

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG



Geschäfts bericht 2025

Überzeugende Werte

	2025	2024
Mitglieder	1.346	1.343
Mitarbeiter	26	29
Durchschnittlicher Mietpreis	9,23 €/m²	8,27 €/m ²
Eigene Wohn-/Gewerbeeinheiten	1.117	1.117
Wohn-/Nutzfläche Eigenbestand	68.913 m²	68.858 m ²
Einheiten Mietverwaltung	390	916
Einheiten WEG-Verwaltung	528	1.335
Bilanzsumme	69.874.601 €	70.068.959 €
Eigenkapital	22.888.647 €	22.261.117 €
Investitionen	4.485.236 €	6.418.901 €
Anlagevermögen	57.866.443 €	58.684.023 €
Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	11.069.770 €	12.845.183 €

Inhaltsverzeichnis

04 GESCHÄFTSBERICHT

- 04 Brief des Vorstandes
- 06 Klimastrategie für nachhaltige Entwicklung
- 08 Erster Bauabschnitt in Weingarten fertiggestellt
- 10 Über uns
- 12 Organe
- 13 Team
- 14 Unser Geschäftsgebiet
- 18 Bericht des Vorstandes
 - 21 Wohnungsbewirtschaftung
 - 22 Neubau – Modernisierung – Instandhaltung
 - 24 Fremdverwaltung
 - 24 Generalmietverhältnisse
- 26 Gemeinschaft stärken
 - 26 Im Austausch mit unseren Mitgliedern
 - 27 Wohnungsbau-Cup in Freiburg
 - 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 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

falls Sie gerne wandern oder in der Natur spazieren gehen, dann wissen Sie, dass Wege entstehen, weil sie gegangen werden. Je mehr Menschen dieselbe Richtung einschlagen, umso deutlicher wird der Pfad erkennbar. Im übertragenen Sinn gilt das auch für den Klimaschutz: Es ist wichtig, dass viele eine neue Richtung einschlagen, damit unsere Natur lebendig und lebenswert bleibt. Zwei Schritte sind für die Wärmewende entscheidend, um zukünftig ohne fossile Energieträger auszukommen: Gebäude sollten energetisch saniert werden, damit sie weniger Energie benötigen. Und innovative Lösungen wie Photovoltaik plus Wärmepumpen sind sinnvoll, um die bisherigen Gas- oder Ölheizungen abzulösen.

Allein unser BSV hat über 1.100 Wohnungen im Bestand. Mit unserem Klimaschutzplan für die kommenden Jahre haben wir unsere Route klar abgesteckt. Denn gerade die älteren Immobilien, wie beispielsweise die gut 60 Jahre alten Wohnanlagen in der Blumenau in Weingarten, haben viel Potenzial: Im Frühjahr 2025 haben wir mit dem ersten Bauabschnitt im Enzianweg begonnen. 18 Wohnungen wurden energetisch saniert, eine Photovoltaikanlage installiert und die neuen Wärmepumpen in Betrieb genommen. Außerdem freuen sich die Bewohner jetzt über Balkone, die viel zur Lebensqualität beitragen. Und: Durch Aufstockung der Gebäude konnten wir sogar sechs zusätzliche Wohnungen schaffen.

Die Entscheidungen für solche Investitionen werden von den Gremien unserer Genossenschaft getragen. Wir danken deshalb allen dafür, dass sie Entwicklun-

gen mitdenken und die Grundwerte unserer Genossenschaft leben. Ohne den großen Einsatz unserer Mitarbeiter wäre es ebenfalls nicht möglich, solche wegweisenden Projekte anzugehen und erfolgreich umzusetzen. Auch dafür sind wir dankbar. Und nicht zuletzt sind es unsere Geschäftspartner und die beteiligten Bauunternehmen, die mit ihrer Expertise und Zuverlässigkeit dafür sorgen, dass Menschen in unseren Wohnanlagen sicher und zufrieden leben können.

Schon mit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahr 1903 sind wir als BSV neue Wege gegangen, um bezahlbaren und attraktiven Wohnraum zu schaffen und Herausforderungen gemeinsam zu begegnen. Dass unser Wohnen und Leben heute klimaverträglich sein sollte, wird angesichts weltweiter Krisen aus dem Fokus gerückt.

Wir finden, dass eine lebenswerte Zukunft nicht nur sicher sein sollte, sondern auch im Einklang mit unserem Planeten stehen muss. Klimaschutz ist deshalb ein Thema, das für unseren BSV weiterhin ganz oben auf der Agenda steht.

Mit herzlichen Grüßen

Ravensburg, 6. Mai 2026



Lothar Reger



Jörg Seiffert



Klimastrategie für nachhaltige Entwicklung Zukunftsfähig und lebenswert wohnen

Die Klimastrategie des BSV ist ein zentraler Bestandteil unserer unternehmerischen Verantwortung und für die langfristige Bestandsentwicklung. Mit dem „Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2026–2030“ hat der BSV einen klar strukturierten und ökonomisch tragfähigen Weg für die kommenden fünf Jahre entwickelt, um Klimaschutz, Versorgungssicherheit und Werterhalt des Wohnungsbestands sinnvoll miteinander zu verbinden.

Grundlage der Strategie ist eine umfassende Analyse des gesamten Gebäudebestands. Jedes Objekt wird mit Blick auf seinen baulichen Zustand und die energetische Qualität bewertet. Ergänzt wird die Bestandsaufnahme durch ein fortlaufendes CO₂-Monitoring und einen Sanierungsfahrplan, der konkrete Maßnahmen für kurz-, mittel- und langfristige Zeiträume definiert. Ziel ist es, energetisch ineffiziente Bestandsgebäude schrittweise zu entwickeln oder bei Bedarf durch Neubauten zu ersetzen.

Energetische Sanierung als Schwerpunkt

Im Mittelpunkt der BSV-Klimastrategie stehen umfassende energetische Modernisierungen: Mehrere größere Wohnanlagen werden in den kommenden Jahren grundlegend saniert und energetisch ertüchtigt. Im Enzianweg in Weingarten wurden die Arbeiten bereits abgeschlossen. In mehreren Schritten folgen nun die Standorte Kornblumenstraße, Am Sägebach sowie Lortzingstraße. Durch verbesserte Dämmung, den Austausch technischer Anlagen und die Optimierung der Gebäudehülle wird der Energieverbrauch der Gebäude nachhaltig gesenkt und in der Folge der CO₂-Ausstoß reduziert. In den nächsten fünf Jahren werden ca. 120 Gasthermen (Etagenheizungen) durch Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen ersetzt. Auf Basis des Wirtschafts- und Finanzplans hat der BSV eine Prognose zur Entwicklung des Energiebedarfs und der erwarteten Emissionen bis 2030 erstellt, die den positiven Effekt der geplanten Maßnahmen verdeutlicht.

Klimaschutz durch Nachverdichtung und Aufstockung

Ein weiterer Baustein der Klimastrategie ist die Kombination aus energetischer Modernisierung und Nachverdichtung. Durch Aufstockungen bestehender Gebäude entstehen zusätzliche Wohnungen ohne weitere Flächenversiegelung. Die Nutzung bestehender Bausubstanz erfordert im Vergleich zum Neubau erheblich weniger Baumaterial und spart sogenannte „graue Energie“ für die

Herstellung und den Transport von Baumaterial ein. Wie im Enzianweg setzen wir bei der Aufstockung auf Modulbau mit Holz, das als CO₂-Senke gilt: Die Bäume haben während ihrer Lebensdauer CO₂ aus der Atmosphäre aufgenommen. Der zusätzliche Wohnraum nutzt außerdem die bereits vorhandene Infrastruktur wie Wasseranschlüsse, Stromanschlüsse, Kanalisation oder Straßen, sodass dafür keine weiteren Baumaßnahmen erforderlich sind.

Kontinuierliche Investitionen in den Bestand

Neben den großen Modernisierungsprojekten setzt der BSV auf kontinuierliche Investitionen in den Erhalt und die energetische Qualität des gesamten Wohnungsbestands. Dazu gehören regelmäßige Wohnungssanierungen, geplante Instandsetzungsmaßnahmen wie Fenster- oder Fassadenaustausch und der systematische Umgang mit nicht vorhersehbaren Instandsetzungen. Gerade diese kleineren Maßnahmen sind ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und tragen dazu bei, den Energieverbrauch in Wohngebäuden zu senken. Neben dem Klimaschutz steigt durch diese Maßnahmen auch der Wohnkomfort, weil Zugluft minimiert und der Schallschutz verbessert wird.

Langfristiger Investitionsrahmen

Für die Jahre 2026 bis 2030 hat der BSV ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 26,74 Millionen Euro für Modernisierung und Instandsetzung vorgesehen. Die Investitionen sind langfristig angelegt und ermöglichen eine verlässliche Planung, sowohl aus ökologischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht. Die Klimastrategie wird durch eine konsequente Budget- und Erfolgskontrolle ergänzt. Der jährliche Soll-/Ist-Vergleich, wie zuletzt für das Jahr 2025 durchgeführt, schafft Transparenz und stellt sicher, dass die geplanten Maßnahmen effizient umgesetzt werden. Abweichungen werden analysiert und fließen in die weitere Planung ein, um die Klimaziele auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen zuverlässig verfolgen zu können.

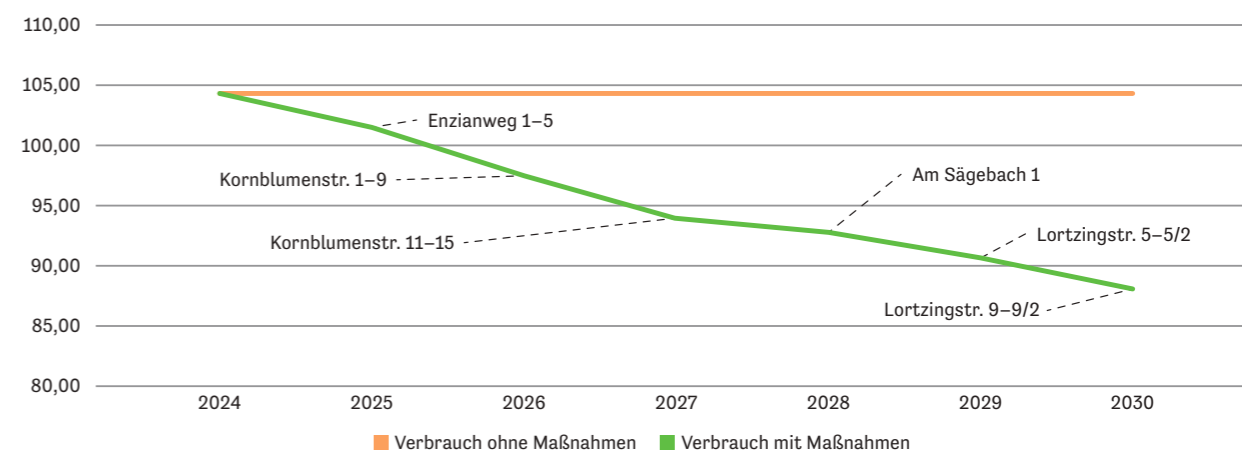


Sichtbares Zeichen der BSV-Klimastrategie: Die Technik auf dem Dach – Wärmepumpe und Photovoltaikanlage – steht für den konsequenten Umbau des Gebäudebestands hin zu erneuerbaren Energien und reduziertem CO₂-Ausstoß.

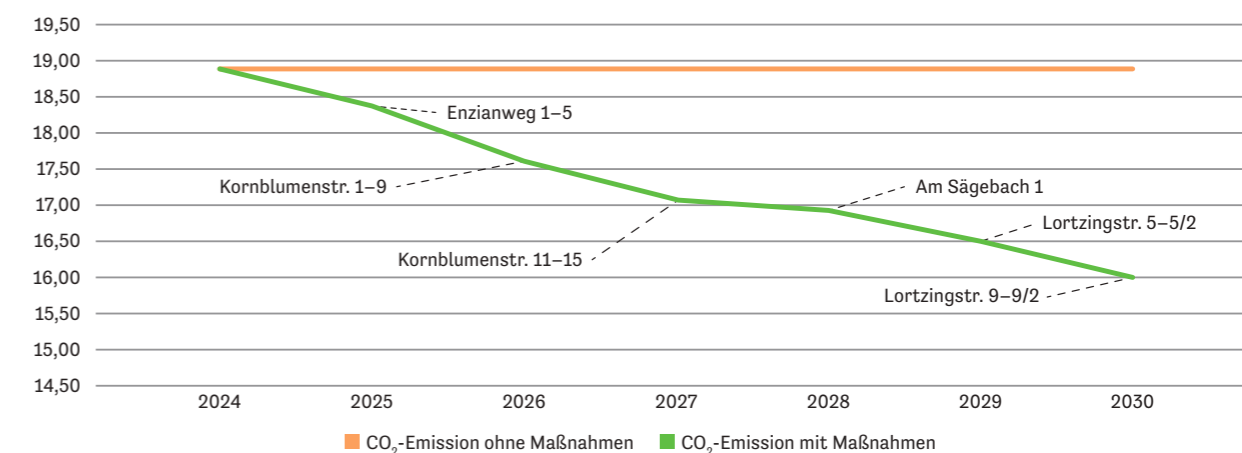
Entwicklung der Verbräuche und CO₂-Emissionen bis 2030

Hinweis: Prognose für die Entwicklung anhand des Wirtschafts- und Finanzplans. Es werden die Objekte Enzianweg 1–5, Kornblumenstr. 1–15, Am Sägebach 1 und Lortzingstr. 5–5/2 + 9–9/2 energetisch saniert.

Verbrauch pro m² Wohnfläche in kWh/(m²a)



CO₂-Emission pro m² Wohnfläche in kg/(m²a)



Erster Bauabschnitt in Weingarten fertiggestellt Neuer Wohnraum aufgestockt

Die Stadt Weingarten hat eine hohe Bevölkerungsdichte und gleichzeitig nur geringe Bauflächenreserven. Neuen Wohnraum im Bestand zu schaffen, ist deshalb eines der Ziele, das sich die Stadt im Wohnraumentwicklungskonzept vorgenommen hat. Dieses Ziel unterstützt der BSV mit der Aufstockung zweier rund 60 Jahre alter Wohnanlagen in der Blumenau. In den kommenden Jahren entstehen hier insgesamt 22 neue Wohnungen im vierten Vollgeschoss. Der erste Bauabschnitt im Enzianweg 1–5 wurde 2025 planmäßig begonnen und die Gebäude umfassend modernisiert und aufgestockt.

Die in die Jahre gekommenen Bestandsgebäude werden Zug um Zug energetisch saniert, die Wohnqualität verbessert und gleichzeitig zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Bereits 2024 liefen die ersten Vorbereitungen für das Großprojekt an, sodass im Frühjahr 2025 wie geplant mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte. In der gesamten Anlage wurden 18 bestehende Wohnungen modernisiert; die Mieter konnten trotz der Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben. Neue Fenster und tiefere Brüstungen waren in der Wohnanlage bereits 2011 eingebaut worden. 2025 folgten nun die gut sieben Quadratmeter großen Balkone, die für die Mieter einen deutlichen Zuwachs an Lebensqualität bedeuten.

Die Aufstockung im vierten Vollgeschoss entstand in moderner Holzbauweise: Die vorgefertigten Elemente wurden vor Ort zügig montiert, sodass die Belastung für die Bewohner auf ein Minimum reduziert werden konnte. Zum 1. April 2026 zogen die Mieter in die sechs neu geschaffenen Wohnungen ein. Die Einheiten sind zwischen 46 und 65 Quadratmeter groß und haben entsprechend zwei bis drei Zimmer. Damit reagiert der BSV auf die wachsende Nachfrage nach kleineren Wohnungen.

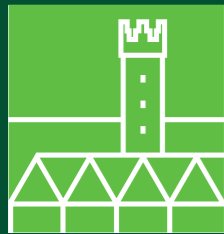
Zukunftsfähige Wärmelösung plus Sanierung

Die Gebäude wurden umfassend energetisch saniert, um den Energiebedarf zu senken. Dazu wurde eine mineralische Fassadendämmung aufgebracht und die Kellerdecken isoliert. Die alten Gaseinzelthermen wurden durch eine Kombination aus effizienten Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ersetzt. Ziel ist es, möglichst viel Energie auf dem eigenen Dach zu erzeugen und vor Ort zu verbrauchen.

Kostenrahmen unterschritten

Die Arbeiten im Enzianweg wurden vorab ausgeschrieben und der BSV konnte aus einigen Angeboten auswählen. Gute Verhandlungen einerseits und eine günstige Marktlage andererseits führten dazu, dass die Kosten für das Vorhaben unter der ursprünglichen Kalkulation blieben. Auch der Zeitplan wurde weitgehend eingehalten und die Sanierung Ende 2025 abgeschlossen. Lediglich der Ausbau der sechs Neubauwohnungen und die Gestaltung der Außenanlage verzögerte sich um wenige Wochen.





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG



Über uns

Organe und Team

Organe

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Zum 31.12.2025 zählt die Genossenschaft 1.346 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
Gudrun Hofner	Rentnerin	stv. Schriftführerin
Philipp Graf	Steuerberater	bis 24.06.2025
Michael Gresens	Diplom-Sparkassenbetriebswirt	
Patricia Ostertag	Rechtsanwältin	ab 24.06.2025

MITGLIEDER DES VORSTANDES

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

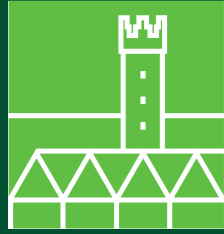
Aufsichtsrat und Vorstand (v.l.): Jörg Seiffert, Andreas Sadlek, Anja Nagel, Michael Gresens, Patricia Ostertag, Gudrun Hofner, Bruno Walter, Lothar Reger

Team

Verwaltung	Angelika Brugger Tanja Linde	Vorstandsassistenz/Personal Vorstandssekretariat/Öffentlichkeitsarbeit
Teamleitung	Serkan Akar Oliver Gebhard Jonas Kugel	Technik/IT/Vermietung Rechnungswesen/Vermietung Fremdverwaltung
Neubau/Bau-trägertätigkeit	Katharina Butz Karl-Josef Miller Silke Wölfle	Kfm. Projektassistenz Bauleitung Planung
Technik Eigenbestand	Uwe Baumann Patrick Hässler	Technik Technik
Vermietung Eigenbestand	Janina Broschke Jennifer Elbs Michaela Gebhard Laura Lessmann Selina Ritter-Jehle	Mietverwaltung Eigenbestand Zentrale/Empfang Mietverwaltung Lebensräume Mietverwaltung Eigenbestand Soziales Management
Fremdverwaltung	Marion Gaber Steffen Kolb Kathrin Saier	Mietverwaltung Backoffice Buchhaltung
Rechnungswesen	Andreea Deme Johanna Endres Slobodanka Vulic	Rechnungswesen Mitgliederverwaltung Rechnungswesen
Ausbildung	Moritz Kesenheimer Rafael Kuhn Emma Umbrich	3. Ausbildungsjahr 2. Ausbildungsjahr 1. Ausbildungsjahr

Stand Mai 2026

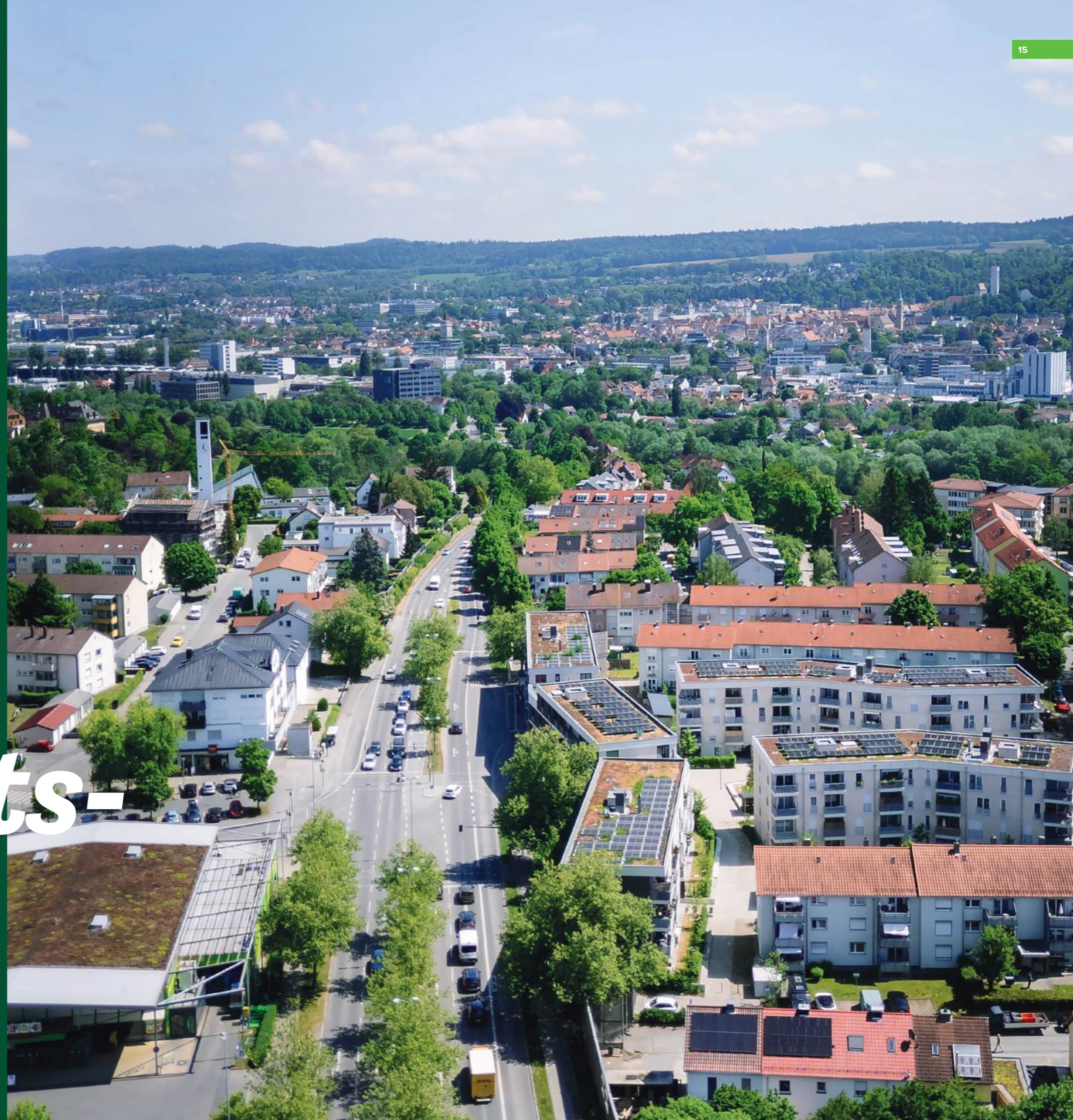




Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Unser Geschäfts- gebiet

Eigen- und Fremdbestand





Weingarten

Eigenbestand	175 Wohneinheiten
WEG-Verwaltung	24 Einheiten

Tett nang

Eigenbestand	65 Wohneinheiten
davon öffentlich gefördert	20 Wohneinheiten

Ravensburg

Eigenbestand	870 Wohneinheiten
davon öffentlich gefördert	51 Wohneinheiten
Gewerblich vermietet	7 Einheiten

WEG-Verwaltung	504 Einheiten
----------------	---------------

1.117

Eigene
Wohn-/Gewerbeeinheiten

528

Einheiten
WEG-Verwaltung

390

Einheiten
Mietverwaltung

Mietverwaltung

Baienfurt	16 Einheiten	Oberteuringen	10 Einheiten
Burladingen	10 Einheiten	Owingen	15 Einheiten
Fischbach	6 Einheiten	Überlingen	3 Einheiten
Friedrichshafen	41 Einheiten	Ravensburg	210 Einheiten
Hergensweiler	8 Einheiten	Waldburg	5 Einheiten
Immenstadt	10 Einheiten	Wangen i. Allgäu	35 Einheiten
Oberzell	1 Einheit	Weingarten	20 Einheiten

Unser Verwaltungsbestand

Der Bau- und Sparverein Ravensburg ist im Landkreis Ravensburg und Bodenseekreis verlässlicher Partner – in der Eigen- und Fremdverwaltung.

Bericht des Vorstandes Geschäftsjahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren weiterhin durch anhaltende weltpolitische Krisen bestimmt. Der mittlerweile seit über vier Jahren andauernde Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, die weitere Zuspitzung des Nahostkonflikts sowie zunehmende Spannungen in Ostasien sorgten mit dafür, dass in der deutschen Baubranche bereits vor Jahren eine spürbare Ernüchterung eingetreten ist. Diese führte dazu, dass Investitionen aufgrund gestiegener Zinsen und Baupreise vermehrt zurückgestellt oder ganz gestrichen wurden. Darunter hat auch der Wohnungsbau massiv gelitten, wenngleich sich die Situation in den vergangenen Monaten wieder ein wenig normalisiert hat.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Ravensburg und im angrenzenden Bodenseekreis ist weiterhin sehr angespannt. Unsere Genossenschaft wirkte dem Trend des Wohnraummangels in den vergangenen Jahren mit einem ambitionierten Neubauprogramm entgegen. So entstanden in Weingarten, Tettnang und Ravensburg rd. 200 Neubauwohnungen. Dies entspricht immerhin gut einem Fünftel des genossenschaftseigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2025 wurde mit der energetischen Modernisierung und Aufstockung in Weingarten ein weiteres Großprojekt mit einem Investitionsvolumen von rd. 11 Millionen Euro begonnen. Aufgeteilt in vier Bauabschnitte werden hier bis zum Jahr 2027 insgesamt 66 Wohnungen energetisch modernisiert und an aktuelle Wohnstandards angepasst. Darüber hinaus entstehen durch Dachaufstockungen 22 neue Mietwohnungen für unsere Mitglieder – ohne die Versiegelung weiterer Flächen. Mit dieser effizienten Methode der Nachverdichtung liegen wir voll im Trend und werden die Arbeiten am 2. Juli 2026 mit einem Richtfest gebührend feiern.

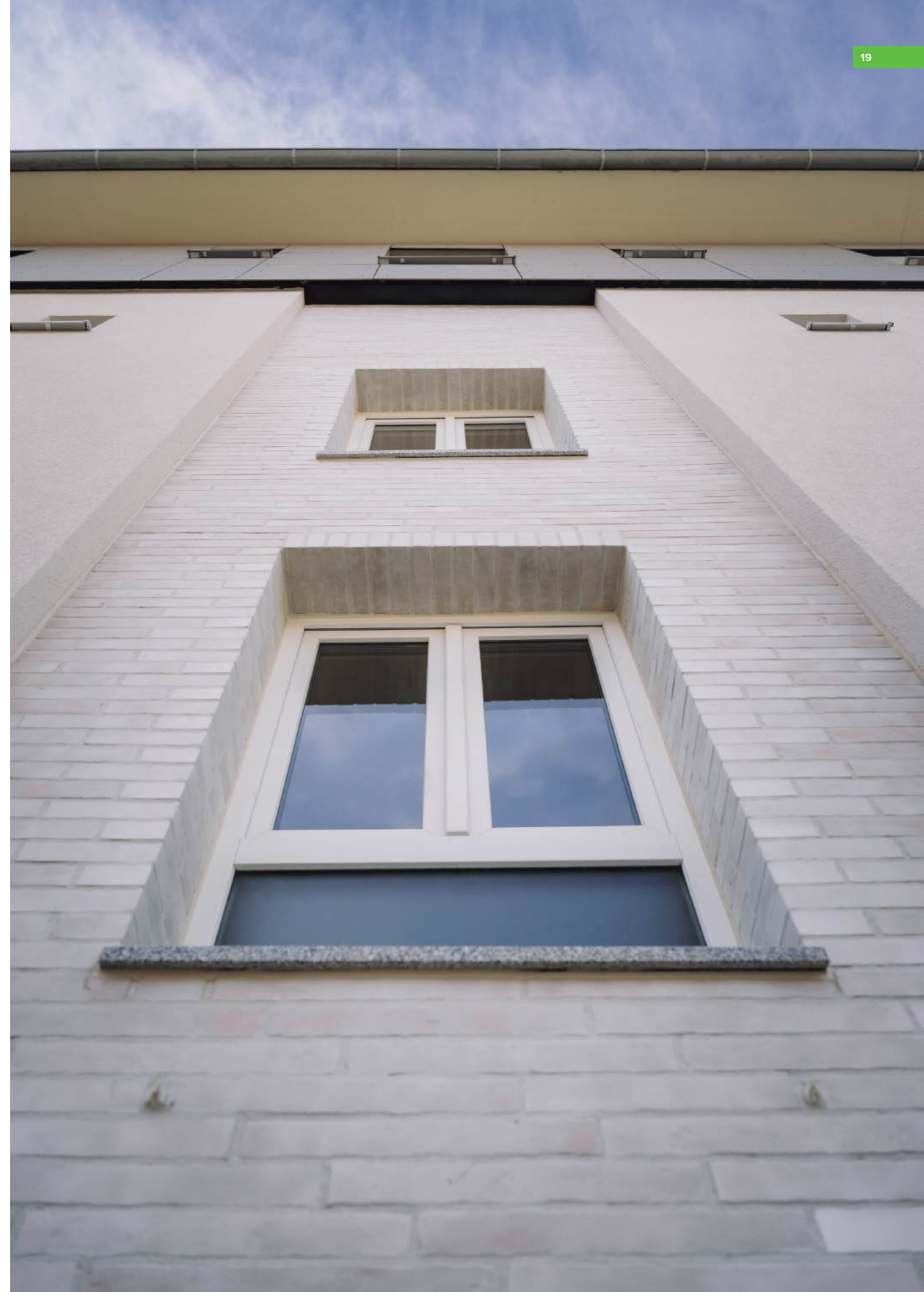
Generell wird sich der Investitionsschwerpunkt unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren zwangsläufig auf die energetische Ertüchtigung des eigenen Wohnungs- und Gebäudebestands richten. Dafür sind im aktuellen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für die kommenden fünf Jahre über 18,5 Mio. Euro eingestellt. Darüber hinaus werden Bestandswohnungen im Zuge von Neuvermietungen bei Bedarf umfassend modernisiert und die Vermietbarkeit dadurch langfristig gesichert. In den nächsten fünf Jahren sind für Wohnungssanierungen und Instandsetzungen jährlich zusätzlich bis zu 1,5 Mio. Euro eingeplant. Hinzu kommen kleinere Maßnahmen wie beispielsweise Fassadenanstriche oder der Austausch von Fenstern.

Ungeachtet der globalen Entwicklungen sehen wir in der dauerhaften Reduzierung der CO₂-Emissionen ein langfristiges Ziel für unsere Genossenschaft. Wir sind entschlossen, unseren Teil zur Begrenzung des Klimawandels – auch im Sinne nachfolgender Generationen – beizutragen. Die neue Landesregierung von Baden-Württemberg hat jüngst erklärt, am Klimaschutzziel 2040 festhalten zu wollen. Dieses Ziel ist nach wie vor sehr ambitioniert und für ein Unternehmen unserer Größenordnung kaum realisierbar. Dennoch sind wir gerade dabei, die gewonnenen Erkenntnisse unserer Bestandsaufnahme, die auf tatsächlichen Verbrauchswerten beruht, in einen Maßnahmenkatalog zu überführen.

In der WEG-Verwaltung hat sich die angespannte personelle Situation des Vorjahres trotz eines weiteren Todesfalls im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich beruhigt. Dies hängt zum einen mit der weiteren Reduzierung des Verwaltungsbestands zusammen, zum anderen konnte mit der Zusammenführung von WEG- und Drittverwaltung im Jahr 2026 aus Unternehmenssicht ein wichtiger Schritt getan werden. Im neuen Geschäftsbereich Fremdverwaltung kümmert sich nun der beim BSV ausgebildete Immobilienfachwirt Jonas Kugel als Teamleiter mit seinen engagierten Kollegen um die von unserer Genossenschaft verwalteten Bestände. Wir sind zuversichtlich, dass wir die Fremdverwaltung mit dieser Aufstellung in eine gute Zukunft führen können.

Mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 und dem wirtschaftlichen Jahresergebnis kann unsere Genossenschaft insbesondere vor dem Hintergrund der eingangs beschriebenen Rahmenbedingungen insgesamt sehr zufrieden sein. Zum 31.12.2025 konnte die Bau- und Sparverein Ravensburg eG einen Jahresüberschuss von 712.469,51 Euro ausweisen. Dieses Ergebnis erlaubt uns, der Mitgliederversammlung erneut die Auszahlung einer Dividende in Höhe von drei Prozent auf die Geschäftsguthaben vorzuschlagen.

Unser Handeln ist dauerhaft an den genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ausgerichtet. So achten wir bei allen unternehmerischen Entscheidungen nicht nur auf ein kontinuierliches und gesundes Wachstum, sondern auch auf soziale und menschliche Gesichtspunkte. Im Sinne unserer Genossenschaft werden wir die vor uns liegenden Aufgaben und Herausforderungen weiterhin sorgfältig, verantwortungsvoll und zielgerichtet angehen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem spannenden und anspruchsvollen Weg interessiert begleiten.



Bericht des Vorstandes Wohnungsbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag 2025 bewirtschaftet unsere Genossenschaft einen Bestand von 1.110 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus befindet sich ein Bürogebäude im Besitz der Genossenschaft, welches als Geschäftsstelle genutzt wird.

Im Berichtsjahr wurden 104 Wohnungen neu vermietet, denen 73 Wohnungskündigungen gegenüberstehen. Der häufigste Kündigungsgrund war weiterhin der „Wegzug aus privaten oder beruflichen Gründen“. Im Berichtsjahr sind 11 Mitglieder unserer Genossenschaft verstorben. Bei 9 Mitgliedern konnte ein Wohnungstausch ermöglicht werden. 4 Mitgliedern wurde von Seiten der Genossenschaft gekündigt.

Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt im Berichtsjahr 9,23 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ohne die Neubaumaßnahmen der vergangenen Jahre in Ravensburg, Tettwang und Weingarten beläuft sich die Durchschnittsmiete auf 8,85 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Beide Werte liegen deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten unseres Geschäftsgebiets und spiegeln die soziale Verantwortung genossenschaftlichen Wohnens wider.

Bei einem Mieterwechsel werden die Wohnungen je nach Zustand teils umfassend modernisiert und an aktuelle Wohnstandards angepasst. Leerstehende Wohnungen werden sowohl in den Quartieren in Ravensburg als auch in Weingarten und Tettwang weiterhin stark nachgefragt. Längere Leerstände ergeben sich grundsätzlich nur infolge notwendiger Sanierungsarbeiten. Die Fluktuationsrate ist im Berichtsjahr leicht gestiegen; sie bewegt sich mit 7,9 Prozent aber weiterhin im Branchendurchschnitt.

ALTERSSTRUKTUR UNSERER HAUPTMIETER

in Jahren	in Prozent
19–25	5,7
26–45	37,6
46–60	23,5
61–70	12,6
71–80	8,6
81 und älter	6,2
Keine Angabe	5,8

WOHNFLÄCHENSTRUKTUR

Wohnfläche in m ²	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

Der Bau- und Sparverein Ravensburg setzt konsequent auf nachhaltiges Wachstum und die kontinuierliche Weiterentwicklung seines Wohnungsbestands. Auch im Geschäftsjahr 2025 ist es der Genossenschaft gelungen, diese strategischen Ziele erfolgreich umzusetzen.

Neubau

In diesem Jahr lag der Fokus der Genossenschaft nicht auf klassischem Neubau auf der „grünen Wiese“, sondern auf der Schaffung neuen Wohnraums im Bestand durch Dachaufstockungen. Parallel hierzu wurde die schrittweise Dekarbonisierung des Wohnungsbestands fortgesetzt.

Das derzeit größte Projekt umfasst die energetische Sanierung von 66 Bestandswohnungen im bewohnten Zustand sowie den Neubau von 22 zusätzlichen Wohnungen durch Dachaufstockungen. Im Zuge der Maßnahmen wird vollständig auf fossile Brennstoffe verzichtet. Die Gebäude werden umfassend „elektrifiziert“, ebenso wurde die erste eigene Photovoltaikanlage der Genossenschaft erfolgreich in Betrieb genommen. Auf einer Dachfläche von insgesamt 680 m² wurden Photovoltaikmodule mit einer Leistung von 138 kWp installiert.

Die Gesamtmaßnahme ist in drei Bauabschnitte unterteilt:

1. Bauabschnitt:

Sanierung von 18 Wohnungen sowie Neubau von 6 Wohnungen

2. Bauabschnitt:

Sanierung von 30 Wohnungen sowie Neubau von 10 Wohnungen

3. Bauabschnitt (Fertigstellung 2027):

Sanierung von weiteren 18 Wohnungen sowie Neubau von 6 Wohnungen

Insgesamt investiert die Genossenschaft in dieses Projekt rund 11 Millionen Euro.

Für den ersten Bauabschnitt der „energetischen Aufstockung und Sanierung“ in Weingarten wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von knapp 2,3 Mio. Euro getätigt.

FAKTEN ZUM PROJEKT IN WEINGARTEN:

Investitionsvolumen	ca. 11 Millionen Euro
Anzahl der Gebäude	11
Bestandswohnungen vor der Baumaßnahme	66
Neubauwohnungen	22
Anzahl der Wohnungen nach der Baumaßnahme	88
Wohn- und Nutzfläche vor der Baumaßnahme	946,40 m ²
Wohn- und Nutzfläche Neubau	429,66 m ²
Wohn- und Nutzfläche nach der Baumaßnahme	1.376,06 m ²
Fertigstellung	Ende 2027

Darüber hinaus plant die Genossenschaft ein weiteres Bauprojekt in der Gemeinde Baienfurt. Vorgesehen sind vier Mehrfamilienhäuser in Holzhybridbauweise mit rund 2.700 m² Wohnfläche sowie eine Tiefgarage mit etwa 50 Stellplätzen. Obwohl die Baugenehmigung bereits vorliegt, wurde aufgrund der derzeitigen schwierigen Rahmenbedingungen noch nicht mit dem Bau begonnen. Insbesondere die deutlich gestiegenen Baukosten in Verbindung mit dem hohen Zinsniveau wirken sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts aus. Ein Baustart ist derzeit nicht absehbar.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Planungen für weitere energetische Sanierungen des eigenen Bestands konsequent vorangetrieben. Ungeachtet der umfangreichen Baumaßnahmen in Weingarten wurde die Modernisierungsstrategie bei Mieterwechseln weiterhin erfolgreich umgesetzt.

Im Zuge von Wohnungsfreigaben erfolgt grundsätzlich eine technische Zustandsbewertung. Auf dieser Basis werden – je nach Bedarf – individuelle Voll- oder Teilsanierungen durchgeführt.



Energetische Sanierung in Weingarten: Die erste eigene Photovoltaikanlage der Genossenschaft wurde erfolgreich in Betrieb genommen.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 11 Vollsanierungen und 6 Teilsanierungen realisiert. Hierfür investierte die Genossenschaft knapp über 1 Mio. Euro in die Modernisierung des Bestands.

Diese Maßnahmen tragen wesentlich zur Steigerung der Wohnqualität bei, da der Ausstattungsstandard kontinuierlich an aktuelle Anforderungen und Wohntrends angepasst wird. Bei Bedarf werden auch Grundrissänderungen vorgenommen, um den heutigen Lebensgewohnheiten besser gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang können Kosten von bis zu 1.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Nach Abschluss der Maßnahmen erreichen die modernisierten Wohnungen in vielen Fällen nahezu den Standard von Neubauten.

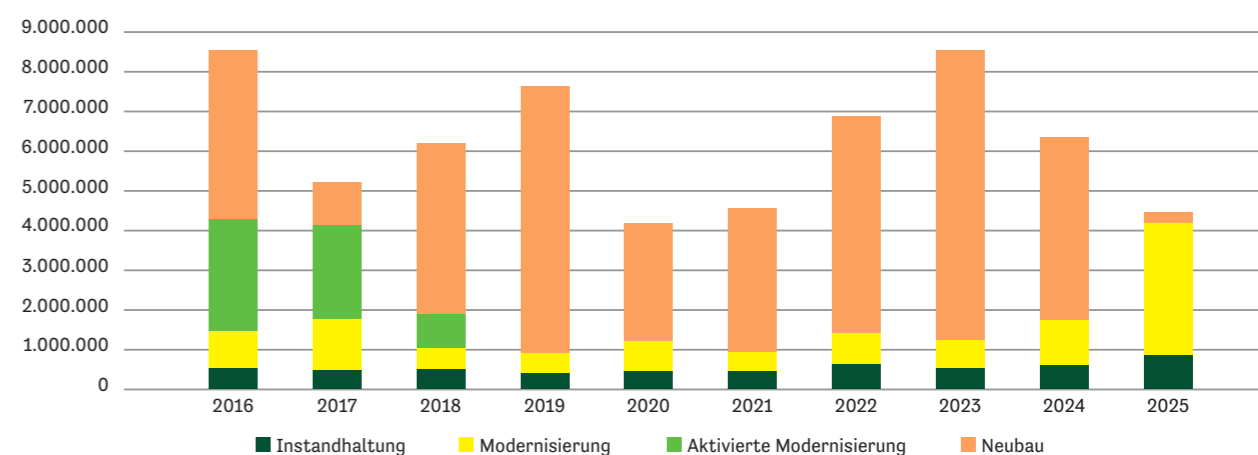
Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr rund 0,9 Mio. Euro aufgewendet. Die Arbeiten

werden überwiegend von langjährigen, regionalen Handwerksbetrieben ausgeführt. Bestehende Jahresakkordverträge sichern dabei eine schnelle, wirtschaftliche und qualitativ hochwertige Durchführung der Maßnahmen. Kleinreparaturen werden ergänzend durch die technische Abteilung der Genossenschaft in Eigenleistung erbracht.

Ausblick

Der Erhalt, die Weiterentwicklung und die energetische Sanierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands werden künftig einen deutlich höheren Mitteleinsatz erfordern. Die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit im Zuge der Dekarbonisierung prägen das Aufgabenfeld der Genossenschaft langfristig.

Aufwendungen für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen



Bericht des Vorstandes

Fremdverwaltung

Neben der Vermietung und Bewirtschaftung unserer genossenschaftseigenen Wohnungen sind die Wohnungseigentumsverwaltung und die Hausverwaltung für Dritte seit vielen Jahren wichtige Geschäftsfelder unserer Genossenschaft. Personelle Veränderungen und eine damit verbundene notwendige Reduzierung des Verwaltungsbestands machten hier strukturelle Anpassungen erforderlich.

Zum 1. Februar 2026 wurden daher die beiden Geschäftsfelder Wohnungseigentumsverwaltung und Hausverwaltung für Dritte im Geschäftsbereich Fremdverwaltung zusammengeführt. Die dafür geschaffene Teamleiterstelle konnte mit unserem erfahrenen, langjährigen Mitarbeiter Jonas Kugel besetzt werden. Ihm zur Seite steht ein engagiertes Team aus kompetenten Kollegen.

Wohnungseigentumsverwaltung

Zum Bilanzstichtag verwalten wir in diesem Geschäftsbereich 24 Gemeinschaften mit 528 Einheiten sowie 521 Garagen/Stellplätze nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Hausverwaltung für Dritte

In der Hausverwaltung für Dritte haben wir für 14 Eigentümer die Mietverwaltung für insgesamt 296 Mietwohnungen übernommen. Im Berichtsjahr konnte der Vertrag mit einem wichtigen Geschäftspartner erfolgreich um drei Jahre verlängert werden.

Der Geschäftsbereich Fremdverwaltung soll nach der bewusst gewählten Konsolidierungsphase künftig wieder gestärkt und ausgebaut werden. Die Voraussetzung hierfür wurde mit der Zusammenführung der einzelnen Bereiche und der damit einhergehenden Bündelung von Zuständigkeit, Verantwortung und Expertise bereits geschaffen.

Generalmietverhältnisse

In den „Lebensräumen für Jung und Alt“ der Stiftung Liebenau verwalten wir zum Jahresende 94 Wohnungen und 57 Stellplätze. In diesem vielschichtigen Geschäftsfeld bieten wir den Eigentümern sogenannte Generalmietverträge an, die für die Eigentümer ein Höchstmaß an Sicherheit beinhalten. Aufgrund der Komplexität des Aufgabenbereichs wurden die Generalmietverhältnisse seitens des BSV gekündigt und laufen spätestens im Jahr 2027 aus.



Im Austausch mit unseren Mitgliedern 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 Kaffee und Kuchen kamen Mieter ins Gespräch – direkt vor Ort und persönlich.

Festliche Vorweihnachtszeit beim gemeinsamen Weihnachtsbaumschmücken



Mobiles BSV-Café im St.-Anna-Quartier

Im August 2025 fand das mobile BSV-Café im St.-Anna-Quartier in Tettnang statt. Bei Kaffee, Kuchen und Getränken nutzten viele Mieter die Gelegenheit zum persönlichen Austausch. Vor Ort standen Herr Seiffert, Frau Linde, das Vermietungsteam sowie Quartiersmanagerin Frau Hoch für Fragen und Gespräche zur Verfügung – viele Anliegen konnten direkt geklärt werden. Besonders wertvoll waren die Begegnungen der Bewohner untereinander: Für einige war es die erste Gelegenheit, Nachbarn kennenzulernen. Das mobile BSV-Café hat sich damit erneut als beliebter Treffpunkt etabliert, bei dem Gemeinschaft und persönlicher Kontakt im Mittelpunkt stehen.

Im Jahr 2026 wird das mobile BSV-Café im Quartier Galgenhalde sowie in der St.-Konrad-Straße Station machen. Termine und Einladungen werden rechtzeitig auf der Homepage, in „mein BSV“ sowie durch Aushänge bekannt gegeben.

Traditionelles Weihnachtsbaumschmücken

Ende November 2025 fand im Innenhof der BSV-Geschäftsstelle das gemeinsame Weihnachtsbaumschmücken statt. Die Techniker der Genossenschaft hatten einen Tannenbaum aufgestellt, den Kinder mit selbst gebasteltem Schmuck verzierten. Die Gäste wurden mit Glühwein, Punsch, Saitenwürstchen, Waffeln und weihnachtlichem Gebäck bewirtet. Für die musikalische Umrahmung sorgte eine Abordnung der Jugendkapelle Waldburg-Hannover. Ein Feuerkorb im Innenhof spendete bei kalten Temperaturen wohlige Wärme. Mitglieder, Mieter, Mitarbeitende und Geschäftspartner nutzten die stimmungsvolle Veranstaltung für persönliche Begegnungen.

Das Team „Bau- und Sparverein“ holt den 2. Platz beim Wohnungsbau-Cup

Am 19. September fand in Freiburg der „2. Wohnungsbau-Cup“ von vier Wohnungsunternehmen aus Baden-Württemberg statt. Das besondere Event wurde 2025 vom Bauverein Breisgau eG aus Freiburg organisiert.

Idee und diesjähriger Gastgeber

Das Turnier wurde 2024 ins Leben gerufen – inspiriert durch das regelmäßige Fußballspielen unserer Mitarbeiter, die sich alle zwei Wochen zu einer gemeinsamen Partie treffen.

Beim 1. Wohnungsbau-Cup konnte sich das Team aus Freiburg den Sieg sichern. Daher war in diesem Jahr der Bauverein Breisgau eG aus Freiburg als Gastgeber an der Reihe. Insgesamt nahmen vier befreundete Wohnungsunternehmen teil: Neben uns und dem Gastgeber traten der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart sowie die Baugenossenschaft Familienheim eG aus Villingen-Schwenningen an.

Spielverlauf und Siegerehrung

Am 19. September 2025 machten wir uns hochmotiviert in Kleinbussen auf den Weg nach Freiburg. Nach unserem 4. Platz im Vorjahr war das Ziel klar: eine deutliche Steigerung!

Zwar ging das Auftaktspiel verloren, doch wir ließen uns davon nicht entmutigen. Mit viel Einsatz, Teamgeist und Spielfreude setzten wir uns in den folgenden Partien souverän durch und zogen verdient ins Finale ein. Dort trafen wir auf den Gastgeber, den Bauverein Breis-

gau, der sich schließlich knapp durchsetzen konnte und den Turniersieg holte. Im Anschluss an das spannende Turnier ließen die teilnehmenden Teams den Abend in entspannter Atmosphäre mit Gesprächen und Erfahrungsaustausch ausklingen. Nach einem erfolgreichen 2. Wohnungsbau-Cup freuen sich bereits alle Beteiligten auf die nächste Austragung im kommenden Jahr in Stuttgart. Die Stimmung auf der Rückfahrt war großartig – und wir konnten stolz unseren hart erkämpften zweiten Platz feiern.

Gemeinsam kicken. Gemeinsam helfen.

Neben sportlichem Ehrgeiz stand auch der gute Zweck im Mittelpunkt: das Spenden des Startgeldes. Insgesamt kamen 2.000 Euro zusammen, die an DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. in Köln übergeben wurden.

Die DESWOS engagiert sich seit über 50 Jahren für Menschen in Not und unterstützt sie beim Bau von Wohnraum sowie bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Gemeinsam mit lokalen Partnerorganisationen realisiert der Verein weltweit Projekte in Afrika, Asien und Lateinamerika – stets nach dem genossenschaftlichen Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe.



Zu Gast bei den Genossenschaften Genossenschaftsmitglieder profitieren zwischen Flensburg und Luzern vom Gästewohnungsring

In derzeit 40 Städten in Deutschland und der Schweiz haben Mitglieder 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 gern und rege genutzt.

Den Gästewohnungsring 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.“

Azubi-Austausch

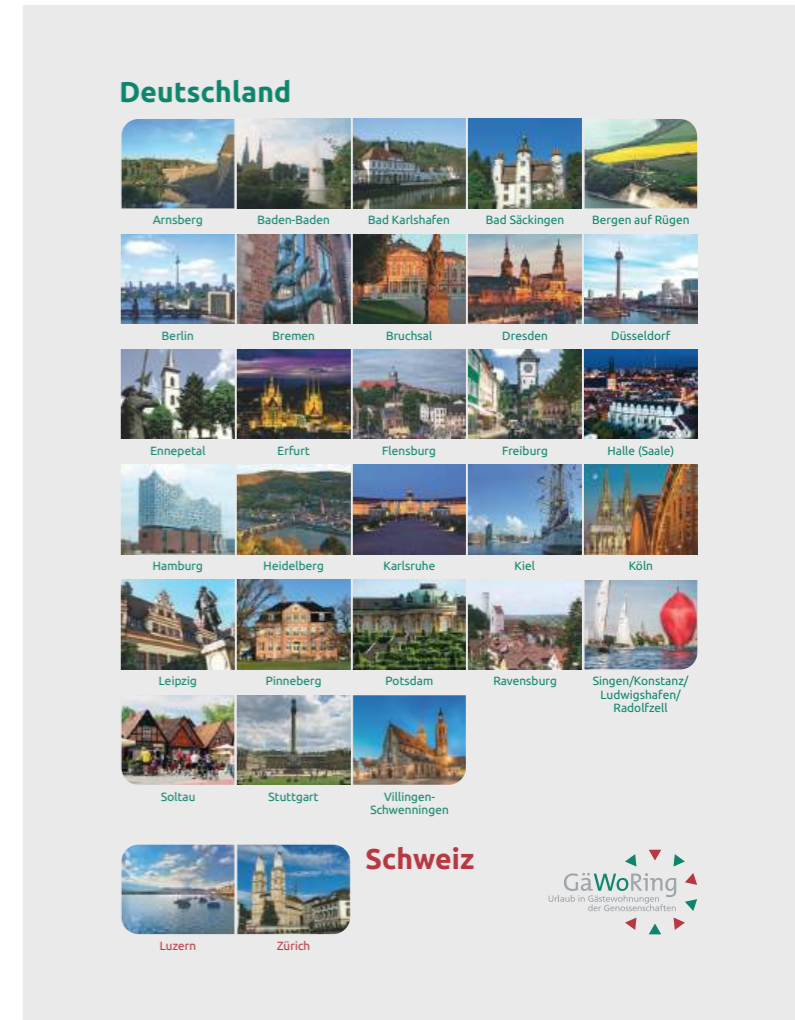
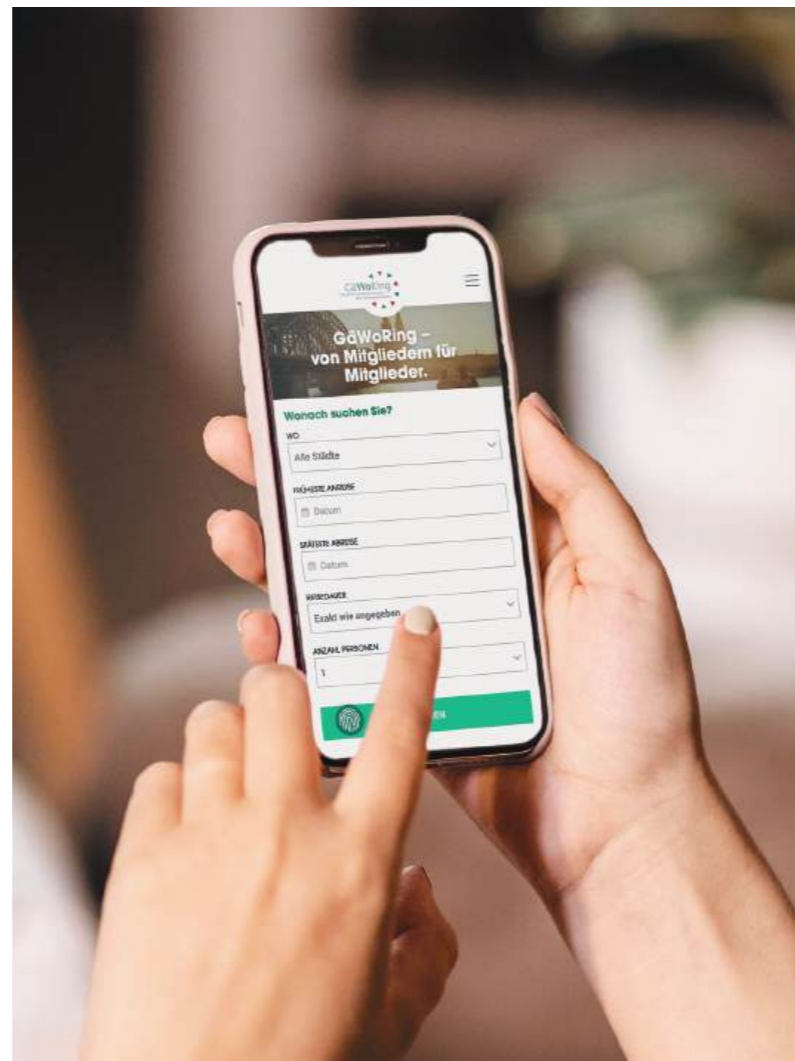
Nicht nur Ferienwohnungen werden unter den Mitgliedern der beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften ausgetauscht, sondern künftig auch Auszubildende. „Wir möchten den Horizont unserer Auszubildenden erweitern und ihnen Aufenthalte in anderen Städten sowie Einblicke in die Arbeit anderer Genossenschaften ermöglichen“, berichtet Lothar Reger. Der Start des Azubi-Austauschs ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

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 Tettmang 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 gern als Ausgangspunkt für Urlaube in der Region genutzt.

Buchungsplattform online

Über eine Buchungsplattform können die derzeit 117 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.



Gemeinsam gestalten, gemeinsam entscheiden

Die Mitgliederversammlung 2025

Bezahlbaren Wohnraum zu finden, ist ein sehr wichtiges Thema. Wenn der Mietvertrag dann endlich unterschrieben ist, atmen viele erleichtert auf. Die Mieter der Wohnungen des BSV beziehen nicht nur neuen Wohnraum, sondern werden Teil unserer Genossenschaft. Bei der jährlichen Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied die Chance, sich aktiv an den Entscheidungen der Bau- und Sparverein Ravensburg eG zu beteiligen.

Am 24. Juni 2025 kamen 54 Mitglieder im festlich vorbereiteten Schwörsaal zusammen und machten von ihrem Informations- und Mitbestimmungsrecht Gebrauch. Aufsichtsratsvorsitzender und Bürgermeister a. D. Bruno Walter brachte es treffend auf den Punkt: „Vielleicht ist manchem gar nicht bewusst, welche Möglichkeiten eine Genossenschaft bietet.“ Gemeint sind die Möglichkeiten der Mitsprache und Mitbestimmung – denn in der Genossenschaft hat jedes Mitglied eine Stimme und kann sich demokratisch an Entscheidungen beteiligen. Die genossenschaftliche Idee stellt Demokratie, Solidarität und Selbstverantwortung in den Mittelpunkt. Doch diese Grundwerte leben von Menschen, die sich einbringen – deshalb ist die Beteiligung möglichst vieler Mitglieder an der jährlichen Versammlung so wichtig.

Neue Gesichter im Aufsichtsrat

Nach 14 Jahren schied Philipp Graf aus Friedrichshafen auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. Michael Gresens, dessen Amtszeit turnusgemäß nach drei Jahren

endete, stellte sich erneut zur Wahl und wurde bei einer Gegenstimme für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Neu und einstimmig gewählt wurde Rechtsanwältin Patricia Ostertag, Partnerin der Kanzlei Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler Partnerschaftsgesellschaft mbB in Tettnang und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Bau- und Architektenrecht. Sie berät Unternehmen der Wohnungswirtschaft und ist ausgewiesene Expertin für Mietrecht – ihr Fachwissen stellt sie dem BSV künftig gern zur Verfügung.

Rückblick: Investitionen und Wachstum

Die Vorstände Lothar Reger und Jörg Seiffert zeigten sich mit dem Ergebnis 2024 sehr zufrieden. Das Ziel, neuen Wohnraum anzubieten und gleichzeitig durch Sanierung und Modernisierung die Lebensqualität der Mieter zu verbessern sowie den Wert der BSV-Immobilien zu steigern, sei aufgegangen. Die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten stieg von 2023 auf 2024 um 74 Einheiten. Die Fluktuationsrate lag

Die anwesenden Jubilare Herr Roland Haller, Frau Renate Wirsing und Herr Dieter Eisenmann wurden für ihre langjährige Mitgliedschaft geehrt.



Neu im Aufsichtsrat:
Rechtsanwältin Patricia Ostertag



mit 7,5 Prozent im Branchendurchschnitt. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 8,27 Euro pro Quadratmeter liegt der BSV zwei Euro unter dem Ravensburger Mietspiegel – ein deutliches Zeichen für das soziale Engagement der Genossenschaft. Investiert wurden 2024 insgesamt 1,75 Millionen Euro in Modernisierung und Instandhaltung, was 25,41 Euro pro Quadratmeter entspricht. Die Ausgaben für die Neubaumaßnahme der Quartiersentwicklung Galgenhalde lagen im Berichtsjahr bei 4,6 Millionen Euro. Über den beeindruckenden Baufortschritt informierte Lothar Reger mit einem eingespielten Video.

Ausblick: Baienfurt und Blumenau

Der geplante Neubau von vier Mehrfamilienhäusern in Baienfurt bleibt ein erklärtes Ziel des BSV. „Wir stehen hinter dem Projekt“, betonte Lothar Reger – die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen lassen

eine tragbare Umsetzung jedoch nicht zu. Noch Ende 2024 erhielt der BSV die Baugenehmigung für die Sanierung und Aufstockung in der Blumenau in Weingarten; dieses Projekt ist 2025 mit großen Schritten vorangeschritten. Reger informierte zudem über eine bevorstehende Neuregelung beim Notdienst: Seit dem 1. August 2025 sind in jedem Gebäude Notfall-Telefonnummern ausgehängt – auch für technische Notfälle.

Einstimmige Beschlüsse

Fragen zu den Tagesordnungspunkten gab es keine. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet; der Prüfbericht für 2023 sowie die Ergebnisverwendung 2024 wurden einstimmig beschlossen. Mit der Übergabe der Urkunden für langjährige Mitgliedschaften endete der offizielle Teil – bevor ein gemütliches Zusammensitzen bei kühlen Getränken und einem Imbiss den Abend ausklingen ließ.



Fundierte Planung zuverlässig realisieren

Risikomanagement

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen haben wir ein auf unsere Unternehmensgröße und unsere Belange abgestimmtes Risikomanagementsystem eingerichtet. Dadurch sind wir in der Lage, mögliche Risiken rechtzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Die potenziellen Risiken umfassen dabei solche, die für die Entwicklung unserer Genossenschaft als Ganzes von Bedeutung sind; ebenso aber auch Risiken, die sich aus den einzelnen Geschäftsbereichen ergeben. Die implementierten Steuerungsinstrumente beinhalten zudem langjährige Wirtschafts- und Finanzpläne sowie eine Analyse der Unternehmenskennzahlen.

Die Überwachung, Steuerung und Abwägung vorhandener Chancen und Risiken bilden die Grundlage für sämtliche unternehmerischen Entscheidungen. Mögliche Risiken werden zweckmäßig analysiert, und bei Bedarf notwendige Gegenmaßnahmen ergriffen. Das Risikomanagement ist in der Betriebsorganisation abgebildet und wird entsprechend dokumentiert. Zudem wird der Aufsichtsrat regelmäßig über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und potenziellen Risiken informiert, sodass dieser seiner Kontroll- und Beratungsfunktion im vorgegebenen Umfang vollumfänglich nachkommen kann.

Nach Einschätzung des Vorstandes kann die eingeschlagene Geschäftspolitik der Genossenschaft aktuell ohne erkennbare bestandsgefährdende Risiken fortgeführt werden. Das Risiko im Kerngeschäft Vermietung ist dabei auf das branchenübliche Maß beschränkt. Weitere Risiken ergeben sich insbesondere aus den klimapolitischen Anforderungen an die

Wohnungswirtschaft, aus der konjunkturellen Entwicklung sowie aus dem Ausschreibungs- und Vergabeverfahren bei Baumaßnahmen.

Die für die intensiven Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzten Finanzmittel konnten in der Vergangenheit im erforderlichen Umfang aufgebracht werden. Dies sehen wir aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage unseres Unternehmens und einer soliden Geschäftspolitik auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Das hervorragende Rating unseres Unternehmens wirkt sich positiv auf die Finanzierungskonditionen bei unseren Gläubigern aus.

Vorrangiger Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Aus diesem Grund unternehmen wir erhebliche Anstrengungen, die genossenschaftseigenen Bestandsgebäude in einem guten Zustand zu erhalten. Gleichzeitig investieren wir konsequent in unseren Wohnungsbestand, um diesen an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen. Unsere Genossenschaft kann dabei auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu Kreditinstituten, Handwerkern und Behörden zurückgreifen. Im Gegenzug wird unser Unternehmen als verlässlicher und seriöser Partner geschätzt.

Zusammenfassend können wir festhalten, dass sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine bestandsgefährdenden oder die Entwicklung unserer Genossenschaft beeinträchtigenden Risiken ergeben haben. Für die Zukunft gestaltet sich diese Aussage aufgrund der nach wie vor sehr angespannten welt-politischen Lage schwierig. Steigende Unsicherheiten wirken

AKTIVA

Jahr	Anlagevermögen		Umlaufvermögen		Bilanzsumme	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2025	57,866	82,8	12,005	17,2	69,875	100,0

sich negativ auf die Kalkulierbarkeit von Energie- und Materialpreisen aus. Dies stellt nicht nur unsere Genossenschaft, sondern unsere gesamte Gesellschaft vor große Herausforderungen. Gleichwohl ist der BSV auch weiterhin darauf bedacht, seine Mitglieder entsprechend dem Satzungszweck durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsver-sorgung zu fördern.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft kann unverändert als gut bezeichnet werden. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 82,8 Prozent, der des Umlaufvermögens 17,2 Prozent.

Auf der Kapitalseite haben sich die Geschäftsguthaben geringfügig vermindert. Sie betragen weiterhin 2,3 Mio. Euro, was einem Anteil von 3,3 Prozent an der Bilanzsumme entspricht. Das weitere Eigenkapital ist auf gut 20,6 Mio. Euro gestiegen; dies entspricht 29,4 Prozent der Bilanzsumme. Das Eigenkapital erhöhte sich insgesamt um gut 0,6 Mio. Euro und beträgt nun knapp 22,9 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 32,8 Prozent; dies ist im Wesentlichen auf das gute Jahresergebnis und die Zuführungen zu den Ergebnisrücklagen zurückzuführen.

Ertragsstruktur

Das erfreuliche Betriebsergebnis ist erneut auf den erheblichen Deckungsbeitrag aus der Bewirtschaftungstätigkeit zurückzuführen.

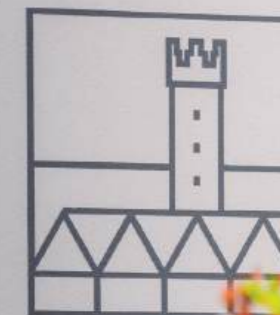
Insgesamt kann die Ertragslage unserer Genossenschaft als gut bezeichnet werden.

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. €	%
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
2025	2,335	3,3	20,554	29,4	46,986	67,3



Betriebs- und Geschäftsorganisation des Bau- und Sparvereins

Die Bau- und Sparverein Ravensburg eG beschäftigt derzeit 16 kaufmännische und technische Mitarbeiter in Vollzeit, 7 Teilzeitkräfte sowie 3 Auszubildende. Zudem sind 4 Minijobber für den BSV tätig und drei Mitarbeiterinnen befinden sich derzeit in Elternzeit.

Aufgrund des breiten Spektrums unserer Tätigkeiten bildet unsere Personalstruktur eine solide Grundlage zur effektiven Bewältigung der täglichen Aufgaben. Wir schätzen Verantwortungsbewusstsein, eigenständiges Arbeiten und Motivation – Merkmale, die von allen Mitarbeitern mit großem Engagement eingebracht werden. An dieser Stelle möchten wir uns für die geleistete Arbeit herzlich bedanken.

Ausbildung ist der Schlüssel für eine starke Zukunft. Angesichts des Fachkräftemangels investieren wir gezielt in die Nachwuchsbildung und bieten jedes Jahr einen Ausbildungsplatz für Immobilienkaufleute mit einer Zusatzqualifikation an. Durch einen strukturierten Ausbildungsablauf, praxisnahe Lerninhalte und individuelle Förderung tragen wir dazu bei, Talente früh voranzubringen. So entwickeln wir solide Fachkompetenz, Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit – und ermöglichen jungen Menschen den Einstieg in einen abwechslungsreichen, spannenden und sinnstiftenden Beruf.

Aus- und Weiterbildung

Die fortlaufende Weiterbildung unserer Mitarbeiter hat für unser Unternehmen einen hohen Stellenwert. Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir gezielt in fachliche und persönliche Entwicklung investiert. Neben der Teilnahme an Seminaren, Workshops und Fachtagungen lag der Fokus verstärkt auf internen Lernprozessen – unter anderem durch die Einführung einer digitalen Schulungsplattform.

Betriebliche Altersvorsorge

Unser Ziel ist es, gute und zukunftsfähige Arbeitsbedingungen zu schaffen und kontinuierlich zu verbessern. Wir bieten unseren Mitarbeitern daher eine umfassende betriebliche Altersvorsorge und übernehmen als moderne Arbeitgeberin zuverlässig Verantwortung im Arbeits- und Gesundheitsschutz. Dazu gehört unter anderem die Zusammenarbeit mit einem Betriebsarzt, regelmäßige Besuche einer Fachkraft für Arbeitssicherheit und eine moderne Arbeitsplatzausstattung. Zusätzlich sind Haftpflicht- und Betriebsrisiken durch passende Versicherungslösungen abgedeckt, die dafür sorgen, dass sowohl Mitarbeiter als auch die Genossenschaft bei unvorhergesehenen Ereignissen geschützt sind.



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 2025 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 fünf gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. In der Sitzung am 17.12.2025 wurde der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für die Jahre 2026 bis 2030 beschlossen und der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 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. Hier-

bei wurden regelmäßig aktuelle und bedeutsame Entwicklungen der Genossenschaft besprochen.

Dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den darin enthaltenen Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen stimmt der Aufsichtsrat zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss in der vorliegenden Form festzustellen und die Verwendung des Bilanzgewinns wie vorgesehen zu beschließen.

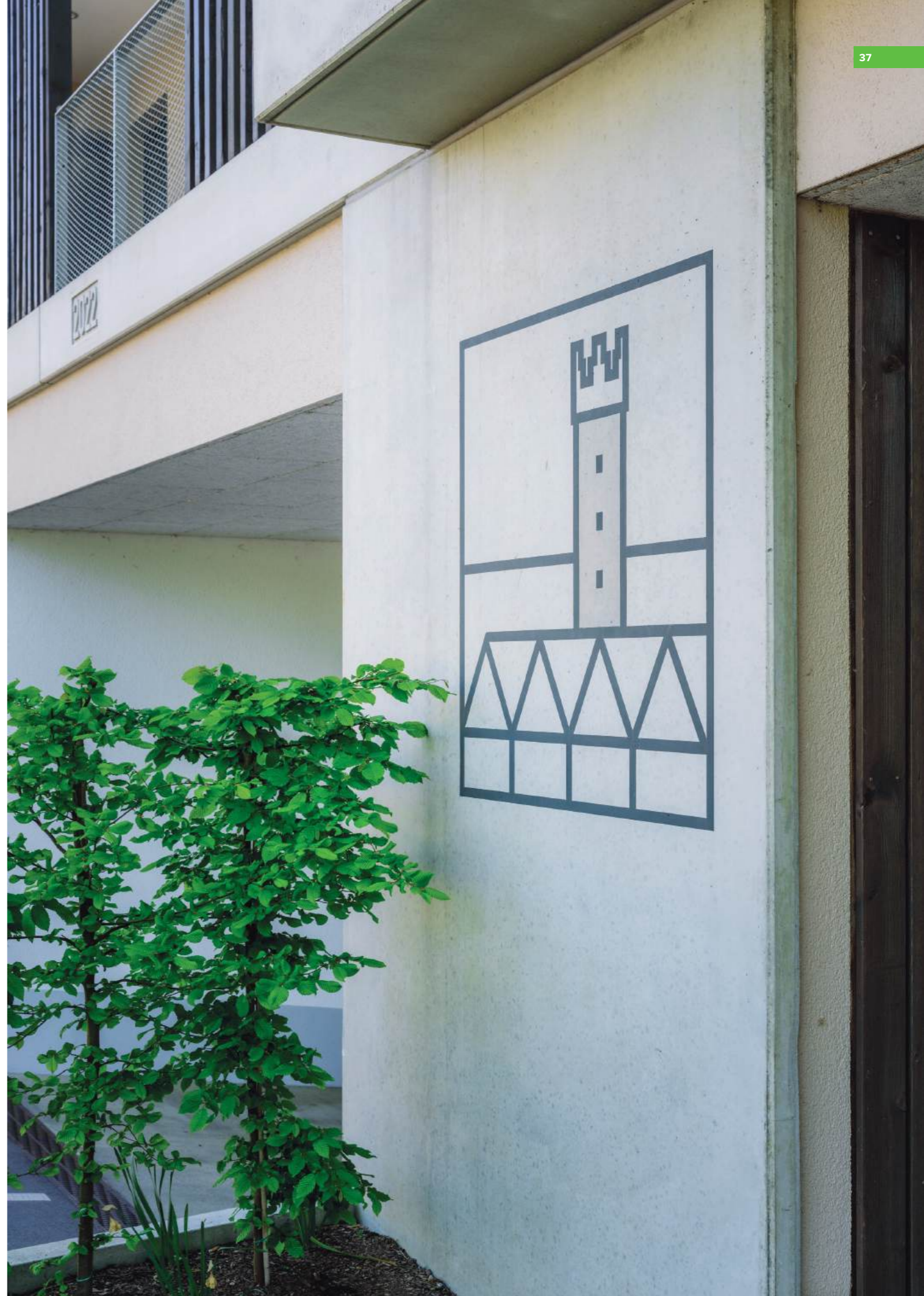
Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für das gute Miteinander und die Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Der besondere Dank des Aufsichtsrates gebührt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern für die sehr engagierte, erfolgreiche und gute Arbeit im zurückliegenden Jahr.

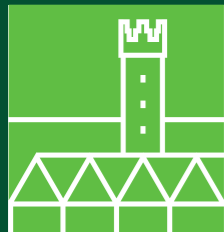
Als Vorsitzender des Aufsichtsgremiums bedanke ich mich bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihren ehrenamtlichen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft.

Ravensburg, 4. Mai 2026



Bruno Walter
Aufsichtsratsvorsitzender





Bau- und Sparverein
Ravensburg eG

Jahres- abschluss

Geschäftsjahr 2025



Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	in €	2025	2025	2024
ANLAGEVERMÖGEN				
Immaterielle Vermögensgegenstände			0,00	249,78
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.766.470,70			57.913.742,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.706,52			76.200,80
Bauten auf fremden Grundstücken	6.838,40			7.338,80
Technische Anlagen und Maschinen	4.919,50			11.279,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.904,91			131.151,46
Anlagen im Bau	2.263.393,91			0,00
Bauvorbereitungskosten	503.409,41	57.845.643,35		523.260,51
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		20.800,00		20.800,00
Anlagevermögen insgesamt		57.866.443,35		58.684.023,00
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	2.251.993,97	2.251.993,97		2.134.980,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	72.999,65			67.344,77
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.000,00			9.272,26
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	221.147,01			391.869,02
Sonstige Vermögensgegenstände	2.502.249,09	2.801.395,75		51.505,36
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.952.323,20	6.952.323,20		8.710.785,59
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.444,48		19.178,24
Bilanzsumme		69.874.600,75		70.068.958,94

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passivseite

	in €	2025	2025	2024
EIGENKAPITAL				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		124.250,00		118.250,00
der verbleibenden Mitglieder		2.205.786,11		2.218.434,62
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen		4.500,00	2.334.536,11	18.884,02
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:		16.713,89 €		
Vorjahr		18.431,36 €		
Kapitalrücklage			20.970,93	20.970,93
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.675.106,00		2.603.106,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	72.000,00 €			
Vorjahr	124.000,00 €			
Bauerneuerungsrücklage		5.773.239,96		5.773.239,96
Andere Ergebnisrücklagen		11.878.672,60	20.327.018,56	11.278.672,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	600.000,00 €			
Vorjahr	1.050.000,00 €			
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		165.652,32		168.982,60
Jahresüberschuss		712.469,51		1.234.575,85
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		672.000,00	206.121,83	1.174.000,00
Eigenkapital insgesamt		22.888.647,43		22.261.116,58
RÜCKSTELLUNGEN				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.001.434,00		2.984.541,00
Steuerrückstellungen		0,00		13.500,00
Sonstige Rückstellungen		319.420,54	3.320.854,54	483.906,84
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		39.369.181,96		39.107.685,49
Erhaltene Anzahlungen		2.306.031,13		2.167.375,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		582.798,97		1.245.081,08
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.197.566,04		1.540.178,70
Sonstige Verbindlichkeiten		195.799,43	43.651.377,53	261.781,35
davon aus Steuern:	25.942,43 €			
Vorjahr	36.580,50 €			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			13.721,25	3.792,20
Bilanzsumme		69.874.600,75		70.068.958,94

Gewinn- und Verlustrechnung

Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	in €	2025	2025	2024
Umsatzerlöse				
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit		11.069.770,16		12.845.182,57
b) aus Betreuungstätigkeit		305.508,29		511.776,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		43.179,02	11.418.457,47	80.132,82
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			117.013,27	-429.271,43
Sonstige betriebliche Erträge			141.161,15	162.454,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.282.432,98		6.996.730,07
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		22.831,45	5.305.264,43	33.346,32
Rohergebnis				
			6.371.367,46	6.140.198,26
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.609.935,95		1.726.903,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		512.497,82	2.122.433,77	10.176,53
davon für Altersversorgung:	181.608,47 €			
Vorjahr	-340.398,13 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				
			1.820.203,65	1.689.175,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
			937.031,23	914.604,32
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens				
		25,50		25,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
		116.219,30	116.244,80	140.188,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
			740.071,47	577.337,52
Steuern vom Einkommen und Ertrag				
			-1.041,64	0,00
Ergebnis nach Steuern				
			868.913,78	1.362.214,30
Sonstige Steuern				
			156.444,27	127.638,45
Jahresüberschuss				
			712.469,51	1.234.575,85
Gewinnvortrag				
			165.652,32	168.982,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen				
			672.000,00	1.174.000,00
Bilanzgewinn				
			206.121,83	229.558,45

Anhang des Jahresabschlusses

Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Allgemeine Angaben

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HBG aufgestellt.

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

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

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 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	
Wohngebäude 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. Die Abschreibung erfolgt linear über 5 Jahre.

Andere Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet bzw. 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 2,06 % (Restlaufzeit 15 Jahre/Stand Dezember 2025). Gehaltssteigerungen wurden mit 3,4 % p. a., Rentensteigerungen mit 2,4 % p. a. und die Fluktuationswahrscheinlichkeit 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 -66.291,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter der Voraussetzung des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Der Jahresabschluss enthält folgende wesentliche sonstigen Rückstellungen:

Urlaub/Überstunden	42.056,48 €
Instandhaltungen < 3 Monate	84.587,72 €
Abgang Generalmietverhältnisse	35.000,00 €
Verpflichtung Abrechnung Betriebskosten	39.000,00 €
Prüfungskosten	35.000,00 €

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.

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 VerlustrechnungBilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.251.993,97 € (Vorjahr 2.134.980,70 €) 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.

VERBINDLICHKEITEN in €	Insgesamt	unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherheit
			1–5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.369.181,96 (39.107.685,49)	1.732.988,94 (1.569.674,78)	7.036.842,35 (6.488.828,25)	30.599.350,67 (31.049.182,46)	39.369.181,96 (39.107.685,49)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.306.031,13 (2.167.375,70)	2.306.031,13* (2.167.375,70)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	582.798,97 (1.245.081,08)	582.798,97 (1.245.081,08)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.197.566,04 (1.540.178,70)	325.587,20 (541.357,21)	871.978,84 (998.821,49)			
Sonstige Verbindlichkeiten	195.799,43 (261.781,35)	195.624,19 (260.380,41)	175,24 (1.400,94)			
Gesamtbetrag	43.651.377,53 (44.322.102,32)	5.143.030,43 (5.783.869,18)	7.908.996,43 (7.489.050,68)	30.599.350,67 (31.049.182,46)	39.369.181,96 (39.107.685,49)	

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	2.877,00 €	-508.910,00 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Buchhaltungs- und EDV-Kosten	341.572,51 €	271.459,97 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Zinsen aus Festgeldanlagen	74.533,33 €	111.913,88 €

Für die Auf-/Abzinsung der Archivierungsrückstellung sind Zinsen i. H. v. 307,47 € (VJ: 329,70 €) angefallen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung:

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
Zinsbetrag aus Auf-/Abzinsung Pensionsrückstellungen	55.027,00 €	61.383,00 €

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 24 Mitarbeiter beschäftigt, davon 5 in Teilzeit. Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende sowie 6 Minijobber beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG IN 2025	MITGLIEDER
Anfang	1.343
Zugang	90
Abgang	87
Ende	1.346

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 12.648,51 € vermindert.

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	215.327,68 €
Erbbauzinsverpflichtungen Laufzeit 93 Jahre	13.786,50 €
Leasingverpflichtungen Laufzeit 3 Jahre	37.890,11 €

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

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 2025 in Höhe von 206.121,83 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 % auf das Geschäftsguthaben	66.553,04 €
Vortrag auf neue Rechnung	139.568,79 €

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. 06–09, S. 30/31)

Lektorat: Britta Zimmermann

Fotografie: Bau- und Sparverein Ravensburg eG (S. 13, 21, 26 o., 27, 29 u., 34, 35 u. r., 35 2te Zeile rechts)
Don Ailinger (S. 01, 05, 07–11, 14–15, 19, 20, 23, 24 u., 25, 26 u., 33, 35, 36–37, 39)
Simon Barg (S. 12, 30/31)
Marius Hartinger (S. 21, 24 o.)
freepik.com (S. 28)
Bau- und WohnVerein Stuttgart (S. 29 o. r.)
WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG (S. 29 o. l.)

Druckerei: Holzer Druck und Medien
88171 Weiler-Simmerberg



Wir sind Mitglied im:





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.