eine große Modernisierungsmaßnahme und Aufstockung in Weingarten. Dabei sollen 11 Bestandshäuser vollumfänglich energetisch saniert werden. Zudem planen wir auf die bereits vorhandenen 66 Wohnungen,



fakten 2021

- Projekt "Quartiersentwicklung Galgenhalde"
- Investitionsvolumen: ca. 25 Mio. €
- Wohnungen: 103 mit 1-4 Zimmern
- Davon geförderte
Wohnungen: 21
- Gewerbeeinheiten: 3
- Wohn- und Nutzfläche: 6 730 m²
- Geplante Fertigstellung
des Projekts: Ende 2024

weitere 22 Wohnungen aufzustocken. Dadurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere Bodenflächen zu versiegeln.

Ungeachtet der großen Neubaumaßnahmen wurde im Geschäftsjahr 2021 die Strategie der Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel fortgeführt. Sobald eine Wohnung gekündigt wird, erfolgt eine Zustandsbeurteilung durch unsere technische Abteilung; je nach Bedarf werden dann individuelle Voll- oder Teilsanierungen durchgeführt.

2021 wurden 12 Vollsanierungen und 7 Teilsanierungen vorgenommen.

Insgesamt investierte der BSV in 2021 rund 510.000 € für Wohnungsanierungen im Bestand. Bei einer sanierten Fläche von 1.051,6 m² entspricht dies Kosten von ca. 485 € pro m².

Diese Maßnahmen führen dank einer fortwährenden Anpassung der Ausstattungsstandards an den Zeitgeist und steigende Ansprüche zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnqualität. Wenn nötig und möglich werden Grundrisse angepasst und beispielsweise gefangene Zimmer aufgelöst. Auch werden die Anforderungen hinsichtlich des Trittschallschutzes berücksichtigt. Die sanierten Wohnungen

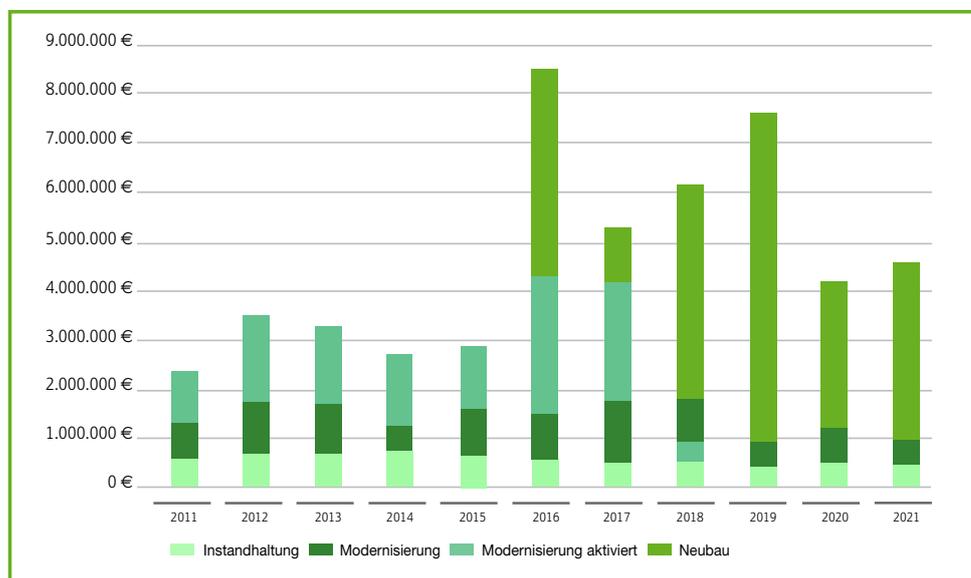
haben annähernd den Standard von Neubauwohnungen.

Für Erhaltungsaufwendungen sind im Berichtsjahr Kosten in Höhe von knapp 447.000 € angefallen. Die Instandhaltungen werden von unseren langjährigen Stammhandwerkern durchgeführt, mit denen Jahresakkordverträge abgeschlossen wurden. Dadurch ist eine einwandfreie und zügige Instandsetzung gewährleistet.

Für den Erhalt, die Weiterentwicklung und energetische Sanierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde für die kommenden 5 Jahre von Aufsichtsrat und Vorstand ein Budget von rund 43 Mio. € beschlossen. Dadurch soll auch weiterhin dem Förderzweck unserer Genossenschaft für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung Rechnung getragen werden.

Aufwendungen für

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 2021



respekt und verantwortung für die beauftragung

Wohnungseigentumsverwaltung

Ein weiteres bedeutendes Geschäftsfeld unserer Genossenschaft, das wir bereits seit 1959 betreiben, ist die Verwaltung fremden Eigentums. Heute zählt der BSV zu den bedeutenden und anerkannten Immobilienverwaltern in der Region Bodensee/Oberschwaben. Dabei verlangt diese Tätigkeit ein hohes Maß an Personaleinsatz.

Erfahrenes Fachpersonal sichert die zuverlässige Verwaltung. Mehrwerte werden aus einem vielseitigen Wissensspektrum mit ökonomischem, juristischem und technischem Verständnis generiert.

Derzeit verwalten wir 62 Gemeinschaften mit 1.351 Einheiten und 1.236 Garagen/Stellplätze.

Für die Stiftung Liebenau und deren Töchter verwalten wir zusätzlich 29 Gemeinschaften mit 739 Wohnungen und 575 Garagen/Stellplätzen in den Lebensräumen für Jung und Alt.

fakten 2021

- 10 Mitarbeiter
- 712.009,53 € Umsatz ohne GMV
- 2.377.428,70 € Instandhaltungsmaßnahmen
- 8.182.034,07 € verwaltete Hausgelder



Betreute Wohnanlage in Burladingen



Betreute Wohnanlage in Baienfurt

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 497 Wohnungen mit 365 Stellplätzen in diesen 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 Dienstleister für große Bestandhalter tätig.

Für 43 Eigentümer dürfen wir die komplette Mietverwaltung für 508 Mietwohnungen abwickeln.

Darüber hinaus verwalten wir für die Liebenau Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH und die Liebenau Leben im Alter gemeinnützige GmbH 64 Mietwohnungen, 35 Garagen/Stellplätze in den Wohnanlagen der Lebensräume für Jung und Alt.

soziales management

bindeglied in herausfordernden zeiten

Die Mitgliederförderung und die Zufriedenheit unserer Mieter stehen in unserer Genossenschaft an erster Stelle. Im zweiten Jahr der Pandemie musste daher auch das Soziale Management neue Wege finden, um den Kontakt zu unseren Mitgliedern und Mietern aufrechterhalten zu können. Trotz aller Widerigkeiten konnten so einige Begegnungen und Veranstaltungen stattfinden. Notwendige Hygienekonzepte wurden dabei von Frau Ritter-Jehle erstellt und umgesetzt, um Menschen in dieser herausfordernden Zeit zusammenzubringen oder Hilfeleistung leisten zu können.

Ostergeschenke Altenheim St. Meinrad

Der Bau- und Sparverein beteiligte sich finanziell an einer Gemeinschaftsaktion des Mehrgenerationenhauses „Rahlentreff“ und an einer Nähaktion von unserem langjährigen Mitglied Frau Heidemarie Franz.

Förderung unserer Senioren-Wohngemeinschaften

Das neue Vorstandsmitglied Jörg Seiffert besuchte im März die Senioren-Wohngemeinschaft im Quartier Galgenhalde, dabei konnte er eine neue Bewohnerin willkommen heißen. Der Bau- und Sparverein möchte sich um die individuellen Bedürfnisse seiner Mitglieder kümmern und bietet daher in Zusammenarbeit mit dem langjährigen Kooperationspartner „Stiftung Liebenau“ entsprechende ambulante Serviceangebote an.

Herbstfest 2021 im Quartier Galgenhalde

Gemeinschaftlich veranstaltete der Bau- und Sparverein mit engagierten Helferinnen und Helfern im Herbst ein schönes Fest im Quartier Galgenhalde. Rund 80 Personen nahmen daran teil und kamen in den Genuss von gegrilltem Spanferkel und frisch gepresstem Apfelsaft. Die Baustellenführungen in der Neubaumaßnahme „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ durch Vorstand Lothar Reger und Technik-Teamleiter Serkan Akar fanden ebenfalls großen Anklang.

Konzept Hauspatenwahl Neubau Galgenhalde

Eine zeitnahe Besetzung der Hauspaten im ersten neuen Gebäude der „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ konnte im Herbst trotz Corona-Beschränkungen durchgeführt werden. Die Wahl wurde durch Frau Ritter-Jehle in Zusammenarbeit mit Herrn Enderle (Quartiersmanager „Rahlentreff“) organisiert und durchgeführt. Drei Hauspatinnen wurden hierbei neu gewählt. Insgesamt erfreut sich das Mehrgenerationenhaus „Rahlentreff“ und unsere Genossenschaft nun an 17 ehrenamtlichen Personen, die eine „sorgsame Nachbarschaft“ in unseren Häusern etablieren bzw. aufrecht erhalten wollen.

Förderung Hauspaten

Im Jahr 2021 wurden fünf Hauspatentreffen abgehalten. Leider konnte nur ein Termin in Präsenz stattfinden, hier wurde allerdings ein Akzent durch einen informativen Vortrag zum Thema „Kinderschutz“ gesetzt. Alle weiteren Termine fanden online statt.



Hauspatentreffen



Führungen für Interessierte im Neubauareal

Beratungsangebot bei Mietschulden

Seit dem vergangenen Jahr versuchen die Mitgliederverwaltung und das Soziale Management unserer Genossenschaft bei Mietschulden noch früher mit den betreffenden Mietparteien in Kontakt zu kommen. Ziel ist es, in dieser misslichen Situation gemeinsam gute Lösungen für alle Beteiligten zu finden und im Bedarfsfall den Kontakt zu einer professionellen Schuldenberatung zu vermitteln.



Geselligkeit beim Herbstfest in der Galgenhalde

Öffentlichkeitsarbeit

Das Soziale Management beteiligte sich auch im Geschäftsjahr 2021 wieder aktiv an der Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft. In der Mitgliederzeitschrift „gutinformiert“, auf der Homepage des Bau- und Sparvereins und im „Rahlenblättle“ des Mehrgenerationenhauses „Rahlentreff“ wurden dazu verschiedene Artikel und Berichte veröffentlicht.



Vortrag für die Hauspatentreffen zur Thematik "Kinderschutz"

mitglieder

versammlung – wahlen und beschlüsse ohne präsens

Aus unserer Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat und Vorstand haben nach intensiver Abwägung beschlossen, die Mitgliederversammlung 2021 erneut im Schriftlichen Verfahren durchzuführen. Aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie waren in erster Linie der Schutz der Gesundheit unserer Mitglieder und die positiven Erfahrungen aus dem Jahr 2020 ausschlaggebend für diese Entscheidung. Mit der Durchführung der Mitgliederversammlung im Schriftlichen Verfahren wurde zudem sichergestellt, dass eine ordentliche Versammlung stattfinden konnte und die Rechte der Genossenschaftsmitglieder bestmöglich gewahrt wurden.

Die Mitgliederrechte zur Abstimmung und zur Aufsichtsratswahl wurden dabei unterschiedlich wahrgenommen. Die Auswertung der abgegebenen Stimmen erfolgte am 25. Oktober 2021 in Anwesenheit von Herrn Prüfungsleiter Mazlum Tamur vom Prüfungsverband vbw und Herrn Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Hans Gerstlauer. Die Abstimmung und Aufsichtsratswahl führte zu folgenden Ergebnissen:

Berichterstattung über die gesetzliche Prüfung 2019

Die Berichterstattung über die gesetzliche Prüfung 2019 wurde ohne weitere Einlassung mit 324 Ja- und 3 Nein-Stimmen mehrheitlich entgegen genommen.

Feststellung des Jahresabschlusses 2020

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 erfolgte gem. Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht durch den Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung vom 30. Juni 2021. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit einem Jahresüberschuss von 1.581.300,64 € wurde unter Berücksichtigung einer Zuführung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 158.200,00 € und einer Zuführung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.370.000,00 € festgestellt.

Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung

Vom Bilanzgewinn in Höhe von

302.709,69 € wurde mit 323 Ja- und 4 Nein-Stimmen mehrheitlich die Ausschüttung einer Dividende von 3 Prozent in Höhe von 57.559,80 € beschlossen. Der Restbetrag in Höhe von 245.149,89 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands

Die Mitgliederversammlung erteilte dem Vorstand für seine Geschäftsführung im Rechnungsjahr 2020 mit 315 Ja- und 11 Nein-Stimmen mehrheitlich Entlastung.

Kennzahlen

Allgemeine Kennzahlen	2021	2020
Mitglieder	1.292	1.287
gezeichnete Geschäftsanteile	8.676	8.575
Anzahl der Wohnungen	1.025	1.040
Anzahl der verwalteten Wohnungen nach WEG	2.090	2.112
Anzahl der Wohnungen in Drittverwaltung	1.069	1.054
Mitarbeiter	29	27
Bilanzsumme	53.338.778,85 €	52.697.106,72 €





Mit vereinten Kräften – die Stimmauswertung der Wahlscheine

Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2020 mit 314 Ja- und 12 Nein-Stimmen mehrheitlich Entlastung durch die Mitgliederversammlung erteilt.

Wahlen zum Aufsichtsrat

In diesem Jahr stand turnusgemäß die Wahl für zwei Aufsichtsratsmandate an. Es handelte sich um die Mandate,

die bisher von Frau Gudrun Hofner und Herrn Gerhard Schiele wahrgenommen wurden. Frau Hofner hatte sich vorab entschieden, erneut zu kandidieren. Herr Schiele verzichtete hingegen nach 15-jähriger Zugehörigkeit auf eine erneute Kandidatur um ein Aufsichtsratsmandat. Um dieses hat sich stattdessen Herr Bruno Walter aus Weingarten beworben.

Weitere Bewerbungen sind nicht eingegangen.

Insgesamt wurden 353 Stimmzettel abgegeben. Davon waren 316 Stimmzettel gültig und 37 Stimmzettel ungültig. Auf die Bewerberin Gudrun Hofner entfielen 261 Stimmen, Bruno Walter konnte 248 Stimmen auf sich vereinigen. Somit wurden Frau Hofner und Herr Walter, die beide die Annahme der Wahl erklärt haben, für drei Jahre in den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft gewählt.

Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern für die erneut sehr große Beteiligung am Schriftlichen Verfahren und möchten Sie bitten, sich auch weiterhin für die Solidargemeinschaft einzusetzen und die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft aktiv mitzutragen.



das vertrauen absichern

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 werden rechtzeitig eingeleitet. Damit der Aufsichtsrat seiner Kontrollfunktion gerecht werden kann, ist ein zeitnahes Berichtswesen implementiert.

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

Nach 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 aktuell nicht erkennbar. Derzeit stellen nur die Verpflichtungen aus den Pensionszusagen ein bedeutendes Risiko dar.

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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Zur Erreichung dieses Ziels unternimmt die Bau- und Sparverein Ravensburg eG erhebliche Anstrengungen, den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen

anzupassen. Das Unternehmen kann dabei auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu Kreditinstituten, den Handwerkern 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. Für die Zukunft gestaltet sich diese Aussage hingegen aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage sehr schwierig. Insbesondere die explosionsartig ansteigenden Energie- und Materialpreise führen nachhaltig zu Problemen, von denen auch unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder betroffen sein werden. Ungeachtet dessen ist der BSV auch weiterhin bestrebt, seinen Mitgliedern entsprechend dem satzungsmäßigen Zweck der Genossenschaft eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu gewähren.

	(in %)	(in %)
Rentabilitätskennzahlen	2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	3,16	3,79
Eigenkapitalrentabilität	6,70	8,73
Return on Investment	2,44	3,00



aktiva

Jahr	Anlagevermögen		Umlaufvermögen		Bilanzsumme	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2021	44,412	83,3	8,927	16,7	53,339	100,0

passiva

Jahr	Geschäftsguthaben		Weiteres Eigenkapital inkl. Bilanzgewinn		Fremdkapital	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2021	2,178	4,1	17,225	32,3	33,936	63,6

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

	2021 (in %)	2020 (in %)
Anlagenintensität	83,26	80,24
Sachanlagenintensität	83,21	80,20
Umlaufintensität	16,73	19,75
Langfristiger Verschuldungsgrad	135,77	148,64
Langfristiger Fremdkapitalanteil	49,39	51,10
Anlagendeckungsgrad	109,77	113,54
Sachanlagendeckungsgrad	109,84	113,61
Eigenkapitalquote	36,38	34,38
Cash Flow	2.854.777,00 €	2.848.538,00 €

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft kann als sehr gut bezeichnet werden. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Neubau in der Galgenhalde. Dort wurden im ersten Bauabschnitt 17 zusätzliche Wohnungen und eine Gewerbeeinheit geschaffen.

Das Anlagevermögen ist mit 83,3 % und das Umlaufvermögen mit 16,7 % an der Bilanzsumme beteiligt.

Auf der Kapitalseite haben sich die Geschäftsguthaben mit knapp 2,2 Mio. € weiter erhöht, der Anteil an der Bilanzsumme liegt nun bei 4,1 Prozent. Das weitere Eigenkapital ist auf gut 17,2 Mio. € gestiegen; dies entspricht 32,3 Prozent der Bilanzsumme. Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um knapp 1,3 Mio. € und beträgt nun rund 19,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 36,4 Prozent.

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 ist die Ertragslage als gut zu bezeichnen.

Finanzlage

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

für zufriedenheit
gewissenhaftigkeit
und menschlichkeit





Betriebs- und Personalorganisation

Die Genossenschaft beschäftigt im kaufmännischen und technischen Bereich 23 Mitarbeiter in Vollzeit und 6 in Teilzeit sowie 7 geringfügig Beschäftigte. Gemessen am umfangreichen Aufgabengebiet handelt es sich hier um eine angemessene Personalressource, die aber bei 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!

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) das Fortbildungszertifikat 2021 erhalten. Diese besondere Auszeichnung bestätigt die vorbildliche Aus- und Weiterbildung von Mitarbeitern in unserer Genossenschaft.

Im September 2021 hat Frau Carolin Schmid ihre 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit Zusatzqualifikation Immobilienassistentin begonnen. Damit ist in jedem Ausbildungsjahr ein Auszubildender in unserer Genossenschaft tätig. Jonas Spahlinger 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 werden ständig überprüft und angepasst. Er ist damit ausreichend vorhanden.

bericht des aufsichtsrats bewährt

Auch das 118. Jahr des Bestehens unserer Genossenschaft war erheblich durch die Corona-Pandemie belastet. Begonnen hatte das Jahr 2021 mit einem Lockdown in dem das öffentliche Leben nahezu vollständig zum Erliegen gekommen war. Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen waren ebenso geschlossen und Treffen nur noch mit einer weiteren Person aus einem anderen Haushalt erlaubt. Große Hoffnungen ruhten deshalb auf den neu entwickelten Impfstoffen, um hiermit das Pandemiegeschehen endlich unter Kontrolle zu bekommen. Während sich anfangs lange Menschenschlangen vor den Impfstationen gebildet haben, diskutiert man mittlerweile über Virusvarianten, Quarantänezeiten und die Einführung einer Impfpflicht. Es ist zu be-

fürchten, dass wir mit diesem Thema noch lange Zeit leben müssen.

Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen kann auch das Geschäftsjahr 2021 aus Sicht unserer Genossenschaft dennoch als erfolgreich bezeichnet werden. Wenngleich der Erfolg nicht nur am abermals sehr positiven wirtschaftlichen Jahresergebnis festgemacht werden darf. Auch der Baufortschritt beim größten Neubauvorhaben der jüngeren Geschichte unserer Genossenschaft trägt maßgeblich zu diesem positiven Gesamteindruck bei. Im Berichtsjahr wurden in der „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ zunächst die Bestandsgebäude Absenreuterweg 18-22 und 26-30 im Gespräch und im Einvernehmen mit

den seitherigen Mietern entwohnt und danach der Abbruch der Häuser vollzogen. Die 17 Wohnungen des ersten Bauabschnitts konnten im Juli bezogen werden. Im zweiten Bauabschnitt gehen die Bauarbeiten planmäßig voran, der Bezug der Wohnungen soll im Mai 2022 erfolgen. Die Erstellung der Tiefgarage markiert den Auftakt des dritten Bauabschnitts und soll bis zum Ende des laufenden Jahres abgeschlossen sein. Insgesamt bereiten uns die explodierenden und kaum kalkulierbaren Preissteigerungen im Bausektor große Sorgen.

Ungeachtet der finanziellen Kraftanstrengung im Neubaubereich wird die eingeschlagene Gebäudesanierungsstrategie unverändert fortgesetzt. Ins-





Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Hans Gerstlauer

gesamt wurden in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung des Gebäudebestandes im Geschäftsjahr 2021 rund 4,6 Mio. € investiert. Sämtliche Investitionsplanungen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sorgfältig beraten und verabschiedet.

Im Geschäftsjahr 2021 ist Herr Gerhard Schiele nach 15-jähriger Zugehörigkeit aus dem Aufsichtsrat des Bau- und Sparvereins ausgeschieden. Die Verabschiedung von Herrn Schiele, der maßgeblich an der Einführung der Quartiersarbeit in der

Galgenhalde und des Sozialen Managements beteiligt war, musste aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand stattfinden. Auch an dieser Stelle gilt unser herzlicher Dank Herrn Schiele für seine stets konstruktive und engagierte Mitarbeit im Aufsichtsratsgremium. Als Nachfolger von Herrn Schiele wurde in der schriftlichen Mitgliederversammlung Herr Bruno Walter aus Weingarten in den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft gewählt. Frau Gudrun Hofner wurde von der Versammlung für drei weitere Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Zum 31.12.2021 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.299.973,98 € erwirtschaftet werden. Dieses positive Ergebnis setzt die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre fort und festigt unsere Stellung als größter Wohnraumanbieter im Landkreis Ravensburg. Erfreulich ist auch, dass im zurückliegenden Jahr die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 11.310.850,63 € gesteigert werden konnten. 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 Vorstand- und Mitarbeiterschaft 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 2020 und den Jahresabschluss 2021 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 unserer Genossenschaft einzubringen, die Arbeit der Organe zu unterstützen und zu einem erfolgreichen Miteinander beizutragen.

Das positive Jahresergebnis ermöglicht den Mitgliedern auch in diesem Jahr eine Gewinnbeteiligung in Form einer drei prozentigen Dividendenausschüttung.

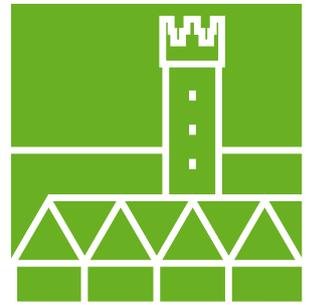
Besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie dem Vorstand für die engagierte, zielführende und erfolgreiche Arbeit.

Dr. Hans Gerstlauer
Aufsichtsratsvorsitzender



jahresabschluss

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021



**Bau- und Sparverein
Ravensburg eG**



1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVSEITE	2021 in €	2021 in €	2020 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		16.055,73	13.017,17
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.545.939,67		37.741.825,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	86.683,64		90.177,97
Bauten auf fremden Grundstücken	8.840,00		9.340,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.320,09		325.960,76
Anlagen im Bau	3.472.301,34		4.078.199,59
Bauvorbereitungskosten	3.816,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	44.384.900,74	15.377,25
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.800,00	10.800,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	900,00		0,00
Unfertige Leistungen	2.346.825,65	2.347.725,65	2.324.894,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	120.017,20		153.323,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		18.169,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	292.231,50		307.122,93
Sonstige Vermögensgegenstände	39.485,83	451.734,53	31.696,88
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.058.503,26		7.517.293,21
Bausparguthaben	64.397,89	6.122.901,15	54.687,80
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.661,05	5.220,50
Bilanzsumme		53.338.778,85	52.697.106,72

PASSIVSEITE	2021 in €	2021 in €	2020 in €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	113.282,93		145.431,58
der verbleibenden Mitglieder	<u>2.044.119,13</u>	2.157.402,06	1.968.551,07
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
11.597,94 €			
Vorjahr	12.767,35 €		
Kapitalrücklage		20.970,93	20.970,93
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.318.106,00		2.188.106,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
130.000,00 €			
Vorjahr	158.200,00 €		
Bauerneuerungsrücklage	5.773.239,96		5.773.239,96
Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.818.672,60</u>	16.910.018,56	7.718.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
1.100.000,00 €			
Vorjahr	1.370.000,00 €		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	245.149,89		249.609,05
Jahresüberschuss	1.299.973,98		1.581.300,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>1.230.000,00</u>	315.123,87	1.528.200,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.005.502,00		2.963.784,00
Steuerrückstellungen	44.565,00		44.565,00
Sonstige Rückstellungen	<u>236.729,89</u>	3.286.796,89	305.593,26
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.416.585,10		26.992.400,06
Erhaltene Anzahlungen	2.292.433,52		2.338.122,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	814.998,81		912.313,49
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.880,23		4.868,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.576,23		751.135,70
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>194.378,86</u>	30.643.852,75	261.419,48
davon aus Steuern:			
59.288,05 €			
Vorjahr	108.335,88 €		
Rechnungsabgrenzungsposten		4.613,79	5.223,19
Bilanzsumme		<u><u>53.338.778,85</u></u>	<u><u>52.697.106,72</u></u>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021 in €	2021 in €	2020 in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.310.850,63		10.929.780,09
b) aus Betreuungstätigkeit	546.584,94		510.341,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>261.874,03</u>	12.119.309,60	<u>338.886,59</u>
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		21.931,20	371.697,02
Sonstige betriebliche Erträge		129.001,41	85.075,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.904.916,39		6.045.242,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>41.702,56</u>	5.946.618,95	<u>40.457,50</u>
Rohergebnis		6.323.623,26	6.150.080,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.622.812,70		1.466.169,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>481.776,03</u>	2.104.588,73	<u>200.163,04</u>
davon für Altersversorgung	127.881,37 €		
Vorjahr	-115.139,69 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.492.076,37	1.451.323,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		921.134,78	878.174,94
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,50		10,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>440,25</u>	457,75	<u>370,31</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		386.719,64	414.085,05
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>45.620,38</u>
Ergebnis nach Steuern		1.419.561,49	1.694.924,25
Sonstige Steuern		119.587,51	113.623,61
Jahresüberschuss		1.299.973,98	1.581.300,64
Gewinnvortrag		245.149,89	249.609,05
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.230.000,00</u>	<u>1.528.200,00</u>
Bilanzgewinn		<u>315.123,87</u>	<u>302.709,69</u>

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

Allgemeine Angaben

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.

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

Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Genossenschaften wird Gebrauch gemacht.

Aufgrund der ERP-Software Umstellung auf Wodis Sigma kommt es bei einigen Positionen zu Veränderungen im Ausweis. Insofern sind diese Positionen nicht mit den Jahren vor 2020 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.

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 Wohngebäude vor dem 01.01.1991 angeschafft oder hergestellt nach dem 31.12.1990 angeschafft oder hergestellt	linear	20,0 %	bis	33,3 %
	linear nach Restnutzungsdauer			
Geschäftsbauten	linear	2,0 %	bzw.	2,5 %
	linear	2,0 %	bzw.	5,0 %
Bauten auf fremden Grundstücken	linear nach Restnutzungsdauer			
	linear	5,0 %	bis	6,7 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear	7,7 %	bis	33,3 %
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 20201

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 1,87 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2021). 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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.346.825,65 € (Vorjahr 2.324.894,45 €) 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 sich 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	26.416.585,10 (26.992.400,06)	1.534.057,87 (1.408.360,47)	5.015.285,28 (5.324.787,21)	19.867.241,95 (20.259.252,38)	26.416.585,10 (26.992.400,06)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	2.292.433,52 (2.338.122,49)	2.292.433,52* (2.338.122,49)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	814.998,81 (912.313,49)	814.998,81 (857.775,34)	0,00 (54.538,15)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.880,23 (4.868,22)	3.880,23 (4.868,22)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.576,23 (751.135,70)	902.316,49 (669.497,51)	19.259,74 (81.638,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	194.378,86 (261.419,48)	194.378,86 (261.419,48)					
Gesamtbetrag	30.643.852,75 (31.260.259,44)	5.742.065,78 (5.540.043,51)	5.034.545,02 (5.460.963,55)	19.867.241,95 (20.259.252,38)	26.416.585,10 (26.992.400,06)		

GPR = Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr Vorjahr

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

Veränderung Pensionsrückstellungen	-23.848,00 €	-282.186,00 €
------------------------------------	--------------	---------------

sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Abbruchkosten	211.013,97 €	24.529,36 €
---------------	--------------	-------------

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich folgende

Zinsaufwendungen	65.681,00 €	78.254,00 €
------------------	-------------	-------------

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 30 Mitarbeiter beschäftigt, davon 6 in Teilzeit. Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 7 Minijobber beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2021	1.287
Zugang	2021	101
Abgang	2021	96
Ende	2021	1.292

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 75.568,06 € erhöht.

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

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus Bauvorhaben	€	10.875.803,39 €
Erbbauzinsverpflichtungen	€	13.786,50 €
Leasingverpflichtungen	€	14.379,39 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

Sonstige Angaben

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 (5,8 T€) war deshalb nicht zu bilden.

Mitglieder des Vorstandes:

Reger, Lothar		hauptamtl. Genossenschaftsvorstand Dipl.-Bauingenieur (FH)
Seiffert, Jörg		hauptamtl. Genossenschaftsvorstand Dipl. Betriebswirt (FH)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerstlauer, Dr. Hans	Bürgermeister a. D.	Aufsichtsratsvorsitzender
Schiele, Gerhard	Geschäftsführer i. R.	stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 25.10.2021
Walter, Bruno	Bürgermeister	stv. Aufsichtsratsvorsitzender ab 25.10.2021
Sadlek, Andreas	Techn. Betriebswirt (IHK)	Schriftführer
Graf, Philipp	Steuerberater	stv. Schriftführer
Nagel, Anja	Wirtschaftsprüferin	
Hofner, Gudrun	Bürokauffrau	

Ravensburg, den 04. April 2022

Der Vorstand:

gez. Lothar Reger

gez. Jörg Seiffert

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnissrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 315.123,87 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von	
3 % auf das Geschäftsguthaben	59.560,59 €
Vortrag auf neue Rechnung	255.563,28 €





1,50

ausblick

Über zwei Jahre dominierte die COVID-19-Pandemie die Schlagzeilen rund um die Welt mit hohen Infektionszahlen, vielen Toten und Virusmutationen. Derweil diskutiert man in Deutschland über die Einführung einer Impfpflicht, die Abschaffung der Maskenpflicht und weitere Lockerungen der Corona-Maßnahmen. Am 24. Februar 2022 rückte allerdings schlagartig ein anderes Thema in den Fokus der Weltöffentlichkeit: Russische Truppen sind in die Ukraine einmarschiert. Damit herrscht nach über 70 Jahren wieder Krieg in Europa! Die überwiegende Mehrzahl der Mitglieder des UN-Sicherheitsrates verurteilte den russischen Angriffskrieg scharf und forderte Russland zur Einstellung der Kampfhandlungen und zum sofortigen Rückzug aller Truppen auf. Der russische Präsident versetzte indes seine Nuklearstreitkräfte in Alarmbereitschaft. Ein Ende des Konflikts ist derzeit nicht absehbar.

Angesichts dieser riskanten Entwicklungen haben sich die Energie- und Materialpreise in kürzester Zeit nochmals sprunghaft verteuert. Zudem herrscht große Ungewissheit über die Versorgungssicherheit in Deutschland. Gleichzeitig erschweren diese Umstände eine verlässliche Aussage über die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft erheblich. Die Folgen und Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges werden uns in Deutschland und weltweit noch viele Jahre beschäftigen.

Aufgrund der guten Rahmenbedingungen in unserem wirtschaftsstarren Geschäftsgebiet blicken wir dennoch vorsichtig optimistisch in die Zukunft und hoffen, dass die aktuellen Krisen überwunden werden können. Die Corona-Pandemie hat indes deutlich gezeigt, dass die Anstrengungen im Bereich der Digitalisierung weiter verstärkt und die digitale Transformation noch stärker vorangetrieben werden muss.

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. Mit unserem langjährigen Partner Vodafone GmbH konnte im Jahr 2021 ein entsprechendes Vertragswerk unterzeichnet werden. Der Eigenbestand soll im Zeitraum 2024/2025 mit Glasfaser (FTTB) ausgebaut werden.

Grundsätzlich sind wir weiterhin bestrebt den eigenen Wohnungsbestand unserer Genossenschaft auszubauen und zusätzlich bezahlbaren Wohnraum in Ravensburg und der Region zu schaffen. Das Spannungsfeld zwischen der satzungsgemäßen Mitgliederförderung und der notwendigen Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen verschärft sich angesichts der Rahmenbedingungen jedoch

deutlich schneller und stärker. Aktuell profitieren wir zwar immer noch vom verhältnismäßig niedrigen Zinsniveau, gleichzeitig stiegen die Materialpreise innerhalb kürzester Zeit weiter an. Die Auswirkungen auf die geplanten Neubaumaßnahmen in Baienfurt und Neukirch lassen sich derzeit noch nicht abschätzen.

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.

Durch den Krieg in der Ukraine und einen neuen drohenden „Kalten Krieg“

Ungeachtet dessen wird sich aber der Klimawandel weiter verschärfen und das Ziel, die Erderwärmung bei 1,5 Grad zu begrenzen, immer unrealistischer. Nur wenn es gelingt, dieses Problem weltweit konsequent anzugehen, können die schlimmsten Auswirkungen noch vermieden werden. Der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



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

wurde die bis dahin größte Herausforderung unserer Zeit – der Klimawandel – in den Hintergrund gedrängt. Während vor der Pandemie die Folgen der Erderwärmung noch in aller Munde waren, sind bei vielen Menschen zwischenzeitlich wieder andere Themen in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit gerückt. Angesichts explodierender Energiepreise, einer erneuten Flüchtlingswelle und einer Inflationsrate von mehr als 7 Prozent erscheint dieser Sinneswandel verständlich.

kommt in dieser Schicksalsfrage eine bedeutende Rolle zu. Vielleicht kann der sinnlose Krieg in der Ukraine wenigstens dazu beitragen, den Ausbau der Erneuerbaren Energien schneller voranzutreiben, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern rasch zu beenden und die energetische Sanierung von Altbauten zu forcieren.

**Vermietung
von Wohnungen**

**Verwaltung
von Mietwohnungen**

**Verwaltung
von Wohnungseigentum**

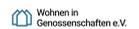
Projektentwicklung

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

