



BSG
ALLGÄU



GESCHÄFTSBERICHT

01



02



03



04



05

06



Was uns 2024 bewegt hat.

- 01 Bauvorhaben Durach-Weidach
- 02 Betriebsausflug
- 03 Weihnachtsfeier
- 04 Allgäuer Festwoche

- 05 Sinnstifter: Ausbildung bei der BSG-Allgäu
- 06 Bauvorhaben Kempten, Breslauer Straße



Inhalt

06

Die BSG-Allgäu

08

Die Wirtschaft im Blick

10

Der Vorstand informiert

12

Eine starke Gemeinschaft

15

Im Einsatz für unsere Mitglieder

17

Hand in Hand mit den Wohnungseigentümern

18

Neue Lebensräume für die Region

22

Mit Energie in die nächsten Jahre

24

Dreieck der Nachhaltigkeit

26

Gemeinsam zum Ziel

30

Unser BSG-Allgäu Team

36

Gesicherte Lage mit guter Aussicht

38

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

44

Wir sagen Dankeschön

45

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

46

Bilanz

48

Gewinn- und Verlustrechnung

49

Anhang

54

Impressum

Die BSG-Allgäu

Aufsichtsrat

Thomas Fleschutz, Prokurist, Vorsitzender
Mario Dalla Torre, Vorstand i.R., stv. Vorsitzender
Josef Burger, pensionierter Postbeamter
Stefan Heller, Angestellter
Michael Läufler, Verwaltungsbeamter
Susanne Marton, Assessorin

Vorstand

Ralf Kehrer, Bachelor of Arts (B.A.)
Tanja Thalmeier, Betriebswirtin (IHK)

Gründung

10. April 1906



Prokuristen

Manuel Burkart, Bachelor of Arts (B.A.)
Bernd Ostermayr, Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
Norbert Pracht, Dipl. Ing. Architekt

Prüfungsverband

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Stollbergstraße 7, 80539 München

Genossenschaftsregister

296 Registergericht Kempten (Allgäu)

Sitz

BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Im Oberösch 1, 87437 Kempten-Sankt Mang
Tel. 0831/56117-0
info@bsg-allgaeu.de · www.bsg-allgaeu.de

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird bei Begriffen, für die es eine männliche und eine weibliche Form gibt, auf eine Unterscheidung verzichtet; sämtliche Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Die Wirtschaft im Blick



Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken geraten. Auch zum Jahresbeginn 2025 ist kein Aufwärtstrend erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften aufgrund der drohenden Handelsbeschränkungen und Strafzöllen aktuell keine Impulse kommen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Auch für 2025 wird nur ein geringes Wachstum zwischen 0,0 % und 0,8 % erwartet. Die Bruttowertschöpfung sank um 0,4 %, insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe (-3,0 %) und Baugewerbe (-3,8 %), während der Dienstleistungssektor leicht zulegen (+0,8 %).

Der Arbeitsmarkt zeigt erste Schwächezeichen: Die Arbeitslosenquote stieg auf 6,0 %, während die Erwerbstätigenzahl nur noch minimal um 0,2 % wuchs. Vor allem das Produzierende Gewerbe und Baugewerbe verzeichneten Stellenverluste. Der Fachkräftemangel bleibt trotz konjunktureller Schwäche ein Problem, wenngleich sich der Anteil der Unternehmen mit Personalmangel von 42 % auf 34 % verringerte.

Die Inflation ging zurück und lag Ende 2024 bei 2,2 %, nahe

dem Ziel der Europäischen Zentralbank. Private Konsumausgaben blieben schwach (+0,3 %), da viele Haushalte aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten ihre Ersparnisse erhöhten (Sparquote: 11,6 %). Exporte sanken um 0,8 %, insbesondere wegen rückläufiger Ausfuhren von Maschinen, Kraftfahrzeugen und Elektroausrüstungen. Die Baupreise stiegen zwar langsamer als zuvor, lagen aber 44 % über dem Vorkrisenniveau von 2019.

Hauptsächliche Risiken für 2025 sind geopolitische Spannungen, die bereits beginnenden Handelskonflikte mit den USA und eine anhaltend schwache Nachfrage. Die wirtschaftliche Erholung wird frühestens ab 2026 erwartet.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bauwirtschaft befand sich 2024 auch weiterhin in einer Krise. Wohnungsbauinvestitionen sanken um 5,0 %, der gesamte Bausektor verzeichnete einen Rückgang von 3,5 %. Die Ursachen liegen in den hohen Baukosten, steigenden Zinsen und Unsicherheiten bei staatlichen Förderprogrammen.

Die Baugenehmigungen gingen erneut deutlich zurück (-18 %). Besonders betroffen war der Neubau von Eigentumswohnungen (-30 %) und Mietwohnungen (-14 %). Auch die Fertigstellungen sanken 2024 erstmals deutlich (-17 %) auf 245.000 Wohnungen. Für 2025 wird ein weiterer Rückgang auf 218.000 erwartet, 2026 könnten die Fertigstellungen erstmals seit 2011 unter 200.000 Wohnungen fallen.

Die Preissteigerungen im Bausektor verlangsamten sich, blieben aber auf hohem Niveau. Die Neubaukosten für Wohngebäude stiegen um 3,1 %, besonders betroffen

waren Ausbauarbeiten (+3,8 %), Heizungsanlagen (+4,9 %) und Elektroinstallationen (+6,3 %). Lediglich Rohbauarbeiten verteuerten sich unterdurchschnittlich (+2,0 %).

Die soziale Wohnungswirtschaft geriet in große Schwierigkeiten. 2024 konnten 6.000 geplante Wohnungen nicht gebaut werden, 2025 werden voraussichtlich 12.000 Wohneinheiten gestrichen. Auch Modernisierungen wurden zunehmend reduziert: Von 110.000 geplanten Wohnungsanierungen konnten nur 75.000 realisiert werden.

Der Wohnungsmangel verschärft sich weiter, insbesondere in Städten. Die Politik steht unter Druck, schnell Gegenmaßnahmen einzuleiten, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Priorität muss dabei die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Bauprojekten haben. Eine Wende wird frühestens ab 2026 erwartet.

Regionale Rahmenbedingungen

Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage trotz der beschriebenen aktuellen Rahmenbedingungen weiterhin zufriedenstellend. Aufgrund nachhaltig gestiegener Finanzierungskosten fallen allerdings zunehmend Kaufinteressenten mit geringer Eigenkapitalausstattung weg. Deshalb steigt auch weiterhin im Bereich der bezahlbaren Mietwohnungen die Nachfrage unverändert an. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen.

Nachfrage

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Kempten und den umliegenden Landkreisen wohnende Personen. Zum 31.12.2024 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber 2.030 Haushalte, wobei 251 davon bereits bei der Genossenschaft wohnen und einen Wohnungstausch anstreben. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

Der Vorstand informiert

Die BSG-Allgäu konnte das zurückliegende Geschäftsjahr unter den bestehenden Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Entwicklungen erfolgreich abschließen und erzielte ein nachhaltig positives Jahresergebnis. Die Bilanzsumme lag 2024 bei rund 148 Mio. EUR, während das Eigenkapital auf knapp 62 Mio. EUR stieg (Vj: 60 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss erreichte 2,9 Mio. EUR (Vj: 2,7 Mio. EUR).

Als Genossenschaft trägt die BSG-Allgäu Verantwortung für die gesamte Gesellschaft über Generationen hinweg. Ziel ist es, für möglichst viele Menschen einen lebenswerten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Basis dieser verantwortungsbewussten und vorausschauenden Unternehmensstrategie ist auch die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Stadt Kempten (Allgäu), zahlreichen Kommunen in der Region sowie vielen weiteren Akteuren im Kemptener Stadtgebiet, im Allgäu und über regionale Grenzen hinweg.

Als bestandshaltendes, sozialorientiertes Wohnungsunternehmen bietet die BSG-Allgäu Lösungen für demographische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen. In transparenter Zusammenarbeit mit Mitgliedern,

Kunden, Mitarbeitenden und Geschäftspartnern entwickelt, modernisiert und betreut die Genossenschaft zeitgemäße Wohnangebote im sozialen Gleichgewicht und für alle Lebensphasen.

Denn die Nachfrage sowohl nach bezahlbarem, genossenschaftlichem Mietwohnungsangebot sowie das Interesse an Immobilieneigentum bleibt unverändert hoch. Die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft wird dabei durch ein breites Leistungsangebot bis hin zur sozialen Beratung sowie durch eine intensive Prüfung der jeweiligen Marktsituation vor Beginn neuer Baumaßnahmen gesichert.

Das macht die BSG-Allgäu in Kempten und im Allgäu zum zuverlässigen Ansprechpartner für Lebensraumentwicklung und sozialgerechten Wohnungsbau – aber auch zu einem echten Sinnstifter sowie sicheren und attraktiven Arbeitgeber mit Perspektive.



UNSERE MISSION

„Wir bieten den Menschen im Allgäu und darüber hinaus guten, sicheren und bezahlbaren Lebensraum. Wir finden, realisieren, betreuen und entwickeln Wohnraum weiter. Dabei steht der Mensch für uns im Mittelpunkt.“

der Vorstand: Tanja Thalmeier, Ralf Kehrer

Eine starke Gemeinschaft

Die BSG-Allgäu bestand zum Ende des Geschäftsjahres 2024 aus insgesamt 4.451 Mitgliedern (hierin enthalten sind 97 zum 31.12.2024 ausscheidende Mitglieder) und bewirtschaftete 2.150 genossenschaftseigene Mietwohnungen.

Die Mitglieder genießen ein lebenslanges Dauernutzungsrecht in ihrer genossenschaftlichen Mietwohnung und damit die Sicherheit, mit der BSG-Allgäu einen verlässlichen Partner in allen Lebensphasen als Vermieter zu haben.

Vertreterversammlung

Am 22.07.2024 fand die Vertreterversammlung der BSG-Allgäu statt. Neben dem ausführlichen Bericht des Aufsichtsrates sowie dem Bericht des Vorstandes über die vielfältigen Tätigkeiten der Genossenschaft, fassten die Vertreter in diesem Rahmen den Beschluss über die Ergebnisverwendung. Die Ausführungen des Prüfungsverbandes VdW Bayern wurden hierbei zur Kenntnis genommen.

Die Vertreterversammlung bewilligte den Jahresabschluss sowie die Ertragsrechnung für das Geschäftsjahr 2023 und entlastete einstimmig Aufsichtsrat und Vorstand. Um den Mitgliedern der Vertreterversammlung einen transparenten Einblick in die modernisierten Wohnquar-

tiere sowie Neubauprojekte zu geben, organisierten Aufsichtsrat und Vorstand im Jahr 2024 eine Besichtigungs- und Informationstour.

Gemeinsam Zukunft gestalten

Gemeinsam mit ihren Mitgliedern engagiert sich die BSG-Allgäu für lebenswerten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Mit diesem grundlegenden Gedanken gründete sich 1906 die BSG-Allgäu als Genossenschaft und stellt seither die Menschen in den Mittelpunkt ihres täglichen Handelns.

Der direkte und wertschätzende Kontakt spielt dabei eine wesentliche Rolle: Die Mitglieder werden in Modernisierungsmaßnahmen eingebunden, erhalten regelmäßige Informationen per Mitglieder-App und Mitgliederzeitung und bleiben bei kleinen und großen Festen im persönlichen Austausch.

Allen Mitgliedern und allen Mitgliedern der Vertreterversammlung der BSG-Allgäu gilt an dieser Stelle herzlicher Dank für das große Interesse und ihr persönliches Engagement zum Wohle der Genossenschaft.

Mitglieder der Vertreterversammlung (Stand 31.12.2024):

Wilhelm Baumgärtner
Monika Berg
Nikola Bogovic
Erika Burkart-Treffler
Waclaw Cieslar
Günther Doriat
Helmut Dorn
Silvia Dreher
Margarete Durech
Wolfgang Eggensberger
Margot Feuersenger
Sven Fiola
Yvonne Fiola
Birgit Fischer
Tanja Fleschhut
Christine Friemel
Marion Gennaro
Dominique Grassl
Annemarie Greiner
Gerhard Gundwolf
Harald Hadwiger
Paul Hansch
Matthias Hauser
Daniela Heindl
Thomas Heydenreich¹
Siegfried Hiltensberger
Gerhard Hock²

Armin Hofmann
Sieglinde Hofmeister
Werner Holzer
Anna Hörner-Scheck
Christa Huber
Raik Hüner
Christine Ionescu
Richard Iwicki
Karl Kaderabek
Ingeborg Kaiser
Lucas Kaiser
Uwe Kaun
Silvia Keßler
Ursula Kloske
Brigitte Kramer
Ingrid Kurzemann
Marianne Luser-Kämpf
Erika Luther-Neumaier
Cornelia Maier
Franz Mang
Ulla Mehnert-Bartz
Heinrich Mendler
Marianne Merz³
Siegfried Mißner
Richard Moser
Erika Neumaier
Sabine Niebauer

Brigitte Ortler
Bernhard Palinsky
Zeynep Parlak
Petra Peters
Wolfgang Prestel
Christian Ries
Gertraud Ruf
Hannelore Scheidt
Elisabeth Scheinert
Julia Schieleit
Siegfried Schindler
Simone Schittenhelm
Rudolf Schmidberger
Guido Schmiedeberg
Alfred Schmuck
Maria Schneider
Johanna Schönherr
Ursula Schüler
Monika Schusser
Heribert Schwarz⁴
Benjamin Seifert
Mario Serfling
Renate Stehle
Anna-Maria Steiger
Yvonne Steiner
Elisabeth Stemberka
Rosemarie Streidt

Evelyn Stroemer
Barbara Techert
Detlef Theiß
Horst Urban
Frank van der Zande
Werner Wahl
Manfred Weger
Silvia Weger
Anita Weiss
Eugen Welt
Johanna Wiedemann
Klaus-Peter Wildburger⁵
Erika Winzinger
Kurt Wirth
Anke Zacharias
Olga Zerr

¹ Diakonie Kempten Allgäu

² Gemeinde Durach

³ AWO Ortsverein Kempten
Sankt Mang

⁴ Sparkasse Allgäu

⁵ VR Bank Kempten-
Oberallgäu eG



Im Einsatz für unsere Mitglieder

Zum Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die BSG-Allgäu 2.150 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 146.000 m². Darüber hinaus befanden sich 44 gewerbliche Objekte mit einer Fläche von rund 5.000 m² im Bestand. Im Bereich der Vermietungen bestand auch im Jahr 2023 eine sehr große Nachfrage. Die Fluktuationsrate lag mit 109 Wohnungswechseln bei 5,1 %.

Die Zahl der vorgemerkten Wohnungsinteressenten stieg im Jahr 2024 erneut an und lag zum Jahresende bei 2.030 (Vorjahr 1.858). Davon handelte es sich bei 251 Fällen um Wohnungstausch-Interessenten, die bereits bei der Genossenschaft wohnen und sich verändern möchten.

Mit durchschnittlich 5,79 EUR pro Quadratmeter (Vorjahr 5,71 EUR/m²) lagen die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen (einschließlich Pachtbestand) im Jahr 2024 weiterhin deutlich unterhalb vergleichbarer Wohnungen in der Stadt Kempten.

Auch in den nächsten Jahren wird die Genossenschaft neue, öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen planen und bauen, um mit neuen Wohnungsangeboten auf die zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagieren zu können. So entstehen ganz aktuell insgesamt

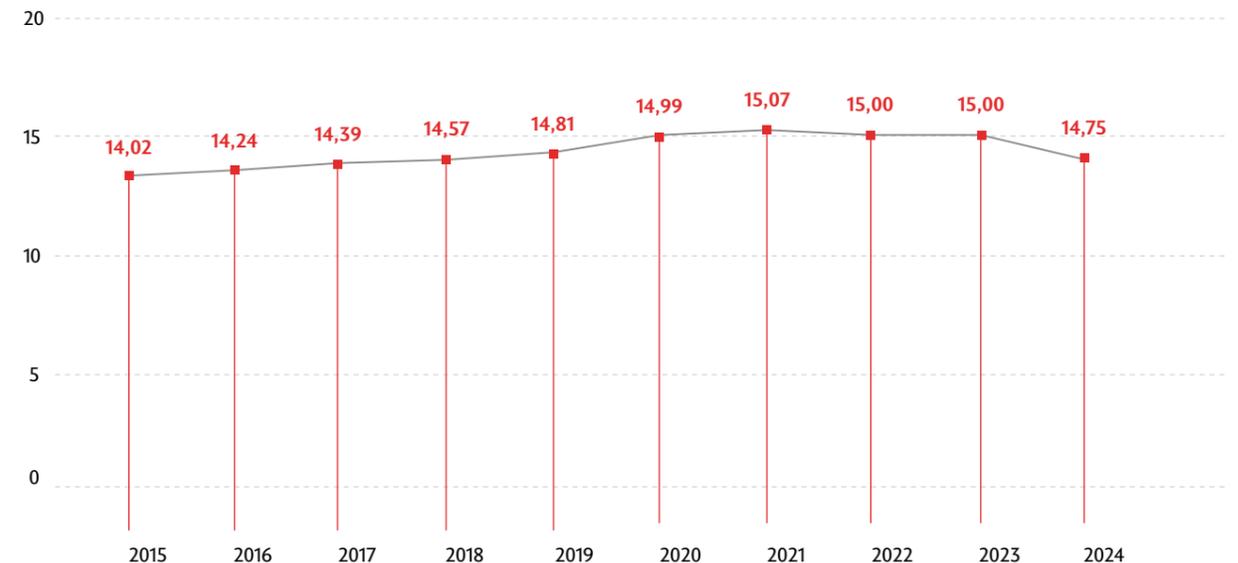
41 bezahlbare Mietwohnungen in Kempten-Sankt Mang an der Breslauer Straße. Die ersten 20 genossenschaftlichen Mietwohnungen sind bereits bezogen.

Eine besondere Verantwortung der BSG-Allgäu liegt neben dem sozialgerechten Wohnungsbau auch auf der Lebensraumentwicklung durch Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnquartiere. Hierfür wurden 2024 über 4,2 Mio. EUR in den eigenen Bestand investiert.

Für unsere Mitglieder investieren wir nachhaltig in unseren genossenschaftlichen Mietwohnungsbestand. Maßnahmen sind dabei zum Beispiel Anpassungen hinsichtlich Barrierefreiheit. Darüber hinaus richten wir die strategische Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung auch an unseren Klimazielen aus.

Als Genossenschaft bietet die BSG-Allgäu kompetente und umfassende Dienstleistungen für alle Mitglieder und in allen Lebensphasen an. Hierfür bestehen zum Beispiel Kooperationen mit Betreuungsdiensten wie der AWO, der Diakonie Kempten oder dem Miniladen im Oberösch. Als Lebensraumberbauer übernimmt die BSG-Allgäu so auch in Zukunft soziale Verantwortung – für jeden Menschen und für die gesamte Gesellschaft.

Geschäftsguthaben der Mitglieder 2015-2024 in Mio. EUR

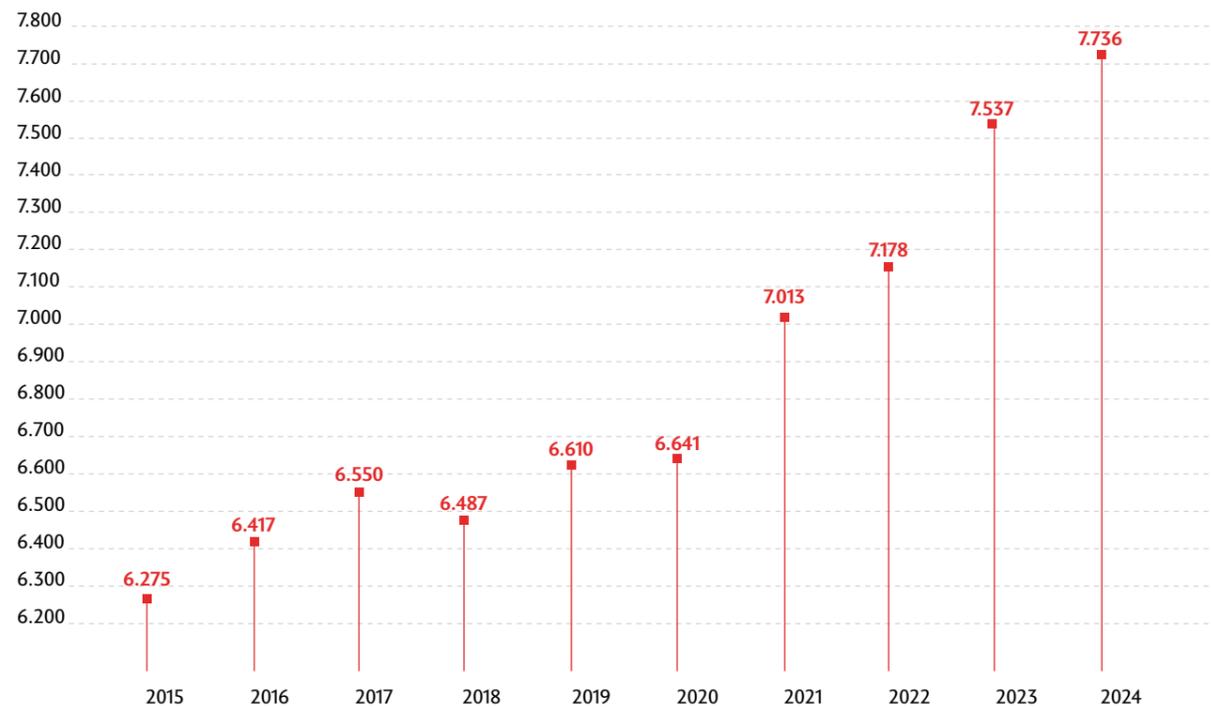


„Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt 7.736 Wohn- und Gewerbeeinheiten: In langfristiger, vertrauensvoller Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern und Kunden.“



Sanierungsmaßnahme für die Eigentümergemeinschaft
Hanebergstraße 16/Maistraße 2 in Sankt Mang

Entwicklung des verwalteten Wohnungsbestandes 2015-2024



Hand in Hand mit den Wohnungseigentümern

Verwaltung von Eigentumswohnungen

Ein weiterer bedeutender Dienstleistungsbereich der Genossenschaft ist die Verwaltung von Eigentumswohnungen. Die BSG-Allgäu betreut mittlerweile 168 Wohnungseigentümergeinschaften mit 4.210 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 2.784 Garagen bzw. Stellplätzen.

Als Ergebnis eines großen Vertrauensverhältnisses und einer wertschätzenden Zusammenarbeit, darf die BSG-Allgäu den überwiegenden Teil der verwalteten Eigentümergemeinschaften seit Erstbezug der Wohnanlagen betreuen – teilweise bereits seit über 50 Jahren.

Auf diese langjährige Erfahrung der Genossenschaft können die Eigentümer auch hinsichtlich größerer Instandhaltungs- oder Modernisierungsvorhaben in verwalteten Wohnanlagen zählen und auf Angebote wie eine Mietverwaltung oder einen 24h-Notruf-Service zurückgreifen.

Die Genossenschaft steht in engem Austausch mit den Eigentümern und Verwaltungsbeiräten. Um den Kundenservice zu optimieren, steht hierfür unter anderem auch eine digitale Kommunikationsplattform zur Verfügung.



Fassadensanierung und Anbringung von Balkonkraftwerken für eine Eigentümergemeinschaft in Pfronten, Am Angerbach

Neue Lebensräume für die Region

Die Bau- und Verkaufstätigkeit ist ein bedeutender Geschäftsbereich der BSG-Allgäu. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft erneut viele verschiedene, attraktive Objekte geplant und gebaut. Der überwiegende Teil dieser Neubaumaßnahmen der BSG-Allgäu konnte bis Ende 2024 bereits verkauft werden.

Folgendes Verkaufsvolumen hat die BSG-Allgäu im Jahr 2024 im Neubau fertiggestellt und an die Erwerber übergeben:

- 6 Reiheneigenheime
- 8 Eigentumswohnungen
- 5 Garagen
- 9 Tiefgaragenstellplätze
- 6 oberirdische Stellplätze
- 11 freifinanzierte Mietwohnungen (Breslauer Straße)
- 9 öffentlich geförderte Mietwohnungen (Breslauer Straße)

Im Bau befinden sich bis zur Berichtsverfassung als Bauüberhang aus 2024 bzw. durch Baubeginn in 2025:

- 2 Eigentumswohnungen in Haus 4
- 14 Eigentums- bzw. Mietwohnungen in Haus 5
- 3 Eigentumswohnungen in Haus 7
- 9 Eigentumswohnungen in Haus 8
- 5 Eigentums- bzw. Mietwohnungen und eine Mini-Kita in Haus 9 in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße
- 8 Mietwohnungen (Haus 6) in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße
- 1 Doppelhaushälfte in Pfronten, Meilinger Straße
- 8 Reihenhäuser in Kempten, Halde Nord, III. BA und IV. BA
- 18 Reihenhäuser in Durach-Weidach
- 4 Kettenhäuser in Durach-Weidach
- 14 Miet- und 21 Eigentumswohnungen der BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben in Günzburg



Bebauung in Günzburg, Kantstraße



Bebauung in Kempten, Auf der Halde

Im Berichtsjahr 2024 wurden u.a. folgende Maßnahmen im Rahmen der Baubetreuung bearbeitet bzw. abgeschlossen:

- Planung und Errichtung von 2 Doppelhaushälften in Sulzberg, Öschle
- Modernisierung von 12 Wohneinheiten in Marktoberdorf für die Stadtbau Marktoberdorf GmbH
- zahlreiche, umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Modernisierungsmaßnahmen für von der BSG-Allgäu verwaltete Wohnungseigentümergemeinschaften
- Baubetreuung von 10 Wohneinheiten in Memmingen für einen privaten Bauherrn



Bebauung in Pfronten, Meilinger Straße



Bebauung in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße

Bauaktivität im Jahr 2024

- 01** Im Jahr 2020 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit etwa 10.400 m² in **Kempten, Breslauer Straße**, von der Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt erworben. Dort entstehen 79 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte. Ein Teil der Wohnungen verbleibt im Eigentum der Genossenschaft und wird zur Miete angeboten. Bis Berichterstattung ist der Baubeginn von allen Häusern und der Kindertagesstätte erfolgt. In 2024 wurden 8 Eigentumswohnungen, 11 frei finanzierte und 9 öffentlich geförderte Mietwohnungen übergeben. Weitere Fertigstellungen und Übergaben erfolgen 2025 und 2026.
- 02** 2022 hat die BSG-Allgäu in **Kempten, Halde Nord**, insgesamt 122 Bauplätze für Reihen- und Doppelhäuser von der Stadt Kempten erworben. Bis Berichterstattung wurden 10 Reihenhäuser fertiggestellt, acht weitere sind im Bau. Weitere Bauabschnitte folgen sukzessive.
- 03** Im Jahr 2019 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit rund 5.600 m² in **Pfronten** gekauft, auf dem 13 Reihenhäuser fertiggestellt und an die Käufer übergeben wurden. Bis Berichterstattung ist ein weiteres Doppelhaus erstellt, wovon eine Doppelhaushälfte bereits verkauft und übergeben ist.



01



02



03

- 04** Für die 100%ige Tochtergesellschaft BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben fand im Dezember 2022 der Spatenstich für die Errichtung von 14 öffentlichgeförderten Mietwohnungen sowie 21 Eigentumswohnungen in **Günzburg, Kantstraße** statt. Bis Berichterstattung wurden die Mietwohnungen bereits übergeben, ebenso die vier verkauften Eigentumswohnungen. Die endgültige Fertigstellung erfolgt im Berichtsjahr.
- 05** Im Jahr 2021 haben wir ein Grundstück in **Durach-Weidach** mit ca. 7.300 m² erworben. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten wurde in 2024 mit dem Bau von Reihen- und Kettenhäusern begonnen, wobei die ersten Einheiten im Jahr 2025 fertiggestellt und übergeben werden. Abgeschlossen wird die Maßnahme in 2026.



04



05



Mit Energie in die nächsten Jahre

Trotz des anhaltend großen Interesses an Immobilien-eigentum bewertet die BSG-Allgäu das Risiko als Bau-trägerin jeweils genau, um dieses zu begrenzen. Die Gestaltung eines attraktiven und differenzierten Neubauprogramms steht im Fokus der Genossenschaft. Der Beginn neuer Bauvorhaben setzt deswegen immer eine intensive Prüfung der jeweiligen Marktlage voraus. Ein Verkauf findet jeweils erst statt, wenn eine relative Kostensicherheit gegeben ist.

Ausblick auf 2025/2026

In **Lindenberg** hat die BSG-Allgäu gemeinsam mit der Stadt Lindenberg ein Grundstück mit rund 4.300 m² im Erbbaurecht übernommen. In einem viergeschossigen Gebäude sollen dort ein städtischer Kindergarten (im Erdgeschoss) sowie 22 geförderte Mietwohnungen entstehen.

Im Baugebiet **Kempten, Halde Nord** entstehen sukzessive weitere Reihenhäuser. Je nach Marktlage und Abverkauf folgen weitere Bauabschnitte.

Im Jahr 2025 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit rund 6.400 m² in **Kempten-Neuhausen** erworben. Erwartet wird, dass der Bebauungsplan im Sommer 2025 rechtskräftig wird, so dass in 2025 noch mit der Erschließung begonnen werden könnte. Der Hochbau beginnt ab 2026.

Die BSG-Allgäu beabsichtigt, etwa im Sommer 2025 in einer GbR ein Grundstück in **Sulzberg** mit ca. 550 m² zu erwerben, auf dem mit voraussichtlichem Baubeginn in 2025 ein Doppelhaus erstellt werden kann.

Dreieck der Nachhaltigkeit:

Unser Dach für eine menschliche Zukunft

Als Genossenschaft tragen wir bei der BSG-Allgäu Verantwortung für die gesamte Gesellschaft über Generationen hinweg. Unser Ziel ist es, für möglichst viele Menschen lebenswerten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dafür engagieren wir uns nachhaltig im sozialgerechten Wohnungsbau und für eine zukunftsfähige Lebensraumentwicklung.

Neben unseren genossenschaftlichen Werten prägen auch die „17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung“ der Vereinten Nationen unsere Unternehmenskultur. Bei der BSG-Allgäu stehen wir gemeinsam dafür ein, mit unseren natürlichen Ressourcen sorgsam umzugehen und gemeinwohlorientiert zu handeln. Wir leben die soziale Verantwortung, die wir gegenüber unseren Mitgliedern, Mietern, Eigentümern und Käufern haben, denn im Zentrum unseres Tuns stehen immer Menschen.

Deswegen durchdenken wir bei unseren Bau- und Sanierungsprojekten den gesamten Lebenszyklus, achten auf Klimaverträglichkeit und setzen Maßnahmen zum Umweltschutz um.

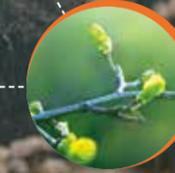
Unser Konzept von Nachhaltigkeit vereint Ökonomie, Ökologie und Soziales. Alle drei Aspekte ergeben in ihrem Zusammenspiel ein lebenswertes, faires und zukunftsfähiges Dach, für das wir mit unseren genossenschaftlichen Werten und unserem satzungsgemäßen Auftrag ein stabiles Fundament bauen.

Was wir tun, soll Sinn machen.

Soziales

Sozialgerechtigkeit ist zentraler Bestandteil unserer DNA als Genossenschaft und seit über 115 Jahren in §2, Abs. 1 unserer Satzung festgeschrieben: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.“

Dabei geht unser Leistungsspektrum weit über den individuellen Lebensraum hinaus und reicht bis zur sozialen Beratung.



Ökonomie

Ökonomischer Erfolg und Wirtschaftlichkeit kann für uns nur unter Berücksichtigung der sozialen und ökologischen Aspekte gemessen werden. Werden alle Bereiche gemeinsam betrachtet, wird ganzheitlich nachhaltiges Wachstum möglich.

Deswegen handeln wir verantwortungsbewusst und vorausschauend, um unsere Mission zu verwirklichen: langfristig sozialgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und für unsere Mitarbeitenden ein sicherer und attraktiver Arbeitgeber mit Perspektive zu sein.

Ökologie

Ökologisches Bewusstsein prägt unsere Unternehmens- und Arbeitskultur. Wir achten in unseren Projekten auf nachhaltigen Umweltschutz und rücksichtsvollen Ressourceneinsatz.

In der Zusammenarbeit mit der Stadt Kempten und den Gemeinden in unserer Region fördern und schaffen wir zeitgemäße Wohnformen – hinsichtlich soziodemographischer und klimapolitischer Entwicklungen. Das macht uns zum zuverlässigen Ansprechpartner für nachhaltige Lebensraumentwicklung.

Gemeinsam zum Ziel

Mietwohnungsverwaltung und Geschäftsbesorgungen

Als Ansprechpartner für sozialgerechten Wohnungsbau und Lebensraumentwicklung übernimmt die BSG-Allgäu auch Dienstleistungen für andere Partner der Immobilienwirtschaft. So bewirtschaftete die Genossenschaft zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand und der Wohnungseigentumsverwaltung zum 31.12.2024 insgesamt 1.282 Einheiten für über 100 verschiedene Grundstücks- und Wohnungseigentümer.

Darin enthalten sind 162 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu), 305 Wohnungen der Stadtbau Günzburg GmbH, 125 Wohnungen der BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben sowie 72 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Leipheim. Für die Stadtbau Marktoberdorf verwaltet die Genossenschaft im Rahmen einer Geschäftsbesorgung insgesamt 70 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten sowie

15 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Marktoberdorf. Hinzu kommen 496 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, die für dritte Wohnungseigentümer verwaltet werden.

Damit betrug der bewirtschaftete Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten der BSG-Allgäu – einschließlich der 2.194 genossenschaftseigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten – zum 31.12.2024 insgesamt 7.736 Einheiten.

Darüber hinaus war die BSG-Allgäu im Dienstleistungsbereich der Geschäftsbesorgungen für die Baugenossenschaft Neu-Ulm eG hinsichtlich der Abwicklung und Bearbeitung sämtlicher Arbeiten im Rechnungswesen tätig.



Beteiligungen

Die BSG-Allgäu entwickelt und betreut Wohnquartiere über Generationen hinweg. Hierfür hielt die Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2024 folgende Beteiligungen:

BSG-Allgäu-Service GmbH

Die Gesellschaft dient der Abwicklung von Immobiliengeschäften und anderen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen für Dritte. Zwischen der BSG-Allgäu-Service GmbH und der BSG-Allgäu besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die BSG-Allgäu ist alleiniger Gesellschafter.

BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben

Die Gesellschaft ist Eigentümer von 125 Wohnungen und 102 Garagen bzw. Stellplätzen, die durch die Genossenschaft bewirtschaftet werden. Die BSG-Allgäu ist auch hier Alleingesellschafter.

GbR Neu-Ulm-Kreuzäcker

Die GbR bewirtschaftet 12 genossenschaftliche Mietwohnungen und 12 Carports. Die BSG-Allgäu ist zusammen mit der Baugenossenschaft Neu-Ulm eG zu je 50 % beteiligt.

BSG-Allgäu und Xaver Lipp Wohnbau-GbR

Die BSG-Allgäu ist gemeinsam mit der Xaver Lipp GmbH & Co. KG, Oy zu je 50 % beteiligt.

GbR Wohnen am Dreitannenbichl

Die GbR errichtete in den vergangenen Jahren in der Borhochstraße in Füssen 35 Eigentumswohnungen sowie 12 genossenschaftliche Mietwohnungen für den Bestand des Siedlungswerks Füssen eG, mit der sich die BSG-Allgäu die Beteiligung zu je 50 % teilt.



Was wir tun, macht Sinn

Als Arbeitgeber bietet die BSG-Allgäu jedem einzelnen der insgesamt 114 Teammitglieder und 8 Auszubildenden eine sichere, vertrauensvolle und sinnstiftende Arbeitswelt mit besten Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Rund ein Drittel aller Mitarbeitenden arbeitet in einem individuellen Teilzeitmodell. Weitere 58 teilzeitbeschäftigte Haus-

meister und Reinigungskräfte sorgen für Ordnung und Sauberkeit in den genossenschaftlichen Wohnanlagen.



114 Mitarbeiter*
8 Auszubildende*



Aus- und Weiterbildung

Als Genossenschaft nimmt die BSG-Allgäu positiv Einfluss auf das Leben einzelner Menschen sowie auf die gesamte Region. Dazu tragen maßgeblich ihre Mitarbeitenden bei, deren Arbeit sinnstiftend und wertvoll ist.

Die BSG-Allgäu vertritt nach innen dieselben Werte wie nach außen. Mitarbeitende erhalten durch die Möglichkeit einer Ausbildung oder Weiterbildungen langfristige Entwicklungschancen und Perspektiven innerhalb der Genossenschaft. 2024 absolvierten insgesamt acht junge Menschen in drei Ausbildungsjahrgängen bei der BSG-Allgäu ihre Ausbildung zu Immobilienkaufleuten oder Bautechnikern. Im Bereich der Weiterbildungen weisen die absolvierten Maßnahmen ein weites Spektrum auf und umfassen Abschlüsse wie Immobilienfachwirt, Diplom-Immobilienwirt, Bilanzbuchhalter, Personalreferent, Bachelor of Arts, Bachelor of Arts Real Estate oder staatlich geprüfter Bautechniker.

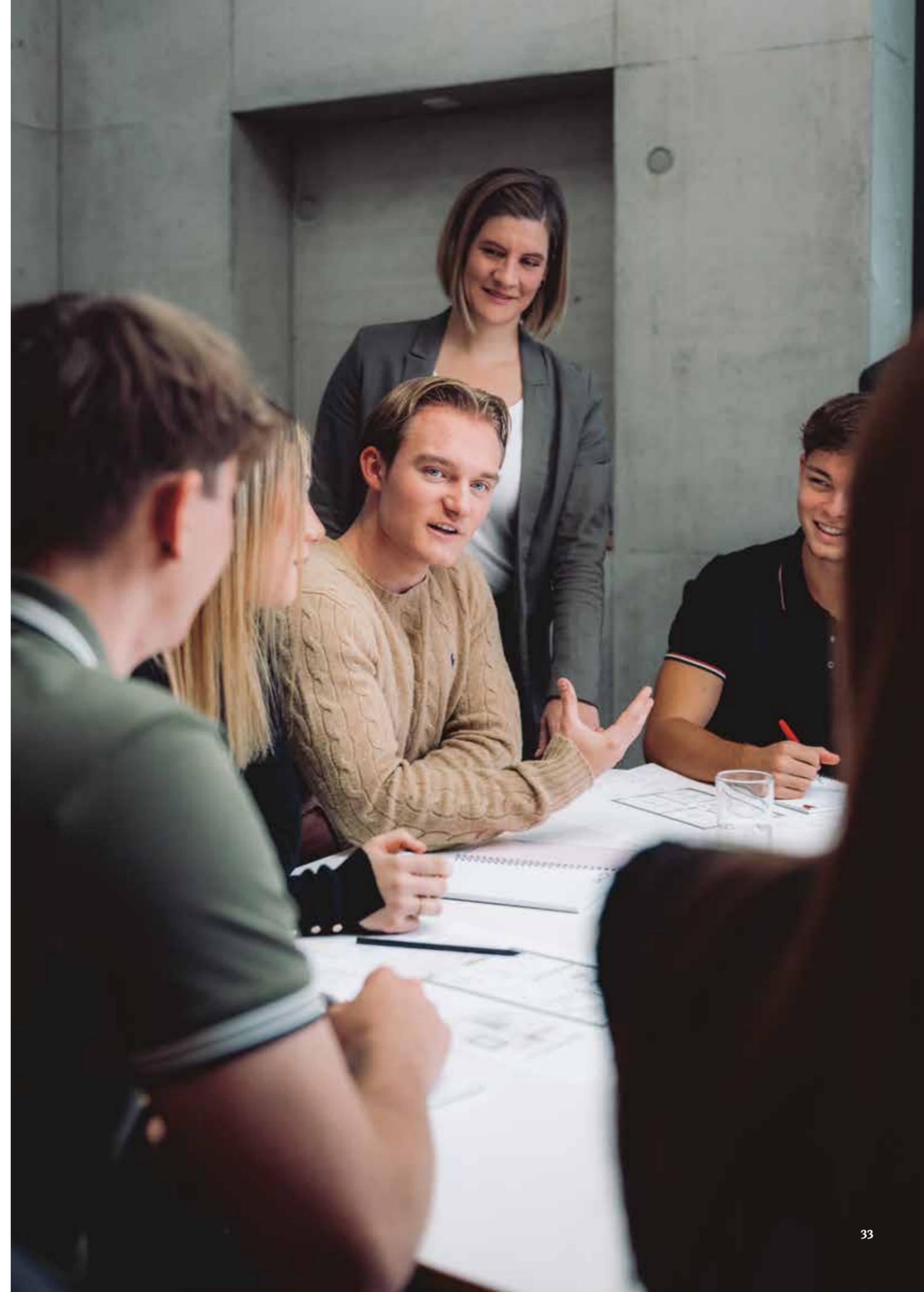
Ein fachlich qualifiziertes Team ist die Grundlage für das genossenschaftliche Wirken der BSG-Allgäu und ein entscheidender Baustein, um für die komplexer werdenden

wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gute Lösungen anzubieten. Gleichzeitig wird so dem allgemein wachsenden Fachkräftemangel durch interne Weiterqualifizierung entgegengewirkt.

Neben dem Aus- und Weiterbildungsangebot bietet die BSG-Allgäu ihren Mitarbeitenden viele weitere soziale und monetäre Vorteile, wie leistungsgerechte Bezahlung, Urlaubs- und Weihnachtsgeld, vermögenswirksame Leistungen, flexible Arbeitszeiten, ein umfangreiches betriebliches Gesundheitsmanagement, gemeinsame Team- und Azubitage und vieles mehr. Vor allem aber: ein sinnstiftendes Arbeitsumfeld und die Möglichkeit, zu wachsen.

„Nach unserer tiefsten Überzeugung können wir unsere Unternehmensziele nur mit Mitarbeitenden und Auszubildenden erreichen, die gerne zur Arbeit kommen und einen tieferen Sinn in ihrem Tun erkennen.“

CAROLINE RAPPOLD & MANUEL BURKART · BETREUUNG AUSZUBILDENDE





Unser Versprechen: Jobs mit echter Sinnstiftung.

Die BSG-Allgäu mit rund 120 Mitarbeitenden ist eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Bayern.

Sie errichtet preisgünstige, freifinanzierte und öffentlich geförderte Miet- und Eigentumswohnungen und übernimmt die Vermietung und Verwaltung dieser. Zudem bietet sie all ihren Mitgliedern dauerhaften, sicheren und bezahlbaren Wohnraum sowie zuverlässige, kompetente und umfassende Dienstleistungen bis hin zur sozialen Beratung.



Die BSG-Allgäu macht Sinn

Unsere Arbeit ist sinnvoll und wertvoll zugleich: Wir bieten bezahlbaren Lebensraum für alle Menschen. Das ist der Kern unseres Tuns. Einen Teil dazu beizutragen, ist sehr erfüllend und sinnstiftend.

Als Mitarbeitende(r) der BSG-Allgäu leisten Sie mit Ihrer Arbeit und Persönlichkeit einen enorm wichtigen Beitrag für uns – sowohl für das Team als auch für unsere Kunden und die gesamte Gesellschaft. Deshalb sind Sie für uns wichtig.

Lebensräume schaffen.
Macht Sinn.

Lebensräume bewahren.
Macht Sinn.

Lebensräume vermitteln.
Macht Sinn.

Lebensräume verschönern.
Macht Sinn.



Die BSG-Allgäu als Mitglied des Netzwerks „Erfolgsfaktor Familie“

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist bereits seit Jahren ein wesentlicher Bestandteil unserer Personalarbeit. Als neues Mitglied im bundesweiten Unternehmensnetzwerk „Erfolgsfaktor Familie“ profitieren wir nun von den Erfahrungen und guten Beispielen der über 8.700 Mitglieder, die das Netzwerk mittlerweile umfasst.

Gesicherte Lage mit guter Aussicht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die langfristigen Anlagen sind durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR (nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geordnet)				
VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2024 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
langfristige Investitionen	98.656,5	66,7	95.803,0	73,4
Verkaufsobjekte	17.939,8	12,1	10.324,5	7,9
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten	18.703,1	12,7	10.581,6	8,1
sonstiges kurzfristiges Vermögen	12.590,0	8,5	13.812,9	10,6
GESAMTVERMÖGEN	147.889,4	100,0	130.522,0	100,0
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	60.955,1	41,2	58.696,5	45,0
langfristige Fremdmittel	59.448,3	40,2	52.533,2	40,2
Finanzierungsmittel für Verkaufsobjekte	7.237,5	4,9	6.215,7	4,8
sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	20.248,5	13,7	13.076,6	10,0
GESAMTKAPITAL	147.889,4	100,0	130.522,0	100,0

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 61,0 Mio. EUR. Dies entspricht 41,2 % des Bilanzvolumens oder 61,8 % des Anlagevermögens. Dabei beträgt der Anteil der Selbstfinanzierung am Eigenkapital 76,1 %. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind im Geschäftsjahr 2024 nahezu unverändert bei 14,8 Mio. EUR.



Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre - teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert.

b. Investitionen

Investitionen im Kalenderjahr 2024 wurden vor allem im Bereich der Bauträgertätigkeit vorgenommen. Weitere wesentliche Investitionen wurden im eigenen Bestand getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren entsprechende Steigerungen.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von T€ 11.562 die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ -7.756,5 (Vj.: T€ 1.236,8), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -5.101,6 (Vj.: T€ -2.666,5) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 5.268,2 (Vj.: T€ -3.923,8) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ -7.589,9 (Vj.: Zufluss T€ -5.353,5).

Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist zufrieden stellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 10,4 Mio. €.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage: Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Ertragslage

Umsatzentwicklung:

Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die Nettokaltmieten auf T€ 11.244 erhöht (Vj.: T€ 11.057). Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten (abzgl. Erlöschmälerungen) liegen bei T€ 16.896.

Verkaufstätigkeit:

Im Geschäftsjahr wurden die geplanten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 9,6 Mio. € generiert.

Betreuungstätigkeit:

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 677 aus geleisteten Baubetreuungen sowie T€ 1.472 aus der WEG- und Drittverwaltung erwirtschaftet.

Instandhaltungskostenentwicklung:

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf T€ 3.719 (Vj.: T€ 3.138) und liegen damit knapp über dem geplanten Niveau.

Jahresergebnis:

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.870 (Vj.: T€ 2.746) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Verkaufstätigkeit sowie den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen geprägt. Das Jahresergebnis liegt damit leicht über der Planung für 2024 (T€ 2.400 - T€ 2.800).

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage:

Die Ertragslage ist gut.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung:

Aufgrund des weiterhin nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, plant die Genossenschaft in Kempten bzw. den angrenzenden Landkreisen in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitzustellen.

Mit zusätzlichen Angeboten für alle Genossenschaftsmitglieder soll eine noch stärkere Bindung an das Unternehmen erreicht werden, um auch in Zukunft Wohnungsleerstände zu vermeiden und durch gleichzeitig steigende Mieteinnahmen eine stabile wirtschaftliche Lage sicherzustellen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft folgende Entwicklung:

KENNZAHL		PROGNOSE 2025
Eigenkapitalquote	%	43,0 - 48,0
Instandhaltungskosten	€/m ²	23,00 - 28,00
Durchschnittsmiete	€/m ²	6,06 - 6,15
Jahres-Sollmiete	TEUR	11.900 – 12.300
Erlösschmälerungen	%	1,0 - 2,0
Fluktuationsrate	%	4,0 - 6,0

Die prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2025 resultiert aus dem geplanten Jahresergebnis der Planungsrechnungen der Genossenschaft.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Genossenschaft lassen für 2025 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlös-

schmälerungen) aufgrund ganzjähriger Auswirkung bereits erfolgter Mieterhöhungen bzw. der prognostizierten Mieterhöhungspotentiale und der Neuvermietung im Anlagevermögen von rd. T€ 780 erwarten.

Aufgrund der umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in den vergangenen Jahren sowie im Hinblick auf die im Unternehmen geplante Klimastrategie ist von steigenden Instandhaltungskosten auszugehen. Für 2025 werden insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 3,5 – 3,9 Mio. € erwartet.

Aufgrund wohnwertsteigernder Investitionen in den Wohnungsbestand und geplanter Mieterhöhungen ist von einer weiter ansteigenden Durchschnittsmiete bzw. steigenden Jahressollmiete auszugehen.

Aufgrund der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Kempten und der Region ist von einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote auszugehen.

Die Fluktuationsrate wird aus heutiger Sicht aufgrund des insgesamt angespannten Wohnungsmarktes bzw. der starken Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen auf ähnlich niedrigem Niveau bleiben.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis vor Steuern von rund T€ 3.400 bis T€ 3.800.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden wie beispielsweise der Inflationsentwicklung, der Entwicklung der Personalkosten, dem hohen Zinsniveau und der Baukostenvolatilität.



Nachhaltigkeit:

Als Genossenschaft sind wir verantwortlich, sicheren und bezahlbaren Wohnraum für die Menschen im Allgäu und darüber hinaus zur Verfügung zu stellen. So ist das Thema Nachhaltigkeit prägend für die gesamte Arbeit der BSG-Allgäu; ob im Bauen und Wirtschaften, in der Unternehmenskultur oder der sozialen Gerechtigkeit.

Auch durch die Festlegung der 17 EU-Klimaziele wird die gesamte Gesellschaft zur nachhaltigen Entwicklung angetrieben. Auch wir stehen dafür ein, mit den Ressourcen und Schätzen unserer Natur sorgsam umzugehen.

Energieeffizientes Bauen und Wohnen nimmt auch weiterhin eine zentrale Rolle beim Thema Klimaschutz ein, worauf wir bei Neubau sowie unseren Bestandssanierungen achten.

Für unsere Mitglieder und Mieter, Eigentümer und Käufer sowie der Bevölkerung in unserer Region und darüber hinaus handeln wir stets sozial und nachhaltig verantwortlich. Wir bemühen uns, sämtliche Maßnahmen durchdacht zu entwickeln und umzusetzen, uns stets weiterzuentwickeln.

II. Risikobericht

Die Genossenschaft sieht sich in einem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht - geringe, kurzfristige Leerstände

sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen, zeitlich begrenzten Instandsetzungsarbeiten verursacht.

Bestandsgefährdende Risiken:

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Genossenschaft zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Ein geringeres Ergebnis als für 2025 geplant könnte eintreten, wenn das Instandhaltungsbudget überschritten oder die geplanten Verkaufserlöse nicht erreicht werden sollten.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Darin eingeschlossen sind auch Maßnahmen zur Anpas-

sung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Bauträgertätigkeit:

Im Bauträgergeschäft sind eine Verschlechterung der Vermarktungssituation, die aktuellen Entwicklungen der Baupreise und damit verbunden die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine wesentliche Risiken. Durch sorgfältige Auswahl und Kalkulation zukünftiger Bauprojekte versucht die Genossenschaft diese Risiken zu minimieren.

Kosten und Termine werden laufend überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Einheiten auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Um das Risiko zu minimieren überprüft die Genossenschaft vor Erwerb der Grundstücke bei allen Baumaßnahmen diese planerisch und untersucht eingehend den jeweiligen Wohnungsmarkt mittels verschiedener Marketingmaßnahmen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Grundstücke nur erworben bzw. neue Bauvorhaben nur dann begonnen werden, wenn eine entsprechende Nachfrage an den jeweiligen Wohnungsmärkten erkennbar ist. Durch eine nach wie vor vorhandene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

Bauwirtschaft:

Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Bauleistungen im Wohnungsbausektor besteht ein potentielles Risiko in der Geschäftsaufgabe einzelner Handwerksbetriebe und damit verbunden mögliche Probleme bei der Vergabe von Aufträgen.

In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreiserhöhungen sowie Lieferengpässe eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preiserhöhungen ergeben.

Dem Risiko steigender Preise begegnet die Genossenschaft mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit der entstehenden Kosten im Rahmen der Schadensbehebung.

Branche und Markt:

Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation am regionalen Wohnungsmarkt sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen wird aus heutiger Sicht nicht erwartet. Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft sind derzeit nicht erkennbar.

Finanzierung und Liquidität:

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investitionen zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt stuft die Geschäftsführung die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken gering ein.

Compliance und Recht:

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder von Systemen können für die Genossenschaft Risiken entstehen. Die Genossenschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung der vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

III. Chancenbericht

Nachfrage nach Mietwohnungen:

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten bezahlbaren Bestandswohnungen – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von rund 2.000 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt.

Branche und Markt:

Die steigende Zahl der Erwerbstätigen führt grundsätzlich zu steigenden Löhnen und Gehältern. Die bisher positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kempten und der Region wird auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, wodurch die Mieten überproportional – stärker als die Löhne und Gehälter – ansteigen. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten.



Bauträger:

Im Bauträgersegment widmet sich die Genossenschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche sich an den entsprechenden Zielgruppen orientiert. Das Ergebnis könnte positiv beeinflusst werden, wenn die Verkaufserlöse höher als die Prognosen sein sollten.

Energetische Sanierung:

Durch die stetigen Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierungen der vergangenen Jahre verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktstellung.

Gesamtaussage:

Das Risikomanagement der Genossenschaft besteht aus laufenden Prozessen, die Risikopositionen erfassen und Risikoänderungen identifizieren sowie quantifizieren. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es der Genossenschaft, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

Aufgrund der umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den zurückliegenden 20 Jahren, der laufenden Mietanpassungen und der zu erwartenden Überschüsse aus den umfangreichen Aktivitäten im Bauträgergeschäft sowie verschiedener Tätigkeiten als Betreuungsunternehmen, Dienstleister und Geschäftsbesorger sowie der Vermittlung von Gebrauchtimmobilien wird auch weiterhin von einer künftig positiven Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft ausgegangen. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten.

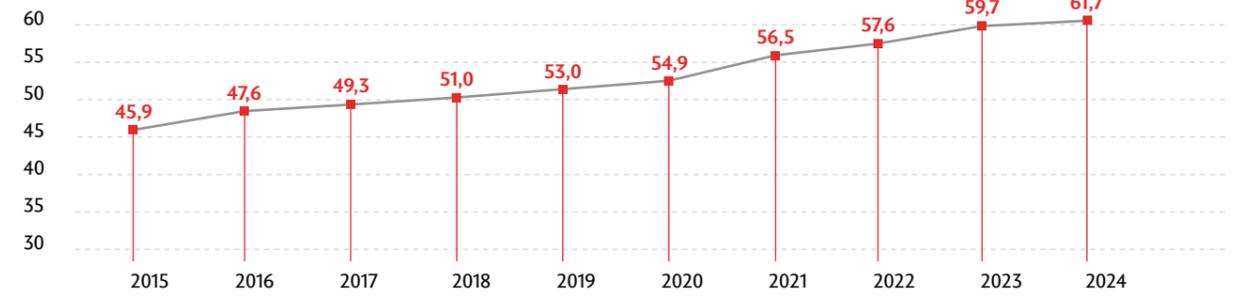
Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten sind gering; sie werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt über eine konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage liquider Mittel und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt. Durch Streuung auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

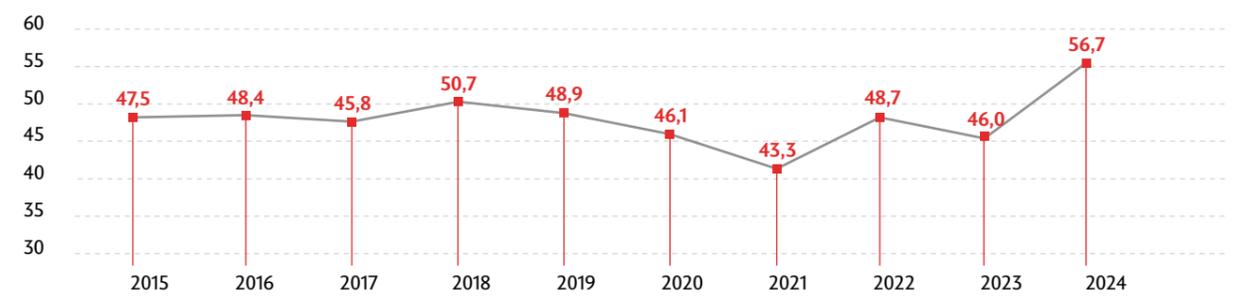
Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre festgeschrieben. Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Vertragslaufzeiten für die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber und unterschiedliche Laufzeiten.

Finanzierungsrisiken ergeben sich für die BSG-Allgäu insbesondere aus Zinsänderungsrisiken. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu erlangen. Derivate, insbesondere spekulative Finanzinstrumente kommen bei der BSG-Allgäu nicht zum Einsatz.

Eigenkapital 2015 - 2024 in Mio. EUR



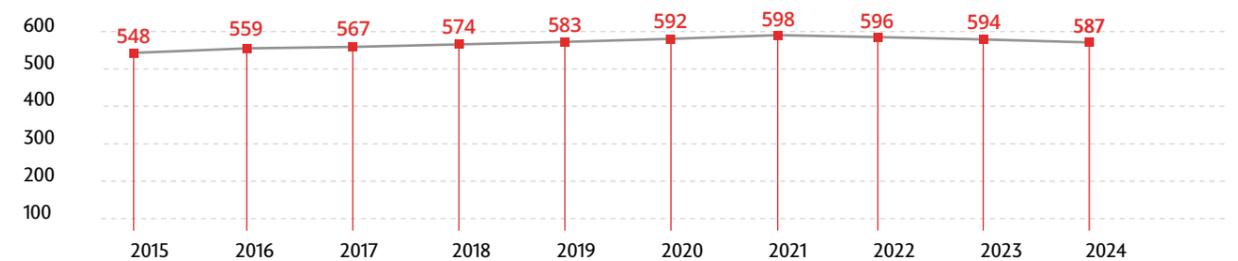
Langfristige Verbindlichkeiten 2015 - 2024 in Mio. EUR



Jahresüberschuss 2015 - 2024 in TEUR



Dividendenausschüttung 2015 - 2024 in TEUR



Wir sagen Dankeschön.

Dankeschön. Für die BSG-Allgäu und ihre genossenschaftlichen Ziele arbeiten großartig motivierte, sehr engagierte Menschen. Wir bedanken uns für die überzeugende Arbeit, mit viel positiver Energie, die den Erfolg und das gesamtgesellschaftliche Engagement im Geschäftsjahr 2024 erst möglich gemacht haben; nur so bleibt es möglich, die anhaltenden Herausforderungen unter schwierigen Rahmenbedingungen zu meistern, um für unsere Mitglieder, Kunden und Partner da zu sein.

Dankeschön. Unser herzlicher Dank gilt ebenso allen Mitgliedern des Aufsichtsgremiums für eine jederzeit vertrauensvolle, zielgerichtete Zusammenarbeit, die geprägt ist von Respekt und gegenseitiger Wertschätzung. Für die Förderung und Unterstützung, kostbaren Rat, die Begleitung unserer Arbeit.

Dankeschön. Ganz besonderer Dank gilt dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates, verbunden mit unserer Wertschätzung und Anerkennung für jederzeit konstruktiven Austausch zu Fragen der Geschäftspolitik der BSG-Allgäu.

Dankeschön. Wir danken den Mitgliedern der Vertreterversammlung, allen Genossenschaftsmitgliedern, den Geschäftspartnern aus Bauwirtschaft, bei Behörden, in Verwaltungen und Verbänden. Allen Freunden, Förderern und Partnern der BSG-Allgäu gilt dieser Dank für die Unterstützung unserer Arbeit.

Dankeschön. Auch unter schwierigen Rahmenbedingungen gehen wir unsere sinnstiftenden, interessanten, sowie neuen Aufgaben und Projekte an. Wir freuen uns auf die positive Weiterentwicklung einer erfolgversprechenden Zusammenarbeit mit Ihnen.



Kempten (Allgäu), den 01. Juli 2025

TANJA THALMEIER

RALF KEHRER

Bericht des Aufsichtsrates

Die dem Aufsichtsrat nach Gesetz und der Satzung der Genossenschaft obliegenden Aufgaben hat er im Geschäftsjahr 2024 wahrgenommen und die Arbeit des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die im Rahmen seiner Zuständigkeit zu fassenden Beschlüsse, vor allem bei der Aufstellung des Bau- und Verkaufsprogramms und des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie beim Erwerb von Grundstücken in drei Sitzungen des Aufsichtsrates und neun Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden, gefasst.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik sowie über sonstige bedeutende Ereignisse informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und der Vorstand standen auch außerhalb der Sitzungen laufend in engem Kontakt, um aktuelle Fragen der Geschäftspolitik zu erörtern.

Der vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte bestellte Prüfungsausschuss hat im Jahr 2024 drei Prüfungen durchgeführt und über das Ergebnis jeweils im Aufsichtsrat berichtet.

Den mündlichen Bericht der Verbandsprüferin über den Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetzlichen Prüfung der Genossenschaft im Jahr 2024, hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 01.07.2025 zur Kenntnis genommen und mit der Prüferin erörtert. Der Aufsichtsrat stimmt nach eigener Prüfung dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung. Er empfiehlt ferner, dem Vorschlag des Vorstandes über die Dividendenausschüttung in Höhe von vier Prozent und der Verwendung des Bilanzgewinnes, zuzustimmen.

Der Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 wird vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.



Kempten (Allgäu), den 01. Juli 2025

der Vorsitzende des Aufsichtsrates
THOMAS FLESCHUTZ

1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	22.132,07	70.167,18
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.425.098,95	78.727.038,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.905.360,34	8.237.131,34
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	353.751,16	184.284,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.920,29	201.995,48
Anlagen im Bau	1.494.164,78	4.600.390,61
Bauvorbereitungskosten	346.432,55	128.274,71
Anzahlungen auf Grundstücke	1.660.010,60	0,00
	95.350.738,67	92.079.115,14
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.463.210,66	2.463.210,66
Beteiligungen	1.032.310,17	1.270.600,90
Andere Finanzanlagen	129.590,00	41.590,00
	3.625.110,83	3.775.401,56
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	98.997.981,57	95.924.683,88
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	18.107.201,64	10.312.669,34
Bauvorbereitungskosten	223.486,89	140.635,38
Grundstücke mit unfertigen Bauten	17.660.289,50	10.019.017,73
Grundstücke mit fertigen Bauten	305.522,65	305.522,65
Unfertige Leistungen	5.099.272,36	5.031.442,22
Andere Vorräte	172.471,89	198.012,62
Geleistete Anzahlungen	272.446,62	0,00
	41.840.691,55	26.007.299,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	45.416,45	36.934,70
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.374.924,42	2.453.977,59
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	101.769,23	11.996,81
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.063,97	436.409,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.347.222,55	1.041.736,56
Sonstige Vermögensgegenstände	187.562,74	185.319,80
	6.238.959,36	4.166.374,92
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	774.066,74	4.369.636,50
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	48.853.717,65	34.543.311,36
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	4.926,57	6.580,68
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.802,33	47.438,65
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN INSGESAMT	37.728,90	54.019,33
SUMME AKTIVA	147.889.428,12	130.522.014,57
Nachrichtlich:		
Treuhandvermögen aus Mietkautionen	130.501,50	130.641,28
Bürgschaft aus Erschließungstätigkeiten i.H.v. TEUR 238		

PASSIVA	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	147.960,00	238.394,01
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	14.547.284,55	14.571.373,93
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	52.800,00	189.215,29
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 36.375,45 (Vj.: 42.466,07)		
	14.748.044,55	14.998.983,23
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 287.000,00 (Vj.: 274.600,00)	4.708.428,03	4.421.428,03
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 1.877.160,09 (Vj.: 930.995,03)	39.703.685,44	37.826.525,35
	44.412.113,47	42.247.953,38
Jahresüberschuss	2.869.986,90	2.746.222,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-287.000,00	-274.600,00
Bilanzgewinn	2.582.986,90	2.471.622,27
EIGENKAPITAL INSGESAMT	61.743.144,92	59.718.558,88
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.196.469,25	7.010.496,45
Steuerrückstellungen	1.142.790,21	1.003.819,19
Sonstige Rückstellungen	5.988.973,11	3.436.996,60
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	14.328.232,57	11.451.312,24
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.242.756,17	43.347.019,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.478.344,69	2.629.968,96
Erhaltene Anzahlungen	13.648.231,31	12.188.319,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.010,62	49.774,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.075.123,44	770.326,03
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 35.416,39 (Vj.: 84.381,57) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj.: 0,00)	271.920,41	311.960,50
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	71.774.386,64	59.297.368,83
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	43.663,99	54.774,62
SUMME PASSIVA	147.889.428,12	130.522.014,57
Nachrichtlich:		
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen	130.501,50	130.641,28
Bürgschaft aus Erschließungstätigkeiten i.H.v. TEUR 238		

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2024

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	16.906.289,99	16.013.405,25
aus dem Verkauf von Grundstücken	9.597.940,39	16.136.054,68
aus Betreuungstätigkeit	2.149.338,50	1.847.460,07
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.191.489,94	1.886.797,28
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	16.462.460,36	5.013.305,85
Andere aktivierte Eigenleistungen	265.402,00	218.584,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.872.610,41	1.454.782,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.748.871,42	9.787.149,88
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.469.470,61	18.354.056,75
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	243.003,33	227.204,71
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	227.247,75	221.691,50
ROHERGEBNIS	14.756.938,48	13.980.286,70
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	4.899.367,58	4.635.784,22
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 493.969,77; Vj.: 34.865,14)	1.409.794,87	900.006,77
Abschreibungen		
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.847.861,82	2.839.716,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.879.396,73	2.040.023,73
Erträge aus Gewinngemeinschaften und Gewinnabführungsverträgen	182.306,71	24.959,57
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75.767,32	2.364,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 56.199,00; Vj.: 693,00)	81.638,55	339.712,58
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 131.379,00; Vj.: 96.574,00)	977.174,90	752.475,81
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	213.068,26	122.099,67
Ergebnis nach Steuern	2.869.986,90	2.746.222,27
JAHRESÜBERSCHUSS	2.869.986,90	2.746.222,27
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage	287.000,00	274.600,00
BILANZGEWINN	2.582.986,90	2.471.622,27

3. Anhang zum Jahresabschluss 2024**A. Allgemeine Angaben**

Die BSG-ALLGÄU, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten ist beim Amtsgericht Kempten (Allgäu) unter der Nummer GnR 296 eingetragen.

Die Genossenschaft ist ein mittelgroßes Unternehmen im Sinne von § 267 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3-5 Jahren abgeschrieben.

Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Der Abschreibungssatz der Gebäudewerte bei der Position **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** beträgt 1,25 % bzw. 2 %; die Gebäudewerte bei der Position **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** werden unterschiedlich nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen 1,25 % bis 5 % abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 50 Jahren neu festgelegt. Verwaltungskosten und technische Leistungen wurden bei einzelnen Objekten nach dem ermittelten tatsächlichen Aufwand bei den Herstellungskosten in folgenden Bilanzpositionen aktiviert:

- **Anlagen im Bau** i.H.v. T€ 265,4 (VJ T€ 218,6)
- **zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten und Bauvorbereitungskosten** im Umlaufvermögen i.H.v. T€ 1.037,0 (VJ T€ 1.039,9)

Die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden nach der Nutzungsdauer zwischen linear 10 % und 33,33 % abgeschrieben.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 1.000 € netto nicht übersteigen.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten, vermindert um Wertberichtigungen, bewertet. Die Beteiligungen sind werthaltig.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Brennstoffbestände** erfolgte mit den Anschaffungskosten; die Verbrauchsfolge wurde nach der Fifo-Methode festgesetzt.

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 sind, werden angemessene Einzelwertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Geldbeschaffungskosten werden i.d.R. über die Darlehenslaufzeit abgeschrieben.

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

Das **Geschäftsguthaben** wird zum Nennwert angesetzt.

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,88 % (Dezember 2024) zu Grunde gelegt. Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 4,5 % p.a., Rentensteigerungen mit 4,5 % p.a. berücksichtigt. Die Fluktuationsrate wurde mit 0,0 % angesetzt.

Die **Rückstellungen für Jubiläumzahlungen** wurden nach dem Barwert der erdienten Anwartschaften (Barwertverfahren) berechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,94 % (Dezember 2024) zu Grunde gelegt. Die Fluktuationsrate wurde mit 0,0 % angesetzt; künftige Erhöhungen der Zahlungsverpflichtungen wurden nicht berücksichtigt, da jeweils ein fester Betrag zugesagt ist.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Als **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie als Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Genossenschaft hält folgende **Beteiligungen**:

Name	Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital (EUR)	Ergebnis (EUR)
BSG-Allgäu-Service GmbH	Kempton	100%	2.231.729,12	293.319,56
BSG-ALLGÄU Wohnungsbau GmbH Nordschwaben	Kempton	100%	4.145.814,13	145.449,40
Hausverwaltung Vogel GmbH (IN LIQUIDATION)	Kempton	100%	60.405,70	-3.601,14
GbR Kreuzäcker	Neu-Ulm	50%	1.139.150,53	43.628,04
BSG-Allgäu und Xaver Lipp Wohnbau - GbR (ehemals GbR Wohnpark Ludwigshöhe)	Kempton	50%	552.069,09	-2.934,29
GbR Wohnen am Dreitannebichl	Füssen	50%	338.892,22	118.892,22
tfg Treufinanz GmbH	Sonthofen	50%	128.323,17	-38.698,47

Die Beteiligung an der LWB Lindauer Wohnbau GmbH wurde in 2024 veräußert.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind EUR 5.099.272,36 (Vorjahr EUR 5.031.442,22) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche **Forderungen** und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024											
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 01.01.2024 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Stand 31.12.2024 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	324.889,18	1.299,48	29.823,29	0,00	296.365,37	254.722,00	49.334,59	29.823,29	274.233,30	70.167,18	22.132,07
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.876.265,90	944.800,15	192.528,39	6.199.120,32	148.827.657,98	63.149.227,65	2.365.688,76	112.357,38	65.402.559,03	78.727.038,25	83.425.098,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.735.812,16	0,00	5.318,00	0,00	15.730.494,16	7.498.680,82	331.745,00	5.292,00	7.825.133,82	8.237.131,34	7.905.360,34
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	209.502,82	180.032,62	0,00	0,00	389.535,44	25.218,07	10.566,21	0,00	35.784,28	184.284,75	353.751,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	669.735,48	55.497,27	51.942,77	0,00	673.289,98	467.740,00	90.527,26	50.897,57	507.369,69	201.995,48	165.920,29
Bauvorbereitungskosten	128.274,71	218.157,84	0,00	0,00	346.432,55	0,00	0,00	0,00	0,00	4.600.390,61	1.494.164,78
Anlagen im Bau	4.600.390,61	3.092.894,49	0,00	6.199.120,32	1.494.164,78	0,00	0,00	0,00	0,00	128.274,71	346.432,55
Anzahlungen auf Grundstücke des Sachanlagevermögen	0,00	1.660.010,60	0,00	0,00	1.660.010,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.660.010,60
	163.219.981,68	6.151.392,97	249.789,16	0,00	169.121.585,49	71.140.866,54	2.798.527,23	168.546,95	73.770.846,82	92.079.115,14	95.350.738,67
FINANZANLAGEN											
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.552.043,28	0,00	0,00	0,00	2.552.043,28	88.832,62	0,00	0,00	88.832,62	2.463.210,66	2.463.210,66
Beteiligungen	1.634.185,00	59.446,11	297.736,84	0,00	1.395.894,27	363.584,10	0,00	0,00	363.584,10	1.270.600,90	1.032.310,17
Andere Finanzanlagen	41.590,00	88.000,00	0,00	0,00	129.590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.590,00	129.590,00
	4.227.818,28	147.446,11	297.736,84	0,00	4.077.527,55	452.416,72	0,00	0,00	452.416,72	3.775.401,56	3.625.110,83
	167.772.689,14	6.300.138,56	577.349,29	0,00	173.495.478,41	71.848.005,26	2.847.861,82	198.370,24	74.497.496,84	95.924.683,88	98.997.981,57

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ -55. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben. Ansprüche aus einer Rückdeckungsversicherung wurde mit den Pensionsrückstellungen (i.H.v. T€ 385) saldiert.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen in Höhe von € 2.063.988,39 für bereits übereignete Eigentumsobjekte sowie € 2.709.596,94 für noch ausstehende Rechnungen für Baumaßnahmen (Anlage- und Umlaufvermögen) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE PER 31.12.2024						
Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	2 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.242.756,17 (43.347.019,15)	10.772.336,31 (2.821.301,55)	8.255.871,12 (8.949.022,58)	35.214.548,74 (31.576.695,02)	54.242.756,17 (43.347.019,15)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.478.344,69 (2.629.968,96)	213.909,33 (213.397,57)	604.997,60 (601.817,65)	1.659.437,76 (1.814.753,74)	2.478.344,69 (2.629.968,96)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	13.648.231,31 (12.188.319,77)	13.648.231,31 (12.188.319,77)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.010,62 (49.774,42)	58.010,62 (49.774,42)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.075.123,44 (770.326,03)	1.075.123,44 (770.326,03)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	271.920,41 (311.960,50)	176.544,28 (218.715,13)	0,00 (0,00)	95.376,13 (93.245,37)		
GESAMTBETRAG	71.774.386,64 (59.297.368,83)	25.944.155,29 (16.261.834,47)	8.860.868,72 (9.550.840,23)	36.969.362,63 (33.484.694,13)	56.721.100,86 (45.976.988,11)	

(Vorjahreszahlen)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**Sonstige betriebliche Erträge**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge in Höhe von T€ 429 erzielt, die den Vorperioden zuzuordnen sind. Gleiches gilt für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 671.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug zum 31.12.2024

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	39	34
Technische Mitarbeiter	14	3
Reinigungspersonal	0	0
	53	37

Außerdem wurden durchschnittlich 8 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2024.....	4.335
Zugänge 2024.....	165
Abgänge 2024.....	146
Stand 31.12.2024.....	4.354

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um EUR 24.089,38.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle** Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von T€ 11.562 und T€ 104 aus Miet- und Leasingverträgen die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
80539 München, Stollbergstraße 7

Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname)

Ralf Kehrer, Bachelor of Arts
Tanja Thalmeier, Betriebswirtin (IHK)

Auf die Angabe von Bezügen des Vorstandes wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname)

Thomas Fleschutz, Prokurist, Vorsitzender
Mario Dalla Torre, Vorstand i.R., stv. Vorsitzender
Josef Burger, pensionierter Postbeamter
Stefan Heller, Angestellter
Susanne Marton, Assessorin
Michael Läufe, Verwaltungsbeamter

Nachtragsbericht

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

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss von € 2.869.986,90 wurden satzungsgemäß vorweg rund 10%, das sind 287.000,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt, so dass ein Bilanzgewinn von 2.582.986,90 € ausgewiesen wird. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) vor, das sind 587.245,27 €. Der verbleibende Gewinn von 1.995.741,63 € soll der freien Rücklage zugewiesen werden.

Kempten, den 28. März 2025

Der Vorstand

Impressum

Herausgeber

BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Im Oberösch 1
87437 Kempten-Sankt Mang
Telefon 0831 56117-0
info@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de

Redaktion/Texte

BSG-Allgäu
Lisa Wolff, wortwärts, Kempten

Gestaltung

Werbewind GmbH, werbewind.com, Kempten

Druck

Holzer Druck und Medien, Weiler im Allgäu

Fotos

BSG-Allgäu
Manfred Köhler, Köhler Grafik, Kempten
Susanne Mölle, Kempten
Hermann Rupp, Kempten
Stefan Klauser, Kempten
Adobe Stock

Auflage

1.000 Stück





BSG
ALLGÄU

Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

Im Oberösch 1 · 87437 Kempten-Sankt Mang · Telefon 0831 56117-0
info@bsg-allgaeu.de · www.bsg-allgaeu.de