

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Geschäfts bericht 2023

Überzeugende Werte

	2023	2022
Mitglieder	1.309	1.304
Mitarbeiter	31	32
Ø Mietpreis	8,21 €	8,12 €
Wohnungen / Gewerbe	1.044	1.047
Wohnfläche Eigenbestand	63.088 m²	64.119 m ²
Drittverwaltung	1.094	1.101
WEG-Einheiten	2.037	2.235
Bilanzsumme	65.910.702 €	57.983.161 €
Eigenkapital	20.996.023 €	20.098.135 €
Investitionen	9.604.675 €	6.891.204 €
Anlagevermögen	55.083.642 €	48.381.705 €
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	12.195.631 €	11.823.423 €

Inhaltsverzeichnis

04 GESCHÄFTSBERICHT

- 04 **Brief des Vorstandes**
- 06 **Quartiersentwicklung Galgenhalde – Richtfest**
- 08 **Über uns**
- 10 **Organe**
- 11 **Team**
- 12 **BSV – Unser Geschäftsgebiet**
- 18 **Bericht des Vorstandes**
 - 21 Wohnungsbewirtschaftung
 - 22 Neubau - Modernisierung - Instandhaltung
 - 24 Wohnungseigentumsverwaltung
 - 24 Generalmietverhältnisse und Hausverwaltung für Dritte
- 26 **Soziales Engagement**
 - 26 Gemeinschaft stärken
 - 27 Sport fördern
 - 28 Wohnen sichern
 - 29 Zukunft stärken
- 30 **Mitgliederversammlung**
- 32 **Risikomanagement**
- 34 **Personalwesen**
- 36 **Bericht des Aufsichtsrates**

38 JAHRESABSCHLUSS

- 40 **Bilanz**
- 42 **Gewinn- und Verlustrechnung**
- 43 **Anhang**
- 47 **Dividende**

50 LAGEBERICHT

- 52 **Grundlagen des Unternehmens**
- 52 **Wirtschaftsbericht**
- 56 **Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**
- 58 **Risikoberichterstattung / Finanzinstrumente**
- 59 **Impressum**

Brief des Vorstandes

Geschäftsjahr 2023

Liebe Leserinnen und Leser,

das vergangene Jahr 2023 war für den Bau- und Sparverein Ravensburg eG ein Jahr voller herausfordernder und erfüllender Momente. In unserem diesjährigen Geschäftsbericht möchten wir Ihnen einen Einblick in unsere Aktivitäten, Erfolge und Ziele geben und Ihnen zeigen, wie unser starker Zusammenhalt auch in bewegten Zeiten wachsen kann. Der Grundgedanke der Gemeinschaft und des Miteinanders stehen im Zentrum unserer Arbeit und war auch im Jahr 2023 die treibende Kraft hinter all unseren Bemühungen. Als Genossenschaft, getragen von Solidarität und Zusammenarbeit, haben wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Mitarbeitern und Partnern neue Wege beschritten und Lösungen gefunden, um weiterhin sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu verwirklichen.

Trotz der Herausforderungen des vergangenen Jahres konnten wir wichtige Meilensteine erreichen: Wir haben nicht nur neue Wohnprojekte initiiert und umgesetzt, sondern auch unser Netzwerk erweitert und unsere Dienstleistungen kontinuierlich verbessert, um den Bedürfnissen unserer Bewohnerinnen und Bewohner, unserer Mitglieder und der Gemeinschaft gerecht zu werden.

Ein herzlicher Dank an dieser Stelle an unsere Mitglieder, die durch ihre Unterstützung und ihr Engagement die Grundlage unserer Genossenschaft bilden. Ihr Vertrauen und ihre aktive Teilnahme sind unverzichtbar für unseren gemeinsamen Erfolg und zeigen, dass der Gedanke der gemeinschaftlichen Selbsthilfe auch heute noch von großer Bedeutung ist. Ein besonderes Dankeschön geht auch an unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, deren Engagement und Hingabe der Motor unserer Genossenschaft ist und die entscheidend dazu beitragen, dass wir zusammen erfolgreich sind. Nicht zuletzt möchten wir uns auch bei Geschäftspartnern und Kunden bedanken, die uns ihr Vertrauen entgegenbringen und mit uns gemeinsam daran arbeiten, lebenswerten Wohnraum zu schaffen.

Auch in Zukunft werden wir den Gedanken der Solidarität und des Zusammenhalts leben und uns dafür einsetzen, dass sichere und bezahlbare Wohnungen für Menschen in Ravensburg und Umgebung Realität werden.

Mit herzlichen Grüßen,

Ravensburg, 12. April 2024

Lothar Reger

Jörg Seiffert



Quartiersentwicklung Galgenhalde

Richtfest mit allen Partnern

Im Jahr 2019 wurde mit den Bauarbeiten des Projekts „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ in der Ravensburger Weststadt begonnen. Dieser Abschnitt umfasst 69 von insgesamt 103 Wohneinheiten, die an der Meersburger Straße entstehen.

Nachdem die Arbeiten der ersten beiden Bauabschnitte coronabedingt ohne Feierlichkeiten abgeschlossen werden mussten, konnte beim dritten Bauabschnitt am 7. September 2023 ein Richtfest für die gesamte Baumaßnahme gefeiert werden.

Vorstand Lothar Reger konnte neben zahlreichen Vertretern der Kommunalpolitik und dem Baubürgermeister der Stadt Ravensburg, Herrn Dirk Bastin, rund 150 Gäste, Bewohner und Interessierte aus der Nachbarschaft im neu entstehenden Innenhof der Baumaßnahme begrüßen. Er verdeutlichte in seiner Ansprache, dass mit dem Richtfest vor allem die Wertschätzung der rund 20 am Bau beteiligten Planungs- und Handwerksfirmen zum Ausdruck gebracht werden soll. Deshalb durften Vertreter aller Firmen ihr Logo an der Richtfestkrone befestigen, die ein Kran anschließend in den sonnigen Spätsommerhimmel nach oben zog. Herr Reger dankte zudem den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte Arbeit sowie dem Aufsichtsgremium für seine wohlwollende Unterstützung.

Das Projekt ist mit einem Gesamtvolumen von rund 25 Millionen Euro die größte Einzelinvestition seit der Grün-

dung des BSV im Jahr 1903. Von den neuen Wohnungen sind insgesamt 20 öffentlich gefördert und Teil des städtischen "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum". Die Tiefgarage mit insgesamt 125 Stellplätzen, die direkt über die Meersburger Straße erschlossen ist, gehört zu den größten in der Weststadt und soll die Parksituation im Quartier deutlich entspannen. Zur nachhaltigen Energiegewinnung werden auf den Dächern der Gebäude effiziente Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von über 140 Kilowatt Peak (kWp) montiert.

Die vollständige Fertigstellung der „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ ist bis Ende 2024 geplant, inklusive der öffentlich zugänglichen Außenanlagen. Auf einer Fläche von über 7.700 Quadratmetern soll hier eine einladende Grünanlage mit einem attraktiven Kinderspielplatz entstehen. Zu einer Aufwertung des Gebiets tragen auch der Rahlentreff, der im Frühjahr 2024 in die neuen Räume im Quartier umziehen konnte, sowie eine Sozialstation der Stiftung Liebenau und die Yoga-Schule LunaSol bei.

(v.l.): Aufsichtsratsvorsitzender Bruno Walter, Vorstand Jörg Seiffert, Aufsichtsrätin Gudrun Hofer, Vorstand Lothar Reger, Aufsichtsrat Andreas Sadlek





Der Richtspruch der Zimmerei Dangel aus Bad Waldsee begleitete feierlich den Höhepunkt der Bauarbeiten

Baubürgermeister Dirk Bastin erinnerte mit Blick auf die allgemeine Situation an die anhaltende Wohnungsnot, die durch die aktuelle Branchenkrise und zahlreiche Insolvenzen im Baugewerbe noch verstärkt wird. Er wies dennoch auf die Notwendigkeit hin, möglichst wenig neue Flächen zu versiegeln. In beiderlei Hinsicht lobte Bürgermeister Bastin das Projekt des BSV als vorbildlich und bemerkte, dass der BSV nicht nur modernen Wohnraum schafft, sondern zudem Platz für bis zu 150 weitere Menschen in der Galgenhalde bietet. Abschließend verwies der Baubürgermeister auf den perfekten Schallschutz, den die mehrstöckigen Neubauten entlang der viel befahrenen Bundesstraße für alle Anwohner der Galgenhalde darstellen.

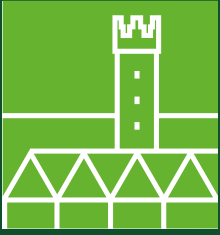
Während die Gäste zur Richtkrone hinaufblickten, erfreute sie der Richtspruch von Zimmermeister Dangel aus Bad Waldsee. Er schloss mit der Bemerkung:

*„Drum wünsche ich, so gut ich's kann,
so kräftig wie ein Zimmermann,
mit stolz erhob'nem Blick,
dem neuen Hause recht viel Glück.“*



Die Richtkrone am Kran, geschmückt mit den Logos aller Beteiligten, als Symbol für die Zusammenarbeit und den gemeinsamen Erfolg





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Über uns

Organe und Team





Organe

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Zum 31.12.2023 zählt die Genossenschaft 1.309 Mitglieder. Entsprechend der Satzung findet jährlich eine ordentliche Mitgliederversammlung statt.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Bruno Walter	Bürgermeister a. D.	Aufsichtsratsvorsitzender
Anja Nagel	Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin, Diplom-Kauffrau	stv. Aufsichtsratsvorsitzende
Andreas Sadlek	Technischer Betriebswirt (IHK)	Schriftführer
Philipp Graf	Steuerberater	stv. Schriftführer
Michael Gresens	Diplom-Sparkassenbetriebswirt	
Gudrun Hofner	Rentnerin	

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Lothar Reger	hauptamtl. Vorstandsmitglied, Diplom-Bauingenieur (FH)
Jörg Seiffert	hauptamtl. Vorstandsmitglied, Diplom-Betriebswirt (FH)

Aufsichtsrat und Vorstand (v.l.): Anja Nagel, Jörg Seiffert, Bruno Walter, Andreas Sadlek, Lothar Reger, Gudrun Hofer, Michael Gresens, Philipp Graf



Team

Verwaltung	Angelika Brugger Tanja Linde	Assistenz/Personal Sekretariat/Öffentlichkeit
Teamleitung	Serkan Akar Oliver Gebhard Claudia Läger	Technik/IT Rechnungswesen/Vermietung WEG-Verwaltung
Neubau/Bauträgertätigkeit	Katharina Butz Karl-Josef Miller Silke Wölfe	Kfm. Projektassistent Bauleitung Planung
Technik Eigenbestand	Uwe Baumann Patrick Hässler Ralf Krieger	Technik Technik Technik
Vermietung Eigenbestand	Jennifer Elbs Alisa Hofmann Anna-Lena Keller	Zentrale/Empfang Mietverwaltung Eigenbestand Mietverwaltung Eigenbestand
Vermietung Fremdbestand	Iris Hübsch Lisa Richter Marion Gaber Jonas Spahlinger	Mietverwaltung Lebensräume Mietverwaltung Lebensräume Drittverwaltung Drittverwaltung
WEG-Abteilung	Kathrin Grafe Olaf Hanstein Jonas Kugel Angelo Reinhardt Batuhan Topal	WEG-Buchhaltung WEG-Verwaltung WEG-Verwaltung/WEG-Buchhaltung WEG-Backoffice WEG-Verwaltung
Rechnungswesen	Johanna Endres Slobodanka Vulic	Mitgliederverwaltung Rechnungswesen
Ausbildung	Carolin Schmid Lukas Eisenbarth Moritz Kesenheimer	3. Ausbildungsjahr 2. Ausbildungsjahr 1. Ausbildungsjahr

Stand Juni 2024





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Unser Geschäfts- gebiet

Eigen- und Fremdbestand





WEINGARTEN

An aerial photograph of a city, likely Seattle, showing a significant portion of the urban area submerged in green water, representing flood zones. The city's grid pattern is visible, with numerous buildings and streets. Some buildings are highlighted in orange and yellow, possibly indicating specific areas of interest or damage. The surrounding landscape is a mix of green fields and water bodies.

RAVEN



Fokus

Ravensburg

Gebäude	146
davon saniert	44
Potenziale	
Photovoltaik	5
Aufstockung	28
Wohnungen	816
Garagen	165
Parkflächen	350

Weingarten

Gebäude	24
davon saniert	9
Potenziale	
Photovoltaik	0
Aufstockung	5
Wohnungen	175
Garagen	21
Parkflächen	57

Tett nang

Gebäude	9
davon saniert	0
Potenziale	
Photovoltaik	0
Aufstockung	0
Wohnungen	
Garagen	57
Parkflächen	22



Übersicht

Eigenbestand & Verwaltung

Gebäude-Wohnungsübersicht

der Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Ravensburg	Weingarten	Tett nang
------------	------------	-----------

Verwaltungsobjekte

der Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Ravensburg	Weingarten	Tett nang
------------	------------	-----------

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	Tett nang	Überlingen
Uhldingen	Veringenstadt	Vogt
Waldburg	Wangen	Wilhelmsdorf
Wittenhofen		





Bericht des Vorstandes

Geschäftsjahr 2023

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2023 waren maßgeblich durch weltpolitische Krisen gekennzeichnet. Der anhaltende Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, der Terrorangriff der Hamas in Israel und zunehmende Spannungen in Ostasien sorgten mit dafür, dass in der deutschen Baubranche nach Jahren des Booms spürbare Ernüchterung eingeleitet ist.

Immer mehr Investoren haben aufgrund gestiegener Zinsen und Baupreise ihre Projekte zurückgestellt oder aufgegeben. Zugleich haben viele Bauwillige ihre zuvor glücklich erworbenen Bauplätze zurückgegeben. Die baden-württembergische Ministerin für Landesentwicklung und Wohnungsbau Nicole Razavi (CDU) beschrieb die Situation bereits im Mai 2023 mit den Worten: „Wohnungsbau ist zum Hochrisikogeschäft geworden!“

So ist auch die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Ravensburg weiterhin sehr angespannt. Unsere Genossenschaft wirkt diesem Trend mit der bereits im Jahr 2019 begonnenen, größten Baumaßnahme in der jüngeren Geschichte des BSV, entgegen. 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 seit 2021 bzw. 2022 vermietet. Der dritte Bauabschnitt mit weiteren 69 Wohnungen befindet sich derzeit noch im Bau und soll bis Ende 2024 vermietet sein. Die Quartierstiefgarage konnte pünktlich zum Richtfest im September 2023 in Betrieb genommen werden.

Unsere Bestandswohnungen werden kontinuierlich durch Wohnungsmodernisierungen, energetische Ertüchtigungen und Instandhaltungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten unserer Genossenschaft auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2024 – 2028 sind dafür jährlich bis zu 1.480.000 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 trotz Personalwechsel und langfristiger Krankheitsausfälle auch im abgelaufenen Geschäftsjahr aufrechterhalten. Zum Jahresende wurde jedoch die WEG-Verwaltung von 23 „Lebensräumen für Jung und Alt“ mit insgesamt 522 Wohneinheiten abgegeben.

Diese durften wir über viele Jahre als zuverlässiger Partner für die Stiftung Liebenau verwalten.

Trotz aller Herausforderungen kann unsere Genossenschaft mit dem abgelaufenen Jahr und dem wirtschaftlichen Jahresergebnis sehr zufrieden sein. Zum 31.12.2023 konnte die Bau- und Sparverein Ravensburg eG einen Jahresüberschuss von 929.026,10 Euro ausweisen. Dieses Ergebnis kann in Anbetracht der beschriebenen Kostensteigerungen im Bauwesen und des gestiegenen Zinsniveaus als gut bezeichnet werden. Darüber hinaus erlaubt es uns, der Mitgliederversammlung wiederum die Auszahlung einer Dividende in Höhe von drei Prozent auf die Geschäftsguthaben vorzuschlagen.

Neben einem kontinuierlichen und gesunden wirtschaftlichen Wachstum achten wir entsprechend unserer Rechtsform besonders auf soziale Aspekte. Unser Handeln orientiert sich dabei an den genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Gleichzeitig steht unserer Genossenschaft eine riesige Herausforderung bevor: Das Ziel der Landesregierung von Baden-Württemberg, Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen, ist ungeheuer ambitioniert und für ein Unternehmen unserer Größenordnung kaum realisierbar. Dennoch sind wir weiterhin dabei, die entsprechenden Grundlagen für unseren eigenen Wohnungsbestand zu erheben und diese in unsere „Klima Roadmap“ einfließen zu lassen.

Die vor uns liegenden, gewaltigen Aufgaben werden wir mit großer Sorgfalt, verantwortungsvoll und zielgerichtet angehen und unsere Genossenschaft im Sinne unserer Mitglieder weiterentwickeln. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem spannenden und anspruchsvollen Weg wohlwollend begleiten.

Fakten **2023**

- eigene und verwaltete Wohnungen **4.175**
- Bilanzsumme **65.910.702,08 €**
- Eigenkapital **20.996.023,25 €**





Bericht des Vorstandes Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2023 verfügt unsere Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 1.040 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten und einem Bürogebäude. Derzeit verfügt die Genossenschaft damit über 129 Neubauwohnungen.

Im Jahr 2023 kam es zu 107 Neuvermietungen. 90 Wohnungen wurden gekündigt. Den größten Anteil hierbei bilden der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“ und „Mieterbezogene Gründe“. 13 Mitglieder sind verstorben. Ein Mitglied ist in ein Pflegeheim umgezogen. Bei vier Wohnungen konnte ein Tauschwunsch erfüllt werden. Zwei Mitgliedern wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Zum Stichtag 31.12.2023 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes 8,21 Euro/m² Wohnfläche. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete von 10,29 Euro/m² nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ravensburg (Stand: 01.03.2024) 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 Tettnang stark nachgefragt. Leerstände existieren nur sanierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist gesunken und beträgt 8,6 %.

ALTERSSTRUKTUR UNSERER HAUPTMIETER

in Jahren	in Prozent
19 – 25	4,4
26 – 45	36,1
46 – 60	22,8
61 – 70	12,3
71 – 80	9,5
81 und älter	7,4
Keine Angabe	7,5

WOHNFLÄCHENSTRUKTUR

Wohnfläche in m ²	Wohnungen	in Prozent
bis 39	60	5,8
39 – 48	129	12,4
48 – 65	508	48,8
65 – 75	164	15,8
75 – 90	146	14,0
über 90	33	3,2
Gesamt	1.040	100



Bericht des Vorstandes

Neubau - Modernisierung - 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 2023 gelang es unserer Genossenschaft diesem Ziel erfolgreich nachzukommen.

Neubau

In 2023 verfolgte unsere Genossenschaft weiterhin die Nachverdichtung in der Ravensburger Weststadt.

Auch der dritte Bauabschnitt nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter Gestalt an. Weitere Teile der großen Wohnertiefgarage mit 125 Stellplätzen wurden fertiggestellt und vermietet. Die Lücke an der Meersburger Straße wurde durch das Haus B komplett geschlossen. Aus der Sicht vom Mittelöschplatz ist das Projekt abgeschlossen. Im Innenhof wurden die Rohbauarbeiten für die Gebäudeteile D und E größtenteils abgeschlossen. Insgesamt werden 2024 noch 69 Wohnungen und eine Gewerbeinheit in den Häusern B/D/E fertiggestellt. 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 gefüllt 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.

FAKTEN ZUM PROJEKT „QUARTIERSENTWICKLUNG GALGENHALDE“

Investitionsvolumen	ca. 25 Millionen Euro
Anzahl der Wohnungen – gesamt	103 mit 1 – 4 Zimmern
Anzahl der geförderten Wohnungen	21
Gewerbeinheiten	3
Wohn- und Nutzfläche	6.730 m ²
Geplante Fertigstellung des Projekts	Ende 2024

Insgesamt investierte unsere Genossenschaft in das Neubauvorhaben „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ im Berichtsjahr knapp 7,3 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. Die Baugenehmigung liegt vor, jedoch ist noch kein Baustart erfolgt. Die hohen Baukosten in Verbindung mit den hohen Zinsen machen momentan das Projekt unwirtschaftlich. Wir hoffen, dass wir durch den Verkauf von einem zweiten Haus mit 6 Wohnungen einen Baustart in 2024 umsetzen können.

Instandhaltung und Modernisierung

Planungsarbeiten für energetische Sanierungen im eigenen Bestand wurden weiter vorangetrieben. Angedacht ist eine Modernisierung und Aufstockung in Weingarten. Hier sollen 11 Bestandshäuser mit 66 Bestandswohnungen vollumfänglich energetisch saniert werden. Zudem planen wir auf den Bestandshäusern insgesamt 22 Wohnungen aufzustoßen. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere Bodenflächen zu versiegeln. Wir planen hier sogenannte „Energiegewinnungshäuser“ durch Photovoltaikanlagen auf den neuen Flachdachdächern sowie an den Balkonen.

Ungeachtet der großen Neubaumaßnahme in der Galgenhalde wurde im Geschäftsjahr 2023 die Strategie der Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel fortgeführt. Grundsätzlich erfolgt im Zuge einer Wohnungskündigung die Zustandsbeurteilung durch die technische Abteilung - je nach Bedarf werden dann individuelle Voll- oder Teilsanierungen durchgeführt.

2023 wurden 9 Vollsanierungen und 6 Teilsanierungen im Zuge von Mieterwechsel vorgenommen. Insgesamt wurden 2023 beim BSV 778.274 Euro für Wohnungssanierungen im Bestand investiert. Diese Maßnahmen führen - dank einer fortwährenden Anpassung des Ausstattungsstandards an den Zeitgeist und steigende Ansprüche der Mieter - zu einer

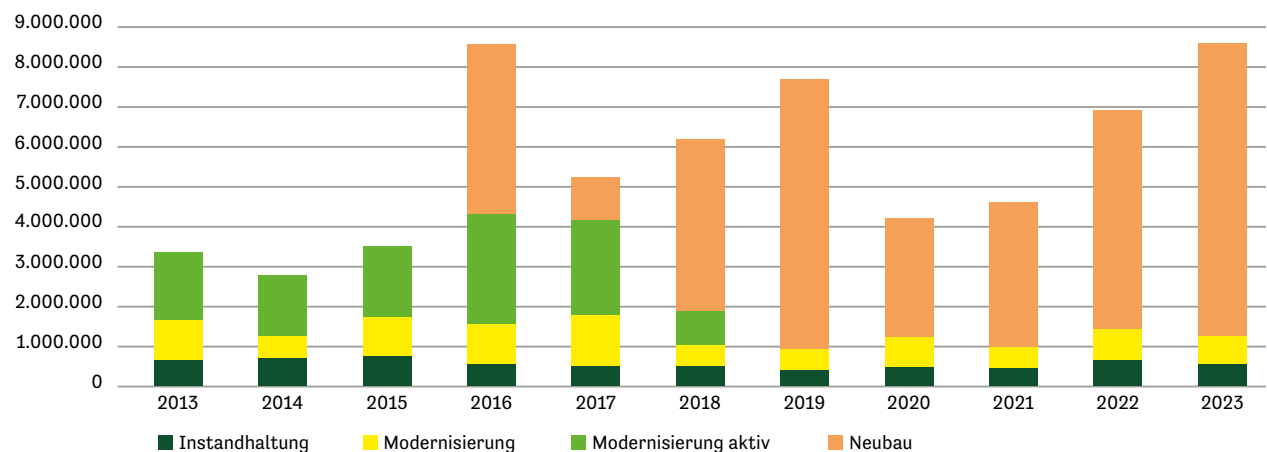
deutlichen Aufwertung der Wohnqualität. Im Bedarfsfall werden Grundrisse an die neuen Lebensgewohnheiten und Wohntrends angepasst. Bei Grundrissänderungen können Kosten von bis zu 1.100 Euro/m² Wohnfläche anfallen. Insbesondere müssen die geltenden Anforderungen an den Trittschallschutz berücksichtigt 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 549.312 Euro angefallen. Die Instandhaltungen

werden von erfahrenen Handwerksbetrieben durchgeführt, mit denen wir in langjährigen Geschäftsbeziehungen 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



Quartiersentwicklung Galgenhalde in Ravensburg



Bericht des Vorstandes

Wohnungseigentumsverwaltung

Ein weiteres bedeutendes Geschäftsfeld unserer Genossenschaft ist die Verwaltung fremden Wohneigentums, welches 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 besonderes Maß an vielseitigem Wissen und großem Personaleinsatz.

Erfahrenes Fachpersonal sichert dabei die ordnungsgemäße und zuverlässige Verwaltung der uns anvertrauten Wohnungseigentumsobjekte. Zum Bilanzstichtag verwalten wir insgesamt 62 Gemeinschaften mit 1.419 Einheiten und 1.000 Garagen/Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Für die Stiftung Liebenau und deren Tochterunternehmen verwalten wir in den Lebensräumen für Jung und Alt zusätzlich 28 Wohnungseigentümergeinschaften mit 618 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 512 Garagen/Stellplätze. Diese Tätigkeit haben wir zum Bilanzstichtag bei 23 Gemeinschaften abgegeben.

Fakten2023

- 10 Mitarbeiter
- 790.702 € Umsatz ohne GMV
- 1.446.418 € Instandhaltungsmaßnahmen
- 7.312.975 € verwaltete Hausgelder

Bericht des Vorstandes

Generalmietverhältnisse und Hausverwaltung für Dritte

In den Lebensräumen für Jung und Alt bieten wir den Eigentümern Generalmietverträge an. In diesem Geschäftsfeld wird den jeweiligen Wohnungseigentümern 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 befinden sich 463 Wohnungen mit 366 Stellplätzen in diesem Verantwortungsbereich.

Die Hausverwaltung für Dritte rundet unser Angebot als Dienstleister rund um die Immobilie ab. Zum Bilanzstichtag haben wir für 45 Eigentümer die Mietverwaltung von insgesamt 510 Mietwohnungen übernommen. Diesen Geschäftsbereich werden wir künftig weiter ausbauen.

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.



Gemeinschaft stärken

Wir engagieren uns für Zusammenhalt

120 Jahre nach der Gründung des Bau- und Sparvereins Ravensburg ist unser Engagement aktueller denn je. Mit dem Sozialen Management fördern wir Zugehörigkeit und Gleichberechtigung und integrieren Menschen unabhängig von Alter, Herkunft, Geschlecht oder Religion. Wir entwickeln stabile Nachbarschaften und vernetzen und fördern unsere Mitglieder.

Mobiles BSV-Café

2023 hat das Soziale Management mit dem Mobilen BSV-Café ein neues Konzept für gelebte Gemeinschaft erarbeitet und umgesetzt. Wir haben die Menschen in unseren BSV-Quartieren zu Kaffee und Kuchen in unseren BSV-Pavillon eingeladen. Im direkten Gespräch vor Ort erfahren wir so nicht nur, wie es unseren Mieterinnen und Mietern geht und was ihnen im Quartier besonders gefällt, sondern auch, was wir verbessern können. Das erste Mobile BSV-Café öffnete im August 2023 in der Holbeinstraße und Am Sägebach/Franz-Beer-Straße. Die Mieterinnen und Mieter nutzen das Angebot, um miteinander und mit den Vorständen und Mitarbeitenden des BSV ins Gespräch zu kommen. Weil auch die folgenden BSV-Cafés so gut besucht waren, werden wir das Angebot 2024 fortsetzen und darüber informieren.

Hauspatenkonzept Galgenhalde

Unser Soziales Management engagiert sich dafür, Mieterinnen und Mieter zu vernetzen, unsere Senioren-Wohngemeinschaften zu fördern und das ehrenamtliche Hauspaten-Gremium zu unterstützen. Das Konzept der Hauspaten haben wir zusammen mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ravensburg entwickelt: Inzwischen fühlen sich 17 Ehrenamtliche als Hauspaten für die sorgsame Nachbarschaft in unseren Häusern verantwortlich. Als Bewohner und Akteure stehen sie für Selbstbestimmung und Mitverwaltung – die zentralen Werte des genossenschaftlichen Wohnens. Hauspaten sind Ansprechpartner für die Mitbewohner und Ideengeber zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität im Quartier.

Senioren-Wohngemeinschaften

Gemeinsam alt werden können die Bewohnerinnen und Bewohner unserer beiden Senioren-Wohngemeinschaften in Ravensburg und Weingarten. Das Soziale Management sorgt für den Kontakt der Wohngemeinschaften und organisiert Treffen und gemeinsame Ausflüge. Im Mai begrüßten die Bewohner der Senioren-Wohngemeinschaft Galgenhalde Gäste zum Tag der offenen Türe. Im September machten die BSV-Senioren-WGs einen Ausflug ins Wurzacher Ried. Anfang November trafen sich die Seniorinnen und Senioren aus Weingarten und Ravensburg zu einer gemütlichen Herbst-Hockete und im Dezember besuchten wir gemeinsam mit der Weingartener Senioren-WG den Nikolausmarkt in Weingarten.

Mitgliederförderung

Für unsere Genossenschaft steht die Förderung aller Mitglieder und die Förderung des Genossenschaftsgedankens an erster Stelle. Dazu gehören auch ganz praktische Tipps, beispielsweise zum Energiesparen oder Informationen über das Wohngeld im Landkreis Ravensburg und der Stadt Tettnang. Wir freuen uns, wenn die Angebote unseres Sozialen Managements genutzt werden und sich die Mitglieder für die Quartiere und die Gemeinschaft interessieren. Ein Highlight 2023: Im Juli feierten wir das Quartiers-Sommerfest für die Galgenhalde und das Mittelösch, zu dem neben den Bewohnerinnen und Bewohnern auch Angehörige und Kooperationspartner eingeladen waren.

Mobiles BSV-Café in der Holbeinstraße in Ravensburg



Sport fördern

Die Sportvereine freuen sich über unsere Unterstützung

Sport fördert nicht nur die körperliche Gesundheit, sondern stärkt auch den Teamgeist, die Disziplin und das Selbstbewusstsein der Teilnehmenden. Durch finanzielles Engagement unterstützen wir die Infrastruktur und Programme, die es Menschen ermöglichen, aktiv zu sein. Außerdem tragen wir dazu bei, eine lebendige und gesunde Gemeinschaft zu schaffen, in der jeder die Möglichkeit hat, sein volles Potenzial zu entfalten.

Turn- und Sportbund 1847 Ravensburg e.V.

Die neu gebaute TWS-Arena des Turn- und Sportbund 1847 Ravensburg e. V. wurde im Februar 2023 offiziell eröffnet. Die Freilufthalle ist ganzjährig nutzbar und ermöglicht Sport an der frischen Luft bei jedem Wetter und in fast jeder Sportart. Die Halle kann auch für Kindergeburtstage oder private Events gemietet werden und steht damit den Menschen in und um Ravensburg zur Verfügung. Der Bau- und Sparverein Ravensburg unterstützt dieses innovative Sportprojekt als Exklusivpartner und stiftete zur Eröffnungsfeier zusammen mit dem TSB-Ehrenvorsitzenden Peter Blank zwei Sitzbänke.

Mit kleineren und größeren Spenden förderten wir 2023 unter anderem folgende Sportvereine und Institutionen:

- FV Ravensburg
- TSB Ravensburg
- Ravensburg Tower Stars
- Ringer Baienfurt

Vorstand Lothar Reger (3. V. l.) überreicht symbolisch einen Gutschein an den TSB Vorsitzenden Dr. Thomas Prüß



Wohnen sichern

Wir unterstützen Projekte weltweit

Der Bau- und Sparverein Ravensburg fördert nicht nur das Wohnen von Menschen bei uns, sondern seit 29 Jahren auch weltweit über den Verein DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.).

Überblick

DESWOS wurde 1969 von Privatpersonen und sozial orientierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften gegründet, die dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angehören. Die über 850 Mitglieder tragen den DESWOS durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement. Außerdem wird das Engagement durch Fördergelder der Europäischen Kommission und des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung unterstützt. Der zentrale Auftrag der DESWOS ist die Hilfe zur Selbsthilfe, um bedürftige Menschen beim Bau von Wohnraum und der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz nachhaltig zu begleiten.

Einblick

Der private gemeinnützige Verein DESWOS schafft seit über 50 Jahren menschenwürdigen Wohnraum für Gemeinschaften in Afrika, Asien und Lateinamerika. Hilfe zur Selbsthilfe wird beispielsweise durch Mitwirkung beim Bau von Wohnraum und Schulen, für die Wasserversorgung oder sanitäre Einrichtungen geleistet. Die Umsetzung erfolgt mit einheimischen Fachkräften, Selbsthilfegruppen und gemeinnützigen Organisationen vor Ort. Das Ziel ist grundsätzlich, tragfähige, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Gesamtkonzepte zu entwickeln. Vor allem Familien in Armut sollen so ein Dach über dem Kopf bekommen können. Die Familien helfen unter Anleitung der DESWOS Parteiorganisationen beim Bau ihrer Häuser und dem Bau von Gemeinschaftseinrichtungen mit. Die Gebäude werden so stabil errichtet, dass sie den landestypischen Erdbeben, Hurrikans oder Starkregen standhalten. Zur Ausstattung gehört ein sicherer Herd, an dem sich Kinder nicht verbrennen können, sowie hygienische Toiletten und Waschhäuschen.

Ausblick

In der DESWOS-Mitgliederversammlung Ende 2023 wurde bekräftigt, dass sich der Verein fokussiert um die Kernthemen Bauen und Wohnen, Zugang zu Bildung und Einkommen sowie Leben und Gesundheit kümmert. Zukünftig sollen auch die Themen CO₂-armes Bauen und Geschlechtergerechtigkeit aufgegriffen werden. Bis heute wurden durch das Engagement des Vereins rund 37.000 Gebäude errichtet – rund eine Viertelmillion Menschen profitieren direkt davon. Auch 2023 haben wir DESWOS unterstützt und so einen Beitrag für das weltweite Engagement des Vereins geleistet.

*Neubau des Jugendzentrums „KCC Future“
für Straßenkinder in Dar-es-Salaam, Tansania*



Zukunft stärken

Spenden für Kinder und Jugendliche in unserer Region

Kindergärten und Schulen durch Spenden zu unterstützen ist eine Investition in die Zukunft unserer Gesellschaft. Indem wir Bildungseinrichtungen fördern, tragen wir dazu bei, eine solide Grundlage für die Entwicklung kommender Generationen zu legen. Dieses Engagement bietet nicht nur konkrete Förderung der unmittelbaren Bedürfnisse von Kindern, Erziehenden und Lehrkräften, sondern stärkt auch das Gefühl der Zusammengehörigkeit und vermittelt wichtige Werte wie Solidarität und Fürsorge.

Kindergarten Zauberturm in Vogt

Wir spendeten Baumwolltaschen, die von den Kindern gestaltet und als Geschenk zum Mutter- und Vatertag an die Eltern gegeben werden konnten. Indem die Kinder diese Taschen bemalen, fördert der Kindergarten Zauberturm die Kreativität und das Gemeinschaftsgefühl. Gleichzeitig wird damit ein Bewusstsein für Nachhaltigkeit geschaffen. Die Aktion kam bei den Kindern sehr gut an.



Kindergarten Villa Kunterbunt in Ravensburg

Wir spendeten Geld, um hochwertige Bewegungs- und Spielmaterialien für die Kinder anzuschaffen und so die Bewegung zu fördern. Die Kinder können nun einen Kletterparcours, Bewegungslandschaften und Kleinmöbel nutzen. Unsere Spende fördert die körperliche, soziale und emotionale Entwicklung der Kinder und vermittelt Freude an körperlicher Bewegung.



Vorbereitungsklasse am Albert-Einstein-Gymnasium

Wir unterstützten die Vorbereitungsklasse finanziell, um leicht verständliche Lektüre anzuschaffen. Die Klasse bereitet Jugendliche aus anderen Ländern bestmöglich auf den Übergang in reguläre Klassen vor. Unser Vorstand, Jörg Seiffert, besuchte die Klasse, in der vor allem junge Menschen aus der Ukraine Deutsch lernen.



Geld für Kinderstiftungen

Wir bedachten die Kinderstiftung Ravensburg und die Sonja-Reischmann-Stiftung mit jeweils 1.000 Euro. Beide Stiftungen engagieren sich gezielt für das Wohl und die Zukunft von sozial benachteiligten Kindern in unserer Region.



Eine gelungene Mitgliederversammlung

Einstimmige Wahlen

Insgesamt 88 stimmberechtigte Mitglieder durften Aufsichtsrat und Vorstand des BSV am 28. Juni 2023 zur alljährlichen Mitgliederversammlung im Ravensburger Schwörsaal begrüßen. Dabei wurden sämtliche Beschlüsse einstimmig gefasst und auch die Wahlen zum Aufsichtsrat erfolgten ohne Gegenstimme.

Erstmals konnte Bruno Walter als neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates die anwesenden Mitglieder, Gäste und die Belegschaft unserer Genossenschaft begrüßen. Herr Walter war bis Mai des vergangenen Jahres Bürgermeister der Stadt Tettnang und hat im Jahr 2022 den Aufsichtsratsvorsitz von Dr. Hans Gerstlauer übernommen.

BSV-Vorstand Jörg Seiffert legte in seinem Bericht dar, dass es nach Ende der Corona-Pandemie neue und nicht weniger anspruchsvolle Rahmenbedingungen gebe, insbesondere die steigende Inflation, die gestiegenen Zinsen und immer mehr staatliche Vorgaben wie das neue Heizungsgesetz.

Im Mittelpunkt des Handelns steht für den BSV nach wie vor die Aufgabe als größter Wohnraumvermieter im Kreis Ravensburg. Insgesamt verfügt der BSV über 4.383 Wohnungen, davon 1.047 im eigenen Bestand sowie 3.336 verwaltete Wohneinheiten. Für die anwesenden Mitglieder war einmal mehr der Hinweis wichtig, dass der BSV den Quadratmeter durchschnittlich zu einer Kaltmiete von 8,12 Euro vermietet und damit gut einen Euro unter der durchschnittlichen Nettomiete des Ravensburger Mietspiegels liegt.

Im Bereich der Fremdverwaltung wird der BSV eine Aufgabe abgeben, nämlich die Rolle des langjährigen Partners der Stiftung Liebenau bei der Verwaltung der „Lebensräume für Jung und Alt“.

Für das immer faire Miteinander zwischen Mietern und BSV dankte Vorstand Lothar Reger und bezifferte die Investitionen des BSV im Jahr 2022 auf rund 6,9 Mio. Euro. Dabei wurden 790.000 Euro aufgewendet, um 15 Wohnungen komplett oder teilweise zu sanieren. Hinzu kamen 640.000 Euro für laufende Instandhaltungsmaßnahmen.

Im Zentrum bei den Neubau-Projekten steht nach wie vor die Galgenhalde mit 103 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten – mit addiert 25 Mio. Euro die bisher größte Investition des BSV. Bis Ende 2024 soll der dritte Bauabschnitt mit 69 Wohnungen samt dem „neuen“ Rahlentreff und den Außenanlagen fertiggestellt sein. Weitere Investitionen stehen baldmöglichst in Weingarten für die Modernisierung und Aufstockung der Gebäude Blumenau 1-15 und Enzianweg 1-5 an.

(v.l.) Aufsichtsratsvorsitzender Bruno Walter; Frau Uhlend-Rieder, Herr Lindenau, Herr Dr. Stark, Vorstand Jörg Seiffert, Vorstand Lothar Reger





Der BSV verbesserte 2022 das Eigenkapital um 3,6 Prozentpunkte auf 20,1 Mio. Euro. Gleichzeitig erhöhte sich die Bilanzsumme auf nunmehr rund 58,0 Mio. Euro. Vom Bilanzgewinn in Höhe von 207.461,21 Euro erhalten die Mitglieder eine Dividende auf das eingezahlte Geschäftsguthaben von 61.323,59 Euro, der Rest geht als Gewinnvortrag auf neue Rechnung.

Die Mitgliederversammlung hat als oberstes Organ der Genossenschaft darüber hinaus den Prüfungsbericht des

Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) für das Geschäftsjahr 2021 zur Kenntnis genommen. Einstimmig fiel auch das Votum für die Genehmigung des Jahresabschlusses 2022 sowie für die Ergebnisverwendung und die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand aus. Ebenso hat die Mitgliederversammlung die Neufassung der Genossenschaftssatzung einstimmig beschlossen, die notwendig geworden ist, um gesetzliche Anpassungen zu übernehmen und formale Änderungen der neuen Mustersatzung umzusetzen.



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 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 Wohnversorgung zu gewähren.

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	10,412	16,7	53,339	100,0
2022	48,382	83,4	9,601	16,6	57,983	100,0
2023	55,083	83,6	10,827	16,4	65,91	100,0

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 werden im dritten Bauabschnitt 69 weitere Wohnungen und eine Gewerbeeinheit neu erbaut.

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

Auf der Kapittalseite haben sich die Geschäftsguthaben weiter erhöht. Sie betragen knapp 2,3 Mio. Euro, was einem Anteil von 3,4 Prozent der Bilanzsumme entspricht. Das weitere Eigenkapital ist auf gut 18,5 Mio. Euro gestiegen; dies entspricht 28,1 Prozent der Bilanzsumme. Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um knapp 0,9 Mio. Euro und beträgt nun rund 21,0 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich auf 31,9 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.



RENTABILITÄTSKENNZAHLEN in %	2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	2,18	1,96
Eigenkapitalrentabilität	4,42	3,38
Return on Investment	1,41	1,17

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN in %	2023	2022
Anlagenintensität	83,57	83,44
Sachanlagenintensität	83,56	83,41
Umlaufintensität	16,41	16,55
Langfristiger Verschuldungsgrad	167,20	148,60
Langfristiger Fremdkapitalanteil	53,26	51,51
Anlagendeckungsgrad	123,10	110,03
Sachanlagendeckungsgrad	108,15	110,07
Eigenkapitalquote	31,86	34,66
Cash Flow	2.737.701 €	2.486.601 €

PASSIVA

Jahr	Geschäftsguthaben		Weiteres Eigenkapital		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	2,157	4,0	17,246	32,3	33,936	63,6
2022	2,232	3,8	17,866	30,8	37,885	65,3
2023	2,261	3,4	18,502	28,1	44,915	68,5

Betriebs- und Geschäftsorganisation *des Bau- und Sparvereins*

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG beschäftigt derzeit 26 kaufmännische und technische Mitarbeiter in Vollzeit, 6 in Teilzeit sowie 6 geringfügig Beschäftigte.

Angesichts des umfangreichen Tätigkeitsfeldes unseres Unternehmens stellen diese Mitarbeiter eine angemessene Personalressource dar. Wir legen großen Wert auf hohe Verantwortungsbereitschaft, Selbstständigkeit und Motivation bei allen Mitarbeitern. Dieses Engagement wird von allen Mitarbeitern vollumfänglich eingebracht. An dieser Stelle möchten wir unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Aus- und Weiterbildung

Die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter hat für unsere Genossenschaft einen hohen Stellenwert. Unsere Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fortbildungen, Seminaren und Fachtagungen teil. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden wir erneut mit dem Fortbildungszertifikat des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland) ausgezeichnet. Diese Anerkennung honoriert die überdurchschnittliche Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter.

Im September 2023 hat Herr Moritz Kesenheimer seine 3-jährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistent bei uns begonnen. Damit setzen wir auch weiterhin jedes Jahr auf die Ausbildung von neuen Talenten in unserer Genossenschaft. Herr Batuhan Topal hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistent im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen. Er wurde im Anschluss übernommen und ist seitdem in der WEG-Verwaltung tätig.

Betriebliche Altersvorsorge

Um unseren Mitarbeitern eine betriebliche Altersvorsorge zu ermöglichen, haben wir bereits vor einigen Jahren einen Kooperationsvertrag mit einer renommierten Pensionskasse abgeschlossen. Die Versicherungsleistungen zur Abdeckung von Haftpflicht- und Betriebsrisiken werden regelmäßig überprüft und entsprechend angepasst, um einen angemessenen Schutz sicherzustellen.

Claudia Läger (Teamleiterin WEG-Abteilung) hat die Weiterbildung zur zertifizierten Verwalterin erfolgreich abgeschlossen





Bericht des Aufsichtsrates

Vorsitzender Bruno Walter

Die Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Bau- und Sparverein Ravensburg eG. Dargelegt sind diese zusätzlich in der gültigen Geschäftsordnung des Aufsichtsrates.

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die ihm obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt. Gleichzeitig haben sich die Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig über die wirtschaftliche Lage, die Grundsätze der Geschäftspolitik sowie über die organisatorische und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. Dabei wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Berichtsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. In der Sitzung am 19.12.2023 wurde der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für die Jahre 2024 bis 2028 beschlossen und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 mit dem verantwortlichen Prüfungsleiter des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen behandelt. Darüber hinaus stand ich in meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender mit dem Vorstand ganzjährig in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. Hierbei wurden regelmäßig aktuelle und bedeutsame Entwicklungen der Genossenschaft besprochen.

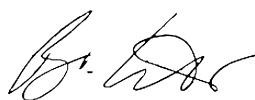
Dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen

stimmt der Aufsichtsrat zu und erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und die Verwendung des Bilanzgewinns wie vorgesehen zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für das gute Miteinander und die Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Der besondere Dank des Aufsichtsrates gebührt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die sehr engagierte, erfolgreiche und gute Arbeit im zurückliegenden Jahr.

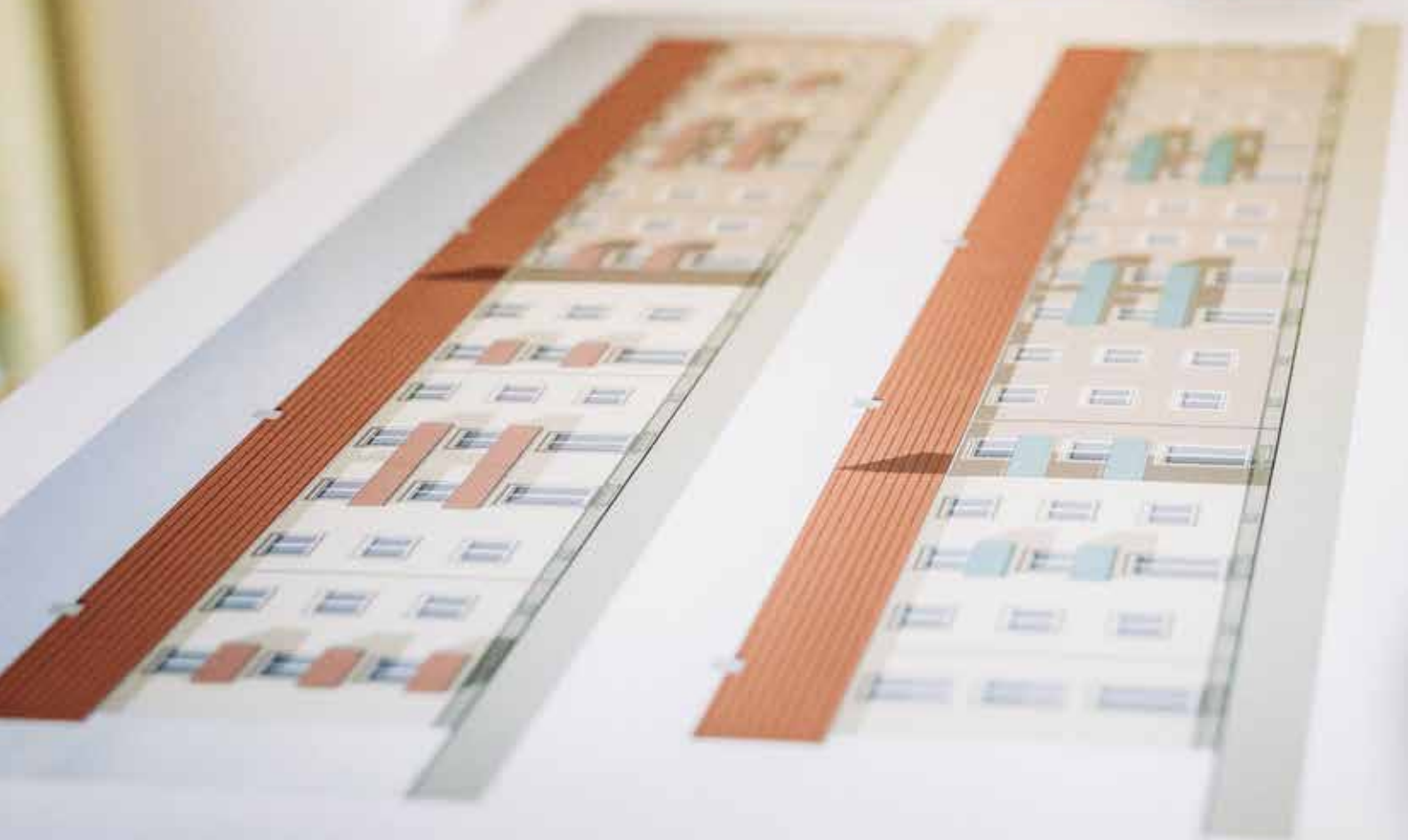
Als Vorsitzender des Aufsichtsgremiums bedanke ich mich bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihren ehrenamtlichen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft.

Ravensburg, 29. März 2024



Bruno Walter
Aufsichtsratsvorsitzender







Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Jahres- abschluss

Geschäftsjahr 2023





Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	in €	2023	2023	2022
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände			624,42	7.490,09
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		41.924.204,73		41.028.833,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		79.695,08		83.189,36
Bauten auf fremden Grundstücken		7.839,20		8.339,60
Technische Anlagen und Maschinen		12.719,00		14.159,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		178.989,83		238.804,57
Anlagen im Bau		12.365.264,67		6.809.188,37
Bauvorbereitungskosten		503.505,40	55.072.217,91	180.900,83
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen			10.800,00	10.800,00
Anlagevermögen insgesamt			55.083.642,33	48.381.705,22
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.564.252,13	2.564.252,13	2.525.492,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung		67.596,75		130.340,87
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		4.950,08		270,97
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		385.164,49		352.365,38
Sonstige Vermögensgegenstände		32.401,80	490.113,12	61.677,56
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.679.234,38		6.454.274,71
Bausparguthaben		83.871,72	7.763.106,10	74.125,86
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			9.588,40	2.907,78
Bilanzsumme			65.910.702,08	57.983.161,09

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite

	in €	2023	2023	2022
EIGENKAPITAL				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		126.165,64		125.646,66
der verbleibenden Mitglieder		2.117.204,40		2.106.037,64
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen		18.500,00	2.261.870,04	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile:	8.129,96 €			
Vorjahr	9.065,70 €			
Kapitalrücklage			20.970,93	20.970,93
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.479.106,00		2.386.106,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	93.000,00 €			
Vorjahr	68.000,00 €			
Bauerneuerungsrücklage		5.773.239,96		5.773.239,96
Andere Ergebnisrücklagen		10.228.672,60	18.481.018,56	9.478.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	750.000,00 €			
Vorjahr	660.000,00 €			
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		146.137,62		255.623,28
Jahresüberschuss		929.026,10		679.837,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		843.000,00	232.163,72	728.000,00
Eigenkapital insgesamt			20.996.023,25	20.098.135,00
RÜCKSTELLUNGEN				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.459.599,00		3.270.449,00
Steuerrückstellungen		13.500,00		0,00
Sonstige Rückstellungen		330.092,73	3.803.191,73	293.059,42
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		35.243.356,19		29.865.456,74
Erhaltene Anzahlungen		2.776.949,70		2.463.344,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung		817.207,33		756.734,72
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00		157,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.000.909,44		1.039.848,23
Sonstige Verbindlichkeiten		268.539,96	41.106.962,62	190.378,91
davon aus Steuern:	84.711,86 €			
Vorjahr	60.313,07 €			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			4.524,48	5.597,07
Bilanzsumme			65.910.702,08	57.983.161,09

Gewinn- und Verlustrechnung

Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	in €	2023	2023	2022
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		12.195.631,22		11.823.423,68
b) aus Betreuungstätigkeit		570.933,54		586.780,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		314.192,08	13.080.756,84	273.453,93
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			38.759,39	178.667,09
Sonstige betriebliche Erträge			141.653,32	167.977,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.898.130,13		6.791.556,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		34.990,12	6.933.120,25	11.748,42
Rohergebnis			6.328.049,30	6.226.998,43
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.677.451,58		1.791.140,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		654.768,33	2.332.219,91	767.802,86
davon für Altersversorgung	300.109,34 €			
Vorjahr	387.548,76 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			1.582.149,28	1.544.816,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen			854.313,31	879.187,80
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12,50		12,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.804,52	8.817,02	351,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			505.854,34	453.736,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag			13.499,95	-10.463,31
Ergebnis nach Steuern			1.048.829,53	801.141,97
Sonstige Steuern			119.803,43	121.304,04
Jahresüberschuss			929.026,10	679.837,93
Gewinnvortrag			146.137,62	255.623,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			843.000,00	728.000,00
Bilanzgewinn			232.163,72	207.461,21

Anhang des Jahresabschlusses

Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Allgemeine Angaben

1. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB und den Regelungen der Satzung aufgestellt.
2. Nach Anwendung der geänderten Schwellenwerte gemäß § 267 HGB zum 01.01.2023 gelten die Vorgaben und Vorschriften für kleine Genossenschaften. Da wir die relevanten Kriterien nach § 267 HGB auf zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren erfüllen müssen, werden wir im Geschäftsjahr 2023 die Vorgaben und Vorschriften für mittelgroße Genossenschaften anwenden.
3. 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.
4. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs.2 HGB in Anspruch.
5. 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 ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf höchstens 40 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear 20,0 % bis 33,3 %
Wohngebäude vor dem 01.01.1991 angeschafft oder hergestellt	linear nach Restnutzungsdauer
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
Technische Anlagen und Maschinen	linear 10,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear 7,7 % bis 33,3 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 Euro und 1.000 Euro 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, bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Erläuterungen

Rückstellungen

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre 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 1,82 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2023). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von jeweils 3,4 % p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % p. a. berücksichtigt.

Die Differenz der Rückstellungswerte für die 7-Jahres-Betrachtung bzw. 10-Jahres-Betrachtung ergibt einen Betrag in Höhe von 36.291 Euro. Dieser Betrag unterliegt unter der Voraussetzung des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Für die Gewerbesteuer 2023 wurde ein Rückstellung in Höhe von 13.500,00 Euro gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Ferner wurden folgende sonstige Rückstellungen gebildet:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS in €	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	133.272,79	0,00	23.982,04	0,00	109.290,75
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.644.526,23	0,00	0,00	2.398.408,77	71.042.935,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	221.025,00	0,00	0,00	0,00	221.025,00
Bauten auf fremden Grundstücken	16.060,96	0,00	0,00	0,00	16.060,96
Technische Anlagen und Maschinen	317.736,24	0,00	0,00	0,00	317.736,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.049.354,26	24.170,39	99.249,39	0,00	974.275,26
Anlagen im Bau	6.809.188,37	7.954.485,07	0,00	-2.398.408,77	12.365.264,67
Bauvorbereitungskosten	180.900,83	322.604,57	0,00	0,00	503.505,40
Sachanlagen gesamt	77.238.791,89	8.301.260,03	99.249,39	0,00	85.440.802,53
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	10.800,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00
Finanzanlagen gesamt	10.800,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00
Anlagenvermögen insgesamt	77.382.864,68	8.301.260,03	123.231,43	0,00	85.560.893,28

Steuerberatung 2023	9.000,00 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Urlaub/Überstunden	47.525,28 €
Aufstellung Jahresabschluss	13.500,00 €
Verpflichtung Abrechnung BK	38.800,00 €
Abwicklung GMV	13.300,00 €
Archivierungskosten	26.354,73 €
Kostenanteil Vermieter CO ₂ -Abgabe	15.830,00 €
Kostenanteil Schönheitsreparaturen GMV	46.300,00 €
Instandhaltungen < 3 Monate	84.482,72 €
Summe	330.092,73 €

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Sonstigen Verbindlichkeiten sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. ist im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.564.252,13 Euro (Vorjahr 2.525.492,74 Euro) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben alle eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden wertberichtigt bzw. abgeschrieben.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibung in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
125.782,70	6.865,67	0,00	23.982,04	0,00	108.666,33	624,42	7.490,09
27.615.692,83	1.503.037,44	0,00	0,00	0,00	29.118.730,27	41.924.204,73	41.028.833,40
137.835,64	3.494,28	0,00	0,00	0,00	141.329,92	79.695,08	83.189,36
7.721,36	500,40	0,00	0,00	0,00	8.221,76	7.839,20	8.339,60
303.577,24	1.440,00	0,00	0,00	0,00	305.017,24	12.719,00	14.159,00
810.549,69	66.811,49	0,00	82.075,75	0,00	795.285,43	178.989,83	238.804,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.365.264,67	6.809.188,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	503.505,40	180.900,83
28.875.376,76	1.575.283,61	0,00	82.075,75	0,00	30.368.584,62	55.072.217,91	48.363.415,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	10.800,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.800,00	10.800,00
29.001.159,46	1.582.149,28	0,00	106.057,79	0,00	30.477.250,95	55.083.642,33	48.381.705,21

VERBINDLICHKEITEN in €	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.243.356,19 (29.865.456,74)	1.696.107,63 (1.669.431,06)	5.574.544,60 (5.147.904,82)	27.972.703,96 (23.048.120,86)	35.243.356,19 (29.865.456,74)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.776.949,70 (2.463.344,51)	2.776.949,70* (2.463.344,51)				GPR
Verbindlichkeiten aus Vermietung	817.207,33 (756.734,72)	817.207,33 (756.734,72)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (157,49)	0,00 (157,49)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.000.909,44 (1.039.848,23)	904.020,19 (536.675,38)	1.096.889,25 (503.172,85)			
Sonstige Verbindlichkeiten	268.539,96 (190.378,91)	266.990,29 (190.378,91)	1.549,67 (0,00)			
Gesamtbetrag	41.106.962,62 (34.315.920,60)	6.461.275,14 (5.616.722,07)	6.672.983,52 (5.651.077,67)	27.972.703,96 (23.048.120,86)	35.243.356,19 (29.865.456,74)	

Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen. | GPR = Grundpfandrecht | * steht zur Verrechnung an

Gewinn- und Verlustrechnung

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Veränderung Pensionsrückstellungen	132.956,00 €	210.331,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
EDV-Kosten	322.788,01 €	349.755,89 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Bereitsstellungszinsen	27.651,52 €	92.739,16 €
Zinsbetrag aus Auf-/Abzinsung Pensions-Rückstellungen	56.194,00 €	54.470,00 €

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 31 Mitarbeiter beschäftigt, davon 6 in Teilzeit. Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 8 Minijobber beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG IN 2023	MITGLIEDER
Anfang	1.304
Zugang	92
Abgang	87
Ende	1.309

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 11.166,76 Euro 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	4.643.637,62 €
Erbbauszinsverpflichtungen Laufzeit 95 Jahre	13.786,50 €
Leasingverpflichtungen Laufzeit 5 Jahre	34.699,76 €

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

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 anhaltende Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, der Terrorangriff der Hamas in Israel und zunehmende Spannungen in Ostasien sorgen dafür, dass die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen weiterhin zunehmen. 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 Risikobericht".

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wurde, vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliederversammlung, aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 232.163,72 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von	
3 % auf das Geschäftsguthaben	63.181,12 €
Vortrag auf neue Rechnung	168.982,60 €

MITGLIEDER DES VORSTANDS

Lothar Reger	hauptamtl. Vorstandsmitglied, Diplom-Bauingenieur (FH)
--------------	--

Jörg Seiffert	hauptamtl. Vorstandsmitglied, Diplom-Betriebswirt (FH)
---------------	--

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Bruno Walter	Bürgermeister a. D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)
--------------	---------------------	-----------------------------

Anja Nagel	Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin,	(stv. Aufsichtsratsvorsitzende)
------------	---------------------------------------	---------------------------------

Andreas Sadlek	Technischer Betriebswirt (IHK)	(Schriftführer)
----------------	--------------------------------	-----------------

Philipp Graf	Steuerberater	(stv. Schriftführer)
--------------	---------------	----------------------

Michael Gresens	Diplom-Sparkassenbetriebswirt
-----------------	-------------------------------

Gudrun Hofner	Rentnerin
---------------	-----------

Ravensburg, 12. April 2024

Der Vorstand



Lothar Reger



Jörg Seiffert

für
die
werte
des
wohnens



Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Lage- bericht

Geschäftsjahr 2023





Lagebericht

Geschäftsjahr 2023

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

Die weltpolitischen Spannungen, wie beispielsweise der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, die Unruhen im Nahen Osten oder die Spannungen in Ostasien wirken sich weiterhin negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 Prozent oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 Prozent (Vorjahr 6,9 Prozent). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 Prozent erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg

des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 Prozent gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 Prozent.

Infolge der stark inflationären Entwicklung hatte die Europäische Zentralbank (EZB) am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 Prozent angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 Prozent sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 Prozent bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 Prozent.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 Prozent gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 Prozent. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 Prozent gerechnet wird. Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 Prozent im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 Tettmang 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 2023 einen soliden Jahresüberschuss in Höhe von 929,0 T€ erwirtschaftet. Im Zuge weiterhin sehr umfangreicher Investitionen in den Mietwohnungsneubau ist die Bilanzsumme weiter angewachsen. Zum Vorjahr erhöhte sich diese auf 64.910,7 T€ (Vorjahr: 57.983,1 T€). Die Eigenkapitalquote reduzierte sich auf 31,9 Prozent (Vorjahr: 34,7 Prozent); dies ist der höheren Bilanzsumme geschuldet.

Zum 31. Dezember 2023 verwaltet die Genossenschaft 1.040 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten, ein Bürogebäude und 594 Abstellplätze in Tiefgaragen, Garagen und im Freien. Neben diesen Einheiten befinden sich 463 Wohnungen und 361 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 12.195,6 T€ (Vorjahr: 11.823,4 T€). Dazu beigetragen haben die Anfang 2023 durchgeführten allgemeinen Mieterhöhungen und die regelmäßigen Anpassungen der Mieten bei Neuvermietungen. Zusätzlich ergaben sich höhere Einnahmen aus der Betriebskostenumlage. Zudem wirkten sich die Neubaufertstellungen aus dem Vorjahr positiv aus. Die Erlösschmälerungen durch Leerstände haben sich weiterhin verringert auf 63,6 T€ (Vorjahr: 76,0 T€). Leerstände waren überwiegend

auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen betragen 60,4 T€ und sind zum Vorjahr um 1,6 T€ gestiegen. Diese Steigerung ist in diversen höheren Rückständen begründet, welche wertberichtigt wurden. Im Berichtsjahr waren 90 Mieterwechsel zu verzeichnen, dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,6 Prozent (Vorjahr: 8,9 Prozent).

In den genannten Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Erlöse aus den Generalmietverhältnissen enthalten. Zum Bilanzstichtag sind Mieterlöse in Höhe von 2.987,5 T€ (Vorjahr: 2.953,1 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, drei Gewerbeeinheiten und 125 TG-Stellplätze errichtet. Im Berichtsjahr wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 2.398,4 T€ für den zweiten Bauabschnitt aktiviert. Der Bilanzausweis in den Anlagen im Bau beträgt zum 31. Dezember 2023 insgesamt 12.365,3 T€ (Vorjahr: 6.809,1 T€).

Weitere Bauprojekte in Baienfurt und Neukirch sowie eine energetische Modernisierung und Aufstockung in Weingarten könnten in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Aufgrund der unklaren Situation bei den Erstellungskosten, welche maßgeblich durch die eingangs beschriebenen weltpolitischen Spannungen, sowie gestiegene Materialkosten und Fremdkapitalzinsen beeinflusst sind, werden derzeit die Realisierungsmöglichkeiten der genannten Projekte intensiv geprüft. Bisher bereits angefallene Planungskosten in Höhe von 503,5 T€ sind unter den Bauvorbereitungskosten ausgewiesen.

Die Genossenschaft verwaltet neben dem eigenen Wohnungsbestand zum Ende des Berichtsjahres 62 Gemeinschaften mit 1.419 Einheiten und 1.000 Garagen/Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Stiftung Liebenau verwalten wir zusätzlich 28 Gemeinschaften mit 618 Wohnungen und 512 Garagen/Stellplätze in den Lebensräumen für Jung und Alt. Die WEG-Verwaltung von 24 Lebensräumen für Jung und Alt wurde zum Bilanzstichtag abgegeben. Für 45 Eigentümer übernehmen wir zusätzlich die komplette Mietverwaltung mit insgesamt 510 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 1.446,4 T€ aufgewendet. Im Berichtsjahr 2023 wurde ein Hausgeldvolumen von 7.312,9 T€ verwaltet.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen 570,9 T€ (Vorjahr: 586,7 T€) und die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf 314,2 T€ (Vorjahr: 273,4 T€). Die Minderung aus der Betreuungstätigkeit resultiert aus der Abgabe von Verwaltungen. Die Steigerungen aus den Lieferungen und Leistungen ergeben sich aus der Übernahme neuer Verwaltungsobjekte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 141,6 T€ setzen sich hauptsächlich aus den Kostenerstattungen von Mietern, Erträgen aus der Pkw-Nutzung, dem Verkauf eines Pkw und Erstattungen von Lohnfortzahlungen zusammen. Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden im Berichtsjahr 1.327,6 T€ (Vorjahr: 1.425,3 T€) aufgewendet. Insgesamt wurden 9 Vollsanierungen und 10 Teilsanierungen durchgeführt. In 2023 wurden somit 97,7 T€ weniger ausgegeben als im Vorjahr.

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 929,0 T€ ist maßgeblich auf die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und der Geschäftsbesorgung zurückzuführen. Im Wirtschaftsplan 2023 wurde ein Jahresergebnis von 809,4 T€ berechnet. Die Abweichung von 119,6 T€ ist maßgeblich auf niedrigere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen sowie geringere Instandhaltungs- und Personalkosten zurückzuführen. Insgesamt sind wir mit dem Ergebnis 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 die 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 rd. 110,0 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 Betreuungstätigkeit konnte zwar das Ergebnis gesteigert werden, allerdings ist weiterhin keine Kostendeckung gegeben, da die Verwaltungskosten überwiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit 141,6 T€ deshalb höher als im Wirtschaftsplan angesetzt, da im Geschäftsjahr die Erstattungen aus Lohnfortzahlungen, verursacht durch lange Krankheitsausfälle, deutlich angestiegen sind. Der Verkauf eines Pkw wirkt sich zudem einmalig positiv aus.

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	in T€	2023	2022
Langfristiger Bereich			
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände		55.072,8	48.370,9
Finanzanlagen		10,8	10,8
		55.083,6	48.381,7

Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Unfertige Leistungen		2.564,3	2.525,5
Forderungen		457,7	483,0
Flüssige Mittel		7.679,2	6.454,3
Bausparguthaben		83,9	74,1
Übrige Vermögensgegenstände		42,0	64,6
		10.827,1	9.601,5

Bilanzsumme		65.910,7	57.983,2
--------------------	--	-----------------	-----------------

PASSIVA	in T€	2023	2022
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital		20.996,0	20.098,1
Fremdmittel		35.243,4	29.865,5
		56.239,4	49.963,6

Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Pensionsrückstellungen		3.459,6	3.270,4
Übrige Rückstellungen		343,6	293,1
Übrige Verbindlichkeiten		5.868,1	4.456,1
		9.671,3	8.019,6

Bilanzsumme		65.910,7	57.983,2
--------------------	--	-----------------	-----------------

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

VERMÖGENSKULTUR	in %	2023	2022
Anlagevermögen		83,6	83,4
Umlaufvermögen		16,4	16,6
KAPITALSTRUKTUR	in %	2023	2022
Eigenkapital		31,9	34,7
Fremdkapital		68,1	65,3

Im Berichtsjahr hat sich das Bilanzvolumen gegenüber dem Vorjahr um 7.927,5 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 2023 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (55.053,6 T€) wird am Bilanzstichtag in Höhe von 56.239,4 T€ durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Somit finanzieren die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel mit 1.185,8 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 und drei Gewerbeeinheiten. In 2023 wurden die Bauarbeiten am dritten Bauabschnitt fortgeführt.

Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen betragen zum Bilanzstichtag insgesamt 4.643,6 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 2023	in T€
Zufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	4.834,4
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-6.776,8
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.167,4
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittels	1.224,9
+ Finanzmittelbestand zu Beginn des Jahres	6.454,3
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	7.679,2

Die Zuflüsse betreffen hauptsächlich Darlehensvalutierungen in Höhe von 7.000 T€.

Die Mittelabflüsse betreffen hauptsächlich die Investitionen im Neubau (7.954,5 T€), in die Instandhaltung (549,3 T€) und in die Modernisierung (778,3 T€).

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2024 ist gesichert.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	in %	2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität		2,18	1,96
Eigenkapitalrentabilität		4,42	3,38
Anlagendeckungsgrad		123,10	109,87
Eigenkapitalquote		31,86	34,66
Fluktuationsrate Wohnungen		8,60	8,90
Durchschnittsmiete		8,21	8,36
Leerstandsquote		0,6	0,7
Gebäudeerhaltungskoeffizient		21,04	22,23

Die Steuerung unseres Unternehmens im Sinne quantitativer 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 der weltpolitischen Spannungen 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 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 2030 auf 11,26 Mio. Personen anwachsen. Bis 2040 rechnen Experten mit einem Anstieg auf 11,42 Mio. Personen.

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 2024

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 2024 rechnen wir mit einem Ergebnis von 630 T€ bis 650 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, Vorsorge 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 extern 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 sind die Energiepreise teils drastisch angestiegen. Bei einzelnen Mietern könnte die Gesamtmiete die Zahlungsfähigkeit übersteigen, insbesondere bei Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten 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; eine Trendwende hat in 2024 eingesetzt. Mitte 2024 könnte der Leitzins durch die EZB gesenkt werden. Infolgedessen wäre mit einem leichten Rückgang des Zinsniveaus zu rechnen. Insgesamt werden sich die Zinsen trotzdem auf einem deutlich höheren Niveau einpendeln. Die daraus resultierenden Risiken halten wir für beherrschbar, weil die Darlehen in der Regel mit langjährigen Zinsfestschreibungen belegt werden. Lediglich bei Neuabschlüssen wirken sich die höheren Zinsen direkt im Zinsaufwand aus.

Die inhärenten Risiken, die sich aus der Mietverwaltung für Dritte, der Generalmietverhältnisse und der Verwaltung von Wohnungseigentumsgemeinschaften ergeben, sind branchenüblich 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 entfallen. Durch die gestiegenen Bauzinsen entwickelt sich die Auftragslage bei den Handwerksfirmen eher negativ. Dadurch können wir bei Auftragserteilungen in 2024 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 2024 fertigstellen. In den Jahren 2021 und 2022 wurden bereits jeweils 17 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit fertiggestellt. Weitere Neubauprojekte in Baienfurt und Neukirch sind in Planung. Die Entscheidungen, ob diese Bauprojekte tatsächlich realisiert werden können, stehen derzeit noch aus. In Weingarten sollen 66 Wohnungen energetisch modernisiert und 22 neue Wohnungen (Aufstockung) entstehen.

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 (8,21 €/m²) liegen wir regelmäßig deutlich unter dem im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ra-

vensburg ausgewiesenen Mietpreis (10,29 €/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 und optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet sind. 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 2040 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 anerkannten Bewertungsmodellen wie beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietären Modellen der DZ BANK AG gebildet.

Darüber hinausgehende 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, 12. April 2024

Der Vorstand

Lothar Reger

Jörg Seiffert

Impressum

- Herausgeber: Bau- und Sparverein Ravensburg eG
Reichlestraße 21
88212 Ravensburg
- Verantwortlich
für den Inhalt: Lothar Reger
Jörg Seiffert
- Redaktion: Lothar Reger
Jörg Seiffert
Oliver Gebhard
Tanja Linde
- Konzept & Design: HERZ & HAND Media GmbH
- Text: Bau- und Sparverein Ravensburg eG
Meike Winter (S.04, S.26 – 29)
- Fotografie: Bau- und Sparverein Ravensburg eG
Wynrich Zlomke
Don Ailing (S. 05, 09, 11, 19, 34, 35, 37, 49)
Marius Hartinger (S. 17, 20, 25, 39, 51)
- Druckerei: gapp print
Simoniusstr. 11, 88239 Wangen

Wir sind Mitglied im:





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Bau- und Sparverein Ravensburg eG

Reichlestraße 21
88212 Ravensburg

0751 36622-0
post@bsv-rv.de
www.bsv-rv.de

*Gedruckt auf Soporset Premium Offset, das mit
dem EU-Ecolabel (PT/011/002) zertifiziert ist.*