

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG



Geschäfts bericht 2024

Überzeugende Werte

	2024	2023
Mitglieder	1.343	1.309
Mitarbeiter	30	31
Durchschnittlicher Mietpreis	8,27 €/m²	8,21 €/m²
Eigene Wohn-/Gewerbeeinheiten	1.117	1.043
Wohn-/Nutzfläche Eigenbestand	68.858 m²	64.133 m²
Einheiten Mietverwaltung	916	1.094
Einheiten WEG-Verwaltung	1.335	2.037
Bilanzsumme	70.068.959 €	65.910.702 €
Eigenkapital	22.261.117 €	20.996.023 €
Investitionen	6.418.901 €	9.604.676 €
Anlagevermögen	58.684.023 €	55.083.642 €
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	12.845.183 €	12.195.631 €

Inhaltsverzeichnis

04 GESCHÄFTSBERICHT

- 04 Brief des Vorstandes
- 06 Modernisierung und Aufstockung in Weingarten
- 08 Über uns
- 10 Organe
- 11 Team
- 12 Unser Geschäftsgebiet
- 18 Bericht des Vorstandes
 - 20 Wohnungsbewirtschaftung
 - 22 Neubau – Modernisierung – Instandhaltung
 - 24 Wohnungseigentumsverwaltung
 - 24 Generalmietverhältnisse
 - 24 Hausverwaltung für Dritte
- 26 Soziales Engagement
 - 26 Gemeinschaft stärken
 - 27 Wohnungsbau-Cup in der TWS-Arena
 - 28 Gästewohnungsring GäWoRing e. V. – zu Gast bei den Genossenschaften
- 30 Mitgliederversammlung
- 32 Risikomanagement
- 34 Personalwesen
- 36 Bericht des Aufsichtsrates

38 JAHRESABSCHLUSS

- 40 Bilanz
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Anhang
- 46 Dividende
- 47 Impressum

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Brief des Vorstandes Geschäftsjahr 2024

Liebe Leserinnen und Leser,

im vergangenen Jahr war das Thema Demokratie in der öffentlichen Diskussion sehr präsent. Es ging vor allem um die Frage, ob unsere Regierungsform ausgedient hat. Auch der Bau- und Sparverein Ravensburg eG ist als Genossenschaft eine zutiefst demokratische Organisation und setzt sich aus den Mitgliedern zusammen. Die Mitgliederversammlung wählt Personen in den Aufsichtsrat, der dann den Vorstand als Leitung der Genossenschaft bestellt. Diese Struktur stellt sicher, dass die Interessen der Mitglieder im Mittelpunkt stehen: Der BSV schafft neuen Wohnraum und sichert bezahlbare Mieten. Denn Wohnraum fehlt auch bei uns im Schussental und bestehende Wohnungen sind zu einer Ware geworden, die meist teuer gehandelt wird.

Wie wichtig uns bezahlbarer Wohnraum ist, zeigt sich an unserem Großprojekt in der Galgenhalde: Nach fünf arbeitsreichen Jahren wurde 2024 der letzte Bauabschnitt mit 69 Wohnungen an die Mieter übergeben. Schrittweise haben wir im Quartier Galgenhalde Altbestand durch 103 neue Wohneinheiten ersetzt und zusätzlichen Wohnraum geschaffen, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Mit einem Volumen von rund 25 Millionen Euro war das Projekt die bisher größte Einzelinvestition des BSV seit der Gründung 1903.

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Sie bilden nicht nur die juristische Grundlage, sondern prägen auch unsere Haltung im Alltag.

In einer Zeit, in der viele Entwicklungen von außen bestimmt scheinen, erinnern uns diese Werte daran, dass wir selbst gestalten können – mit Weitblick, Verantwortung und Zusammenhalt. Als Gemeinschaft übernehmen wir Verantwortung für unsere Nachbarschaften, für nachhaltiges Bauen, für soziale Gerechtigkeit und für ein gutes Miteinander. Wir danken deshalb unseren Mitgliedern, die mitdenken, mitgestalten und die Idee der Genossenschaft aktiv mittragen. Wir danken aber auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die täglich mit großem Einsatz für Qualität, Service und Vertrauen sorgen. Und unser Dank gilt unseren Geschäftspartnern, deren Fachwissen und Verlässlichkeit unsere Arbeit bereichern.

Wir glauben fest an die Zukunft der Demokratie, denn die demokratische Organisation unserer Genossenschaft ist nicht nur ein Prinzip – sie ist für uns und unsere Mitglieder gelebte Realität. Und wir sind überzeugt, dass attraktiver und bezahlbarer Wohnraum kein Privileg sein darf, sondern ein gutes Recht für alle ist.

Mit herzlichen Grüßen

Ravensburg, 6. Mai 2025



Lothar Reger



Jörg Seiffert



Sonnenenergie für Mieter in Weingarten

Zwei Gebäudekomplexe werden modernisiert und aufgestockt

Die Vorbereitungen für die Großsanierung im Enzianweg und in der Kornblumenstraße in Weingarten liefen 2024 auf Hochtouren, um den Baustart im Frühjahr 2025 zu ermöglichen.

Ziel ist es, die rund 60 Jahre alten Gebäude in den kommenden drei Jahren energetisch zukunftsfähig zu machen und zusätzlich dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die BSV-eigene Technikabteilung hat die gesamte Architektenleistung erbracht – die Baugenehmigung wurde im Dezember 2024 erteilt. Inzwischen sind alle Arbeiten ausgeschrieben und vergeben, sodass der Umsetzung ab 2025 nichts im Wege steht. In 5 Gebäuden vermietet der BSV bisher 66 Wohneinheiten. Durch die Aufstockung kommen 22 neue Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 46 und 65 Quadratmetern dazu. Die Bestandswohnungen wurden bisher klassisch mit Gaseinzelthermen beheizt, doch darauf soll in Zukunft verzichtet werden: „Wir verwandeln die Häuser in Energiegewinnungshäuser mit PV-Anlage und Wärmepumpe“, erklärt BSV-Vorstand Lothar Reger. Möglichst viel Energie soll dann direkt vom Dach kommen und auch selbst genutzt werden, um die Mieter weitgehend autark zu versorgen und deren Geldbeutel zu entlasten. Auf einen Anschluss an die Fernwärme kann durch das Konzept verzichtet werden.

Grundlegende Sanierung

Um die Gebäude auf den neuesten Stand zu bringen und damit die Wärmewende zu ermöglichen, ist eine umfassende Sanierung geplant. Dazu gehören neben der neuen Energie-

technologie auch Investitionen in die Dämmung mit einem mineralischen Vollwärmeschutz sowie die Kellerdecken-dämmung. Für mehr Lebensqualität und Lebensraum der Bewohner sorgen zukünftig neue Balkone.

Durchdachte Aufstockung

Die Bedarfsanalyse des BSV ergab vor allem Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten. Aus diesem Grund werden die neuen Wohnungen im vierten Vollgeschoss entsprechend dimensioniert. Die Kosten pro Wohnung liegen bei durchschnittlich 200.000 Euro. Das neue Obergeschoss wird in moderner, modularer Holzbauweise errichtet. Die Elemente werden vorgefertigt und dann auf dem Gebäude montiert. Das reduziert die Bauzeit und entlastet die Mieter, die während der Umbauphase durchgehend in ihren Wohnungen bleiben können. Das Dach wird flach geneigt sein und die neuen Photovoltaikelemente tragen. Die Außenverkleidung der Aufstockung wird aus hochdrucklamierten Platten bestehen und optisch vom darunter liegenden Gebäude abgesetzt, dessen Fassade verputzt wird. Durch die Aufstockung ändert sich die Gebäudeklasse und in diesem Zuge auch die Brandschutzanforderungen. Aus diesem Grund trafen sich am 19. August 2024 Experten der Feuerwehr und der Stadt Weingarten sowie ein Sachverständiger und der BSV-Teamleiter Serkan Akar sowie Lothar Reger vor Ort.



Das Ziel: Treibhausgasneutrale Wärmeversorgung bis 2040 gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg

Gemeinsam stellten sie sicher, dass das Projekt im Hinblick auf den Brandschutz wie geplant realisiert werden kann.

Projekt: Vergleich der Warmwasserversorgung

Die beiden identischen Einheiten im Enzianweg und der Kornblumenstraße mit gleicher Größe und Himmelsausrichtung bieten dem BSV die einmalige Chance, Entscheidungshilfen für die Zukunft zu gewinnen. Denn in den Gebäuden werden zwei verschiedene Konzepte für die Warmwasserbereitung eingebaut und die Daten im Monitoring gesammelt. Im Enzianweg wird es eine zentrale Wasserbereitung mit Speicher geben, die der Wärmepumpe sowohl Heizungs- als auch Brauchwasser aufbereitet. Eine Wärmestation bringt dieses Wasser in jeder Wohnung auf die gewünschte Temperatur. In der Kornblumenstraße liefert

die Wärmepumpe nur die Energie zum Heizen. Das Warmwasser wird mittels eines Durchlauferhitzers in jeder Wohnung nach Bedarf dezentral erwärmt – einen Warmwasserspeicher gibt es nicht. Die Investitionssummen für die Technologien unterscheiden sich. Der Vergleich der laufenden Kosten wird dann zeigen, welche Variante wirtschaftlicher und damit möglicherweise übertragbar auf zukünftige Projekte ist.

„Wir wollen ohne fossile Energieträger auskommen.“

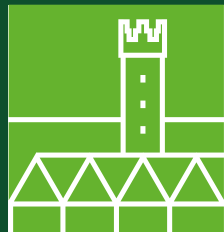
Lothar Reger, Vorstand BSV

Das BSV-Projektteam (v.l.): Serkan Akar, Lothar Reger, Karl-Josef Miller, Katharina Butz



BSV-Vorstand Lothar Reger stellt die konkreten Modernisierungsmaßnahmen in Weingarten vor.





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Über uns

Organe und Team



Organe

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Zum 31.12.2024 zählt die Genossenschaft 1.343 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



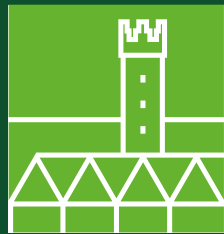
Team

Verwaltung	Angelika Brugger Tanja Linde	Vorstandsassistentz/Personal Vorstandssekretariat/Öffentlichkeit
Teamleitung	Serkan Akar Oliver Gebhard	Technik/IT Rechnungswesen/Vermietung
Neubau/Bauträgetätigkeit	Katharina Butz Karl-Josef Miller Silke Wölfle	Kfm. Projektassistentz Bauleitung Planung
Technik Eigenbestand	Uwe Baumann Patrick Hässler	Technik Technik
Vermietung Eigenbestand	Janina Broschke Jennifer Elbs Laura Lessmann	Mietverwaltung Eigenbestand Zentrale/Empfang Mietverwaltung Eigenbestand
Vermietung Fremdbestand	Marion Gaber Michaela Gebhard Carolyn Schmid	Mietverwaltung Lebensräume Abrechnung Drittverwaltung
WEG-Abteilung	Steffen Kolb Jonas Kugel Angelo Reinhardt	WEG-Backoffice WEG-Verwaltung WEG-Buchhaltung
Rechnungswesen	Andreea Deme Johanna Endres Slobodanka Vulic	Rechnungswesen Mitgliederverwaltung Rechnungswesen
Ausbildung	Lukas Eisenbarth Moritz Kesenheimer Rafael Kuhn	3. Ausbildungsjahr 2. Ausbildungsjahr 1. Ausbildungsjahr

Stand Mai 2025

Oben v. l. n. r.: Moritz Kesenheimer (Azubi), Janina Broschke und Laura Lessmann (Mietverwaltung), Rafael Kuhn (Azubi), Tanja Linde (Sekretariat)
Unten v. l. n. r.: Lukas Eisenbarth (Azubi), Sylvia Brack (Landschaftsarchitektin), Lothar Reger (Vorstand), Maria Brugger und Vera Peter (Hauspatinnen), Harald Enderle (Quartiersmanager) – Pflanzaktion Galgenhalde 2024





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Unser Geschäfts- gebiet

Eigen- und Fremdbestand





Fokus

Ravensburg

Gebäude	152
Wohnungen	888
Garagen	290
Parkfläche	364
Potenzial	
Photovoltaik	69
Aufstockung	44

Weingarten

Gebäude	24
Wohnungen	159
Garagen	21
Parkfläche	57
Potenzial	
Photovoltaik	13
Aufstockung	11

Tett nang

Gebäude	9
Wohnungen	65
Garagen	57
Parkfläche	22
Potenzial	
Photovoltaik	9
Aufstockung	0



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	Bad Waldsee	Bad Wurzach
Baienfurt	Baindt	Böblingen
Bodnegg	Burladingen	Dußlingen
Eriskirch	Friedrichshafen	Fronhofen
Hergensweiler	Immenstaad	Kluftern
Kressbronn	Langenargen	Leutkirch
Meckenbeuren	Oberhausen	Oberteuringen
Schlier	Tett nang	Überlingen
Uhldingen	Vogt	Waldburg
Wangen	Wilhelmsdorf	Wittenhofen



Bericht des Vorstandes

Geschäftsjahr 2024

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2024 waren weiterhin 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 bereits im Jahr 2023 spürbare Ernüchterung eingeleitet ist. Immer mehr Investoren haben aufgrund gestiegener Zinsen und Baupreise ihre Projekte zurückgestellt oder aufgegeben. Der Wohnungsbau hat sich zwischenzeitlich zum Risikogeschäft entwickelt, wenngleich sich die Situation im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder ein wenig normalisiert hat.

Dennoch ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Ravensburg weiterhin sehr angespannt. Unsere Genossenschaft wirkt diesem Trend – im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten – mit der im Jahr 2019 begonnenen, größten Baumaßnahme in der jüngeren Geschichte des BSV entgegen. In dem Projekt „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ wurden 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 konnte im November 2024 in die Vermietung genommen werden. Die Fertigstellung der Neubaumaßnahme der „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ konnte am 8. Mai 2025 mit einem tollen Einweihungsfest gebührend gefeiert werden.

Künftig verlagert sich der Schwerpunkt unserer Investitionen auf die energetische Ertüchtigung unserer Bestandsobjekte. Dafür sind im Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für die kommenden fünf Jahre über 17,4 Mio. Euro vorgesehen. Darüber hinaus werden auch weiterhin die Bestandswohnungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten unserer Genossenschaft auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. In den nächsten fünf Jahren sind dafür jährlich bis zu 1,4 Mio. Euro eingeplant. Überdies werden kleinere Maßnahmen wie beispielsweise Balkonsanierungen oder Fassadenanstriche durchgeführt.

In der WEG-Verwaltung hat sich die personelle Situation im abgelaufenen Geschäftsjahr leider dramatisch verändert. Insgesamt standen uns zum Jahresende vier von sieben Mitarbeitern aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr zur Verfü-

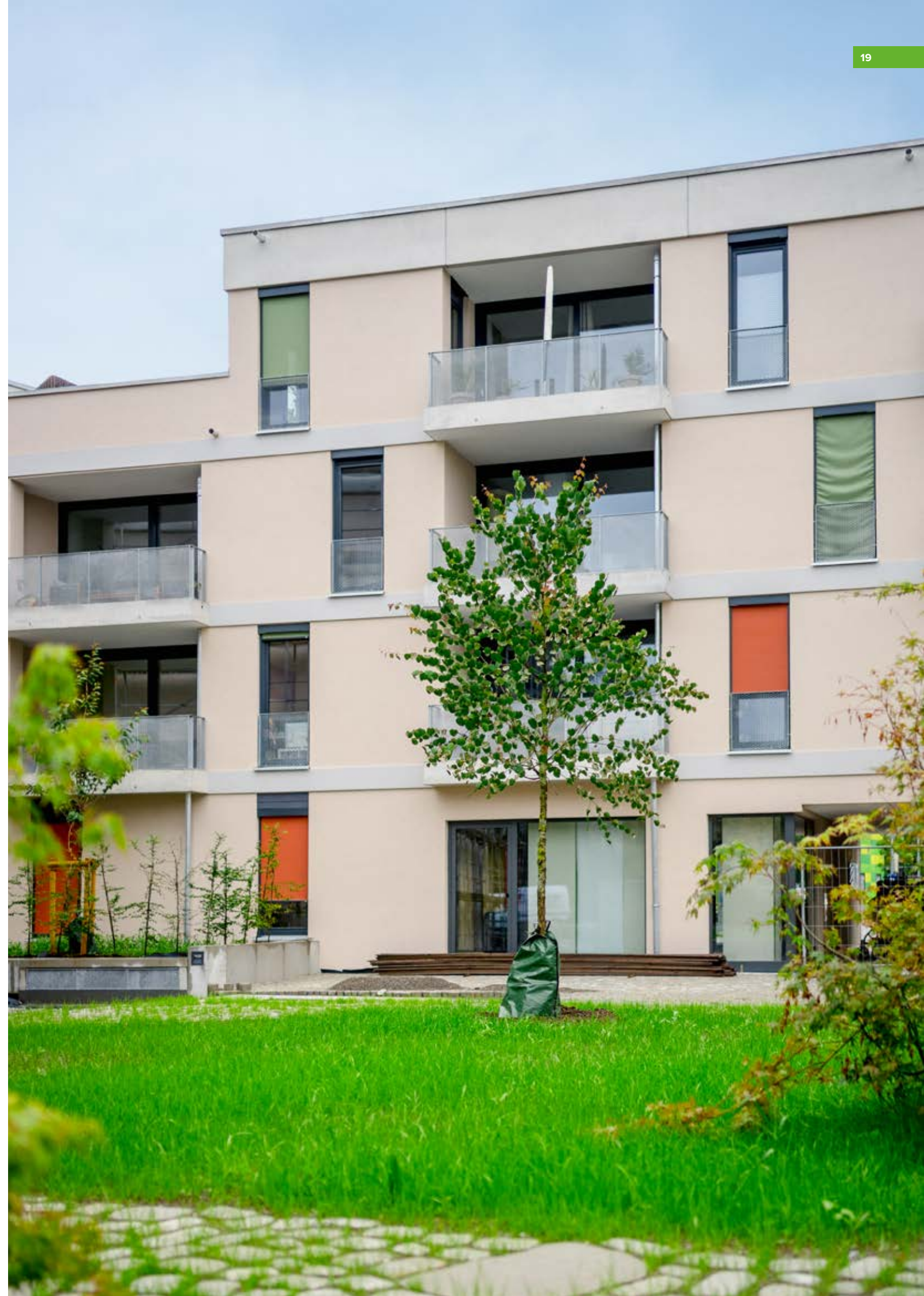
gung. Die Stellen neu zu besetzen, war angesichts der Zahl der Abgänge und des massiven Fachkräftemangels in der gesamten Branche nicht zu bewältigen. So mussten wir unter sorgfältiger Abwägung aller Möglichkeiten einen deutlichen Schnitt bei den von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften vornehmen. Konkret bedeutete dies, dass ein Großteil der Verwalterverträge nicht verlängert und weiteren Gemeinschaften eine vorzeitige Vertragsauflösung angeboten wurde. Grundsätzlich ging es in dieser prekären Situation darum, Verantwortung für die von uns verwalteten Gemeinschaften und unsere Genossenschaft zu übernehmen.

Trotz aller Herausforderungen kann unsere Genossenschaft mit dem abgelaufenen Jahr und dem wirtschaftlichen Jahresergebnis sehr zufrieden sein. Zum 31.12.2024 konnte die Bau- und Sparverein Ravensburg eG einen Jahresüberschuss von 1.234.575,85 Euro ausweisen. Dieses Ergebnis kann in Anbetracht herausfordernder Rahmenbedingungen als sehr gut bezeichnet werden und erlaubt uns, der Mitgliederversammlung erneut 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.





Bericht des Vorstandes Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31.12.2024 verfügt unsere Genossenschaft über einen Wohnungsbestand von 1.110 Wohnungen, sechs Gewerbeeinheiten und einem Bürogebäude. In den vergangenen Jahren wurden in den Objekten Haasstraße 2 in Weingarten, im St. Anna-Quartier in Tettnang und in der Neubaumaßnahme der Quartiersentwicklung Galgenhalde insgesamt 198 Neubauwohnungen errichtet.

Im Jahr 2024 wurden 91 Wohnungen neu vermietet; dem stehen 83 Wohnungskündigungen gegenüber. Der häufigste Kündigungsgrund war der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“. Im Berichtsjahr sind 21 Mitglieder unserer Genossenschaft verstorben. Bei drei Mitgliedern konnte ein Wohnungstausch ermöglicht werden. Drei Mitgliedern wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Zum Stichtag am 31.12.2024 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes 8,27 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten für Ravensburg, Weingarten und Tettnang. Gleichzeitig ergibt sich daraus die soziale Verantwortung genossenschaftlichen Wohnens.

Bei Mieterwechsel werden Leerstandzeiten dazu 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 ergeben sich generell nur durch notwendige Sanierungsarbeiten. Die Fluktuationsrate ist erneut gesunken und beträgt 7,5 Prozent.

ALTERSSTRUKTUR UNSERER HAUPTMIETER	
in Jahren	in Prozent
19–25	5,3
26–45	36,9
46–60	22,7
61–70	11,7
71–80	9,7
81 und älter	6,7
Keine Angabe	7,0

WOHNFLÄCHENSTRUKTUR		
Wohnfläche in m²	Wohnungen	in Prozent
bis 39	67	6,0
39–48	132	11,9
48–65	538	48,5
65–75	185	16,7
75–90	155	14,0
über 90	33	2,9
Gesamt	1.110	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 2024 gelang es unserer Genossenschaft, diesem Ziel erfolgreich nachzukommen.

Neubau

In 2024 verfolgte unsere Genossenschaft weiterhin die Nachverdichtung in der Ravensburger Weststadt/Galgenhalde.

Der dritte Bauabschnitt wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr fertiggestellt. Ende Dezember 2024 wurden die letzten Neubauwohnungen vermietet. Die neue Bewohnertiefgarage mit 125 Stellplätzen wurde bereits im laufenden Jahr fertiggestellt.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung fördern wir den Ausbau erneuerbarer Energien und betreiben damit aktiven Klima- und Ressourcenschutz. Es wurden 680 Quadratmeter Dachfläche mit Photovoltaikmodulen mit einer Leistung von 138 KWp belegt. Das Mieterstrommodell wurde gemeinsam mit den Technischen Werken Schussental (TWS) umgesetzt. Bei dem vor Ort erzeugten Strom handelt es sich um umweltfreundlichen Naturstrom, den wir vorrangig unseren Mietern vergünstigt zur Verfügung stellen. Überschüssiger Strom wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist.

Insgesamt investierte unsere Genossenschaft in das Neubauvorhaben „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ im Berichtsjahr 4,45 Millionen Euro.

FAKTEN ZUR NEUBAUMASSNAHME „QUARTIERSENTWICKLUNG GALGENHALDE“

Investitionsvolumen	ca. 25 Millionen Euro
Anzahl der Wohnungen – gesamt	103 mit 1–4 Zimmern
Anzahl der geförderten Wohnungen	21
Gewerbeeinheiten	3
Wohn- und Nutzfläche	6.730 m²
Fertigstellung des Projekts	Ende 2024

Zudem streben wir ein weiteres Bauprojekt an: In der Gemeinde Baienfurt planen wir einen Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit ca. 2.700 Quadratmetern Wohnfläche in Holzhybridbauweise und einer Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen. Die Baugenehmigung liegt vor, es ist jedoch noch kein Baustart erfolgt. Gestiegene Baukosten und hohe Zinsen wirken sich derzeit negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts aus. Wir sind allerdings zuversichtlich, dass das Projekt durch neue Förderprogramme für bezahlbaren Wohnraum doch noch realisiert werden kann.

Instandhaltung und Modernisierung

Derweil wurden die Planungsarbeiten für energetische Sanierungen im eigenen Bestand weiter vorangetrieben. So ist in Weingarten die energetische Modernisierung von 66 Bestandswohnungen geplant. Zudem sollen durch die geplante Aufstockung 22 neue Wohnungen entstehen. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne weitere Bodenfläche zu versiegeln. Auf den Dächern der Gebäude entstehen leistungsfähige Photovoltaikanlagen, die ggf. durch PV-Module der Mieter in der Balkonkonstruktion ergänzt werden können. Die Baugenehmigung für das gesamte Projekt mit den dazugehörigen Befreiungen liegt seit Ende Dezember 2024 vor.

Ungeachtet der großen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wurde im Geschäftsjahr 2024 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.

2024 wurden 14 Vollsanierungen und 7 Teilsanierungen im Zuge von Mieterwechsel vorgenommen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr über 1,13 Millionen Euro für Wohnungsanierungen in den Bestand investiert.

Diese Maßnahmen führen – dank einer fortwährenden Anpassung des Ausstattungsstandards an den Zeitgeist und



Quartiersentwicklung Galgenhalde in Ravensburg

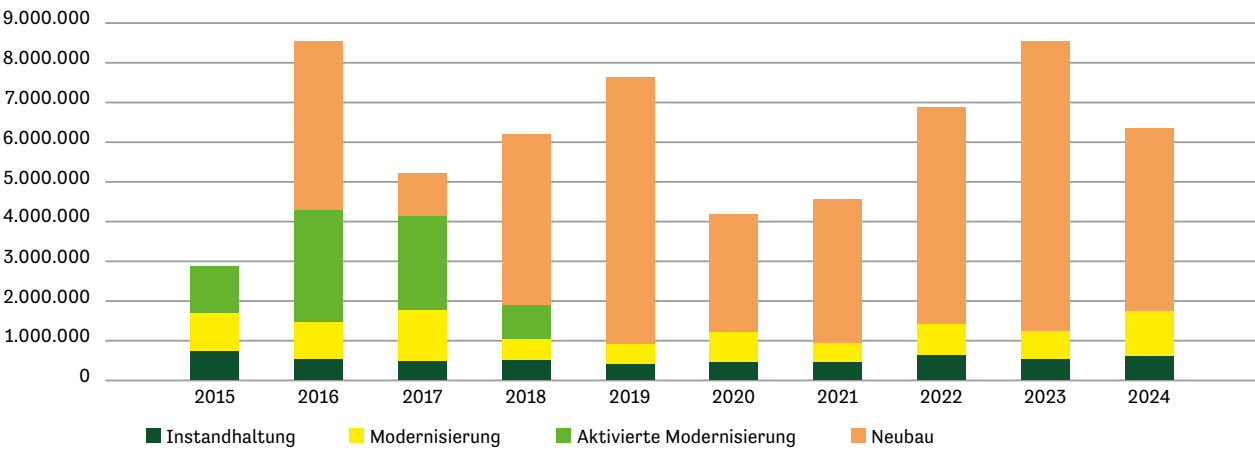
steigende Ansprüche der Mieter – zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnqualität. Im Bedarfsfall werden Grundrisse an die neuen Lebensgewohnheiten und Wohntrends angepasst. Bei Grundrissänderungen können so Kosten von bis zu 1.200 Euro/m² Wohnfläche anfallen. Insbesondere müssen die geltenden Anforderungen an den Trittschallschutz berücksichtigt werden. Es ist hervorzuheben, dass die sanierten Wohnungen nach Abschluss der Maßnahmen annähernd den Standard unserer Neubauwohnungen erreichen.

Für Erhaltungsaufwendungen sind im Berichtsjahr Kosten in Höhe von knapp 620.000 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. Darüber hinaus werden Kleinreparaturen von unserer technischen Abteilung durchgeführt.

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 ins Jahr 2040.

Seit nunmehr 3 Jahren führen wir ein CO₂-Monitoring für unsere Bestandshäuser mit tatsächlichen Verbrauchswerten durch. Die momentane Besteuerung beträgt 40 € pro Tonne CO₂. In Zukunft wird dieser Wert sicher wesentlich höher angesetzt. Momentan hat dieser Wert auf unsere Sanierungs- bzw. Modernisierungsstrategie wenig Einfluss. Es ist aber zu erwarten, dass sich dies durch Beschlüsse der neuen Bundesregierung ändern wird.

Aufwendungen für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen



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 unverändert zu den namhaften und anerkannten Immobilienverwaltern in der Region Bodensee/Oberschwaben. Dabei verlangt diese Tätigkeit ein besonderes Maß an vielseitigem Wissen und großem Personaleinsatz.

Nach einem herausfordernden Verlauf des Geschäftsjahres 2024 waren wir aufgrund personeller Veränderungen gezwungen, eine große Zahl der von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften abzugeben. Zum Bilanzstichtag

verwalten wir insgesamt 56 Gemeinschaften mit 1.285 Einheiten und 714 Garagen/Stellplätzen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Für die Stiftung Liebenau und deren Tochterunternehmen verwalten wir in den Lebensräumen für Jung und Alt als Geschäftsbesorgerin zusätzlich zwei Wohnungseigentümergemeinschaften mit 50 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 22 Garagen/Stellplätze. Diese Tätigkeit haben wir zum Bilanzstichtag beendet.

Generalmietverhältnisse

In den Lebensräumen für Jung und Alt bieten wir den Eigentümern sogenannte Generalmietverträge an. Dadurch bieten wir den jeweiligen Wohnungseigentümern ein Maximum an Sicherheit.

Darüber hinaus sichert die Kooperation mit der Liebenau Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH und der Liebenau Leben im Alter gemeinnützige GmbH die Konzeption der Lebensräume ab. Zum Jahresende befanden sich 437 Wohnungen mit 346 Stellplätzen in diesem Verantwortungsbereich; davon wurden planmäßig zum Bilanzstichtag 343 Wohnungen und 289 Stellplätze abgegeben. Im Jahr 2025 werden noch 94 Wohnungen und 57 Stellplätze durch unsere Genossenschaft verwaltet.

Hausverwaltung für Dritte

Die Hausverwaltung für Dritte rundet unser Angebot als Dienstleister rund um die Immobilie ab.

Zum Bilanzstichtag haben wir für 39 Eigentümer die Mietverwaltung von insgesamt 415 Mietwohnungen übernommen. Diesen Geschäftsbereich wollen wir künftig weiter ausbauen.

Darüber hinaus haben wir für die Liebenau Lebenswert Alter gemeinnützige GmbH und die Liebenau Leben im Alter gemeinnützige GmbH bis zum Bilanzstichtag 64 Mietwohnungen und 35 Garagen/Stellplätze in den Wohnanlagen der Lebensräume für Jung und Alt verwaltet.



Gemeinschaft stärken Wir engagieren uns für Zusammenhalt

Heute wichtiger denn je: Stärkung der Gemeinschaft, Förderung von Gleichberechtigung und Schaffung von Räumen für Begegnung – unabhängig von Alter, Herkunft, Geschlecht oder Religion. Wir entwickeln stabile Nachbarschaften, unterstützen ehrenamtliches Engagement und vernetzen unsere Mitglieder nachhaltig.



Bei sonnigem Wetter kamen Nachbarn und BSV-Mitarbeitende im Quartier Ravensburg Süd zusammen – das Mobile BSV-Café fördert den offenen Austausch direkt vor Ort.



In Weingarten drehte sich vieles um aktuelle Projekte im Quartier – das Mobile BSV-Café bot Raum für Fragen, Gespräche und nachbarschaftliches Miteinander.



Festliche Vorweihnachtszeit beim gemeinsamen Weihnachtsbaumschmücken

Mobiles BSV-Café

Auch 2024 haben wir das Mobile BSV-Café weitergeführt – unser bewährtes Konzept für gelebte Nachbarschaft und offenen Austausch in unseren Quartieren. In den Sommermonaten luden wir unsere Mieterinnen und Mieter zu einem geselligen Treffen ein. Bei Kaffee, Kuchen und einer kleinen Erfrischung kamen Nachbarn und BSV-Mitarbeitende in entspannter Atmosphäre miteinander ins Gespräch.

In Weingarten standen dabei die geplanten Aufstockungsmaßnahmen in der Kornblumenstraße und im Enzianweg im Fokus. Viele Fragen konnten direkt vor Ort geklärt werden. Das Mobile BSV-Café ist ein wertvoller Bestandteil unserer sozialen Quartiersarbeit – deshalb führen wir das Format gerne weiter fort. Stationen werden unter anderem das St. Anna Quartier in Tettnang und die Galgenhalde in Ravensburg sein.

Weihnachtsbaumschmücken

Zum Weihnachtsbaumschmücken luden wir unsere Mitglieder und Nachbarn herzlich in den Hof unserer Geschäftsstelle ein. Die Kinder brachten ihren selbstgebastelten Baumschmuck mit und schmückten gemeinsam den Weihnachtsbaum. Eine kleine Bläsergruppe spielte festliche Weihnachtslieder und sorgte damit für eine besinnliche Stimmung.

Bei Glühwein, Kinderpunsch und kleinen Leckereien verbrachten wir einen schönen Nachmittag im Kreis der Gemeinschaft. Vielen Dank an alle, die dabei waren – wir freuen uns auf weitere gemeinsame Veranstaltungen!

Wohnungsbau-Cup in der TWS-Arena Ein großer Erfolg für alle Beteiligten

Anfang September fand in der TWS-Arena des TSB Ravensburg das erste Fußballturnier von vier Wohnungsunternehmen aus Baden-Württemberg statt. Dieses besondere Event, der „1. Wohnungsbau-Cup“, wurde von der Bau- und Sparverein Ravensburg eG ins Leben gerufen und organisiert.

Idee und Einladung zum Turnier

Die Idee für das Turnier entstand, nachdem sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter seit über einem Jahr regelmäßig alle zwei Wochen zum gemeinsamen Fußballspielen treffen. Der Wunsch, den Teamgeist und die Freude am Sport auch über die eigenen Unternehmensgrenzen hinaus zu teilen, führte schließlich zur Organisation des Turniers. Eingeladen wurden befreundete Wohnungsunternehmen aus ganz Baden-Württemberg: der Bauverein Breisgau eG aus Freiburg, der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart und die Baugenossenschaft Familienheim eG aus Villingen-Schwenningen.

In der TWS-Arena traten die Teams im Modus „Jeder gegen jeden“ an und boten den Zuschauerinnen und Zuschauern spannende Duelle.

Turniersieger und feierliche Siegerehrung

Am Ende konnte sich der Bauverein Breisgau eG aus Freiburg als Sieger durchsetzen und den begehrten Pokal mit nach Hause nehmen.

Spende für den guten Zweck

Ein besonderes Highlight des Turniers war die Spende des Startgeldes. Die teilnehmenden Mannschaften spendeten insgesamt 2.000 Euro an DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. in Köln. Dieser Verein setzt sich seit über 50 Jahren für die Unterstützung bedürftiger Menschen beim Bau von Wohnraum und der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz ein. Gemeinsam mit lokalen Organisationen führt DESWOS Projekte in Afrika, Asien und Lateinamerika durch, die Hilfe zur Selbsthilfe leisten.

Geselliges Beisammensein und Blick in die Zukunft

Auch das gesellige Miteinander kam beim Wohnungsbau-Cup nicht zu kurz. Neben dem sportlichen Wettkampf bot die Veranstaltung die Möglichkeit zum Austausch zwischen den teilnehmenden Unternehmen.

Der 1. Wohnungsbau-Cup war ein voller Erfolg – die zweite Auflage des Turniers findet in Freiburg statt.



Zu Gast bei den Genossenschaften

Genossenschaftsmitglieder profitieren zwischen Flensburg und Luzern vom Gästewohnungsring

In derzeit 31 Städten in Deutschland und der Schweiz haben Mieter des BSV die Möglichkeit, kostengünstig eine der Wohnungen im sogenannten Gästewohnungsring GäWoRing e. V. zu mieten. Ob Urlaub mit der Familie an der See oder ein Städtetrip zu zweit – das Angebot wird gerne und rege genutzt.

Den Gästewohnring gibt es bereits seit 2003: Die Kooperation von Wohnungsgenossenschaften aus Deutschland und der Schweiz hat das Ziel, den Genossenschaftsmitgliedern kostengünstig attraktive Wohnungen in touristisch interessanter Lage zu vermieten. Die Appartements sind komplett möbliert und ausgestattet – inklusive Küche. „Die Nachfrage nach den Wohnungen ist groß“, bestätigt Lothar Reger, der im Vorstand des GäWoRing e. V. ist. „Die Appartements sind die Aushängeschilder der jeweiligen Wohnungsgenossenschaften und da gibt sich jeder Mühe, die Räume schön und komfortabel zu gestalten.“

BSV bietet zwei Wohnungen

Der Süden Deutschlands ist für viele Menschen touristisch attraktiv und so wundert es nicht, dass es hier besonders viele GäWoRing-Angebote gibt. Gleich zwei Wohnungen hat der BSV für Gäste anderer Wohnungsgenossenschaften im Angebot – zum einen im Kaplaneiweg in Tett nang für bis zu vier Personen und zum anderen in der Spohnstraße in Ravensburg für bis zu sechs Personen. Die BSV-Wohnungen locken mit der Nähe zum Bodensee und der Lage im Dreiländereck zwischen Allgäu und Alpen und werden gerne als Ausgangspunkt für Urlaube in der Region genutzt.

Buchungsplattform online

Über eine Buchungsplattform können die derzeit 112 Wohnungen im GäWoRing komfortabel ausgesucht und gebucht werden. Die Preise für die Übernachtung in einer der Gästewohnungen legt die jeweilige Genossenschaft fest – Details zu den Konditionen finden sich ebenfalls auf der Buchungsplattform. Die einzige Voraussetzung für die Nutzung des Angebotes ist die nachgewiesene Mitgliedschaft in einer der angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften. Gebucht werden kann maximal ein Jahr im Voraus. „Auf unserer Übersichtskarte sieht man noch Bundesländer ohne Angebot – mit den Wohnungsgenossenschaften sind wir teilweise schon im Gespräch und arbeiten daran, das Angebot auszuweiten“, berichtet Reger.

Azubi-Austausch in Planung

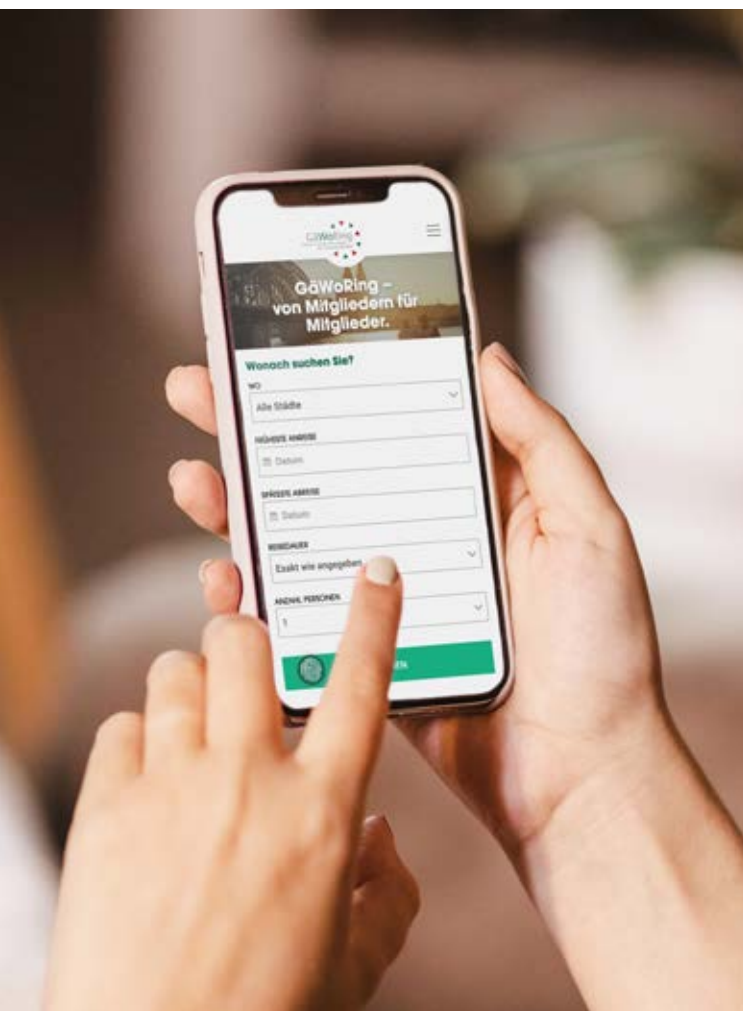
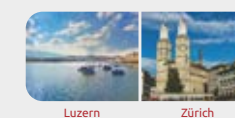
Nicht nur Ferienwohnungen sollen unter den Mitgliedern der beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften ausgetauscht werden, sondern zukünftig möglicherweise auch Auszubildende: „Wir planen, den Horizont für unsere Auszubildenden zu erweitern und den jungen Menschen Aufenthalte in anderen Städten und das Lernen in anderen Genossenschaften zu ermöglichen“, berichtet Lothar Reger. Die Wohnungen im GäWoRing sollen dann zukünftig auch für die Unterbringung der Auszubildenden genutzt werden.



Deutschland



Schweiz



Für die Zukunft bauen

Die Mitgliederversammlung 2024

Der Bau- und Sparverein Ravensburg eG blickt auf ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr 2023 zurück: Im Mittelpunkt der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2024 standen nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, sondern auch wegweisende Bauprojekte, strategische Maßnahmen zur Klimaneutralität und der Mitgliederservice. Vorstand, Aufsichtsrat und 68 Mitglieder trafen sich im festlich vorbereiteten Schwörsaal zu Austausch, Rückblick und Ausblick.

Mit dem Großprojekt Galgenhalde setzte der BSV auch 2023 ein deutliches Zeichen für bezahlbaren Wohnraum in der Region. Zwischen 2019 und 2024 wurden insgesamt 103 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten sowie 125 Tiefgaragenplätze realisiert. Doch nicht alle geplanten Projekte lassen sich umsetzen: Vom geplanten Neubau in Neukirch wurde angesichts der aktuellen Marktlage Abstand genommen. Für das Bauvorhaben in Baienfurt – vier Mehrfamilienhäuser mit etwa 2.700 Quadratmetern Wohnfläche und einer integrierten Seniorengemeinschaft – liegt zwar die Genehmigung vor, der Baustart hängt jedoch von der Nachfrage ab.

Klimaschutz: Ziel ist Klimaneutralität bis 2040

Vorstand Jörg Seiffert betonte, dass die Erreichung der Klimaziele eine der größten Herausforderungen der kommenden Jahre sei. Eine erste Analyse der bestehenden Gebäude hinsichtlich Energieeffizienz und Emissionen wurde bereits vorgenommen. Den Anfang macht ein Pilotprojekt in Weingarten: 66 Wohnungen in der Blumenau werden modernisiert, die Dächer aufgestockt und mit Photovoltaik ausgestattet. Die Wärmeversorgung erfolgt künftig zentral, statt wie bisher über Einzelgasthermen. „Wir möchten dabei neue Wege gehen“, erklärte Vorstand Lothar Reger. Ziel ist es, durch Eigenstromnutzung und moderne Energieversorgung sogenannte „Energiegewinnungshäuser“ zu schaffen – ein Modell mit Vorbildcharakter. Außerdem entstehen durch die Aufstockung 22 zusätzliche und dringend benötigte Wohnungen. Dass der BSV in diesem Bereich konsequent sozial handelt, zeigen die Zahlen: Mit durchschnittlich 8,21 Euro pro Quadratmeter lag die BSV-Kaltmiete 2023 deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mitgliederservice: Verlässlich, digital und zukunftsfähig

Auch 2023 konnten die Mitglieder auf die Genossenschaft vertrauen. Dank frühzeitig geschlossener Energieverträge mit der TWS blieben die Mieter von den drastischen Preissteigerungen am Energiemarkt verschont – die Kosten sanken sogar leicht. Auch mit Blick auf die anstehende Änderung der Kabelgebühren durch das neue Telekommunikationsgesetz wurde vorausschauend gehandelt. Neue Versorgungsverträge sichern den Fortbestand der gewohnten Leistungen – ohne technische Umstellungen für die Bewohner. Zusätzlich verhandelte der BSV günstige Sonderkonditionen für neue TV-Verträge. Das digitale Serviceportal „meinBSV“, das seit 2022 zur Verfügung steht, wird ebenfalls gut angenommen: Über 1.200 Mitglieder haben sich bereits registriert. Hier können Vertragsdaten eingesehen, Anliegen übermittelt und Informationen abgerufen werden – einfach, sicher und rund um die Uhr.



Krisensicher durch engagierte Mitarbeitende

Die Mitgliederversammlung war auch Anlass, den Einsatz des BSV-Teams zu würdigen – insbesondere während des Hochwassers im Juni 2024. In Ravensburg und Weingarten waren auch Gebäude des BSV betroffen. Dank des schnellen Handelns der Technikabteilung konnte größerer Schaden vermieden werden. Insgesamt arbeiten 31 Mitarbeitende für den BSV, darunter drei Auszubildende. Für das große Engagement – über das ganze Jahr hinweg – sprachen Vorstand und Aufsichtsrat ihren ausdrücklichen Dank aus.

Einstimmige Entscheidungen und bestätigte Gremien

Der Jahresabschluss 2023 wurde unter Berücksichtigung einer Zuführung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 93.000 Euro und einer Zuführung aus dem Jahresüberschuss in andere Ergebnissrücklagen in Höhe von 750.000 Euro einstimmig festgestellt. Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 232.163,72 Euro wurden rund 63.000 Euro als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet und der Rest als Gewinnvortrag verwendet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Bei den turnusmäßigen Wahlen wurden Bruno Walter und Gudrun Hofer jeweils einstimmig für eine weitere Amtszeit im Aufsichtsrat bestätigt.



Die anwesenden Jubilare Walter Hüttl, Johannes Kolb und Bernd Häring wurden für ihre langjährige Mitgliedschaft geehrt.



Fundierte Planung zuverlässig realisieren

Risikomanagement

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

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

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

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

Die für die umfassenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 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 unsere Genossenschaft 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 unsere 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 zunehmend 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 Wohnungsversorgung zu gewähren.

AKTIVA

Jahr	Anlagevermögen		Umlaufvermögen		Bilanzsumme	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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	80,2	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	65,910	100,0
2024	58,684	83,8	11,365	16,2	70,068	100,0

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft kann unverändert als gut bezeichnet werden. Die Zugänge sind im Wesentlichen auf den Neubau der „Quartiersentwicklung Galgenhalde“ zurückzuführen. Dort wurden im dritten Bauabschnitt 69 weitere Wohnungen und eine Gewerbeeinheit neu erbaut.

Das Anlagevermögen ist mit 83,8 Prozent und das Umlaufvermögen mit 16,2 Prozent an der Bilanzsumme beteiligt.

Auf der Kapitaleseite haben sich die Geschäftsguthaben weiter erhöht. Sie betragen nun gut 2,3 Mio. Euro, was einem Anteil von 3,4 Prozent der Bilanzsumme entspricht. Das weitere Eigenkapital ist auf gut 19,9 Mio. Euro gestiegen; dies entspricht 28,4 Prozent der Bilanzsumme. Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um knapp 1,3 Mio. Euro und beträgt nun über 22,2 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich geringfügig auf 31,8 Prozent; dies ist der höheren Bilanzsumme geschuldet.

Ertragsstruktur

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

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.

PASSIVA

Jahr	Geschäftsguthaben		Weiteres Eigenkapital		Fremdkapital	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2024	2,355	3,4	19,905	28,4	47,807	68,2



RENTABILITÄTSKENNZAHLEN	in %	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität		2,59	2,18
Eigenkapitalrentabiliät		5,55	4,42
Return on Investment		1,76	1,41

VERMÖGENS- UND FINANZIERUNGSKENNZAHLEN	in %	2024	2023
Anlagenintensität		83,75	83,57
Sachanlagenintensität		83,72	83,56
Umlaufintensität		16,22	16,41
Langfristiger Verschuldungsgrad		175,61	167,20
Langfristiger Fremdkapitalanteil		55,79	53,26
Anlagendeckungsgrad		132,98	123,10
Sachanlagendeckungsgrad		109,67	108,15
Eigenkapitalquote		31,77	31,86
Cash Flow		2.490.423 €	2.737.701 €

Betriebs- und Geschäftsorganisation des Bau- und Sparvereins

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG beschäftigt derzeit 25 kaufmännische und technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 7 in Teilzeit sowie 8 in geringfügigem Arbeitsverhältnis.

Angesichts des umfangreichen Tätigkeitsfeldes unserer Genossenschaft stellt diese Personalstruktur eine angemessene Ressource zur Bewältigung der täglichen Aufgaben dar. Wir legen großen Wert auf Verantwortungsbereitschaft, Selbstständigkeit und Motivation – Eigenschaften, die von allen Mitarbeitenden mit hohem Engagement eingebracht werden. An dieser Stelle möchten wir unseren ausdrücklichen Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Aus- und Weiterbildung

Die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat für unsere Genossenschaft einen hohen Stellenwert. Auch im vergangenen Geschäftsjahr wurde gezielt in die fachliche und persönliche Entwicklung unserer Beschäftigten investiert. Neben der Teilnahme an Seminaren, Workshops und Fachtagungen wurde der Fokus verstärkt auf interne Lernprozesse gelegt – unter anderem durch die Einführung einer digitalen Schulungsplattform. Über das Schulungsportal „Trainstitute“ steht unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein breites Angebot an Lernmodulen zur Verfügung.

Im September 2024 hat Herr Rafael Kuhn seine dreijährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistent bei uns begonnen. Damit setzen wir auch weiterhin auf die Ausbildung neuer Talente in unserer Genossenschaft. Frau Carolin Schmid hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation Immobilienassistentin im Jahr 2024 erfolgreich abgeschlossen. Sie wurde im Anschluss übernommen und ist seitdem in der Drittverwaltung tätig.

Betriebliche Altersvorsorge

Um unseren Mitarbeiterinnen und 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 umfassenden Schutz sicherzustellen.

Jonas Kugel (Mitte) hat die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt (IHK) erfolgreich abgeschlossen.



Bericht des Aufsichtsrates

Vorsitzender Bruno Walter

Das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der Bau- und Sparverein Ravensburg eG geben die Aufgaben und Pflichten des Aufsichtsrates vor. Ergänzt werden diese durch die aktuell gültige Geschäftsordnung des Aufsichtsrates.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben und Pflichten gewissenhaft wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt. Darüber hinaus 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.

Während des Geschäftsjahres 2024 fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für die Jahre 2024 bis 2028 wurde in der Sitzung am 19.12.2023 beschlossen. In der gemeinsamen Sitzung am 18.12.2024 wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Vertreter des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen besprochen. In meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich mit dem Vorstand ganzjährig in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. Hierbei wurden regelmäßig aktuelle und bedeutsame Entwicklungen der Genossenschaft besprochen.

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnissrücklagen stimmt der Aufsichtsrat einstimmig zu. 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 unserem Unternehmen. Der besondere Dank des Aufsichtsrates gebührt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die wiederum sehr engagierte und gute Arbeit im zurückliegenden Jahr.

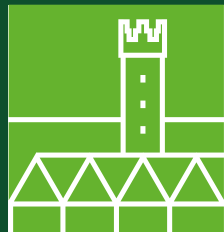
Als Vorsitzender des Aufsichtsgremiums bedanke ich mich außerdem bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihren ehrenamtlichen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft.

Ravensburg, 5. Mai 2025



Bruno Walter
Aufsichtsratsvorsitzender





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Jahres- abschluss

Geschäftsjahr 2024



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	in €	2024	2024	2023
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände		249,78		624,42
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.913.742,65			41.924.204,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.200,80			79.695,08
Bauten auf fremden Grundstücken	7.338,80			7.839,20
Technische Anlagen und Maschinen	11.279,00			12.719,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.151,46			178.989,83
Anlagen im Bau	0,00			12.365.264,67
Bauvorbereitungskosten	523.260,51	58.662.973,22		503.505,40
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		20.800 ,00		10.800,00
Anlagevermögen insgesamt		58.684.023,00		55.083.642,33
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	2.134.980,70	2.134.980,70		2.564.252, 13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	67.344,77			67.596,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.272,26			4.950,08
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	391.869,02			385.164,49
Sonstige Vermögensgegenstände	51.505,36	519.991,41		32.401,80
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.710.785,59			7.679.234,38
Bausparguthaben	0,00	8.710.785,59		83.871,72
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.178,24		9.588,40
Bilanzsumme		70.068.958,94		65.910.702,08

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passivseite

	in €	2024	2024	2023
EIGENKAPITAL				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	118.250,00			126.165,64
der verbleibenden Mitglieder	2.218.434,62			2.117.204,40
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	18.884,02	2.355.568,64		18.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	18.431,36 €			
Vorjahr	8.129,96 €			
Kapitalrücklage		20.970,93		20.970,93
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	2.603.106,00			2.479.106,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	124.000,00 €			
Vorjahr	93.000,00 €			
Bauerneuerungsrücklage	5. 773.239, 96			5.773.239,96
Andere Ergebnisrücklagen	11.278.672,60	19.655.018,56		10.228.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.050.000,00 €			
Vorjahr	750.000,00 €			
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	168.982,60			146.137,62
Jahresüberschuss	1.234.575,85			929.026,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.174.000,00	229.558,45		843.000,00
Eigenkapital insgesamt		22.261.116,58		20.996.023,25
RÜCKSTELLUNGEN				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.984.541,00			3.459.599,00
Steuerrückstellungen	13.500,00			13.500,00
Sonstige Rückstellungen	483.906,84	3.481.947,84		330.092,73
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.107.685,49			35.243.356, 19
Erhaltene Anzahlungen	2.167.375,70			2.776.949,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.245.081,08			817.207,33
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.540.178,70			2.000.909,44
Sonstige Verbindlichkeiten	261.781,35	44.322.102,32		268.539,96
davon aus Steuern:	36.580,50 €			
Vorjahr	84.711,86 €			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.792,20		4.524,48
Bilanzsumme		70.068.958,94		65.910.702,08

Gewinn- und Verlustrechnung

Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	in €	2024	2024	2023
Umsatzerlöse				
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit		12.845.182,57		12.195.631,22
b) aus Betreuungstätigkeit		511.776,23		570.933,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		80.132,82	13.437.091,62	314.192,08
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			-429.271,43	38.759,39
Sonstige betriebliche Erträge			162.454,46	141.653,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.996.730,07		6.898.130,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		33.346,32	7.030.076,39	34.990,12
Rohergebnis			6.140.198,26	6.328.049,30
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.726.903,81		1.677.451,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		10.176,53	1.737.080,34	654.768,33
davon für Altersversorgung:	-340.398,13 €			
Vorjahr	300.109,34 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			1.689.175,57	1.582.149,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen			914.604,32	854.313,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25,50		12,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		140.188,29	140.213,79	8.804,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			577.337,52	505.854,34
Steuern vom Einkommen und Ertrag			0,00	13.499,95
Ergebnis nach Steuern			1.362.214,30	1.048.829,53
Sonstige Steuern			127.638,45	119.803,43
Jahresüberschuss			1.234.575,85	929.026,10
Gewinnvortrag			168.982,60	146.137,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			1.174.000,00	843.000,00
Bilanzgewinn			229.558,45	232.163,72

Anhang des Jahresabschlusses

Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Allgemeine Angaben

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. HBG aufgestellt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. HGB und §§ 267 HGB und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Nach Anwendungen der geänderten Schwellenwerte gem. § 267 HGB zum 01.01.2023 gelten die Vorgaben und Vorschriften für kleine Genossenschaften.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Die Abschreibung wird wie folgt vorgenommen: Objekte, die bei Eintritt in die Steuerpflicht (01.01.1991) bereits im Bestand waren, werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben, wobei die Restnutzungsdauer spätestens am 31.12.2041 endet.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden 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€ und 1.000€ wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, 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

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. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand 31.12.2024). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von jeweils 3,0 % 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 -20.370,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter der Voraussetzung des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Der Jahresabschluss enthält folgende wesentliche sonstigen Rückstellungen:

Kostenanteil Schönheitsreparaturen GMV	60.190,00 €
Instandhaltungen < 3 Monate	104.810,96 €
Abgang Generalmietverhältnisse	145.000,00 €

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. sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Aufgrund der Änderungen durch die JAbschlWUV wurde die Darstellung geändert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungenposten 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 2.134.980,70 € (Vorjahr 2.564.252,13 €) 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 wertberichtet bzw. abgeschrieben.

VERBINDLICHKEITEN <i>in €</i>	<i>Davon Restlaufzeit</i>				<i>Art der Sicherung</i>
	<i>Insgesamt</i>	<i>unter 1 Jahr</i>	<i>1 – 5 Jahre</i>	<i>über 5 Jahre</i>	<i>gesichert</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.107.685,49 (35.243.356,19)	1.569.674,78 (1.696.107,63)	6.488.828,25 (5.574.544,60)	31.049.182,46 (27.972.703,96)	39.107.685,49 (35.243.356,19) GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.167.375,70 (2.776.949,70)	2.167.375,70* (2.776.949,70)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.245.081,08 (817.207,33)	1.245.081,08 (817.207,33)			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.540.178,70 (2.000.909,44)	541.357,21 (904.020,19)	998.821,49 (1.096.889,25)		
Sonstige Verbindlichkeiten	261.781,35 (268.539,96)	260.380,41 (266.990,29)	1.400,94 (1.549,67)		
Gesamtbetrag	44.322.102,32 (41.106.962,62)	5.783.869,18 (6.461.275,14)	7.489.050,68 (6.672.983,52)	31.049.182,46 (27.972.703,96)	39.107.685,49 (35.243.356,19)

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	-508.910,00 €	132.956,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen
Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
EDV-Kosten	271.459,97 €	309.288,01 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Zinsen aus Festgeldanlagen	111.913,88 €	8.007,77 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Zinsbetrag aus Auf-/Abzinsung Pensions-Rückstellungen	61.383,00 €	56.194,00 €

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 30 Mitarbeiter beschäftigt, davon 6 in Teilzeit. Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 8 Minijobber beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG IN 2024	MITGLIEDER
Anfang	1.309
Zugang	124
Abgang	90
Ende	1.343

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 101.230,22 € 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	256.762,14 €
Erbbauzinsverpflichtungen Laufzeit 94 Jahre	13.786,50 €
Leasingverpflichtungen Laufzeit 4 Jahre	34.886,79 €

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen enexistieren 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

Nachtragsbericht:
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

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 Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 229.558,45 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 % auf das Geschäftsguthaben	63.906,13 €
Vortrag auf neue Rechnung	165.652,32 €

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. 06/07, S. 26–29)

Lektorat: Britta Zimmermann

Fotografie: Bau- und Sparverein Ravensburg eG (S. 20, 26/27, 29 u., 34, 35)
Wynrich Zlomke (S. 10, 36)
Don Ailing (S. 01, 05, 06–09, 11, 19, 23, 35, 37)
Simon Barg (S. 30/31)
Marius Hartinger (S. 12, 15–17, 21, 25, 33, 38/39)
Pixabay (S. 29 oben)
freepik.com (S. 28)

Druckerei: Holzer Druck und Medien
88171 Weiler-Simmerberg



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.*