



BSG
ALLGÄU

2025

GESCHÄFTSBERICHT

01



03



02



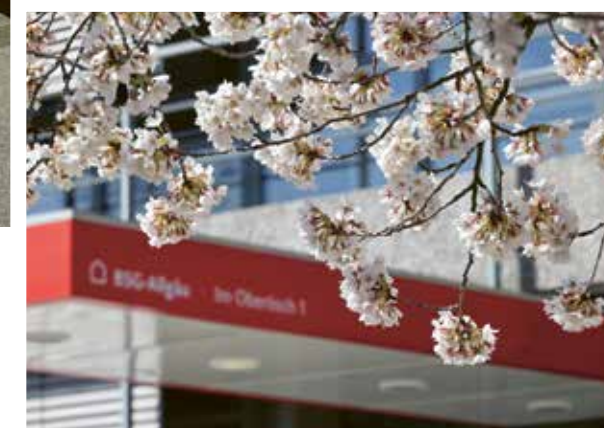
**Was uns 2025
bewegt hat.**



04



06



- 01 100 Jahre Siedlung Kottern
- 02 Neue Lebensräume
- 03 Laufsporttag Kempten
- 04 Sinnstifter: Ausbildung bei der BSG-Allgäu

- 05 Vertreterfahrt 2025
- 06 Frühling 2025

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 Danke!

45

Bericht des Aufsichtsrates
über das Geschäftsjahr
2025

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 Läufe, Bauamtsleiter
Susanne Marton, Assessorin

Vorstand

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

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 deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2025 leicht gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach ersten Berechnungen um 0,2 % (kalenderbereinigt 0,3 %). Nach zwei Jahren Rezession bedeutet das eine leichte wirtschaftliche Erholung. Dieses Wachstum wurde vor allem durch höhere Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates getragen.

Andere wichtige Wirtschaftsbereiche entwickelten sich jedoch schwach. Die Exporte gingen erneut zurück, unter anderem wegen höherer US-Zölle, der Aufwertung des Euro und stärkerer Konkurrenz aus China. Gleichzeitig blieb die Investitionstätigkeit schwach: Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauprojekte wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt liegt Deutschland mit seinem Wachstum im internationalen Vergleich weiterhin am unteren Ende. Im Vergleich dazu wächst die Wirtschaft in vielen anderen Ländern deutlich stärker. Für die EU insgesamt wird ein Wachstum von 1,4 % erwartet. Besonders Polen (3,2 %) und Spanien (2,9 %) zeigen deutlich höhere Zuwächse. Frankreich (0,7 %) und Italien (0,4 %) wachsen nur etwas stärker als Deutschland, während Finnland (0,1 %) noch schwächer abscheidet. Außerhalb Europas wächst die Wirtschaft ebenfalls stärker, etwa in den USA (1,8 %) und in China (4,8 %).

Die deutsche Wirtschaft befindet sich zudem in einer Phase tiefgreifender struktureller Veränderungen. Handelskonflikte mit den USA und geopolitische Spannungen sorgen für Unsicherheit und belasten besonders die Exportwirtschaft. Gleichzeitig zeigt sich eine zunehmende Entkopplung vom Welthandel: Während Deutschland früher stark

von globalen Wirtschaftsaufschwüngen profitierte, wird die internationale Nachfrage inzwischen häufiger von anderen Ländern bedient. Dadurch sinkt die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen, vor allem gegenüber Nicht-EU-Ländern.

Ein wichtiger Impuls für zukünftiges Wachstum soll von der Finanzpolitik des Staates kommen. Ein beschlossenes Verschuldungspaket soll große Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung, Energiewende und Verteidigung ermöglichen. Diese staatlichen Ausgaben können sowohl direkt die Wirtschaft ankurbeln als auch private Investitionen und Konsum fördern. Dennoch lösen staatliche Investitionen allein nicht alle strukturellen Probleme der Wirtschaft. Für die kommenden Jahre erwarten Wirtschaftsforschungsinstitute stärkeres Wachstum. Für 2026 werden Prognosen zwischen 0,6 % und 1,5 % genannt, im Durchschnitt etwa 1,0 %. Für 2027 rechnen Experten mit 1,5 % bis 2,0 % Wachstum, wenn die staatlichen Investitionen vollständig wirken.

Allerdings bestehen weiterhin erhebliche Risiken. Ein möglicher Handelskrieg, steigende geopolitische Spannungen oder eine erneute Inflation könnten dazu führen, dass Zentralbanken die Zinsen wieder erhöhen. Höhere Zinsen würden Investitionen und Konsum bremsen und damit das Wirtschaftswachstum schwächen. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung ist daher entscheidend, dass private Investitionen steigen, die Produktivität wächst und die wirtschaftliche Transformation erfolgreich umgesetzt wird.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Baugewerbe hatte 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank um 3,6 %, und die Zahl der Insolvenzen stieg. Besonders der Wohnungsbau wurde durch hohe Baupreise stark gebremst, während sich der Tiefbau etwas besser entwickelte, da Investitionen in Infrastruktur wie Straßen, Bahnstrecken und Energienetze leicht zunahmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zeigte sich dagegen relativ stabil. Ihre Bruttowertschöpfung stieg um 0,5 % auf etwa 392 Milliarden Euro und macht damit knapp 10 % der gesamten Wirtschaftsleistung aus. Aufgrund ihrer stabilen Entwicklung wirkt sie oft als stabilisierender Faktor für die Gesamtwirtschaft.

Die Wohnungsbauinvestitionen sind in den letzten Jahren stark gesunken. Hohe Zinsen und Baukosten erschwerten die Finanzierung, wodurch viele Bauprojekte nicht umgesetzt wurden. Seit 2021 sind die Investitionen im Wohnungsbau preisbereinigt jedes Jahr zurückgegangen und liegen inzwischen rund 20 % unter dem Niveau von vor sechs Jahren. Dennoch flossen 2025 noch etwa 272 Milliarden Euro in Neubau und Modernisierung von Wohnungen. Der Wohnraumbedarf bleibt hoch, vor allem wegen Zuwanderung und Bevölkerungswachstum. Gleichzeitig erschweren hohe Baukosten, hohe Zinsen und gesunkene Realeinkommen vieler Haushalte neue Bauprojekte. Besonders schwierig ist die Situation für sozial orientierte Wohnungsunternehmen, deren Neubauaktivitäten stark eingebrochen sind. Auch Modernisierungen werden wegen hoher Kosten und schwieriger Finanzierung häufig verschoben.

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 31.12.2025 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber 2.959 Haushalte, wobei 280 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 2025 bei rund 150 Mio. EUR, während das Eigenkapital auf knapp 64 Mio. EUR stieg (Vj: 62 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss erreichte knapp 2,8 Mio. EUR (Vj: 2,9 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

„Als Genossenschaft engagieren wir uns für bezahlbares Wohnen und eine lebenswerte Zukunft. Unser Handeln ist geprägt von Verantwortung, Nachhaltigkeit und der Nähe zu den Menschen in unserer Region.“

der Vorstand: Tanja Thalmeier, Ralf Kehrer

Eine starke Gemeinschaft

Die BSG-Allgäu bestand zum Ende des Geschäftsjahres 2023 aus insgesamt 4.474 Mitgliedern (hierin enthalten sind 123 zum 31.12.2025 ausscheidende Mitglieder) und bewirtschaftete 2.204 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 22.07.2025 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 2024 und entlastete einstimmig Aufsichtsrat und Vorstand. Um den Mitgliedern der Vertreterversammlung einen transparenten Einblick in die verschiedenen moderni-

sierten Wohnquartiere sowie Neubauprojekte zu geben, organisierten Aufsichtsrat und Vorstand im Jahr 2025 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 31.12.2025):

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
Christine Friemel
Peter Gabriel
Marion Gennaro
Dominique Grassl
Annemarie Greiner
Gerhard Gundwolf
Harald Hadwiger
Paul Hansch
Matthias Hauser
Daniela Heindl
Siegfried Hiltensberger
Gerhard Hock¹
Armin Hofmann

Sieglinde Hofmeister
Werner Holzer
Anna Hörner-Scheck
Christa Huber
Roland Hüber²
Raik Hüner
Christine Ionescu
Richard Iwicky
Karl Kaderabek
Ingeborg Kaiser
Lucas Kaiser
Uwe Kaun
Silvia Keßler
Ursula Kloske
Brigitte Kramer
Ingrid Kurzemann
Marianne Luser-Kämpf
Erika Luther-Neumaier
Cornelia Maier
Adrien Mattner
Ulla Mehnert-Bartz
Heinrich Mender
Marianne Merz³
Siegfried Mißner
Richard Moser
Erika Neumaier
Sabine Niebauer

Goranka Obersnel
Brigitte Ortler
Zeynep Parlak
Petra Peters
Wolfgang Prestel
Christian Ries
Gertraud Ruf
Hannelore Scheidt
Elisabeth Scheinert
Siegfried Schindler
Simone Schittenhelm
Rudolf Schmidberger
Alfred Schmuck
Maria Schneider
Johanna Schönherr
Ursula Schüler
Heribert Schwarz⁴
Benjamin Seifert
Mario Serfling
Rainer Sieratzki
Renate Stehle
Anna-Maria Steiger
Yvonne Steiner
Elisabeth Stemberka
Rosemarie Streidt
Evelyn Stroemer
Daniel Szulik

Barbara Techert
Elif Turaptin
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 Gemeinde Durach
² Diakonie Kempten Allgäu
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 2.204 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 149.000 m². Darüber hinaus befanden sich 41 gewerbliche Objekte mit einer Fläche von rund 6.300 m² im Bestand. Im Bereich der Vermietungen bestand auch im Jahr 2025 eine sehr große Nachfrage. Die Fluktuationsrate lag mit 119 Wohnungswechseln bei 5,4 %.

Die Zahl der vorgemerkten Wohnungsinteressenten stieg im Jahr 2025 erneut an und lag zum Jahresende bei 2.959 (Vorjahr 2.030). Davon handelte es sich bei 280 Fällen um Wohnungstausch-Interessenten, die bereits bei der Genossenschaft wohnen und sich verändern möchten.

Mit durchschnittlich 6,14 EUR pro Quadratmeter (Vorjahr 5,79 EUR/m²) lagen die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen (einschließlich Pachtbestand) im Jahr 2025 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 entstanden in den letzten beiden

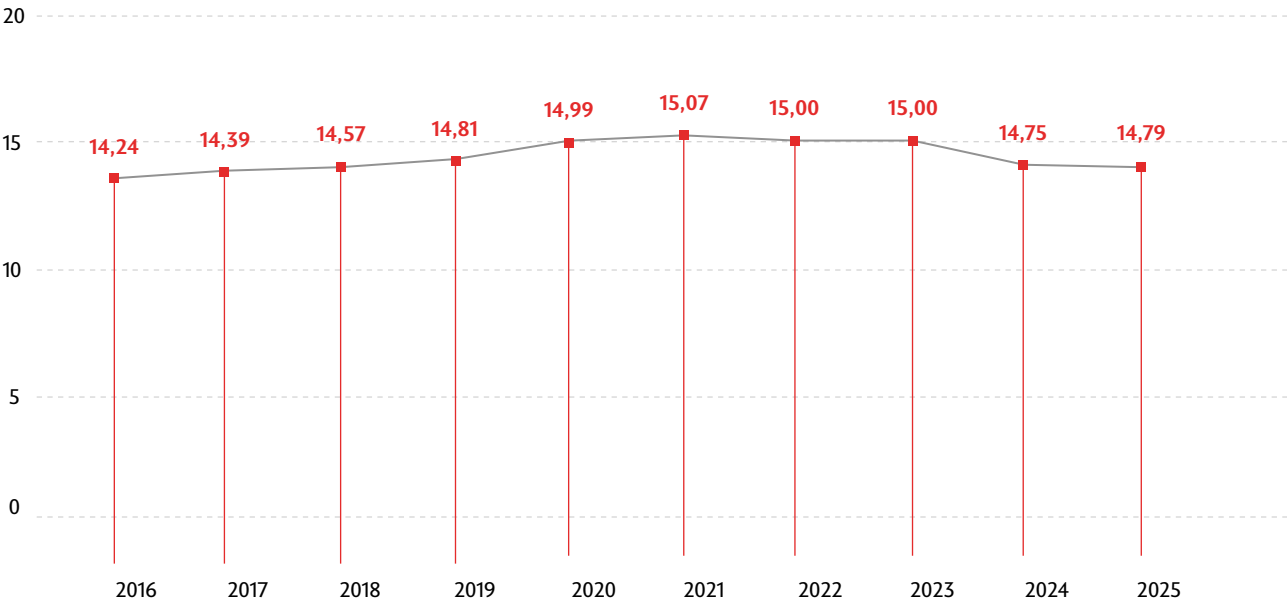
Geschäftsjahren insgesamt 41 bezahlbare Mietwohnungen in Kempten-Sankt Mang an der Breslauer Straße.

Eine besondere Verantwortung der BSG-Allgäu liegt neben dem sozialgerechten Wohnungsbau auch auf der Lebensraumentwicklung durch Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnquartiere. Hierfür wurden 2025 rund 4,5 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 Oberörsch. Als Lebensraumerbauer übernimmt die BSG-Allgäu so auch in Zukunft soziale Verantwortung – für jeden Menschen und für die gesamte Gesellschaft.

Geschäftsguthaben der Mitglieder 2016-2025 in Mio. EUR

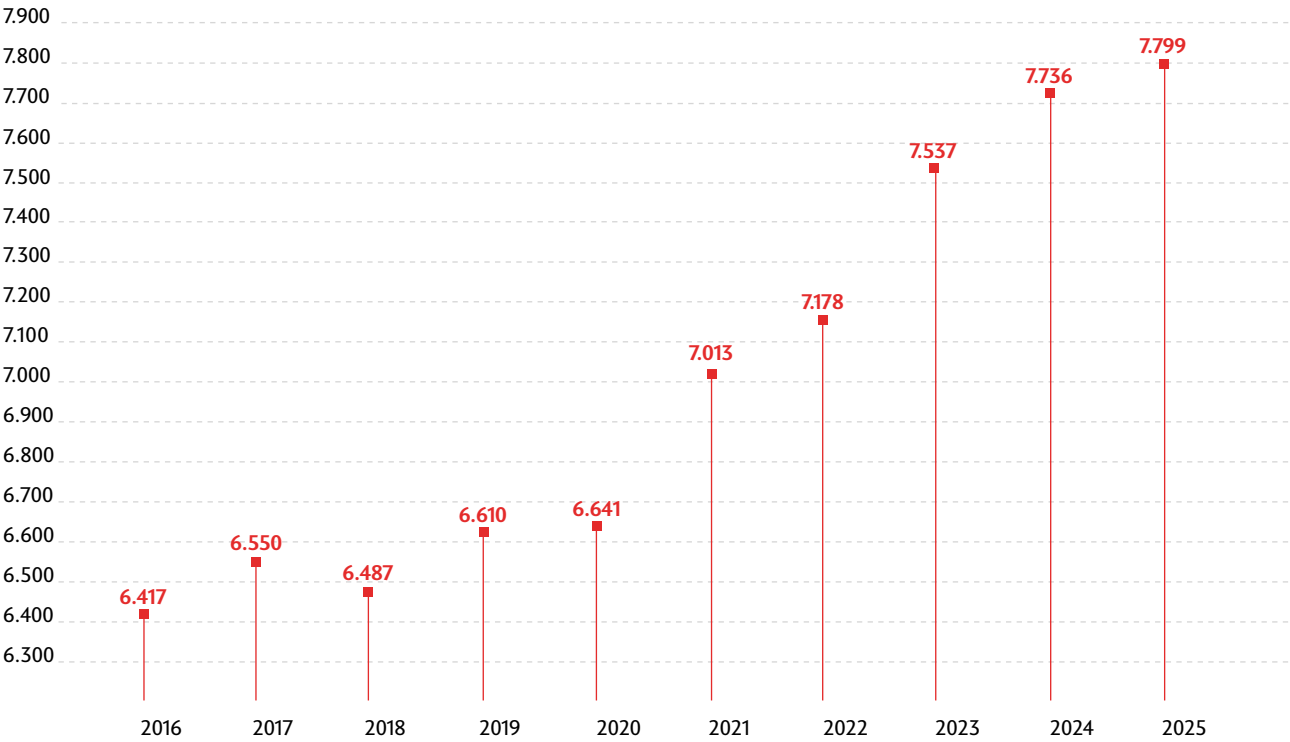


„Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt 7.799 Wohn- und Gewerbeeinheiten: In langfristiger, vertrauensvoller Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern und Kunden.“



Sanierte Wohnanlage in Oberstdorf, Wannackerstraße

Entwicklung des verwalteten Wohnungsbestandes 2016-2025



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 174 Wohnungseigentümergemeinschaften mit **4.208** Wohnungen, **50** Gewerbeeinheiten und 3.223 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 60 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.



In 2025 übernommene WEG, Kaldener Straße, Altusried

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 2025 bereits verkauft werden.

Folgendes Verkaufsvolumen hat die BSG-Allgäu im Jahr 2025 im Neubau fertiggestellt und an die Erwerber übergeben:

- 13 Reiheneigenheime
- 17 Eigentumswohnungen
- 13 Garagen
- 18 Tiefgaragenstellplätze
- 13 oberirdische Stellplätze
- 8 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Im Bau befinden sich bis zur Berichtsverfassung als Bauüberhang aus 2025 bzw. durch Baubeginn in 2026:

- 2 Eigentumswohnungen in Haus 4
- 14 Eigentumswohnungen in Haus 5
- 1 Eigentumswohnungen in Haus 7
- 9 Eigentumswohnungen in Haus 8
- 1 Eigentumswohnung, 4 Mietwohnungen und eine Mini-Kita in Haus 9 in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße
- 12 Reihenhäuser in Kempten, Halde Nord, IV. BA, V. BA und VI.BA
- 4 Doppelhaushälften in Kempten, Halde-Nord, I. BA
- 11 Reihenhäuser in Durach-Weidach, Josef-Kudlich-Straße
- 5 Kettenhäuser in Durach-Weidach, Josef-Kudlich-Straße
- 22 Mietwohnungen und Kindertagesstätte in Lindenberg, Peter-Dörfler-Straße



Bebauung in Durach-Weidach



Reihenhausbebauung, Kempten - Auf der Halde

Im Berichtsjahr 2025 wurden u.a. folgende Maßnahmen im Rahmen der Baubetreuung bearbeitet bzw. abgeschlossen:

- Modernisierung von 12 Wohneinheiten in Marktoberdorf für die Stadtbau Marktoberdorf GmbH
- Konzeptplanung von weiteren Modernisierungen für die Stadtbau Günzburg GmbH
- Errichtung einer Kindertagesstätte in Zusammenhang mit der Errichtung von eigenen genossenschaftlichen Mietwohnungen
- zahlreiche, umfangreiche Sanierungs-, Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Modernisierungsmaßnahmen für von der BSG-Allgäu verwaltete Wohnungseigentümergeinschaften
- Planung eines Wohn- und Geschäftshauses in Pfronten für einen fremden Bauherrn
- Planungsleistungen für die Errichtung eines Wohnheims für Jugendliche für einen sozialen Träger



Bebauung in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße



Bebauung in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße

Bauaktivität im Jahr 2025

- 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 2025 wurden 12 Eigentumswohnungen und 8 öffentlich geförderte Mietwohnungen übergeben. Weitere Fertigstellungen und Übergaben erfolgen noch in 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 18 Reihenhäuser fertiggestellt, 8 weitere sind im Bau. Mit dem Bau von 4 Doppelhaushälften wurde ebenfalls begonnen. Weitere Bauabschnitte folgen sukzessive.
- 03** Für die 100%ige Tochtergesellschaft BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben fand im Dezember 2022 der Spatenstich für die Errichtung von 14 öffentlich-geförderten Mietwohnungen sowie 21 Eigentumswohnungen in **Günzburg, Kantstraße** statt. Bis Berichterstattung wurden die Mietwohnungen bereits übergeben, ebenso die verkauften Eigentumswohnungen. Die endgültige Fertigstellung erfolgte im Berichtsjahr.



- 04** Im Jahr 2019 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit rund 5.600 m² in **Pfronten, Meilinger Straße** gekauft, auf dem zwischenzeitlich 13 Reihenhäuser und ein Doppelhaus fertiggestellt und an die Käufer übergeben wurden. Ebenfalls veräußert und übergeben wurde das letzte darauf verbliebene Baugrundstück für ein MFH samt Tiefgaragen-Stellplätzen und oberirdischen Stellplätzen. Somit ist diese Baumaßnahme komplett fertig gestellt und übergeben.

- 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 5 Reihenhäuser und 2 Kettenhäuser im Jahr 2025 fertiggestellt und übergeben wurden. Im Jahr 2026 werden insgesamt 14 Eigenheime übergeben. Abgeschlossen wird die Maßnahme mit den letzten beiden Kettenhäusern in 2027.

- 06** Ein Grundstück mit rund 6.400 m² hat die Genossenschaft in **Kempten-Neuhausen** im April 2025 erworben. Hier entstehen insgesamt 18 Doppelhaushälften, 3 Reihenhäuser, ein Einfamilienhaus sowie Garagen und Stellplätze. Hiervon werden 4 Doppelhaushälften als Betreuungsmaßnahme erstellt. Mit der Erschließung wurde bereits begonnen, erste Fertigstellungen sind für Dezember 2026 geplant.

- 07** In **Lindenberg, Peter-Dörfler-Straße**, entstehen auf einem Grundstück, das im Erbbaurecht von der Firma Liebherr übernommen wurde, 22 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte, diese wurde bereits an die Stadt Lindenberg verkauft. Der Baubeginn ist bei Berichterstellung erfolgt. Die Wohnungen sowie die KITA können im Jahr 2027 bezogen werden.





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 2026/2027

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

Die BSG-Allgäu & Xaver Lipp Wohnbau eGbR hat im Berichtsjahr ein Grundstück in **Sulzberg, Sonthofener Straße**

mit ca. 580 m² samt Anteile an einer Zufahrtsstraße erworben, auf welchem 2 Doppelhaushälften, 2 Garagen und 2 Außenstellplätze errichtet werden können. Der Baubeginn ist für Sommer 2026 geplant. Im Herbst 2027 können die Eigenheime bezogen werden.

Im Jahr 2024 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück in **Wiggensbach** mit einer Fläche von ca. 1540 m² erworben, auf welchem ein Doppelhaus und 3 Reihenhäuser errichtet werden können. Ein Baubeginn ist für 2027 angestrebt.

Die komplette Fertigstellung aller Eigenheime in **Durach-Weidach** ist für 2027 geplant.

Dreieck der Nachhaltigkeit:

Unser Dach für eine menschliche Zukunft

Als Genossenschaft übernimmt die BSG-Allgäu Verantwortung für die Gesellschaft – heute und für kommende Generationen. Unser Ziel ist es, möglichst vielen Menschen lebenswerten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Dafür engagieren wir uns nachhaltig im sozial verantwortbaren Wohnungsbau und für eine zukunftsfähige Entwicklung unserer Lebensräume.

Unsere genossenschaftlichen Werte sowie die 17 Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen prägen unser Handeln. Wir setzen uns für einen verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen ein und orientieren uns konsequent am Gemeinwohl. Dabei stehen die Menschen stets im Mittelpunkt unseres Handelns – unsere Mitglieder, Mieter, Eigentümer und Käufer. Nachhaltigkeit bedeutet für uns, Bau- und Sanierungsmaßnahmen ganzheitlich zu betrachten. Wir denken in Lebenszyklen, achten auf

Klimaverträglichkeit und setzen gezielt Maßnahmen zum Umwelt- und Ressourcenschutz um. Ein besonderer Schwerpunkt lag im Jahr 2025 auf der Modernisierung und Instandhaltung unseres eigenen Gebäudebestands. Hierfür investierte die BSG-Allgäu rund 4,5 Mio. Euro, um die Wohnqualität langfristig zu sichern, Energieverbräuche zu reduzieren und den Wert unserer Immobilien nachhaltig zu erhalten.

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit basiert auf den drei gleichwertigen Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Erst ihr Zusammenspiel schafft die Grundlage für eine lebenswerte, faire und zukunftsfähige Entwicklung. Unsere genossenschaftlichen Werte und unser satzungsgemäßer Auftrag bilden dabei das stabile Fundament unseres Handelns.

Unser Engagement reicht dabei weit über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus. Wir begleiten Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, fördern das nachbarschaftliche Miteinander und bieten bei Bedarf auch soziale Beratungs- und Unterstützungsangebote an.

Soziales

Soziale Verantwortung ist seit fast 120 Jahren fest in unserer genossenschaftlichen DNA verankert. Bereits in §2 Abs. 1 unserer Satzung heißt es: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung“.

Ökonomie

Wirtschaftlicher Erfolg ist für uns kein Selbstzweck. Nachhaltige Wirtschaftlichkeit entsteht erst dann, wenn ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden. Deshalb handeln wir verantwortungsbewusst, langfristig und vorausschauend. Die Investitionen von 4,5 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Gebäudebestands sind Ausdruck dieser Strategie. Sie sichern den langfristigen Werterhalt unserer Immobilien, schaffen attraktive Wohnangebote und stärken zugleich die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft.

So schaffen wir die Grundlage, unseren Auftrag dauerhaft zu erfüllen: bezahlbaren und sozial gerechten Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig ein sicherer und attraktiver Arbeitgeber in der Region zu sein.

Ökologie

Ökologisches Bewusstsein prägt unsere Unternehmens- und Arbeitskultur. Bei allen Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen achten wir auf einen verantwortungsvollen Ressourceneinsatz, energieeffiziente Lösungen und nachhaltigen Umweltschutz.

Gemeinsam mit der Stadt Kempten und den Kommunen unserer Region gestalten wir zeitgemäße Wohnformen, die den Anforderungen gesellschaftlicher und klimapolitischer Entwicklungen gerecht werden. Die Investitionen in die Modernisierung unseres Bestands im Jahr 2025 leisten hierzu einen wichtigen Beitrag und stärken die Zukunftsfähigkeit unserer Quartiere.

Soziales

- Wohnqualität sichern
- Bezahlbaren Wohnraum erhalten
- Lebensqualität steigern

4,5 Mio. Euro Modernisierungs- und Instandhaltungsvolumen 2025

Ökonomie

- Werterhalt sichern
- Zukunftsfähig investieren
- Wirtschaftliche Stabilität stärken

Ökologie

- Energieeffizienz verbessern
- Ressourcen schonen
- Klimaschutz fördern

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 31.12.2025 insgesamt 1.296 Einheiten für über 100 verschiedene Grundstücks- und Wohnungseigentümer.

Darin enthalten sind 162 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu), 305 Wohnungen der Stadtbau Günzburg GmbH, 155 Wohnungen der BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben sowie 70 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 475 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, die für dritte Wohnungseigentümer verwaltet werden.

Damit betrug der bewirtschaftete Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten der BSG-Allgäu – einschließlich der 2.245 genossenschaftseigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten – zum 31.12.2025 insgesamt 7.799 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 2025 folgende Beteiligungen:

BSG-Allgäu-Service GmbH

Die Gesellschaft dient der Abwicklung von Immobilien-geschäften 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 155 Wohnungen und 109 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-eGbR

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

SWF & BSG Wohnbau eGbR

Die GbR gemeinsam mit dem Siedlungswerk Füssen 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 126 Teammitglieder und 7 Auszubildenden eine sichere, vertrauensvolle und sinnstiftende Arbeitswelt mit besten Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Rund ein Drittel aller Mitarbeitenden arbeitet in einem individuellen Teilzeitmodell. Weitere 57 teilzeitbeschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte sorgen für Ordnung und Sauberkeit in den genossenschaftlichen Wohnanlagen.

126
Mitarbeiter*
7
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. 2025 absolvierten insgesamt sieben junge Menschen in drei Ausbildungsjahrgängen bei der BSG-Allgäu ihre Ausbildung zu Immobilienkaufleuten oder Bauzeichnern. 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.

„Unternehmenserfolg entsteht durch Menschen, die Sinn in ihrem Tun erkennen. Deshalb fördern wir unsere Auszubildenden als Sinnstifter und gestalten Entwicklung gemeinsam.“

LENA HOFBAUER & MANUEL BURKART · BETREUUNG AUSZUBILDENDE



Unser Versprechen: Jobs mit echter Sinnstiftung.

Die BSG-Allgäu mit rund 130 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	31.12.2025 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
langfristige Investitionen	97.614,1	65,3	98.656,5	66,8
Verkaufsobjekte	21.468,7	14,3	17.965,8	12,1
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten	19.377,8	12,9	18.949,5	12,8
sonstiges kurzfristiges Vermögen	11.297,0	7,5	12.317,6	8,3
GESAMTVERMÖGEN	149.757,6	100,0	147.889,4	100,0
KAPITALSTRUKTUR				
bereinigtes Eigenkapital	63.073,3	42,1	60.955,1	41,2
langfristige Fremdmittel	55.994,8	37,4	55.248,3	37,4
Finanzierungsmittel für Verkaufsobjekte	14.074,1	9,4	7.237,5	4,9
sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	16.615,4	11,1	24.448,5	16,5
GESAMTKAPITAL	149.757,6	100,0	147.889,4	100,0

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 63,1 Mio. EUR. Dies entspricht 42,1 % des Bilanzvolumens oder 64,7 % des Anlagevermögens. Dabei beträgt der Anteil der Selbstfinanzierung am Eigenkapital 77,1 %. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind im Geschäftsjahr 2025 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 2025 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€ 13.061 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€ 12.911,5 (Vj.: T€ -7.756,5), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -401,2 (Vj.: T€ -4.883,6) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ -5.654,7 (Vj.: T€ 5.050,2) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 6.855,6 (Vj.: Abfluss T€ 7.589,9).

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 16,6 Mio. €.

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

Ertragslage

Umsatzentwicklung:

Für das Geschäftsjahr 2025 haben sich die Nettokaltmieten auf T€ 12.069 erhöht (Vj.: T€ 11.244). Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten (abzgl. Erlöschmälerungen) liegen bei T€ 17.950.

Verkaufstätigkeit:

Im Geschäftsjahr wurden die geplanten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 16,3 Mio. € generiert.

Betreuungstätigkeit:

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 551 aus geleisteten Baubetreuungen sowie T€ 1.491 aus der WEG- und Drittverwaltung erwirtschaftet.

Instandhaltungskostenentwicklung:

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf T€ 4.484 (Vj.: T€ 3.719) und liegen damit knapp über dem geplanten Niveau.

Jahresergebnis:

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.774 (Vj.: T€ 2.870) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Verkaufstätigkeit sowie den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen geprägt. Das Jahresergebnis liegt damit leicht unter der Planung (vor Steuern) für 2025 (T€ 3.400 - T€ 3.800).

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 2026
Eigenkapitalquote	%	43,0 - 48,0
Instandhaltungskosten	€/m²	24,00 - 29,00
Durchschnittsmiete	€/m²	6,15 - 6,25
Jahres-Sollmiete	TEUR	12.200 – 12.600
Erlösschmälerungen	%	1,0 - 2,0
Fluktuationsrate	%	4,0 - 6,0

Die prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2026 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 2026 steigende

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) aufgrund ganzjähriger Auswirkung bereits erfolgter Mieterhöhungen bzw. der prognostizierten Mieterhöhungspotentiale und der Neuvermietung im Anlagevermögen von rd. T€ 250 erwarten.

Aufgrund der umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in den vergangenen Jahren sowie im Hinblick auf die im Unternehmen geplante Klimastrategie ist von konstant hohen Instandhaltungskosten auszugehen. Für 2026 werden insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 3,8 – 4,2 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€ 2.800 bis T€ 3.200.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden wie beispielsweise der Energiekosten, 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 2026 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 Anpassung 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 2025 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.

Risiken aufgrund der aktuellen Lage: IRAN-Krise

Bereits seit März 2026 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Iran Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 potentiell Risiko in der Geschäftsaufgabe einzelner Handwerksbetriebe und damit verbunden mögliche Probleme bei der Vergabe von Aufträgen.

In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreisteigerungen sowie Lieferengpässe eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen 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 2.900 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.

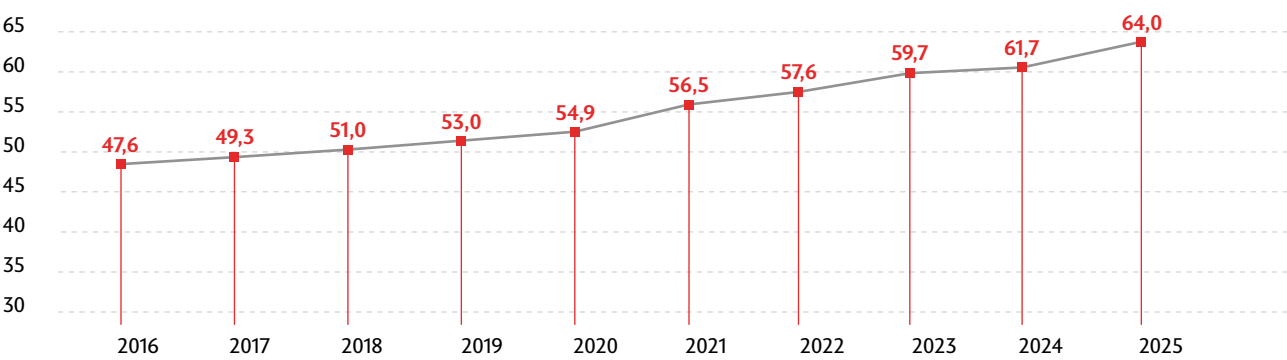
Die Liquiditätssteuerung erfolgt über eine konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage liquider Mittel und für

die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt. Durch Streuung auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

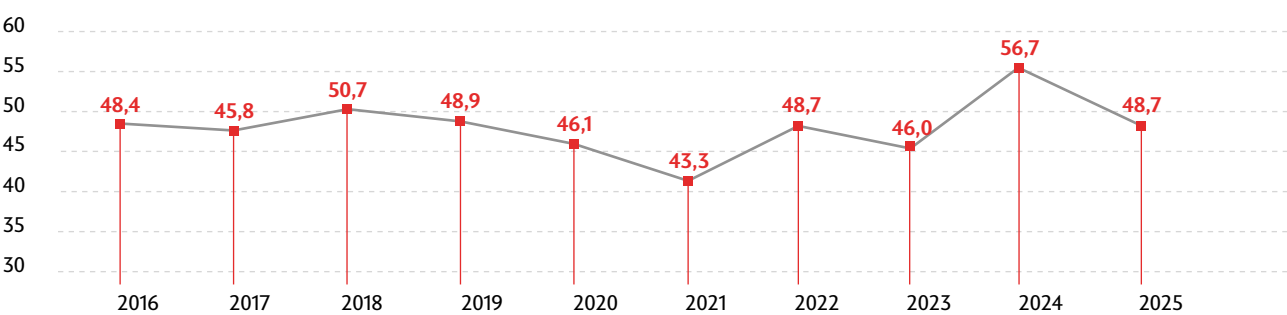
Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre festgeschrieben. Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Vertragslaufzeiten für die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber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

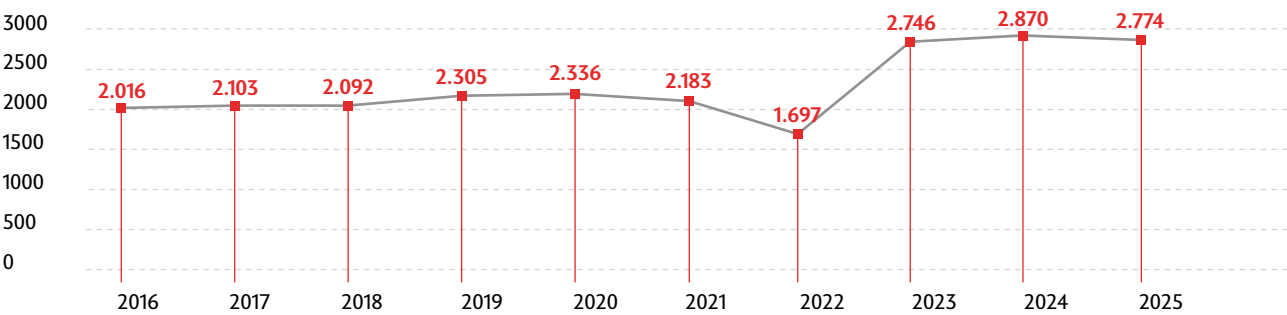
Eigenkapital 2016 - 2025 in Mio. EUR



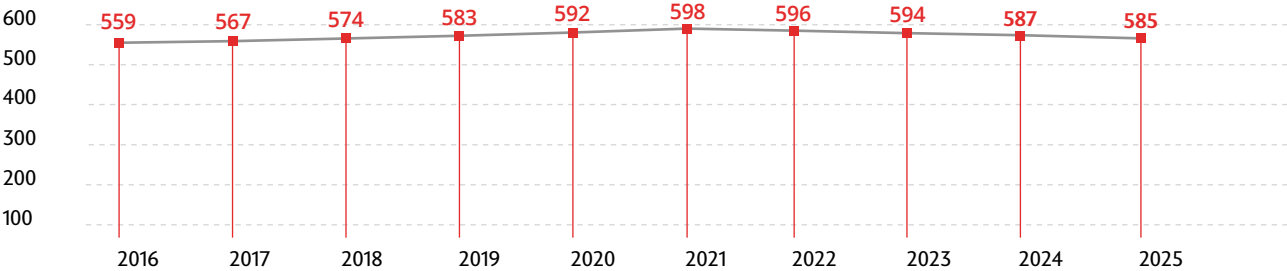
Langfristige Verbindlichkeiten 2016 - 2025 in Mio. EUR



Jahresüberschuss 2016 - 2025 in TEUR



Dividendenausschüttung 2016 - 2025 in TEUR



Wir sagen Danke!

Danke. Ganz besonders dem engagierten Mitarbeiter-
team der BSG-Allgäu. Für die überzeugende Arbeit,
verbunden mit Tatkraft und Freude, die den erneuten
Erfolg und das gesamtgesellschaftliche Engagement im
Geschäftsjahr 2025 gemeinsam ermöglicht haben; nur so
konnte die BSG-Allgäu die anhaltenden Herausforderun-
gen unter schwierigen Rahmenbedingungen meistern,
um für Mitglieder, Kunden und Partner da zu sein.

Danke. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt unser
herzlicher Dank für eine jederzeit vertrauensvolle, ziel-
gerichtete Zusammenarbeit, geprägt von gegenseitiger
Wertschätzung und Respekt. Für die Förderung und
Unterstützung sowie wertvollen Rat, mit dem unsere
Arbeit begleitet wird.

Danke. Insbesondere dem Vorsitzenden des Auf-
sichtsrates, verbunden mit unserer Wertschätzung und
Anerkennung für den positiven Austausch zu Fragen der
genossenschaftlichen Geschäftspolitik.

Danke. Allen Freunden, Förderern und Partnern der
BSG-Allgäu für die Unterstützung unserer Arbeit: Den
Mitgliedern der Vertreterversammlung, allen Genossen-
schaftsmitgliedern, den Geschäftspartnern aus Bauwirt-
schaft, bei Behörden, in Verwaltungen und Verbänden.

Danke. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen
gehen wir mit Tatkraft unsere neuen, spannenden und
sinnstiftenden Aufgaben und Projekte an. In positiver
Erwartung einer weiteren, erfolgversprechenden Zusam-
menarbeit mit Ihnen allen freuen wir uns darauf.



Kempten (Allgäu), den 17. Juni 2026

RALF KEHRER

TANJA THALMEIER

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach
Gesetz und der Satzung der Genossenschaft obliegenden
Aufgaben wahrgenommen und die Arbeit des Vorstandes
überwacht und beratend begleitet. Er hat im Berichts-
jahr die im Rahmen seiner Zuständigkeit zu fassenden
Beschlüsse, vor allem bei der Aufstellung des Bau- und
Verkaufsprogramms und des Modernisierungs- und In-
standhaltungsprogramms sowie beim Erwerb von Grund-
stücken in fünf Sitzungen des Aufsichtsrates und neun
Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten
wurden, gefasst.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfas-
send 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 Prüfungs-
ausschuss hat im Jahr 2025 drei Prüfungen durchgeführt
und über das Ergebnis jeweils im Aufsichtsrat berichtet.

Den mündlichen Bericht der Verbandsprüferin über den
Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetz-
lichen Prüfung der Genossenschaft im Jahr 2025, hat der
Aufsichtsrat in der Sitzung am 17.06.2026 zur Kenntnis
genommen und mit der Prüferin erörtert. Der Aufsichts-
rat stimmt nach eigener Prüfung dem Jahresabschluss
zum 31.12.2025 zu und empfiehlt der Vertreterver-
sammlung dessen Feststellung. Er empfiehlt ferner, dem
Vorschlag des Vorstandes über die Dividendenausschüt-
tung in Höhe von vier Prozent und der Verwendung des
Bilanzgewinnes, zuzustimmen.

Der Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäfts-
jahr 2025 wird vom Aufsichtsrat gebilligt.

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



Kempten (Allgäu), den 17. Juni 2026

der Vorsitzende des Aufsichtsrates
THOMAS FLESCHUTZ

1. Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.907,00	22.132,07
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.313.356,65	83.425.098,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.549.224,75	7.905.360,34
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	334.232,00	353.751,16
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.828,80	165.920,29
Anlagen im Bau	1.095.290,62	1.494.164,78
Bauvorbereitungskosten	75.947,70	346.432,55
Anzahlungen auf Grundstücke	0,00	1.660.010,60
	93.713.880,52	95.350.738,67
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.463.210,66	2.463.210,66
Beteiligungen	1.372.864,06	1.032.310,17
Andere Finanzanlagen	129.590,00	129.590,00
	3.965.664,72	3.625.110,83
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	97.686.452,24	98.997.981,57
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	19.123.626,92	18.107.201,64
Bauvorbereitungskosten	131.075,86	223.486,89
Grundstücke mit unfertigen Bauten	20.191.007,39	17.660.289,50
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.277.694,07	305.522,65
Unfertige Leistungen	5.027.170,47	5.099.272,36
Andere Vorräte	134.416,07	172.471,89
Geleistete Anzahlungen	47.213,17	272.446,62
	45.932.203,95	41.840.691,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	43.814,48	45.416,45
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.475.821,32	2.374.924,42
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	70.599,57	101.769,23
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	497.604,04	182.063,97
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	117.627,96	3.347.222,55
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.380,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	284.498,62	187.562,74
	2.492.345,99	6.238.959,36
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.635.288,43	774.066,74
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	52.059.838,37	48.853.717,65
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	3.570,48	4.926,57
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.760,33	32.802,33
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN INSGESAMT	11.330,81	37.728,90
SUMME AKTIVA	149.757.621,42	147.889.428,12
Nachrichtlich:		
Treuhandvermögen aus Mietkautionen	153.740,23	130.501,50
Bürgschaft für Erschließungsträgerektivitäten i.H.v. TEUR 2.617		

PASSIVA		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	279.720,00	147.960,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	14.476.265,30	14.547.284,55
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.060,00	52.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 35.994,70 (Vj.: 36.375,45)		
	14.792.045,30	14.748.044,55
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 277.500,00 (Vj.: 287.000,00)	4.985.928,03	4.708.428,03
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 1.995.741,63 (Vj.: 1.877.160,09)	41.699.427,07	39.703.685,44
	46.685.355,10	44.412.113,47
Jahresüberschuss	2.774.477,89	2.869.986,90
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-277.500,00	-287.000,00
Bilanzgewinn	2.496.977,89	2.582.986,90
EIGENKAPITAL INSGESAMT	63.974.378,29	61.743.144,92
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.835.734,21	7.196.469,25
Steuerrückstellungen	592.079,55	1.142.790,21
Sonstige Rückstellungen	5.223.431,02	5.988.973,11
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	13.651.244,78	14.328.232,57
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.336.352,39	54.242.756,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.326.192,03	2.478.344,69
Erhaltene Anzahlungen	20.508.651,52	13.648.231,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.845,38	58.010,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.702.037,99	1.075.123,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj.: 35.416,39) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj.: 0,00)	147.272,91	271.920,41
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	72.082.352,22	71.774.386,64
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	49.646,13	43.663,99
SUMME PASSIVA		
	149.757.621,42	147.889.428,12
Nachrichtlich:		
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen	153.740,23	130.501,50
Bürgschaft für Erschließungsträgerektivitäten i.H.v. TEUR 2.617		

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2025

		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.949.822,01		16.906.289,99
aus dem Verkauf von Grundstücken	16.269.335,37		9.597.940,39
aus Betreuungstätigkeit	2.041.825,09		2.149.338,50
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.255.984,53	38.516.967,00	2.191.489,94
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		4.510.240,07	16.462.460,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		260.176,82	265.402,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.075.106,18	1.872.610,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.972.482,47		10.748.871,42
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16.915.387,24		23.469.470,61
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	233.250,89		243.003,33
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	161.426,38	29.282.546,98	227.247,75
ROHERGEBNIS		16.079.943,09	14.756.938,48
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	4.922.328,26		4.899.367,58
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 1.107.892,45; Vj.: 493.969,77)	2.092.839,13	7.015.167,39	1.409.794,87
Abschreibungen			
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.052.741,87	2.847.861,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.176.209,58	1.879.396,73
Erträge aus Gewinngemeinschaften und Gewinnabführungsverträgen	349.246,19		182.306,71
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	131.879,84		75.767,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 188.626,00; Vj.: 56.199,00)	194.781,03	675.907,06	81.638,55
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 134.308,30; Vj.: 131.379,00)		1.196.409,09	977.174,90
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		540.844,33	213.068,26
Ergebnis nach Steuern		2.774.477,89	2.869.986,90
JAHRESÜBERSCHUSS		2.774.477,89	2.869.986,90
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage		277.500,00	287.000,00
BILANZGEWINN		2.496.977,89	2.582.986,90

3. Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 Jahresabschluss 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.
Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögen 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.
Erhaltene Investitionszuschüsse wurden von den Anschaffungs-/Herstellkosten abgesetzt. 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€ 260,2 (VJ T€ 265,4)
- **zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten und Bauvorbereitungskosten** im Umlaufvermögen i.H.v. T€ 1.327,8 (VJ T€ 1.037,0)

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 800 € 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 2,05 % (Dezember 2025) 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 Jubiläumszahlungen** wurden nach dem Barwert der erdienten Anwartschaften (Barwertverfahren) berechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,19 % (Dezember 2025) 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 **Sonstigen 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	Kempten	100%	2.231.729,12	0,00
BSG-ALLGÄU Wohnungsbau GmbH Nordschwaben	Kempten	100%	4.513.555,82	367.741,69
Hausverwaltung Vogel GmbH (IN LIQUIDATION)	Kempten	100%	53.452,08	-5.465,43
GbR Kreuzäcker	Neu-Ulm	50%	1.184.895,96	45.745,43
BSG-Allgäu und Xaver Lipp Wohnbau - GbR (ehemals GbR Wohnpark Ludwigshöhe)	Kempten	50%	548.043,68	-4.025,41
SWF & BSG Wohnbau eG&R	Füssen	50%	1.020.001,83	1,83
tfg Treufinanz GmbH	Sonthofen	50%	133.614,54	5.291,37

In der Position **Unfertige Leistungen** sind EUR 5.027.170,47 (Vorjahr EUR 5.099.272,36) 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 2025											
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 01.01.2025 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2025 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	296.365,37	0,00	32.448,29	0,00	263.917,08	274.233,30	15.225,07	32.448,29	257.010,08	22.132,07	6.907,00
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.827.657,98	445.021,35	1.020.269,00	3.907.300,51	152.159.710,84	65.402.559,03	2.575.134,35	131.339,19	67.846.354,19	83.425.098,95	84.313.356,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.730.494,16	0,00	5.324,00	0,00	15.725.170,16	7.825.133,82	356.109,59	5.298,00	8.175.945,41	7.905.360,34	7.549.224,75
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	389.535,44	0,00	0,00	0,00	389.535,44	35.784,28	19.519,16	0,00	55.303,44	353.751,16	334.232,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	673.289,98	266.672,21	43.979,24	0,00	895.982,95	507.369,69	86.753,70	43.969,24	550.154,15	165.920,29	345.828,80
Bauvorbereitungskosten	346.432,55	391.383,15	459.442,00	-202.426,00	75.947,70	0,00	0,00	0,00	0,00	346.432,55	75.947,70
Anlagen im Bau	1.494.164,78	1.645.989,75	0,00	-2.044.863,91	1.095.290,62	0,00	0,00	0,00	0,00	1.494.164,78	1.095.290,62
Anzahlungen auf Grundstücke des Sachanlagevermögen	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	0,00
	169.121.585,49	2.749.066,46	1.529.014,24	0,00	170.341.637,71	73.770.846,82	3.037.516,80	180.606,43	76.627.757,19	95.350.738,67	93.713.880,52
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	1.395.894,27	400.000,00	59.446,11	0,00	1.736.448,16	363.584,10	0,00	0,00	363.584,10	1.032.310,17	1.372.864,06
Andere Finanzanlagen	129.590,00	0,00	0,00	0,00	129.590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.590,00	129.590,00
	4.077.527,55	400.000,00	59.446,11	0,00	4.418.081,44	452.416,72	0,00	0,00	452.416,72	3.625.110,83	3.965.664,72
	173.495.478,41	3.149.066,46	1.620.908,64	0,00	175.023.636,23	74.497.496,84	3.052.741,87	213.054,72	77.337.183,99	98.997.981,57	97.686.452,24

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€ -150. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben, somit wäre die Ausschüttungssperre bei o €. Ansprüche aus einer Rückdeckungsversicherung wurden mit den Pensionsrückstellungen (i.H.v. T€ 351) saldiert.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen in Höhe von € 2.575.627,31 für bereits übereignete Eigentumsobjekte sowie € 1.861.821,62 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 31.12.2025						
	davon Restlaufzeit					
Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	unter 1 Jahr EUR	2 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.336.352,39 (54.242.756,17)	2.525.307,13 (10.772.336,31)	7.521.047,73 (8.255.871,12)	36.289.997,53 (35.214.548,74)	46.336.352,39 (54.242.756,17)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.326.192,03 (2.478.344,69)	216.748,34 (213.909,33)	620.610,75 (604.997,60)	1.488.832,94 (1.659.437,76)	2.326.192,03 (2.478.344,69)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.508.651,52 (13.648.231,31)	20.508.651,52 (13.648.231,31)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.845,38 (58.010,62)	61.845,38 (58.010,62)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.702.037,99 (1.075.123,44)	2.702.037,99 (1.075.123,44)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	147.272,91 (271.920,41)	48.859,92 (176.544,28)	0,00 (0,00)	98.412,99 (95.376,13)		
GESAMTBETRAG	72.082.352,22 (71.774.386,64)	26.063.450,28 (25.944.155,29)	8.141.658,48 (8.860.868,72)	37.877.243,46 (36.969.362,63)	48.662.544,42 (56.721.100,86)	

(Vorjahreszahlen)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge in Höhe von T€ 601 erzielt, die den Vorperioden zuzuordnen sind. Gleiches gilt für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 91.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug zum 31.12.2025

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	37	36
Technische Mitarbeiter	15	3
Reinigungspersonal	0	0
	52	39

Außerdem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2025	4.354
Zugänge 2025	200
Abgänge 2025	203
Stand 31.12.2025	4.351

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um EUR 71.019,25.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle** Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von T€ 13.061 und T€ 71 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)

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

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
Michael Läufle, Bauamtsleiter
Susanne Marton, Assessorin

Nachtragsbericht

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

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss von € 2.774.477,89 wurden satzungsgemäß vorweg rund 10%, das sind 277.500,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt, so dass ein Bilanzgewinn von 2.496.977,89 € ausgewiesen wird.
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) vor, das sind 585.314,18 €. Der verbleibende Gewinn von 1.911.663,71 € soll der freien Rücklage zugewiesen werden.

Kempton, den 31. März 2026
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

800 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