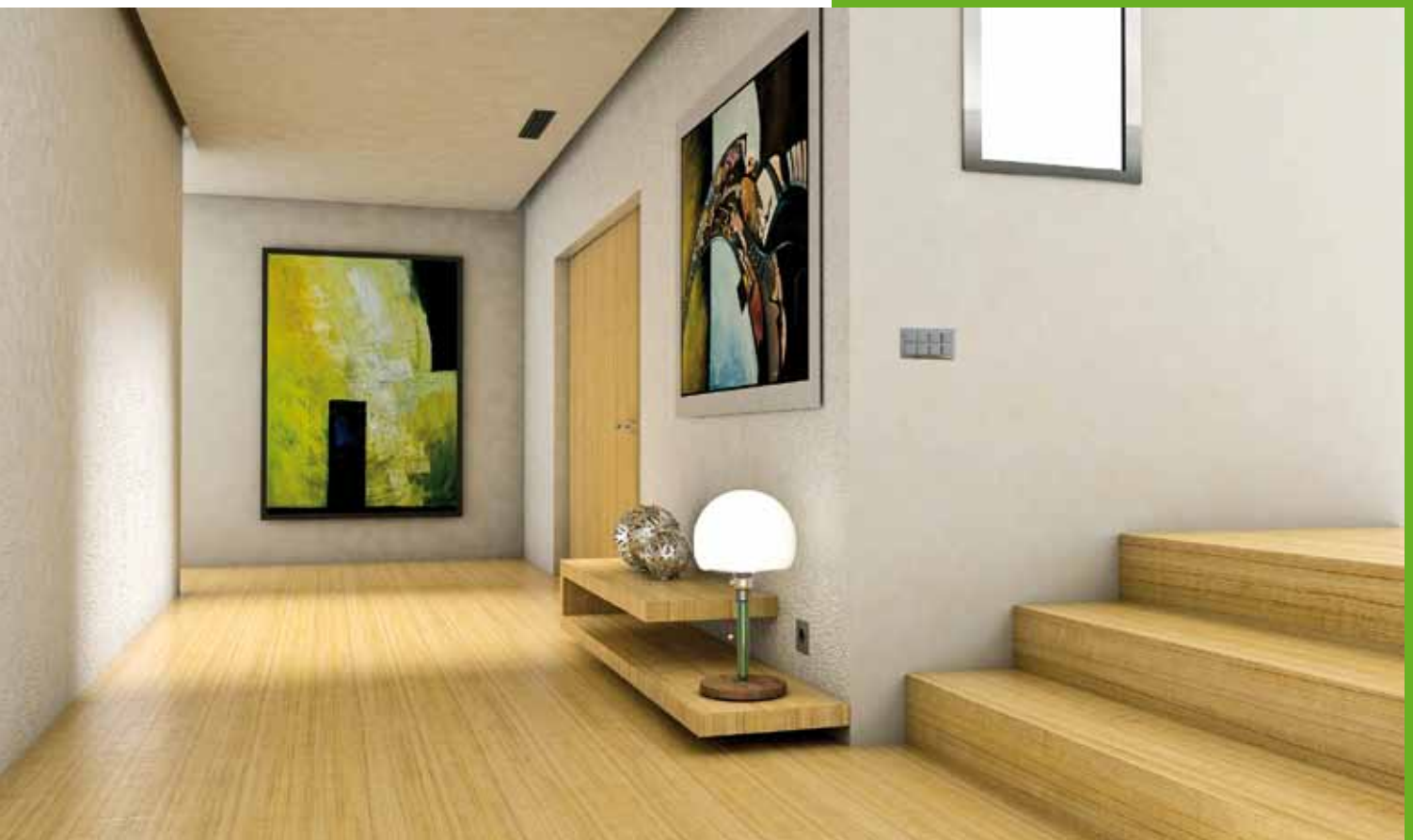


Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

geschäftsbericht 2022

kompetenz seit 1903



Redaktion

Bau- und Sparverein Ravensburg eG
Reichlestraße 21 . 88212 Ravensburg

Fotografien

BSV . DA . Wynrich Zlomke

Konzept | Layout

www.die-agentur-gmbh.de

Produktion

Druckerei Marquart, Aulendorf

Geschäftsbericht 2022

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

ihr wohnen
ist unsere
kompetenz

seit 1903

danke

Bereits in der Gründungszeit unserer Genossenschaft war bezahlbarer Wohnraum ein rares Gut. Vor mittlerweile 120 Jahren führte dies dazu, dass unter dem Vorsitz des Bauwerkmeisters Gebhard Negele am 6. Juni 1903 im Saal der Dreikönigswirtschaft in der Marktstraße die Gründungsversammlung der heutigen Bau- und Sparverein Ravensburg eG stattgefunden hat.

Die Genossenschaftsidee hat derweil nichts an ihrer Daseinsberechtigung eingebüßt. Im Gegenteil, sie ist angesichts der derzeitigen Krisen und Herausforderungen unverändert aktuell und inzwischen weltweit erfolgreich. Dabei gelten heute die gleichen Grundsätze wie in der Mitte des 19. Jahrhunderts als im deutschsprachigen Raum die ersten Genossenschaften gegründet wurden: Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung.

Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern und Mitarbeitern sowie unseren zahlreichen Geschäftspartnern und Kunden für die gute Zusammenarbeit und das vertrauensvolle Miteinander.





inhalt

GESCHÄFTSBERICHT

..... Unser Dank an Sie	4
..... Einweihungsfeier St.-Anna-Quartier in Tettnang	6
..... Überzeugende Werte	8
..... Organe	10
..... Das Team des BSV	11
..... BSV – Regionen des Wachstums	12
..... Bericht des Vorstands	14
..... Wohnungsbewirtschaftung	16
..... Neubau, Modernisierung und Instandhaltung	18
..... Wohnungseigentumsverwaltung	20
..... Generalmietverhältnisse und Hausverwaltung für Dritte	21
..... Soziales Management im BSV	22
..... Mitgliederversammlung	24
..... Risikomanagement	26
..... Vermögens- und Kapitalstruktur	27
..... Personalwesen	28
..... Bericht des Aufsichtsrates	30

JAHRESABSCHLUSS

..... Bilanz	34
..... Gewinn- und Verlustrechnung	36
..... Anhang	37
..... Dividende	40

LAGEBERICHT

..... Grundlagen des Unternehmens	42
..... Wirtschaftsbericht	42
..... Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	47
..... Risikoberichterstattung / Finanzinstrumente	48

quartiersfest

zur einweihung des st.-anna-quartiers in tett nang

Gut 300 Bewohner, Nachbarn und Gäste des BSV haben im Mai 2022 am Festakt zur Eröffnung des St.-Anna-Quartiers teilgenommen und dann beim Quartiersfest mitgefeiert.

Pünktlich zum Festakt brach der zuvor regenverhangene Himmel auf, und auch das anschließende Quartiersfest mit Attraktionen und Mitmachaktionen für jedes Alter fand bei trockenem Wetter statt. Festakt und Quartiersfest fanden Corona-bedingt deutlich später wie zunächst geplant statt, denn die 130 Wohnungen sind ja seit Ende 2019 nach nur 20 Monaten Bauzeit schon alle belegt.

Fünf Akteure für bezahlbaren Wohnraum

Dass das Projekt St.-Anna-Quartier überhaupt möglich geworden ist, lag daran, dass sich fünf Partner „gemeinsam auf den Weg gemacht haben“, wie BSV-Vorstand Lothar Reger bei der Begrüßung hervorhob. Neben dem BSV waren dies die Stadt Tett nang und die katholische Kirchengemeinde St. Gallus sowie die Stiftung Liebenau und die Baugenossenschaft Familienheim eG aus Villingen-Schwenningen. Baugenossenschaft und BSV haben über die gemeinsame Bauherrengemeinschaft Genossenschaftliches

Wohnen 22 Mio. Euro investiert. Nun gibt es auf einem 12.000 Quadratmeter großen Areal 130 Wohnungen, die Hälfte davon klar unter dem Mietpreisspiegel. Mit 114 Plätzen ist die Tiefgarage zudem die größte private in Tett nang. BSV-Vorstand Jörg Seiffert betonte darüber hinaus, dass sich das „Geschäftsgebiet unserer Genossenschaft um einen attraktiven Standort erweitert“ habe.

Zwei Auszeichnungen erhalten

Der Vorbild-Charakter des Quartiers hat auch überregional Anerkennung gefunden, nämlich durch den Akademiepreis der Evangelischen Akademie Bad Boll und einen Preis beim Ideen-Wettbewerb „Quartier 2020“ des Sozialministeriums Baden-Württemberg. Daran hat Landessozialminister Manne Lucha als einer von zwei Festrednern erinnert. Und Weihbischof Matthäus Karrer warb dafür, dass das Quartier als „Wegweiser für viele weitere Projekte“ dienen sollte.

Denn das St.-Anna-Quartier steht nicht nur für dringend gesuchten Wohnraum zu einem fairen Preis, sondern auch für die Belange ganz unterschiedlicher Menschen. Gerade Senioren und Menschen mit Bewegungseinschränkungen kommt entgegen, dass die Wohnungen groß-



V. l.: BSV-Vorstände Jörg Seiffert und Lothar Reger, Weihbischof Matthäus Karrer, Sozialminister Manfred Lucha und Sebastian Merkle (Baugenossenschaft Familienheim), Martin Renner (Baugenossenschaft Familienheim)



teils barrierefrei gestaltet sind. Zudem ermöglicht das Quartier Integration und Inklusion. So nutzt die Stiftung Liebenau 13 Wohnungen, damit Menschen mit körperlichen oder geistigen Handicaps möglichst eigenständig leben können.

Im Zentrum der Quartierspavillon

In der Mitte des Areals dient der Quartierspavillon als Zentrum für Austausch, Beratung, Anknüpfungspunkte, Nachbarschaftsgespräche und kleine Feste. Für die Quartiersarbeit bringt sich die Gallus-Gemeinde über eine pastorale Mitarbeiterin ein. Und die Stadt Tett nang hat eigens eine Teilzeitstelle für die Quartiersarbeit geschaffen. Dass der Gemeinderat dieser Finanzierung zugestimmt hat, dafür dankte Lothar Reger Bürgermeister Bruno Walter ausdrücklich.

„Ein Dorf für die Kapelle“

Ohne die Gemeinde St. Gallus hätte das Quartier nie Wirklichkeit werden können. So hat der langjährige Stadtpfarrer, Prälat Rudolf Hagmann, das Schlagwort „Ein Dorf für die Kapelle“ geprägt und mit erreicht, dass die

Kirche als Miteigner des Grundstücks einen sehr fairen Erbpachtzins ermöglicht hat. Und Bürgermeister Walter hat sich bei den übergeordneten Behörden dafür eingesetzt, dass es mit der verkehrlichen Anbindung klappt und dass das Quartier nahe an die Kapelle von 1513 heranrücken darf.

Der ehemalige BSV-Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Hans Gerstlauer fasste die Vision für das St.-Anna-Quartier in einem Satz zusammen, das Quartier sei „viel mehr als eine Ansammlung attraktiver Wohnungen – es ist ein Ort zum Leben und erfüllt mit Leben!“.



überzeugende werte

Mitglieder

2022	1304
2021	1292

Mitarbeiter

2022	32
2021	29

Ø Mietpreis

2022	8,36 €
2021	7,98 €

Wohnungen Gewerbe

2022	1047
2021	1025

WEG-Einheiten

2022	2235
2021	2090

Drittverwaltung

2022	1101
2021	1069

Gesamtwohnfläche

2022	64 119 m ²
2021	62 854 m ²

Bilanzsumme

2022	57.983.161,09 €
2021	53.338.778,85 €

Eigenkapital

2022	20.098.135 €
2021	19.403.515 €

Investitionen

2022	6.891.204 €
2021	4.575.868 €

Anlagevermögen

2022	48.381.705 €
2021	44.411.756 €

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

2022	11.823.423 €
2021	11.310.850 €

organe

das positive entwickeln

Mitgliederversammlung

- // Zum 31.12.2022 zählt die Genossenschaft 1304 Mitglieder. Entsprechend der Satzung findet jährlich eine ordentliche Mitgliederversammlung statt.

Aufsichtsrat

- Dr. Hans Gerstlauer // Aufsichtsratsvorsitzender bis 22.06.2022
Bürgermeister a. D.
- Bruno Walter // stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 18.07.2022
Aufsichtsratsvorsitzender ab 18.07.2022
Bürgermeister
- Anja Nagel // stv. Aufsichtsratsvorsitzender ab 18.07.2022
Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin, Dipl.-Kauffrau
- Andreas Sadlek // Schriftführer
Technischer Betriebswirt/(IHK)
- Philipp Graf // stv. Schriftführer
Steuerberater
- Michael Gresens // Aufsichtsratsmitglied ab 22.06.2022
Dipl. Sparkassenbetriebswirt
- Gudrun Hofner // Rentnerin

Vorstand

- Lothar Reger // hauptamtl. Vorstandsmitglied
Dipl.-Bauingenieur (FH)
- Jörg Seiffert // hauptamtl. Vorstandsmitglied
Dipl.-Betriebswirt (FH)



wesentliches im fokus

Geschäftsleitung

/ Lothar Reger
Vorstand

/ Jörg Seiffert
Vorstand

Verwaltung

/ Angelika Brugger
Assistenz/Personal

/ Tanja Linde
Sekretariat/Öffentlichkeit

Teamleitung

/ Serkan Akar
Technik/IT

/ Oliver Gebhard
Rechnungswesen/
Vermietung

/ Claudia Läger
WEG-Verwaltung

WEG-Verwaltung

/ Kathrin Graf
WEG-Buchhaltung

/ Olaf Hanstein
WEG-Verwaltung

/ Jonas Kugel
WEG-Verwaltung/
WEG-Buchhaltung

/ Angelo Reinhardt
Backoffice WEG

/ Lena Weiler
WEG-Verwaltung

Neubau/ Bauträgetätigkeit

/ Katharina Butz
Kfm. Projektassistentin

/ Karl-Josef Miller
Bauleitung

/ Silke Wöfle
Architektin

Technik Eigenbestand

/ Uwe Baumann
Technik

/ Ralf Krieger
Technik

/ Sebastian Malik
Technik

Vermietung Eigenbestand

/ Jennifer Elbs
Zentrale/Empfang

/ Alisa Hofmann
Mietverwaltung
Eigenbestand

/ Anna-Lena Keller
Mietverwaltung
Eigenbestand

/ Selina Ritter-Jehle
Soziales

Vermietung Fremdbestand

/ Iris Hübsch
Mietverwaltung/
Lebensräume

/ Lisa Richter
Mietverwaltung/
Lebensräume

/ Marion Graber
Drittverwaltung

/ Jonas Spahlinger
Drittverwaltung

Rechnungswesen

/ Johanna Endres
Inkasso/Mietverhältnis

/ Anja Schiller
Rechnungswesen

/ Slobodanka Vulic
Rechnungswesen

Ausbildung

/ Batuhan Topal
3. Ausbildungsjahr

/ Carolin Schmid
2. Ausbildungsjahr

/ Lukas Eisenbarth
1. Ausbildungsjahr

Stand: Mai 2023

im wandel der zeit

wachsen

neubau und modernisierung

fokus weingarten

Gebäude / 24
davon saniert / 8

Potenziale
Photovoltaik / 1
Aufstockung / 3

Wohnungen / 170

Bewohner
pro Wohneinheit ca. 1,5

Ø Mietpreis / 8,51 €

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

Garagen / 18

Parkflächen / 54



Gebäude-Wohnungsübersicht der Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Ravensburg :: Weingarten :: Tettnang

Verwaltungs-Objekte der Bau- und Sparvereins Ravensburg eG

Ravensburg :: Weingarten :: Tettnang

Verwaltungsobjekte an weiteren Standorten

Amtzell . Aulendorf . Bad Waldsee . Bad Wurzach . Baienfurt
Baindt . Böblingen . Bodnegg . Burladingen . Dußlingen
Eriskirch . Friedrichshafen . Fronhofen . Hergensweiler
Hohentengen . Immenstaad . Kluftern . Königsmoss
Kressbronn . Langenargen . Leutkirch . Meckenbeuren
Oberhausen . Oberteuringen . Schlier . Tettnang
Überlingen . Uhltingen . Veringenstadt . Vogt . Waldburg
Wangen . Wilhelmsdorf . Wittenhofen



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

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

bericht des vorstands

Die Rahmenbedingungen waren im Geschäftsjahr 2022 auch für die Bau- und Wohnungswirtschaft alles andere als einfach. Unter den coronabedingten Kontaktbeschränkungen haben wir als Unternehmen, das vor allem auf Begegnung und Miteinander setzt, sehr gelitten. Und nun kam – nach Jahrzehnten des Friedens – mitten in Europa ein Krieg auf uns zu, unter dem vor allem die Menschen in der Ukraine leiden. Aber auch die Auswirkungen für uns alle waren und sind erheblich; der Energiemarkt und die sichere Versorgung mit Strom, Gas und Wärme waren schlagartig keine Selbstverständlichkeit mehr. Fragen wie der Atomausstieg, der rasche Bau von Übertragungsnetzen, die Versorgung mit dem aus Fracking gewonnenen LNG-Gas kamen erneut auf den Prüfstand.

Auch die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich durch den Krieg in der Ukraine und die damit verbundene Flüchtlingswelle noch einmal erheblich verschärft. Dabei zeigt sich immer deutlicher, dass das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, dauerhaft nicht erreicht werden kann. Dazuhin haben große Player am Markt unlängst angekündigt, in 2023 sämtliche Neubaumaßnahmen aussetzen. Begründet wurde dies unter

anderem mit dem stärksten Anstieg der Baupreise seit über 50 Jahren. Auch in unserer Region wird die Realisierung großer Neubauprojekte zunehmend schwierig. Dies zeigt sich an den Beispielen des Rinker-Areals in Ravensburg oder der Martinshöfe in Weingarten.

Unser Unternehmen hat bereits im Jahr 2019 das größte Bauprojekt in der jüngeren Geschichte begonnen und bis jetzt zügig fortgeführt. In dem Projekt „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ werden in drei Bauabschnitten insgesamt 103 neue Wohnungen gebaut. Die ersten beiden Bauabschnitte mit 34 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sind bereits vermietet. Der

dritte Bauabschnitt mit weiteren 69 Wohnungen und dem neuen „Rahlen-treff“ soll bis Ende 2024 fertiggestellt werden.

Der Bau- und Sparverein Ravensburg kommt damit seiner gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nach, der Wohnungsnot in der Region Oberschwaben entgegenzuwirken. Gleichzeitig haben wir der Stadt Ravensburg fünf Wohnungen zur Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. Neben einem kontinuierlichen und gesunden wirtschaftlichen Wachstum achten wir entsprechend unserer Rechtsform besonders auf soziale Gesichtspunkte. Unser Handeln ist dabei auch im 120sten Jahr unseres



fakten 2022

- Eigene und verwaltete Wohnungen 4383
- Bilanzsumme 57.983.161,09 €
- Eigenkapital 20.098.135,00 €



Der Vorstand: Lothar Reger und Jörg Seiffert (re.)

Bestehens an dem genossenschaftlichen Grundprinzip orientiert: „Was einer nicht schafft, das schaffen viele.“

Unsere Bestandswohnungen werden kontinuierlich durch Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten unserer Genossenschaft auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan sind dafür jährlich rund 1,2 Millionen Euro vorgesehen. Darüber hinaus werden kleinere Maßnahmen, wie beispielsweise Balkonsanierungen regelmäßig eingeplant und entsprechend umgesetzt.

In der Fremdverwaltung konnten wir das hohe Niveau der betreuten Liegenschaften auch im abgelaufenen Geschäftsjahr aufrechterhalten. Allerdings wurde die Verwaltung durch Personalwechsel, langfristige Krankheitsausfälle und einen Cyberangriff auf einen externen Dienstleister deutlich erschwert. Vorerst werden wir daher keine neuen Objekte akquirieren.

Dieses Aufgabengebiet wird insgesamt immer vielseitiger und anspruchsvoller.

Trotz all der herausfordernden Umstände kann unsere Genossenschaft mit dem abgelaufenen Jahr – besonders auch mit dem Jahresergebnis – mehr als zufrieden sein. Zum 31.12.2022 konnte die Bau- und Sparverein Ravensburg eG einen Jahresüberschuss von 679.837,93 Euro erwirtschaften. Dieses Ergebnis ist in Anbetracht der geschilderten Begleitumstände als gut einzustufen. Wenngleich uns die Kostensteigerungen im Bauwesen und die gestiegenen Zinsen Sorgen bereiten. Allgemein gilt, dass die Weiterentwicklung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes durch Neubaulprojekte, wie die „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ und der Abbau des Instandhaltungsrückstaus weiterhin Chancen und Risiken bergen.

Gleichzeitig müssen wir unsere Genossenschaft auf die größte aller Herausforderungen vorbereiten: Das Ziel der Landesregierung von Baden-Württem-

berg, Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen, ist unheimlich ambitioniert und für ein Unternehmen unserer Größenordnung nur sehr schwer darstellbar. Dennoch sind wir aktuell dabei die entsprechenden Grundlagen für unseren eigenen Wohnungsbestand zu erheben und daraus eine „Klima Roadmap“ zu entwickeln.

Die vor uns liegenden Aufgaben werden wir mit großer Sorgfalt, verantwortungsvoll und zielgerichtet angehen und unsere Genossenschaft im Sinne unserer Mitglieder weiterentwickeln. Begleiten Sie uns gerne wohlwollend auf diesem spannenden und herausfordernden Weg in eine hoffentlich bald friedlichere Zukunft.



mehr mitglieder mehr wohnungen

Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2022 verfügt unsere Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 1.040 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und einem Bürogebäude. Die Erhöhung zum Vorjahr um 17 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit ist bedingt durch die Zugänge in der Quartiersentwicklung Galgenhalde in Ravensburg. Derzeit verfügt die Genossenschaft damit über 129 Neubauwohnungen.

Im Jahr 2022 kam es zu 115 Neuvermietungen. 93 Wohnungen wurden gekündigt. Den größten Anteil hierbei bilden der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“ und „Mieterbezogene Gründe“. 4 Mitglieder sind verstorben. 8 Mitglieder sind in ein Pflegeheim umgezogen. Bei 7 Wohnungen konnte ein Tauschwunsch erfüllt werden. 3 Mitgliedern wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Zum Stichtag 31.12.2022 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes 8,36 Euro/m²-Wohnfläche. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete von 9,06 Euro/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. Sanierete Wohnungen werden sowohl in den Quartieren in Ravensburg als auch in Weingarten und Tettnang stark nachgefragt. Leerstände existieren nur sanierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist gesunken und beträgt 8,9 %.

> Die durchschnittliche Kaltmiete zum 31.12.2022 betrug **8,36 €/m²**

Altersstruktur unserer Hauptmieter

In Jahren	In Prozent
keine Angabe	8,90 %
19 - 25	5,70 %
26 - 45	34,10 %
46 - 60	22,50 %
61 - 70	12,10 %
71 - 80	9,20 %
81 u. älter	7,50 %



Wohnflächenstruktur

Wohnfläche in m ²	Wohnungen	In Prozent
bis 39	63	6,10 %
39 - 48	126	12,10 %
48 - 65	507	48,70 %
65 - 75	165	15,90 %
75 - 90	147	14,10 %
über 90	32	3,10 %
	1.040	100,00 %

komplexe intensität bauen · sanieren · modernisieren

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 2022 gelang es unserer Genossenschaft diesem Ziel erfolgreich nachzukommen.

Neubau

In 2022 verfolgte unsere Genossenschaft weiterhin die Nachverdichtung in der Ravensburger Weststadt. Im Mai konnte der zweite Bauabschnitt der „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ erfolgreich fertiggestellt und damit 17 weitere Wohnungen (davon 5 öffentlich gefördert) und eine Gewerbeeinheit (Yoga Studio) an die Mieter übergeben werden. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden nach den Vorgaben des „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ vermietet und werden an Personen mit Wohnberechtigungsschein vergeben.

Auch der dritte Bauabschnitt nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr Gestalt an. Die Aushubarbeiten wurden im Sommer abgeschlossen, danach konnte der gesamte Verbau der Baugrube vorgenommen werden. Teile der großen Bewohnertiefgarage mit 125 Stellplätzen sind fertiggestellt. Im Anschluss beginnen die Rohbauarbeiten für die Gebäudeteile B und E. Das Haus B schließt die Lücke zwischen den ersten beiden Bauabschnitten und wird im Jahr 2024 in die Vermietung genommen. Mit der Errichtung des Gebäudes B wird die Baulücke an der Meersburger Straße geschlossen und die Häuser A und C sind miteinander verbunden. Bereits dann wird die Qualität des gesamten Quartiers sichtbar.

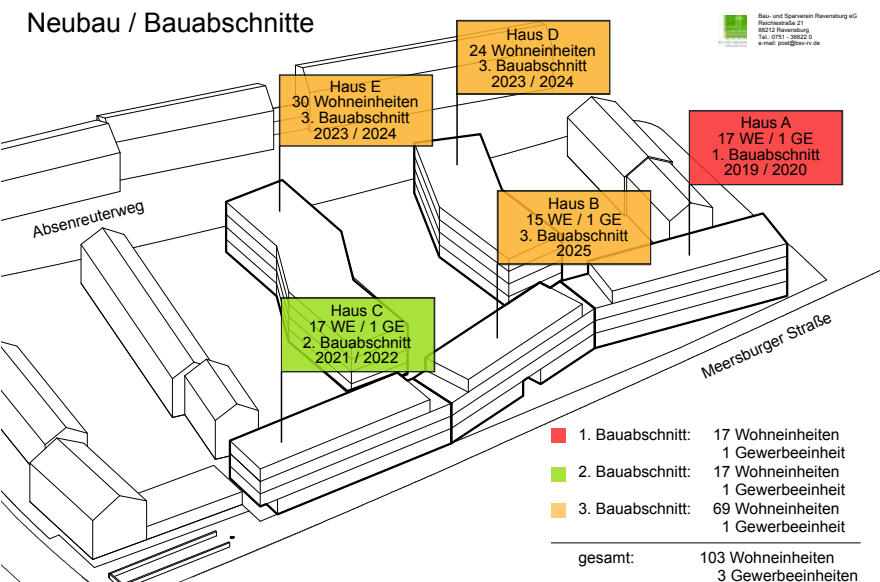
Der lang ersehnte neue „Rahltreff“ wird in diesem Gebäudeteil untergebracht sein. Gemeinsam mit unseren Partnern im Quartier freuen wir uns auf die baldige Fertigstellung dieses besonderen Begegnungsortes und auch darauf, dass die neuen Räumlichkeiten mit Leben erfüllt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung fördern wir den Ausbau erneuerbarer Energien und betreiben damit aktiven Klima- und Ressourcenschutz. Dieser Ansatz führte dazu, dass wir gemeinsam mit den Technischen Werken Schussental (TWS) mehrere Photovoltaikanlagen als Mieterstrommodell im gesamten Bauvorhaben umsetzen konnten. Bei dem vor Ort erzeugten Strom handelt es sich um umweltfreundlichen Naturstrom, den wir vorrangig unseren Mietern vergünstigt zur Verfügung stellen. Überschüssiger Strom wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist.

Insgesamt investierte unsere Genossenschaft in das Neubauvorhaben „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ im Berichtsjahr knapp 5,3 Millionen Euro.

Zudem streben wir weitere Bauprojekte an. In der Gemeinde Baienfurt planen wir einen Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit ca. 2.700 m² Wohnfläche in Holzhybridbauweise und einer Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen. Das Baugesuch wurde bereits bei der Gemeinde Baienfurt eingereicht.

Zusätzlich erstellen wir für ein Bauprojekt in Neukirch das Baugesuch. Ob wir dieses Projekt verwirklichen können, hängt im Wesentlichen von den Ausschreibungsergebnissen und der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Bauprojektes in Baienfurt ab. Die Einreichung des Baugesuches haben wir daher noch zurückgestellt.



fakten 2022

■ Projekt "Quartiersentwicklung Galgenhalde"

■ Investitionsvolumen:	ca. 25 Millionen €
■ Wohnungen gesamt:	103 mit 1-4 Zimmern
■ Davon geförderte Wohnungen:	21
■ Gewerbeeinheiten:	3
■ Wohn- und Nutzfläche:	6 730 m ²
■ Geplante Fertigstellung des Projekts:	Ende 2024

Instandhaltung und Modernisierung

Planungsarbeiten für energetische Sanierungen im eigenen Bestand wurden weiter vorangetrieben. Angedacht sind eine Modernisierung und Aufstockung in Weingarten. Hier sollen 11 Bestandshäuser vollumfänglich energetisch saniert werden. Zudem planen wir auf 66 der bereits im Eigenbestand befindlichen Wohnungen, insgesamt 22 Wohnungen aufzustocken. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere Bodenflächen zu versiegeln.

Ungeachtet der großen Neubaumaßnahme in der Galgenhalde wurde im Geschäftsjahr 2022 die Strategie der Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel fortgeführt. Grundsätzlich erfolgt im Zuge einer Wohnungskün-

digung die Zustandsbeurteilung durch die technische Abteilung – je nach Bedarf werden dann individuelle Voll- oder Teilsanierungen durchgeführt.

2022 wurden 9 Vollsanierungen und 6 Teilsanierungen vorgenommen. Insgesamt investierte der BSV in 2022 rund 787.667 Euro für Wohnungssanierungen im Bestand. Bei einer sanierten Fläche von ca. 875 m² entspricht dies ca. 900 Euro pro m².

Diese Maßnahmen führen – dank einer fortwährenden Anpassung des Ausstattungsstandards an den Zeitgeist und steigende Ansprüche der Mieter – zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnqualität. Im Bedarfsfall werden

werden Grundrisse an die neuen Lebensgewohnheiten und Wohntrends angepasst. Bei Grundrissänderungen können Kosten von bis zu 1.100 Euro /m² Wohnfläche anfallen. Insbesondere müssen die geltenden Anforderungen an den Trittschallschutz berücksichtigt werden. Es ist hervorzuheben, dass nach Abschluss der Maßnahmen die sanierten Wohnungen annähernd den Standard unserer Neubauwohnungen aufweisen.

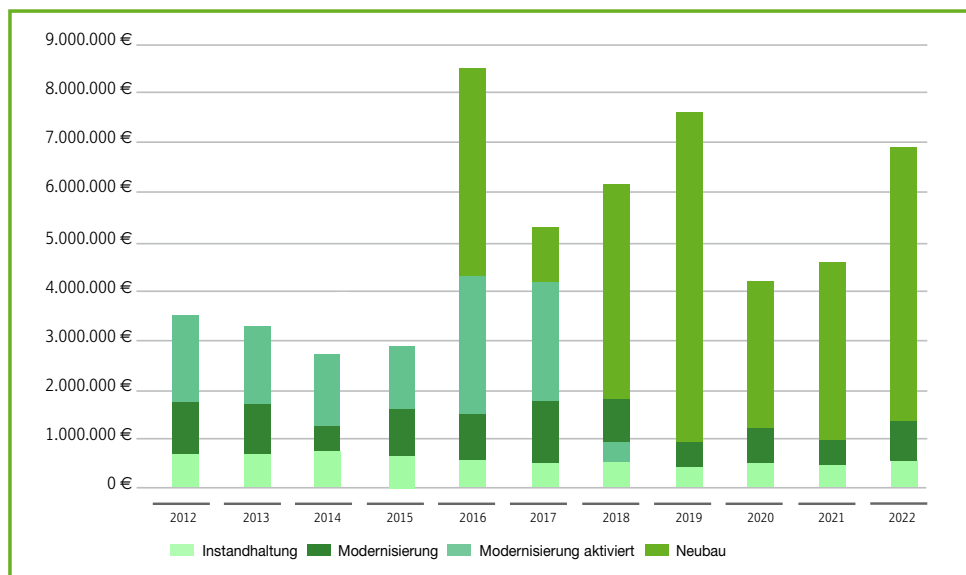
Für Erhaltungsaufwendungen sind im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 637.644 Euro angefallen. Die Instandhaltungen werden von erfahrenen Handwerksbetrieben durchgeführt, mit denen wir in langjährigen Geschäfts-

beziehungen stehen. Die abgeschlossenen Jahresakkordverträge mit zuverlässigen und regionalen Handwerkern, gewährleisten unverändert eine rasche und fachlich einwandfreie Instandhaltung.

Der Erhalt, die Weiterentwicklung und die energetische Sanierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes werden in Zukunft deutlich mehr Aufwand erfordern. Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit bei der Dekarbonisierung der Gebäude bestimmen unser Aufgabenfeld bis in Jahr 2040.

Aufwendungen für

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 2022



im gegenseitigen vertrauen übertragen

Wohnungseigentumsverwaltung

Ein weiteres bedeutendes Geschäftsfeld unserer Genossenschaft ist die Verwaltung fremden Eigentums, die wir bereits seit 1959 betreiben. 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.

Zum Bilanzstichtag verwalten wir 64 Gemeinschaften mit 1.465 Einheiten und 1.361 Garagen/Stellplätze.

Für die Stiftung Liebenau und deren Töchter verwalten wir zusätzlich 28 Gemeinschaften mit 739 Wohnungen und 575 Garagen/Stellplätzen in den Lebensräumen für Jung und Alt.

Generalmietverhältnisse

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

Mittlerweile konnten 483 Wohnungen mit 366 Stellplätzen in diesen Verantwortungsbereich übernommen werden.

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 Bestandshalter tätig.

Zum Bilanzstichtag dürfen wir für 47 Eigentümer die komplette Mietverwaltung für insgesamt 525 Mietwohnungen ausführen.

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.





fakten 2022

- 10 Mitarbeiter
- 797.303,49 € Umsatz ohne GMV
- 1.391.561,87 € Instandhaltungsmaßnahmen
- 7.536.705,22 € verwaltete Hausgelder



das soziale management

der mensch im mittelpunkt



Kennenlernetreffen der beiden Senioren-Wohngemeinschaften

Auch im ereignisreichen Jahr 2022 hat unser hauseigenes Soziales Management das Hauptaugenmerk wieder auf das Miteinander und den Austausch mit unseren Mitgliedern gelegt. Hierzu zählen unter anderem die Vernetzung unserer Mieter, die Förderung unserer Senioren-Wohngemeinschaften und des ehrenamtlichen Hauspaten-Gremiums. Durch unsere Aktivitäten möchten wir einen Beitrag zur gesellschaftlichen Integration leisten und bewirken, dass sich alle Mieter zugehörig und gleichberechtigt fühlen. Denn Integration bedeutet auch Teil einer Gruppe zu werden – unabhängig von Alter, Herkunft oder Religionszugehörigkeit.



2. Laubengang-Fest in der Habsstraße 2 in Weingarten

Hauspatenwahl – Förderung Quartiersmanagement Galgenhalde

Das Hauspatenkonzept des BSV, in Kooperation mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ravensburg, ist wichtiger Bestandteil des Quartierskonzepts in der Galgenhalde. Wir freuen uns, dass mittlerweile 17 ehrenamtliche Personen eine so genannte „sorgsame Nachbarschaft“ in unseren Häusern aufrechterhalten bzw. etablieren wollen. Dazu konnten im Jahr 2022 insgesamt vier Hauspatentreffen in Präsenz abgehalten werden.

Förderung unserer Senioren-Wohngemeinschaften

Gemeinsam alt werden ist eine schöne Idee, die in einer Senioren-WG Wirklichkeit werden kann. Auch bei der Bau- und Sparverein Ravensburg eG gibt es für älter werdende



Besichtigung des Neubaus Galgenhalde
(1. Bauabschnitt) durch die Senioren



Gemeinsamer Austausch der Mitglieder im Gebhart-Fugel-Weg in Ravensburg-Süd

Menschen die Möglichkeit, ein Apartment in einer der beiden Senioren-Wohngemeinschaften zu beziehen. Um unsere Senioren-Wohngemeinschaften in Ravensburg und Weingarten miteinander ins Gespräch zu bringen, fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr mehrere Treffen der Bewohner statt. Nach dem ersten Kennenlernen stand auch ein gemeinsamer Ausflug auf dem Terminplan. Für alle Teilnehmenden waren diese Begegnungen eine schöne Erfahrung. Der BSV freut sich über die positive Entwicklung und den regen Austausch der Bewohner.

Zweites Laubengang-Fest Haasstraße in Weingarten

Gemeinsam mit Mitarbeitern des BSV und dem Organisationsteam um Herrn Kahlke (Senioren-WG Weingarten) hat Frau Ritter-Jehle (Soziales Management BSV) in 2022 das zweite Laubengangfest in der Haasstraße 2 in Weingarten geplant und organisiert. Das Fest zeigt beispielhaft, dass wir unseren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnen in attraktiven Wohnquartieren ermöglichen und aktiv den genossenschaftlichen Zusammenhalt fördern.

Austauschtreffen in den BSV-Quartieren Weingarten-Blumenau und Ravensburg-Süd

Auch in diesem Jahr konnte die Mitgliederförderung weiter ausgebaut werden. Im Spätsommer 2022 hat der BSV die Anwohner der Hausgemeinschaften Weingarten-Blumenau und Ravensburg-Süd jeweils zu einem Nachbarschaftstreff eingeladen. Hier hatten die Mitglieder die Möglichkeit, in ungezwungener Atmosphäre Lob und Kritik an der persönlichen Wohnsituation zu äußern. Für unsere Genossenschaft steht die Mitgliederförderung an erster Stelle und wir freuen uns sehr darüber, wenn sich

Mitglieder für ihr Quartier und unsere Genossenschaft interessieren.

Nikolaus-Treffen – „Junges Wohnen mit integrierter Senioren-WG“

Im Dezember fand erstmals eine Nikolaus-Feier in der Haasstraße 2 in Weingarten statt.

Die Veranstaltung wurde von engagierten Bewohnern der Senioren-Wohngemeinschaft Weingarten auf die Beine gestellt und auf Spendenbasis finanziert. Es ist schön, wenn sich Nachbarschaften wie diese eigenständig weiterentwickeln.

120 jahre

vergangenheit und zukunft

Dr. Hans Gerstlauer leitete letztmals die Mitgliederversammlung – 2022 nach zwei Jahren wieder in Präsenz.

84 stimmberechtigte BSV-Mitglieder sind im Juni 2022 in den Ravensburger Schwörsaal gekommen, haben nach den Berichten für 2021 die Entlastung ausgesprochen und Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt.

Dass die letzte von ihm als Aufsichtsratsvorsitzenden geleitete Mitgliederversammlung wieder in Präsenz stattfinden konnte, freute Dr. Hans Gerstlauer nach zwei Versammlungen wegen der Pandemie in schriftlicher Form besonders. Was ihn ebenfalls freute: Die Zahl der Mitglieder ist 2021 auf 1.292 gestiegen.

Mieten klar unter Durchschnitt

Obwohl bereits seit anderthalb Jahren BSV-Vorstand, konnte sich Jörg Seiffert ebenfalls wegen der Pandemie auch erst bei dieser Versammlung

einer größeren Zahl Mitgliedern persönlich vorstellen. Bereits Mitte 2021 haben Seiffert und sein Vorstandskollege Lothar Reger die Leitungsebene umstrukturiert und für klare Zuständigkeiten gesorgt. So gibt es nun drei Teamleiter für die Bereiche Technik/IT, Rechnungswesen/Vermietung, WEG-Verwaltung.

Im Kerngeschäft ist 2021 einmal mehr deutlich geworden, dass sich neben der „Verwaltung Eigenbestand“ der Bereich „Fremdverwaltung“ längst als zweites Standbein etabliert hat. Über diese beiden Bereiche ist der BSV nach wie vor mit knapp 4.200 Wohnungen der größte Wohnraumanbieter im Landkreis Ravensburg. Dank des genossenschaftlichen Modells und der umsichtigen Planung – so Seiffert – ist der Mietzins nach wie vor spürbar unter der Vergleichsmiete im Ravensburger Mietspiegel, womit der BSV eindeutig keiner der Preistreiber im Schussental ist.

Dynamik bei Neubau und Sanierungen

Trotz der Neubauprojekte investiert der BSV beständig in die Erneuerung des Bestandes, hob Vorstand Lothar Reger hervor, insbesondere bei Mieterwechseln – im Schnitt jeweils über 50.000 Euro. Zum Bestand gehört nun auch das St. Anna-Quartier in Tettang. Die große Zustimmung in Tettang ermutigt den BSV, auch künftig Projekte in zusätzlichen Kommunen anzugehen, darunter in Baienfurt und in Neukirch bei Tettang.

Sehr gut im Plan ist das Neubau-Projekt Galgenhalde in der Ravensburger Weststadt, die bisher größte Investition des BSV mit addiert 25 Millionen Euro. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts 2021 folgte 2022 der zweite Abschnitt. Lothar Reger wies auch darauf hin, dass fast alle Mieter das Angebot angenommen haben, in eine der Neubau-Wohnungen zu wechseln. Darüber hinaus hat der BSV die allen öffentlich zugängliche Infrastruktur in der Weststadt durch eine Linksabbiegespur und ein Bushalteshäuschen verbessert.

Starke Zahlen für 2021

2021 hat der BSV ungeachtet der Investitionen von 4,6 Millionen Euro das Eigenkapital um sieben Prozentpunkte auf 19,4 Millionen Euro erhöht. Der Jahresüberschuss von 1.299.973,98 Euro fließt großteils in die Ergebnissrücklagen, und vom verbleibenden Bilanzgewinn gehen wieder 3,0 Prozent Dividende an die Mitglieder. Ein Service für diese stellt nun auch das Online-Kundenportal „Mein BSV“ dar, das bequem für Informationen zur Verfügung steht.

Verabschiedung
des bisherigen
Aufsichtsratsvorsitzenden
Dr. Hans Gerstlauer (2. v.l.)
mit Lebensgefährtin
Monika Bock
durch die Vorstände
Lothar Reger (li.)
und Jörg Seiffert (re.)





Kennzahlen

Allgemeine Kennzahlen	2022	2021
Mitglieder	1.304	1.292
gezeichnete Geschäftsanteile	8.459	8.220
Anzahl der Wohnungen	1.047	1.025
Anzahl der verwalteten Wohnungen nach WEG	2.235	2.090
Anzahl der Wohnungen in Drittverwaltung	1.101	1.069
Mitarbeiter	32	29
Bilanzsumme	57.983.161,09 €	53.338.778,85 €

Die Mitgliederversammlung nahm auch den Prüfungsbericht des Verbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen (vbw) für 2020 entgegen und beschloss für das Geschäftsjahr 2021 die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Ergebnisverwendung. Ebenso wurde den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

Wechsel im Aufsichtsrat

Für die Nachfolge von Dr. Gerstlauer als Mitglied des Aufsichtsrates konnte der BSV Michael Gresens gewinnen, seit zwei Jahrzehnten Mitglied im erweiterten Vorstand der Kreissparkasse Ravensburg. Philipp Graf wurde für drei weitere Jahre in seinem Amt bestätigt.

Ehrungen

60 Jahre Mitglied:	50 Jahre Mitglied:
Dieter Kolb	Karl König, Anton Mayer, Christa Pick-Gobs, Roger Schuler, Joachim Taetz und Robert Tröndle



Oben: Langjährige Mitglieder wurden von den Vorständen und Dr. Hans Gerstlauer geehrt



fundierte planung zuverlässig realisieren

Risikomanagement

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Entwicklung unserer Genossenschaft von Bedeutung sein können, ist ein auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Controllinginstrumente umfassen langjährige Wirtschafts- und Finanzpläne sowie eine Analyse der Unternehmenskennzahlen.

Die Überwachung, Steuerung und Abwägung vorhandener Risiken und Chancen bilden in unserem Unternehmen einen wesentlichen Bestandteil aller Entscheidungen. Potenzielle Risiken werden sachgerecht analysiert und bei Bedarf notwendige Gegenmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet. Damit der Aufsichtsrat seiner Kontrollfunktion nachkommen kann, finden regelmäßige Sitzungen mit dem Vorstand statt.

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 kann die eingeschlagene Geschäftspolitik der Genossenschaft ohne bestandsgefährdende Risiken fortgeführt werden. Das Risiko im Kerngeschäft Vermietung kann auf das branchenübliche Maß beschränkt werden. Besondere Risiken aus den weiteren Geschäftsfeldern ergeben sich insbesondere in den Bereichen der Energiekosten, der konjunkturellen Entwicklung, bei Ausschreibungen und Vergaben sowie durch die abgeschlossenen Generalmietverhältnisse.

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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Zur Erreichung dieses Ziels unternimmt die Bau- und Sparverein Ravensburg eG erhebliche Anstrengungen, den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen anzupassen. Das Unternehmen kann dabei auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu Kreditinstituten, 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



	(in %)	(in %)
..... • Rentabilitätskennzahlen	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	1,96	3,16
Eigenkapitalrentabilität	3,38	6,70
Return on Investment	1,17	2,44

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

	2022 (in %)	2021 (in %)
Anlagenintensität	83,44	83,26
Sachanlagenintensität	83,41	83,21
Umlaufintensität	16,55	16,73
Langfristiger Verschuldungsgrad	148,60	135,77
Langfristiger Fremdkapitalanteil	51,51	49,39
Anlagendeckungsgrad	110,03	109,77
Sachanlagendeckungsgrad	110,07	109,84
Eigenkapitalquote	34,66	36,38
Cash Flow	2.489.601,00 €	2.854.777,00 €

beeinträchtigenden Risiken ergeben haben. Für die Zukunft gestaltet sich diese Aussage hingegen aufgrund der aktuellen weltpolitischen Lage eher schwierig. Insbesondere die explosionsartig ansteigenden Energie- und Materialpreise führen nachhaltig zu Problemen, von denen auch unsere Genossenschaft und ihre Mitglieder betroffen sind. Ungeachtet dessen ist der BSV auch weiterhin bestrebt, seinen Mitgliedern entsprechend dem satzungsmäßigen Zweck der Genossenschaft eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsverorgung zu gewähren.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft kann unverändert als gut bezeichnet werden. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Neubau in der Galgenhalde. Dort wurden im zweiten Bauabschnitt 17 weitere Wohnungen und eine Gewerbeinheit neu erbaut.

Das Anlagevermögen ist mit 83,4 Prozent und das Umlaufvermögen mit 16,6 Prozent an der Bilanzsumme beteiligt.

Auf der Kapitaleseite haben sich die Geschäftsguthaben weiter erhöht. Sie betragen nun über 2,2 Mio. Euro, was einem Anteil von 3,8 Prozent der Bilanzsumme entspricht. Das weitere Eigenkapital ist auf gut 17,8 Mio. Euro gestiegen; dies entspricht 30,8 Prozent der Bilanzsumme. Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um knapp 0,7 Mio. Euro und beträgt nun rund 20,1 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich auf 34,7 Prozent; dies ist der höheren Bilanzsumme geschuldet.

Ertragsstruktur

Wiederum haben fast alle Bereiche unserer betrieblichen Aktivitäten angemessene Erträge zum insgesamt sehr erfreulichen Betriebsergebnis beigetragen. Maßgeblich für die gute Ertragslage ist erneut der erhebliche Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung.

Insgesamt kann die Ertragslage unserer Genossenschaft als gut bezeichnet werden.

Finanzlage

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

aktiva

Jahr	Anlagevermögen		Umlaufvermögen		Bilanzsumme	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2022	48,382	83,4	9,601	16,6	57,983	100,0

passiva

Jahr	Geschäftsguthaben		Weiteres Eigenkapital inkl. Bilanzgewinn		Fremdkapital	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2022	2,232	3,8	17,866	30,8	37,885	65,3

für zufriedene mitglieder und kunden

Betriebs- und Personalorganisation

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG beschäftigt 22 kaufmännische und technische Mitarbeiter in Vollzeit und 8 in Teilzeit sowie 9 geringfügig Beschäftigte. Gemessen am umfangreichen Aufgabengebiet unseres Unternehmens handelt es sich hierbei um eine angemessene Personalressource, die aber bei allen Mitarbeitern hohe Verantwortung, selbstständiges Arbeiten und Motivation voraussetzt. Diesem Engagement ist es zu verdanken, dass die außerordentlich vielen Krankheitsausfälle des abgelaufenen Geschäftsjahres kompensiert werden konnten. Dafür sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere Anerkennung aus.

Die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter ist für unsere Genossenschaft von großer Bedeutung. Sämtliche Mitarbeiter unterziehen sich regelmäßig Fortbildungen, besuchen Seminare und Fachtagungen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden wir erneut mit dem Fortbildungszertifikat des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland) ausgezeichnet. Mit dieser Auszeichnung wird die überdurchschnittliche Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter gewürdigt.

Im September 2022 begann Herr Lukas Eisenbarth seine 3-jährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistent in unserem Unternehmen. Damit ist weiterhin in jedem Ausbildungsjahr ein Auszubildender in unserer Genossenschaft beschäftigt. Frau Anna-Lena Keller hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistentin in 2022 mit Auszeichnung abgeschlossen. Sie wurde daraufhin übernommen und ist seither in der Vermietung unseres Eigenbestandes tätig.

Um unseren Mitarbeitern eine betriebliche Altersvorsorge zu ermöglichen, haben wir schon vor etlichen Jahren einen Kooperationsvertrag mit einer erstrangigen Pensionskasse abgeschlossen. Der Versicherungsschutz zur Abdeckung von Haftpflicht- und Betriebsrisiken wird kontinuierlich überprüft und angepasst. Er ist in ausreichendem Maß vorhanden.





Jeder neue Auszubildende pflanzt seinen eigenen "Lebensbaum" auf einem BSV-Grundstück – mit qualifizierter Unterstützung

bericht des aufsichtsrats im fortschritt



Aufsichtsratsvorsitzender
Bruno Walter

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft waren durch die im Jahr 2022 anhaltende Corona-Pandemie und den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sehr schwierig und herausfordernd. Durch den Krieg wurden die Energiemärkte sehr instabil, in der Folge sind die Energiekosten dramatisch gestiegen. Dazu wurde die Lage auf dem ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt durch die neuerliche Flüchtlingswelle weiter verschärft. Auch die Inflation und die hierdurch stark gestiegenen Zinsen belasten unser Unternehmen erheblich.

In Anbetracht dieser schwierigen Umstände kann auch das Geschäftsjahr 2022 aus Sicht unserer Genossenschaft als erfolgreich bezeichnet werden. Wenngleich der Erfolg nicht nur am abermals positiven wirtschaftlichen Jahresergebnis festgemacht werden darf; wir sind bei der Erfüllung unseres satzungsmäßigen Auftrags gut vorangekommen.

Der Baufortschritt beim größten Neubauvorhaben der jüngeren Geschichte unserer Genossenschaft trägt maßgeblich zu diesem positiven Gesamteindruck bei. Im zweiten Bauabschnitt der „Quartiersentwicklung Galgen-

halde“ gingen die Bauarbeiten planmäßig voran, sodass 17 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Mai 2022 übergeben werden konnten. Der Beginn der Tiefgaragenarbeiten markierte Anfang 2022 den Auftakt des dritten Bauabschnittes; ab August 2023 werden dort die ersten Stellplätze vermietet. Mit den Rohbauarbeiten der Häuser B und E konnte im 3. Quartal 2022 begonnen werden. Aktuell wird das letzte Tiefgaragenteilstück erstellt, auf dem im Anschluss das Haus D errichtet wird. Die Häuser B und E sollen im 1. Quartal 2024 zur Vermietung kommen. Der Bezug des Hauses D ist für das 4. Quartal 2024 geplant. Insgesamt bereiten uns die immer noch schwer kalkulierbaren Preissteigerungen im Bausektor und die Entwicklung des Zinsniveaus erhebliche Sorgen.

Die eingeschlagene Gebäudesanierungsstrategie wurde ungeachtet der finanziellen Kraftanstrengung im Neubaubereich unverändert fortgesetzt. Insgesamt wurden in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung des Gebäudebestandes im Geschäftsjahr 2022 über 6,9 Mio. Euro investiert. Sämtliche Investitionsplanungen wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sorgfältig beraten und gemeinsam verabschiedet.

Im Geschäftsjahr 2022 ist Herr Dr. Hans Gerstlauer nach langjähriger Zugehörigkeit satzungsgemäß aus dem Aufsichtsgremium des Bau- und Sparvereins ausgeschieden. Die Verabschiedung von Herrn Dr. Gerstlauer, der dem Aufsichtsrat über 15 Jahre

lang vorgestanden hat, fand im Rahmen der Mitgliederversammlung im Juni 2022 statt. Wir sind ihm sehr dankbar, dass er im Ehrenamt die positive Entwicklung unserer Genossenschaft maßgeblich mitgeprägt hat.

Als Nachfolger von Herrn Dr. Gerstlauer wählte die Mitgliederversammlung Herrn Michael Gresens aus Berg in den Aufsichtsrat. Herr Philipp Graf wurde von der Versammlung für drei weitere Jahre in seinem Amt bestätigt. Das Gremium hat in der darauffolgenden Sitzung Bruno Walter als Vorsitzenden und Frau Anja Nagel als seine Stellvertreterin gewählt.

Zum 31.12.2022 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 679.837,93 Euro erwirtschaftet werden. Dieses positive Ergebnis setzt die erfolgreiche



Entwicklung der vergangenen Jahre fort und festigt unsere Stellung als größter Wohnraumanbieter im Landkreis Ravensburg. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten im zurückliegenden Jahr auf rund 11,8 Mio. Euro gesteigert werden. Begründet ist dies im Wesentlichen in der Erweiterung des Wohnungsbestandes und in der fortwährenden Optimierung des Vermietungsprozesses.

Gemäß unserer Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Dieser Verpflichtung ist das Gremium ordnungsgemäß nachgekommen und hat die umfangreiche Arbeit der Vorstände und der Mitarbeiterschaft unserer Genossenschaft in sechs gemeinsamen Sitzungen beratend begleitet. Die Erstellung der Wirtschafts-, Finanz-, Neubau- und Modernisierungspläne sind Mosaiksteine der strategischen Unternehmensführung. Bei der Überwachung des Risikomanagements kamen wir zu dem Ergebnis, dass mit Risiken sachgerecht umgegangen wird. Die eingeschlagene Geschäftspolitik kann nach Einschätzung des Aufsichtsrates nachhaltig und verantwortlich fortgeführt werden. Zu jedem Zeitpunkt wurden vom Vorstand sämtliche Geschäftsvorgänge transparent dargestellt. Wesentliche Beanstandungen haben sich daraus nicht ergeben.

Die Klausurfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand führte im vergangenen Jahr nach Kempten im Allgäu. Beim kommunalen Wohnungsunternehmen der



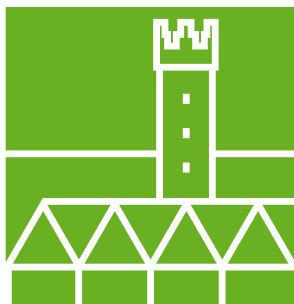
V.l.: Dr. Hans Gerstlauer, Lothar Reger, Anja Nagel, Herbert Singer, Bruno Walter, Gudrun Hofner, Philipp Graf und Jörg Seiffert

Stadt, der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, wurden die Organmitglieder unserer Genossenschaft von Herrn Geschäftsführer Herbert Singer empfangen und informiert. Bei einer Besichtigung verschiedener Projekte und ausgezeichneter Baumaßnahmen konnten die Teilnehmer viele interessante Einblicke gewinnen und positive Eindrücke für ihre Arbeit beim Bau- und Sparverein sammeln.

Das Prüfungsergebnis 2021 und den Jahresabschluss 2022 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.

Auch in diesem Jahr ermöglicht das positive Jahresergebnis den Mitgliedern wieder eine Gewinnbeteiligung in Form einer drei prozentigen Dividendenausüttung. Der besondere Dank des Aufsichtsrates gebührt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche, sehr engagierte und gute Arbeit zum Wohle unserer Genossenschaft.

Bruno Walter
Aufsichtsratsvorsitzender



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG





jahresabschluss

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	2022 in €	2022 in €	2021 in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.490,09	16.055,73
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.028.833,40		40.545.939,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.189,36		86.683,64
Bauten auf fremden Grundstücken	8.339,60		8.840,00
Technische Anlagen und Maschinen	14.159,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	238.804,57		267.320,09
Anlagen im Bau	6.809.188,37		3.472.301,34
Bauvorbereitungskosten	180.900,83	48.363.415,13	3.816,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.800,00	10.800,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	0,00		900,00
Unfertige Leistungen	2.525.492,74	2.525.492,74	2.346.825,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	130.340,87		120.017,20
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	270,97		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	352.365,38		292.231,50
Sonstige Vermögensgegenstände	61.677,56	544.654,78	39.485,83
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.454.274,71		6.058.503,26
Bausparguthaben	74.125,86	6.528.400,57	64.397,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.907,78	4.661,05
Bilanzsumme		57.983.161,09	53.338.778,85

PASSIVSEITE

2022
in €

2022
in €

2021
in €

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres

ausgeschiedenen Mitglieder

125.646,66

113.282,93

der verbleibenden Mitglieder

2.386.106,00

2.231.684,30

2.044.119,13

Rückständige fällige Einzahlungen

auf Geschäftsanteile:

9.065,70 €

Vorjahr

11.597,94 €

Kapitalrücklage

20.970,93

20.970,93

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

2.386.106,00

2.318.106,00

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:

68.000,00 €

Vorjahr

130.000,00 €

Bauerneuerungsrücklage

5.773.239,96

5.773.239,96

Andere Ergebnisrücklagen

9.478.672,60

17.479.018,56

8.818.672,60

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:

660.000,00 €

Vorjahr

1.100.000,00 €

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag

255.623,28

245.149,89

Jahresüberschuss

679.837,93

1.299.973,98

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

728.000,00

207.461,21

1.230.000,00

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche

Verpflichtungen

3.270.449,00

3.005.502,00

Steuerrückstellungen

0,00

44.565,00

Sonstige Rückstellungen

293.7059,42

3.563.508,42

236.729,89

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

29.865.456,74

26.416.585,10

Erhaltene Anzahlungen

2.463.344,51

2.292.433,52

Verbindlichkeiten aus Vermietung

756.734,72

814.998,81

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

157,49

3.880,23

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

1.039.848,23

921.576,23

Sonstige Verbindlichkeiten

190.378,91

34.315.920,60

194.378,86

davon aus Steuern:

60.313,07 €

Vorjahr

59.288,05 €

Rechnungsabgrenzungsposten

5.597,07

4.613,79

Bilanzsumme

57.983.161,09

53.338.778,85

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 in €	2022 in €	2021 in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.823.423,68		11.310.850,63
b) aus Betreuungstätigkeit	586.780,95		546.584,94
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	273.453,93	12.683.658,56	261.874,03
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		178.667,09	21.931,20
Sonstige betriebliche Erträge		167.977,42	129.001,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.791.556,22		5.904.916,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.748,42	6.803.304,64	41.702,56
Rohergebnis		6.226.998,43	6.323.623,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.791.140,35		1.622.812,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	767.802,86	2.558.943,21	481.776,03
davon für Altersversorgung	387.548,76 €		
Vorjahr	127.881,37 €		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.544.816,25	1.492.076,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		879.187,80	921.134,78
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,50		17,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	351,97	364,47	440,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		453.736,98	386.719,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-10.463,31	0,00
Ergebnis nach Steuern		801.141,97	1.419.561,49
Sonstige Steuern		121.304,04	119.587,51
Jahresüberschuss		679.837,93	1.299.973,98
Gewinnvortrag		255.623,28	245.149,89
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		728.000,00	1.230.000,00
Bilanzgewinn		207.461,21	315.123,87

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs.2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wird angewandt.

Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen gem § 288 Abs.2 HGB in Anspruch.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 ursprüng-

lichen 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 %	bis	33,3 %
Wohngebäude vor dem 01.01.1991	linear nach Restnutzungsdauer			
angeschafft oder hergestellt				
nach dem 31.12.1990 angeschafft oder				
hergestellt	linear	1,5 %	bzw.	2,5 %
Geschäftsbauten	linear	2,0 %	bzw.	5,0 %
Bauten auf fremden Grundstücken	linear nach Restnutzungsdauer			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7 %	bis	33,3 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear	10,0 %		

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

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

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

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der

vergangenen 10 Jahre von 1,78 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2022). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,5 % 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 2.525.492,74 € (Vorjahr 2.346.825,65 €) 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				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€	€	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.865.456,74 (26.416.585,10)	1.669.431,06 (1.534.057,87)	5.147.904,82 (5.015.285,28)	23.048.120,86 (19.867.241,95)	29.865.456,74 (26.416.585,10)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.463.344,51 (2.292.433,52)	2.463.344,51* (2.292.433,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	756.734,72 (814.998,81)	756.734,72 (814.998,81)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	157,49 (3.880,23)	157,49 (3.880,23)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.039.848,23 (921.576,23)	536.675,38 (902.316,49)	503.172,85 (19.259,74)			
Sonstige Verbindlichkeiten	190.378,91 (194.378,86)	190.378,91 (194.378,86)				
Gesamtbetrag	34.315.920,60 (30.643.852,75)	5.616.722,07 (5.742.065,78)	5.651.077,67 (5.034.545,02)	23.048.120,86 (19.867.241,95)	29.865.456,74 (26.416.585,10)	

GPR = Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr Vorjahr

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

Veränderung Pensionsrückstellungen	210.331,00 €	-23.848,00 €
------------------------------------	--------------	--------------

sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

EDV-Kosten	349.755,89 €	276.285,40 €
------------	--------------	--------------

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

Bereitstellungszinsen	92.739,16 €	0,00 €
-----------------------	-------------	--------

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 34 Mitarbeiter beschäftigt, davon 8 in Teilzeit. Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 8 Minijobber beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang	2022	1.292
Zugang	2022	110
Abgang	2022	98
Ende	2022	1.304

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 61.918,51 € 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	€	9.390.598,10 €
Erbbauzinsverpflichtungen	€	13.786,50 €
Leasingverpflichtungen	€	17.803,11 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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.

Nachtragsbericht:

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese haben sich schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft in Gestalt von höheren Fremdkapitalzinsen bei Neuabschlüssen von Darlehen und gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger niedergeschlagen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognose- und Risikibericht".

Mitglieder des Vorstandes:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gerstlauer, Dr. Hans	Bürgermeister a. D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)	(bis 22.06.2022)
Walter, Bruno	Bürgermeister	(Aufsichtsratsvorsitzender)	(ab 18.07.2022)
Sadlek, Andreas	Techn. Betriebswirt (IHK)	(Schriftführer)	
Graf, Philipp	Steuerberater	(stv. Schriftführer)	
Nagel, Anja	Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	(ab 18.07.2022)
Hofner, Gudrun	Rentnerin		
Michael Gresens	Dipl.-Sparkassenbetriebswirt		(ab 22.06.2022)

Ravensburg, den 14. April 2023

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 Ergebnismittelrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 207.461,21 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von	
3 % auf das Geschäftsguthaben	61.323,59 €
Vortrag auf neue Rechnung	146.137,62 €



lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG ist eine Genossenschaft. Sie wurde am 6. Juni 1903 gegründet. Die Genossenschaft ist beim Amtsgericht Ulm mit der GenReg.-Nummer 550014 eingetragen. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf den Landkreis Ravensburg und den Bodenseekreis. Die Genossenschaft besitzt daher in Ravensburg, Weingarten und Tettnang eigene Objekte.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung sowie der Neubau von eigenen Wohnungsbeständen gehören zum Kerngeschäft der Genossenschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung, der Geschäftsbesorgung für die Stiftung Liebenau, der Mietverwaltung für Dritte und in der Durchführung von Vermietungen im Rahmen von Generalmietverhältnissen. Ferner wurde der Genossenschaft mit Bescheid vom 30. März 1995 die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34c Gewerbeordnung erteilt. Mit Bescheid vom 26. Oktober 2018 wurde die Erlaubnis durch das Landratsamt Ravensburg erweitert.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 Prozent, 2021: 3,1 Prozent) seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland. Von den drastischen Preiserhöhungen waren

auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 Prozent auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher durch verschiedene Gegenmaßnahmen zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung der Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte im Jahr 2022 auf fast 102 Mrd., dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 Prozent (Vorjahr 3,7 Prozent) wider ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 Prozent, stieg er bis zum Jahresende auf fast 4 Prozent.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent. Für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit

gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, der Material- und Lieferengpässe und des Fachkräftemangels ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

In unseren Kerngebieten in Ravensburg, Weingarten und Tettnang ist die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin konstant hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Öffentlich geförderter Wohnraum wird immer noch zu wenig errichtet, sodass die große Nachfrage nicht gestillt werden kann. Hier rächt sich die unzureichende Förderpolitik vergangener Jahrzehnte.

II. Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2022 einen soliden Jahresüberschuss in Höhe von 679,8 T€ erwirtschaftet. Im Zuge weiterhin sehr umfangreicher Investitionen in den Mietwohnungsneubau ist die Bilanzsumme weiter angewachsen. Zum Vorjahr erhöhte sich diese auf 57.983,1 T€ (Vorjahr: 53.338,7 T€). Die Eigenkapitalquote reduzierte sich auf 34,7 Prozent (Vorjahr: 36,4 Prozent); dies ist der höheren Bilanzsumme geschuldet.

Zum 31. Dezember 2022 verwaltet die Genossenschaft 1.040 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, ein Bürogebäude und 594 Abstellplätze in Tiefgaragen, Garagen und im Freien. Neben diesen Einheiten befinden sich 483 Wohnungen und 366 Stellplätze aus den Generalmietverhältnissen in der Verwaltung. Dieses spezielle Angebot machen wir den Eigentümern in den Lebensräumen für Jung und Alt der Stiftung Liebenau.

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung auf 11.823,4 T€ (Vorjahr: 11.310,8 T€). Dazu beigetragen haben die Mitte 2021 durchgeführten allgemeinen Mieterhöhungen und die regelmäßigen Anpassungen der Mieten bei Neuvermietung. Zusätzlich ergaben sich höhere Einnahmen aus der Betriebskostenumlage. Zudem wirkten sich die Neubaufertigstellungen aus dem Vorjahr positiv aus. Die Erlöschmälerungen durch Leerstände haben sich stark verringert auf 76,0 T€

(Vorjahr: 152,1 T€). Leerstände waren überwiegend auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen betragen 58,8 T€ und sind zum Vorjahr um 26,7 T€ gestiegen. Diese Steigerung ist in diversen höheren Rückständen begründet, welche wertberichtigt wurden. Im Berichtsjahr waren 115 Mieterwechsel zu verzeichnen, dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,9 Prozent (Vorjahr: 10,6 Prozent).

In den genannten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Erlöse aus den Generalmietverhältnissen enthalten. Zum Bilanzstichtag sind Mieterlöse in Höhe von 2.953,1 T€ (Vorjahr: 2.811,5 T€) angefallen.

Die Genossenschaft hat bereits im Jahr 2019 das größte Bauprojekt in ihrer jüngeren Geschichte begonnen und bis heute zügig fortgesetzt. In dem Projekt "Quartiersentwicklung Galgenhalde" in Ravensburg werden in drei Bauabschnitten insgesamt 103 neue Wohnungen und 125 TG-Stellplätze errichtet. Im Berichtsjahr ist der zweite Bauabschnitt mit 17 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit fertiggestellt worden. Die Herstellungskosten inklusive Grundstücksanteil betragen 1.939,2 T€. Der Bilanzausweis in den Anlagen im Bau beträgt zum 31. Dezember 2022 insgesamt 6.809,1 T€ (Vorjahr: 3.472,3 T€).

Zwei weitere Bauprojekte in Baienfurt und Neukirch könnten in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Aufgrund der unklaren Situation bei den Erstellungskosten, welche maßgeblich durch den Krieg in der Ukraine sowie stark gestiegene Materialkosten und Fremdkapitalzinsen beeinflusst sind, werden derzeit die Realisierungsmöglichkeiten der beiden Projekte intensiv geprüft. Bisher bereits angefallene Planungskosten in Höhe von 180,9 T€ sind unter den Bauvorbereitungskosten ausgewiesen.

Die Genossenschaft verwaltet neben dem eigenen Wohnungsbestand zum Ende des Berichtsjahres 64 Gemeinschaften mit 1.465 Einheiten und 1.361 Garagen/Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Stiftung Liebenau verwalten wir zusätzlich 28 Gemeinschaften mit 739 Wohnungen und 575 Garagen/Stellplätzen in den Lebensräumen für Jung und Alt. Für 47 Eigentümer übernehmen wir zusätzlich die komplette Mietverwaltung mit insgesamt 525 Mietwohnungen. Darüber hinaus verwalten wir für die Liebenau Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH und die Liebenau Leben im Alter gemeinnützige GmbH insgesamt 64 Mietwohnungen und 35 Garagen/Stellplätze in den Wohnanlagen der Lebensräume für Jung und Alt.

Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den verwalteten Gebäuden, welche im Auftrag der Eigentümergemeinschaften abgewickelt worden sind, wurden 1.391,5 T€ aufgewendet. Im Berichtsjahr 2022 wurde ein Hausgeldvolumen von 7.536,7 T€ verwaltet.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen 586,7 T€ (Vorjahr: 546,5 T€) und die Erlöse aus anderen Lieferungen uns Leistungen belaufen sich auf 273,4 T€ (Vorjahr: 261,8 T€). Die Steigerungen konnten durch die Übernahme neuer Verwaltungsobjekte und Anpassungen der Verwaltervergütungen im Zuge von Wiederbestellungen erreicht werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 167,9 T€ setzen sich hauptsächlich aus den Kostenerstattungen von Mietern, Erträgen aus der PKW-Nutzung und Erstattung von Lohnfortzahlungen zusammen.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden im Berichtsjahr 1.425,3 T€ (Vorjahr: 957,4 T€) aufgewendet. Insgesamt wurden 9 Vollsanierungen und 6 Teilsanierungen durchgeführt. Ungeachtet der großen

Neubaumaßnahme in der Galgenhalde wurden somit in 2022 insgesamt 467,9 T€€ mehr ausgegeben als im Jahr zuvor.

Insgesamt ist der Vorstand mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr und dem erwirtschafteten Jahresüberschuss zufrieden.

III. Lage

1. Ertragslage

Das im Geschäftsjahr erzielte Jahresergebnis in Höhe von 679,8 T€€ ist maßgeblich durch die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und der Geschäftsbesorgung geprägt. Im Wirtschaftsplan 2022 wurde ein Jahresergebnis von 1.294,6 T€€ berechnet. Die Abweichung von 614,8 T€€ ist maßgeblich auf die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen sowie höhere Instandhaltungs- und Personalkosten zurückzuführen. Insgesamt sind wir mit dem Ergebnis dennoch sehr zufrieden.

Der Geschäftsbereich der Wohnungseigentumsverwaltung konnte die Zielvorgaben des Wirtschaftsplanes erfüllen.

Die Genossenschaft erzielt Erlöse aus den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung, Mietverwaltung für Dritte und Wohneigentumsverwaltung.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund gestiegener Mieten bei höheren Investitionen in der Instandhaltung/Modernisierung und erhöhten Abschreibungen verringert. Insgesamt bewegt sich dieser Geschäftsbereich weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Planzahlen bei den Erlösen aus den Generalmietverhältnissen wurden um rund 100,0 T€€ unterschritten. Begründet ist dies u. a. darin, dass rechtlich mögliche Mietanpassungen aufgrund des Wohnkonzepts der

Lebensräume für Jung und Alt nicht durchgeführt werden konnten.

Im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung konnte zwar das Ergebnis gesteigert werden, allerdings ist weiterhin keine Kostendeckung gegeben, da die Verwaltungskosten überwiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit 167,9 T€€ deshalb höher als im Wirtschaftsplan angesetzt, da im Geschäftsjahr die Erstattungen aus Lohnfortzahlungen, verursacht durch lange Krankheitsausfälle, deutlich angestiegen sind.

Der Vorstand sieht die Ertragslage als insgesamt gut an.

2. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur stellen sich in gekürzter und zusammengefasster Form, abweichend von den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Langfristiger Bereich		
- Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	48.370,9	44.401,0
- Finanzanlagen	10,8	10,8
	48.381,7	44.411,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
- Unfertige Leistungen	2.525,5	2.347,7
- Forderungen	483,0	412,2
- Flüssige Mittel	6.454,3	6.058,5
- Bausparguthaben	74,1	64,4
- Übrige Vermögensgegenstände	64,6	44,1
	9.601,5	8.926,9
Bilanzvolumen	57.983,2	53.338,7
Passiva	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Langfristiger Bereich		
- Eigenkapital	20.098,1	19.403,5
- Fremdmittel	29.865,5	26.416,6
	49.963,6	45.820,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich		
- Pensionsrückstellungen	3.270,4	3.005,4
- Übrige Rückstellungen	293,1	281,3
- Übrige Verbindlichkeiten	4.456,1	4.231,9
	8.019,6	7.518,6
Bilanzvolumen	57.983,2	53.338,7

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich gemäß der handelsrechtlichen Bilanzstruktur über die letzten beiden Jahre wie folgt entwickelt:

Vermögensstruktur

	2022	2021
Anlagevermögen	83,44 %	83,26 %
Umlaufvermögen	16,56 %	16,74 %

Kapitalstruktur

	2022	2021
Eigenkapital	40,23 %	42,35 %
Fremdkapital	59,77 %	57,65 %

Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um 4.644,5 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die getätigten Investitionen in das Sachanlagevermögen bei gleichzeitiger Erhöhung der Fremdmittel sowie des Eigenkapitals.

Der Vermögensaufbau ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (48.381,7 T€) wird am Bilanzstichtag in Höhe von 49.963,6 T€ durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel mit 1.581,9 T€ den kurz- und mittelfristigen Bereich.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen erhöhte sich hauptsächlich durch die Neubauinvestition in der "Quartiersentwicklung Galgenhalde" in Ravensburg.

Das kurz- und mittelfristig gebundene Vermögen erhöhte sich insbesondere durch den Zugang bei den flüssigen Mitteln.

Das langfristig zur Verfügung stehende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr aufgrund von Zuwächsen beim Eigenkapital und bei den Fremdmitteln.

Die im mittel- und kurzfristigen Bereich vorhandenen Vermögensquellen erhöhten sich im Berichtsjahr, wobei sich im Wesentlichen die Pensionsrückstellungen und Übrigen Verbindlichkeiten erhöhten.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Investitionen unserer Genossenschaft konzentrierten sich im Berichtsjahr vor allem auf das Neubauprojekt "Quartiersentwicklung Galgenhalde" mit 103 Wohnungen. In 2022 wurde der zweite Bauabschnitt fertiggestellt und der dritte Bauabschnitt begonnen.

Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen betragen zum Bilanzstichtag insgesamt 9.390,5 T€. Die Finanzierung erfolgt überwiegend mit Darlehen der Landeskreditbank Baden-Württemberg. Die Ergänzung erfolgt mit Eigenmitteln

3. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Diese bildet die Zahlungsströme ab, die darüber Auskunft geben, wie im Geschäftsjahr finanzielle Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Kapitalflussrechnung 2022

T€

Zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.880,1
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-5.522,5
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.038,2
 = Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittels	 395,8
+ Finanzmittelbestand zu Beginn des Jahres	6.058,5
 = Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	 6.454,3

Die Zuflüsse betreffen hauptsächlich Darlehensvalutierungen in Höhe von 5.000 T€.

Die Mittelabflüsse betreffen hauptsächlich die Investitionen im Neubau (5.290 T€), in die Instandhaltung (640 T€) und in die Modernisierung (787 T€).

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien (500 T€) zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2022 in %	2021 in %
Gesamtkapitalrentabilität	1,96	3,16
Eigenkapitalrentabilität	3,38	6,70
Anlagendeckungsgrad	109,87	109,77
Eigenkapitalquote	34,66	36,38
Fluktuationsrate Wohnungen	8,90	10,80
Durchschnittsmiete	8,36	8,01
Leerstandsquote	0,7	0,8
Gebäudeerhaltungskoeffizient	22,23	15,06

Die Steuerung unseres Unternehmens im Sinne quantitativ festgelegter Zielwerte erfolgt mittels mehrjähriger Wirtschaftspläne, die sich am Schema der Gewinn- und Verlustrechnung orientieren. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, des Instandhaltungsaufwands, des Zinsaufwands und des Jahresergebnisses.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Mit Fortdauer des Krieges in der Ukraine muss davon ausgegangen werden, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland weiterhin in signifikantem Maße risikobehaftet ist. Sowohl der Unternehmenssektor als auch die privaten Haushalte werden durch die u. a. inflationsbedingt erheblich gestiegenen Preise für Energie, Rohstoffe und Lebensmittel negativ beeinflusst. Zudem bestehen teilweise weiterhin Lieferengpässe bei zentralen Roh- und Ausgangsstoffen. Es ist zu erwarten, dass die Belastung der verfügbaren Einkommen privater Haushalte aufgrund stark gestiegener Lebensmittel- und Energiepreise zu einer Abkühlung der Konsumkonjunktur führen wird.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. Personen in 2020 bis zum Jahr 2035 auf 11,35 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,0 Mio. im Jahr 2020 auf rd. 3,6 Mio. Personen im Jahr 2023 erhöhen (+20 Prozent). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27 Prozent bis 2023 auf voraussichtlich rund 32 Prozent ansteigen.

Besondere Bedeutung werden künftig die von der Politik vorgegebenen Klimaschutzziele haben. Zentrale Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die sogenannte „Taxonomie-Verordnung“ der EU. Deren konsequente Umsetzung kann in der Zukunft zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen von Wohnungsunternehmen führen.

b) Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung sind keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens insgesamt gefährden bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinflussen können, zu erkennen.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit einem Ergebnis von 660 T€ bis 700 T€.

II. Risikobericht

1. Risikomanagement

Unternehmerische Verantwortung setzt den bewussten Umgang mit sich bietenden Chancen und sich ergebenden Risiken voraus. Im Rahmen unseres unternehmerischen Handelns wollen wir die Risiken frühzeitig erkennen, ihre Folgen bewerten und, soweit nötig, Vor-sorge treffen.

Mit Hilfe unseres Risikomanagementsystems, werden gemäß dem jeweiligen Risikoprofil unterschiedliche Verfahren zur Risikoerkennung eingesetzt.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellen wir sicher, dass sich die im Unternehmen verbleibenden Risiken in Grenzen halten bzw. ausgeschlossen werden.

Bei unternehmerischen Entscheidungen sind auch mögliche rechtliche Risiken zu berücksichtigen. Durch eine rechtliche Beratung, hauptsächlich durch externe Fachleute, sichern wir unsere Entscheidungen im Vorfeld ab.

Geschäftliche Risiken ergeben sich auch aus Investitionsentscheidungen. Diese Aktivitäten sind wegen ihrer Zukunftsorientierung für den Fortbestand des Unternehmens notwendig, gleichzeitig jedoch aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten mit Risiken behaftet. Sorgfältige Prüfungen von Investitionen werden genutzt, um operative Risiken zu steuern und zu reduzieren.

2. Risiken

Seit Beginn des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Bei einzelnen Mietern könnte die Gesamtmiete die Zahlungsfähigkeit übersteigen, insbesondere bei Einperson- und Alleinerziehenden Haushalten in großen Wohnungen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren.

Ferner bestehen Risiken aus Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien bei gleichzeitigem Fachkräftemangel mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Bei unseren Neubauten könnte es aus diesen Gründen zu Verzögerungen kommen. Zugleich sind Preissteigerungen bei Bauleistungen zu verzeichnen, die zu einer ungeplanten Verteuerung von Baumaßnahmen führen können. Das eingerichtete Controlling hilft uns dabei, die beschriebenen Risiken im Blick zu behalten. Das Führen eines Baubuches und die Fortschreibung unseres Neubau- und Instandhaltungsprogramms sind wichtige Kontrollinstanzen.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. Für unsere Genossenschaft ist dadurch die Entwicklung an den Kapitalmärkten von großer Bedeutung. In 2023 sind die Zinsen weiterhin angestiegen; dieser Trend könnte sich fortsetzen. Die daraus resultierenden Risiken halten wir für beherrschbar, weil wir Darlehen in der Regel mit langjährigen Zinsfestschreibungen belegen. Lediglich bei Neuabschlüssen wirken sich die höheren Zinsen im Zinsaufwand sofort aus.

Die inhärenten Risiken, die sich aus der Mietverwaltung für Dritte, der Generalmietverhältnisse und der Verwaltung von Wohnungseigentumsge-meinschaften ergeben, sind branchen-

üblich und handelbar. Per Saldo ist die Fremdverwaltung kostendeckend bzw. hat einen leichten Überschuss verzeichnet.

III. Chancenbericht

Die wesentlichen Umfeldfaktoren wie Zinsentwicklung, Entwicklung der Baupreise, Fachkräfte- und Materialmangel sowie steigende energetische Anforderungen und die Entwicklung der staatlichen Förderung behindern derzeit den Neubau ganz erheblich, ebenso die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnimmobilien.

Ein wesentlicher Unruhefaktor ist mit dem Auslaufen der Corona-Pandemie weggefallen. Durch die gestiegenen Bauzinsen entwickelt sich die Auftragslage bei den Handwerksfirmen eher negativ. Dadurch können wir bei Auftragserteilungen in 2023 bereits einen Rückgang der Baupreise bei diversen Gewerken feststellen. Auch die Verfügbarkeit der Handwerker hat sich verbessert. Der Mangel an Fachkräften wird allseits, besonders auch bei den am Bau beteiligten Firmen, beklagt. Dieses Problem wurde von der Politik und der Wirtschaft erkannt; Gegenmaßnahmen sollen ergriffen werden. Positive Effekte dieser Maßnahmen sind aber erst mittel- und langfristig zu erwarten.

Im Neubau werden wir die "Quartiersentwicklung Galgenhalde" weiterhin vorantreiben und die insgesamt 103 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in den nächsten Jahren fertigstellen, wenngleich die gestiegenen Baupreise bereits teilweise spürbar sind. In den Jahren 2021 und 2022 wurden bereits jeweils 17 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit fertiggestellt. Weitere Neubauprojekte sind in Planung. In Baienfurt sollen in vier Baukörpern insgesamt 29 Wohnungen erstellt werden. Um den Einsatz von Eigenmitteln zu reduzieren, sollen 13 Wohnungen verkauft werden. Zudem ist in Neukirch der Bau von 20 Woh-

nungen geplant, hier sollen 11 Wohnungen in den Verkauf gehen. Die Entscheidungen, ob diese beiden Bauprojekte tatsächlich realisiert werden können, stehen derzeit noch aus.

Trotz der im Risikobericht beschriebenen Faktoren werden wir die Sanierung unseres Gebäudebestands weiter fortsetzen. Wohnungssanierungen werden aus energetischen Gründen weiterhin priorisiert. Dadurch bleibt unser Wohnungsbestand wettbewerbsfähig. Dies bietet die Chance, dass sich eine höhere Attraktivität eines sanierten Wohnungsbestandes auch in höheren Mieterlösen widerspiegelt.

Wohnraum bleibt knapp und frei werdende Wohnungen können zügig an adäquate Interessenten vermietet werden. Mit unseren Mieten (8,36 €/m²) liegen wir regelmäßig deutlich unter dem im Mietspiegel der Stadt Ravensburg ausgewiesenen Mietpreis (9,06 €/m²). Hier sehen wir weiterhin ein solides wirtschaftliches Fundament für stabile Erträge, welche die derzeitigen spezifischen Risiken im Neubau und in der Sanierung tragbar machen. Dadurch können die beschriebenen Chancen genutzt werden, die sich aus den Projekten ergeben.

Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die hochwertigen Neubauten, die in den letzten Jahren erstellt wurden. Optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet. Damit hat die Genossenschaft das Zeitfenster bestmöglich genutzt, welches gleichermaßen von günstigen Baukosten, sehr niedrigen Darlehenszinsen, verlässlicher öffentlicher Förderung und steigenden Mieten geprägt war.

Das langfristige Ziel der Bau- und Sparverein Ravensburg eG ist es, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Immobilienbestand zu bewirtschaften. Hierzu soll eine Klimastrategie entwickelt werden, die einen konkreten Maßnahmenplan für die kommenden

Jahre festlegt.

Die Grundlage der Strategie bildet die systematische Analyse aller CO₂-Emissionen des Immobilienbestandes, die durch Wärme- und Allgemeinstromlieferungen entstehen. Darüber hinaus soll das Gebäudeportfolio hinsichtlich des derzeitigen energetischen Gebäudezustands individuell erfasst und es sollen spezifische energetische Modernisierungsmaßnahmen erarbeitet werden, die eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs ermöglichen.

Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer, als auch ein nutzbares Potenzial für eine stabile Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden, auf ein Umfeld, welches sich ertrags- und aufwandsseitig möglicherweise negativ auswirken könnte, jederzeit angemessen zu reagieren, um den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu sichern.

Im Geschäftsfeld der Fremdverwaltung sehen wir durch Umstrukturierungen großes Potenzial zur Steigerung unserer Erträge. Dies wird durch Aufnahme weiterer Mietverwaltungen für Dritte mit gleich bleibendem Personalstand und durch adäquate Anpassungen der Verwaltervergütungen erreicht. Hier sehen wir eine Möglichkeit unsere Ertragslage weiterhin zu festigen bzw. zu steigern.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietären Modellen der DZ BANK AG gebildet.

Darüber hinaus gehende spekulative Derivate werden nicht eingesetzt.

Neben dem Einsatz eines Zinsswaps bestehen lediglich originäre Finanzinstrumente. Hierzu zählen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Flüssige Mittel bestehen in der Regel bei öffentlichen und genossenschaftlichen Banken, bei welchen Sicherungssysteme implementiert sind.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen in der Regel Objektfinanzierungen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die jeweilige Zeit der Zinsfestschreibung keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Zur Vermeidung eines sogenannten Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Zudem beobachten wir laufend die Zinsentwicklung.

Ravensburg, 14. April 2023

Der Vorstand



Lothar Reger



Jörg Seiffert



1903



**120 jahre
bau- und sparverein
ravensburg eg**



2023

**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

