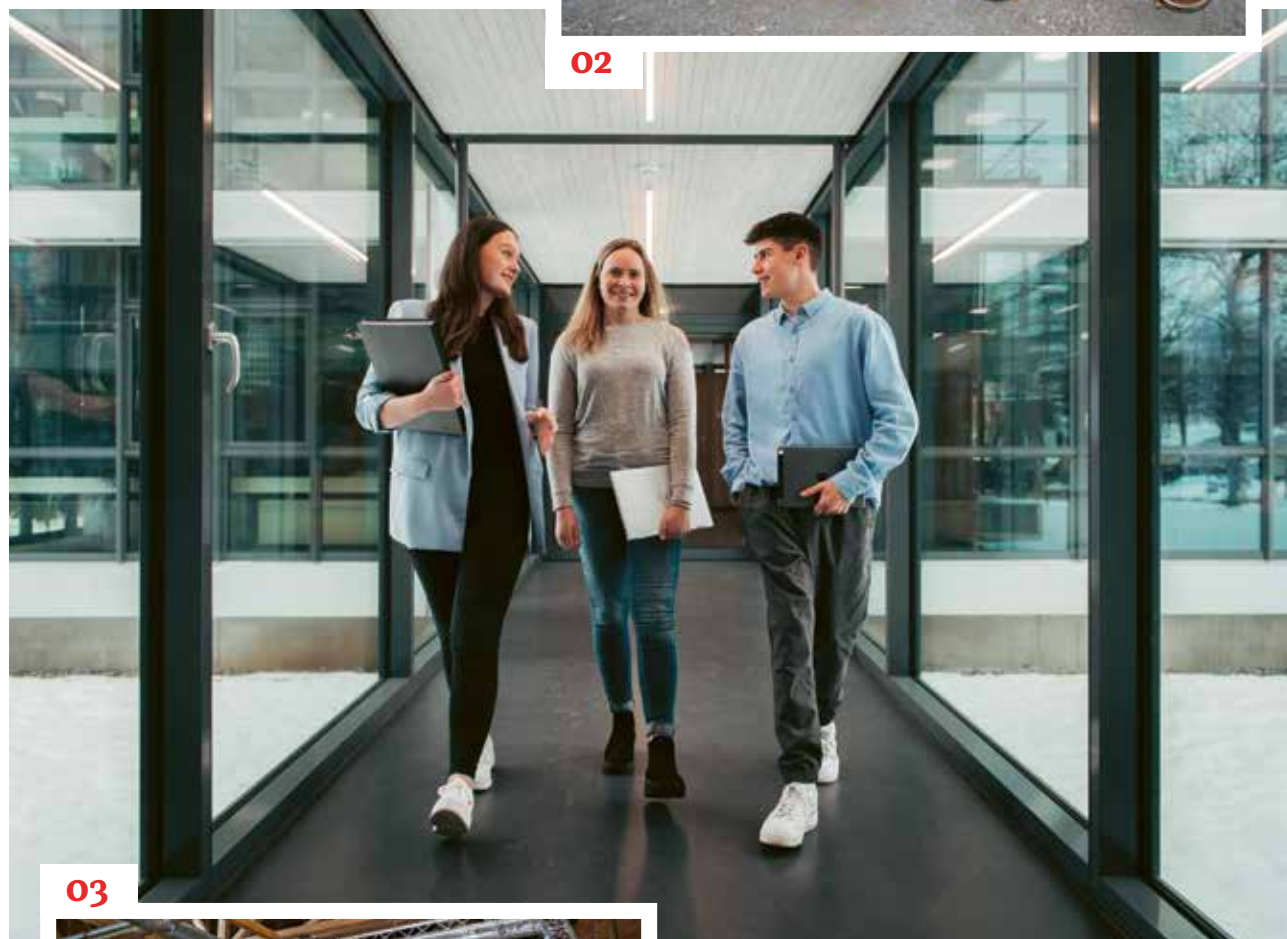




BSG
ALLGÄU

20
22

01



03



02



04



05



06



**Was uns 2022
bewegt hat.**

01 Sinnstifter: Ausbildung bei der BSG-Allgäu

02 Richtfest Pfronten

03 Vertreterversammlung

04 Richtfest Sulzberg

05 Sommerfest BSG-Allgäu

06 Richtfest Weitnau

”

**Unser neuer Marken-
auftritt stellt unsere
Werte und die Menschen
bei der BSG-Allgäu noch
mehr in den Mittelpunkt
– denn das ist es, was uns
ausmacht.**

Inhalt

Markenrelaunch	06
Die BSG-Allgäu	08
Die Wirtschaft im Blick	10
Der Vorstand informiert	12
Eine starke Gemeinschaft	14
Hand in Hand mit den Wohnungseigentümern	17
Bauen und Verkaufen von Wohn(t)räumen	18
Mit Energie in die nächsten Jahre	22
Gemeinsam zum Ziel	24
Unser BSG-Allgäu Team	26
Deutschlands beste Arbeitgeber 2022	30
Gesicherte Lage mit guter Aussicht	32
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	34
Wir sagen Danke	40
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022	41
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang	45
Impressum	50

Unser Auftrag

**Wir schaffen
bezahlbaren Lebensraum
für alle Menschen.**

WIR SIND AUF EINER MISSION

Wir überzeugen
Menschen von unserer Idee
und finden dadurch
die richtigen
Bauprojekte und Partner.

WIR BAUEN ZUKUNFT

Wir wägen permanent
Innovation und
Bezahlbarkeit ab. Wir
durchdenken und bedienen
den gesamten Lebenszyklus
des Bauprojektes.

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Der Mensch steht für uns
im Mittelpunkt.
Wir sind Lebensraumberbauer
und Sozialarbeiter
in einer Person.

WIR HANDELN VORAUSSCHAUEND

Wir entwickeln Lebensraum
für jeden Einzelnen
und für die gesamte
Gesellschaft über
Generationen hinweg.

Wir sind immer noch rot, aber...

Neues Design für unsere Marke

2022 haben wir uns dafür entschieden, ein Redesign der Marke BSG-Allgäu zu realisieren. Ziel ist es, (visuell) mit unserer Marke und unserem Auftreten zu verdeutlichen, wofür wir stehen.

» *Wie können wir die genossenschaftlichen Werte und die sozial orientierte Unternehmenskultur noch besser nach Außen transportieren und dabei unser ganzes Leistungsspektrum herausstellen?*

Mit dieser Frage starteten wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden in einen Markenworkshop.

Das neue Corporate Design sollte zukunftsgerichtet, dynamisch, modern und trotzdem traditionell verbunden, wertorientiert sein und gleichzeitig die Kernwerte der Genossenschaft und die historische Verbundenheit mit der Region transportieren.



Das Ergebnis

Formsprache

Verzicht auf Schatten & Fokus auf der Formsprache: der Hausrahmen symbolisiert den Rahmen für Lebensraum.

Wortmarke

Mensch & Sozialgerechtigkeit spiegeln sich in der weniger statischen Typografie wider. Neue Schriftarten ergänzen das moderne Logo.

Farbwelt

Die Vielfalt wird in einer größeren Farbwelt erkennbar. Nicht mehr nur rot und schwarz, sondern auch grau, orange, gelb und ein weiterer Rotton ergänzen die Palette.

Bildsprache

Im Fokus stehen die Menschen und ihre individuellen Wohn- und Lebensräume.



Die BSG-Allgäu

Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Gründung

10. April 1906



Prokuristen

Manuel Burkart, Bachelor of Arts (B.A.)
Andreas Faber, geprüfter Bilanzbuchhalter (IHK)
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 Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem von den Folgen des Krieges in der Ukraine geprägt. Extreme Energiepreiserhöhungen hatten verschärfte Material- und Lieferengpässe sowie massiv steigende Preise für weitere Güter wie Nahrungsmittel und Baustoffe zur Folge. Erschwerend hinzu kamen der wachsende Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie. Trotz dieser schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 entfielen fast alle Corona-Schutzmaßnahmen. Dadurch konnte sich die deutsche Wirtschaft zunächst etwas erholen. Der Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und die daraufhin extrem steigenden Energiepreise bremsten den Aufschwung jedoch wieder. Lieferengpässe, stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise sowie die hohe Inflationsrate erschwerten die Wirtschaftslage weiter. Die konjunkturelle Erholung geriet ins Stocken.

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal noch gewachsen war, erwartet das Statistische Bundesamt für das vierte Quartal 2022 mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation gegenüber dem Vorquartal. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte BIP nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7% höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.



Die derzeitige Konjunktorentwicklung ist jedoch mit hohen Risiken behaftet: Im Ukraine-Krieg gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben oder sie zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko einer anhaltenden Inflation. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Stabilisierung prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Durch die steigenden Preise sinken die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte und damit auch die Konsumkonjunktur. Es wird erwartet, dass erst gegen Ende 2023 die Einkommen wieder stärker zunehmen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich erhöhen. Die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023 und 2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des BIP im laufenden Jahr 2023 bewegen sich zwischen -0,8% bis +0,3%. Nach einem

schwierigen Winterhalbjahr geht man davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnimmt. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3% schrumpfen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise sind im Laufe des Jahres 2022 stark gestiegen. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4% einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende ging die Preissteigerung leicht zurück, blieb aber vor allem bei Energieprodukten und Nahrungsmitteln auf einem sehr hohen Niveau. Im Jahresmittel erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9%. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2022 mit nominal 349 Mrd. EUR rund 10% der gesamten Bruttowertschöpfung. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken. 2022 wuchs sie ähnlich wie 2021 um 1%.

Mit für gewöhnlich moderaten Wachstumsraten und geringen Schwankungen nehmen Immobiliendienstleister eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft ein. Ihre Bedeutung als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3% unter dem Ergebnis von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an ihr Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die bis dahin relativ gut durch die Corona-Krise gekommen war, rutschte erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Im Jahr 2022 sind nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden – etwa 8,1% weniger als im Vorjahr. Damit bricht die Zahl der Baugenehmigungen seit 2017 erstmals wieder deutlich ein. Der damalige Rückgang war vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016:

Die betroffenen Bauherren sicherten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Aktuell stellt sich die Situation für den Wohnungsbau problematischer dar: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um rund 20.000 Einheiten (-15,9%). Mehr Wohnungen wurden 2022 lediglich im Geschosswohnungsbau (+0,8%) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Regionale Rahmenbedingungen

Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage trotz der beschriebenen Rahmenbedingungen weiterhin hoch. Ein entsprechendes Angebot steht aufgrund fehlender Baugrundstücke nicht ausreichend zur Verfügung. Durch enorm gestiegene Finanzierungskosten fallen Kaufinteressenten mit geringer Eigenkapitalausstattung weg. Bezahlbare Mietwohnungen werden deswegen verstärkt nachgefragt, ebenso wie zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen. Unverändert hoch ist die Nachfrage nach hochwertig modernisierten Wohnungen.

Nachfrage

Die BSG-Allgäu vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Kempten und den umliegenden Landkreisen wohnende Personen. Zum 31.12.2022 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber 1.628 Haushalte. Davon wohnen 253 bereits bei der Genossenschaft und streben einen Wohnungstausch an. 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 2022 bei rund 129 Mio. EUR, während das Eigenkapital auf knapp 58 Mio. EUR stieg (Vj: 57 Mio. EUR). Das Vorsteuerergebnis betrug im laufenden Geschäftsjahr 2,6 Mio. EUR (Vj: 2,3 Mio. EUR), der Jahresüberschuss erreichte 1,7 Mio. EUR (Vj: 2,1 Mio. EUR).

Als Genossenschaft trägt die BSG-Allgäu Verantwortung für die gesamte Gesellschaft über Generationen hinweg. Ziel ist es, für möglichst viele Menschen lebenswerte, sichere und bezahlbare Wohn- und Lebensräume 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 Veränderun-

gen. 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 sicheren und attraktiven Arbeitgeber mit Perspektive und wiederholt zum ausgezeichneten „Great Place to Work 2022“.



UNSERE MISSION

Wir schaffen bezahlbaren Lebensraum für alle Menschen, überzeugen mit unserer Idee und finden dadurch die richtigen Bauprojekte und Partner.

Innovation und Bezahlbarkeit gehen bei uns Hand in Hand. Wir durchdenken und bedienen den gesamten Lebenszyklus des Wohnraums.

Dabei steht der Mensch für uns im Mittelpunkt. Denn wir sind Lebensraumerbauer und Sozialarbeiter in einer Person.

Wir entwickeln und betreuen Lebensraum über Generationen hinweg – für jeden Menschen und für die gesamte Gesellschaft.

der Vorstand: Ralf Kehrer, Tanja Thalmeier

Eine starke Gemeinschaft

Die BSG-Allgäu bestand zum Ende des Geschäftsjahres 2022 aus insgesamt 4.412 Mitgliedern (Vj: 4.441) 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 26.07.2022 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 positiv zur Kenntnis genommen.

Die Vertreterversammlung bewilligte den Jahresabschluss sowie die Ertragsrechnung für das Geschäftsjahr 2021 und entlastete einstimmig Aufsichtsrat und Vorstand.

Um den Mitgliedern der Vertreterversammlung einen transparenten Einblick in die verschiedenen modernisierten Wohnquartiere sowie Neubauprojekte zu geben, organisierten Aufsichtsrat und Vorstand im Jahr 2022 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 Mitgliederzeitung und bleiben bei kleinen und großen Festen im persönlichen Austausch.

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

Mitgliederbetreuung

Zum Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die BSG-Allgäu 2.150 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 146.000 m². Darüber hinaus befanden sich 42 gewerbliche Objekte mit einer Fläche von rund 5.000 m² im Bestand. Im Bereich der Vermietungen bestand auch im Jahr 2022 eine sehr große Nachfrage. Die Fluktuationsrate lag mit 105 Wohnungswechseln bei 4,9%. Die Zahl der vorgemerkten Wohnungsinteressenten stieg im Jahr 2022 erneut an und lag zum Jahresende bei 1.628



Mietwohnungen in Kempten-Sankt Mang, Römerstraße

(Vorjahr 1.350). Davon handelte es sich bei 253 Fällen um Wohnungstausch-Interessenten, die bereits bei der Genossenschaft wohnen und sich verändern möchten.

Mit durchschnittlich 5,63 EUR pro Quadratmeter (Vorjahr 5,40 EUR/m²) lagen die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen im Jahr 2022 weiterhin deutlich unterhalb vergleichbarer Wohnungen in der Stadt Kempten.

Trotz der schwieriger werdenden Rahmenbedingungen wird die Genossenschaft auch weiterhin neue, öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen planen und bauen, um mit neuen Wohnungsangeboten auf die zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagieren zu können.

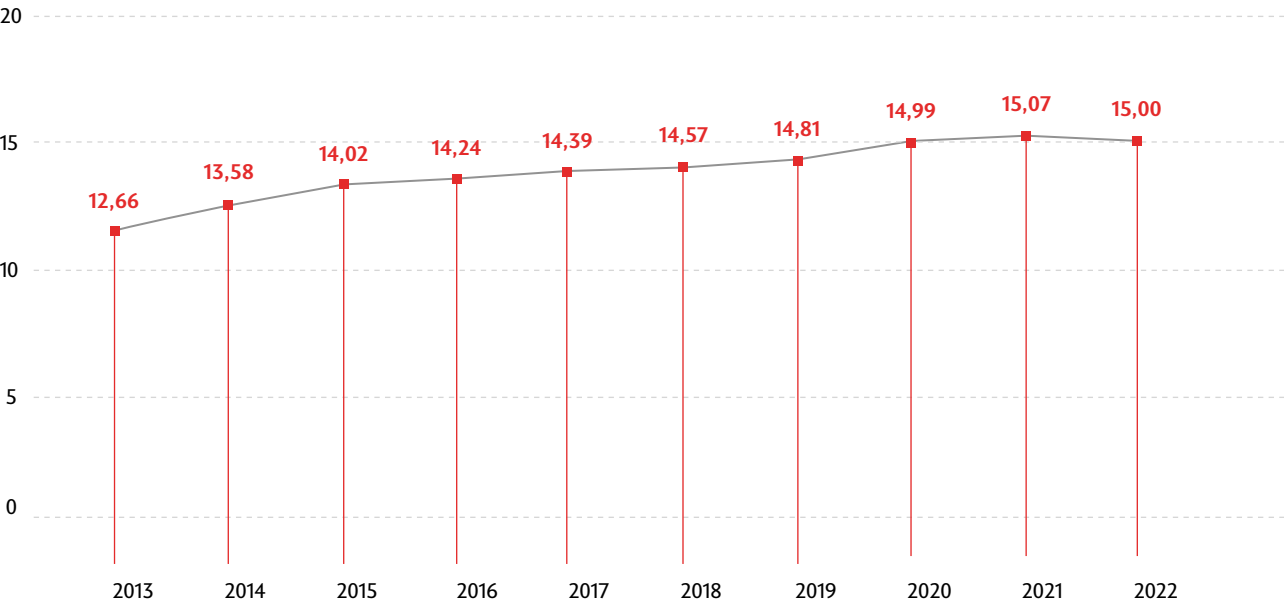
Eine besondere Verantwortung der BSG-Allgäu liegt neben dem sozialgerechten Wohnungsbau auch auf der Lebensraumentwicklung durch Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnquartiere. Hierfür wurden 2022

– wie im Vorjahr – insgesamt 3 Mio. EUR in den eigenen Bestand investiert.

Ein Drittel der Genossenschaftsmitglieder ist über 65 Jahre. Damit die Mitglieder und Mieter der BSG-Allgäu möglichst lange in ihren Wohnungen leben können, sind Anpassungen hinsichtlich Barrierefreiheit erforderlich. Notwendige Umbauarbeiten finden sowohl individuell als auch strategisch in der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung Berücksichtigung.

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 2013-2022 in Mio. EUR



**„Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt 7.178
Wohn- und Gewerbeeinheiten: In langfristiger, vertrauensvoller
Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern und Kunden.“**



Miet- und Eigentumswohnungen in Kempten-
Sankt Mang, Breslauer Straße

Hand in Hand mit den Wohnungseigentümern

Verwaltung von Eigentumswohnungen

Ein weiterer bedeutender Dienstleistungsbereich der Bau- und Siedlungsgenossenschaft ist die Verwaltung von Eigentumswohnungen. Die BSG-Allgäu betreut mittlerweile 160 Wohnungseigentümergeinschaften mit 3.467 Wohnungen, 36 Gewerbeeinheiten und 2.279 Garagen bzw. Stellplätzen.

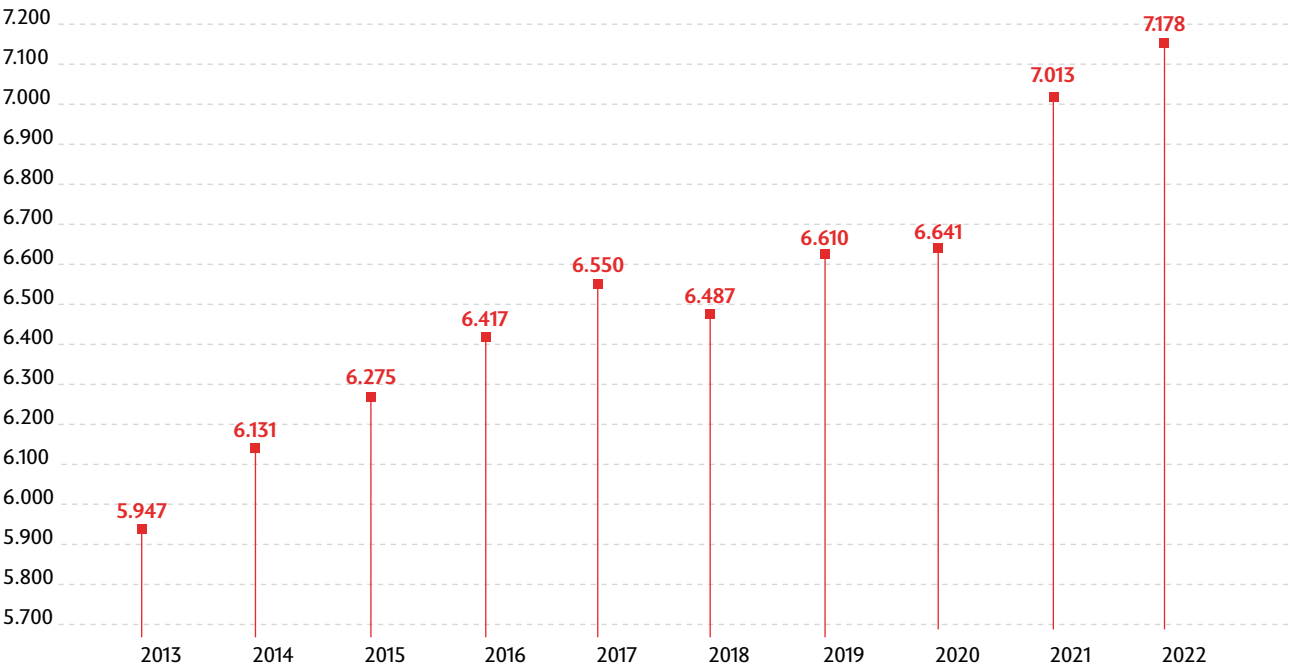
Weitere 20 Eigentümergeinschaften mit 356 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und 176 Garagen verwaltet die übernommene Hausverwaltung Vogel GmbH.

Als Ergebnis eines großen Vertrauensverhältnisses und einer wertschätzenden Zusammenarbeit, darf die BSG-Allgäu den überwiegenden Teil der verwalteten Eigentümergeinschaften 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.

Entwicklung des verwalteten Wohnungsbestandes 2013-2022



Eigentumswohnungen in Leipheim,
Wohnen am Wasserturm

Bauen und Verkaufen von Wohn(t)räumen

Bebauung in Füssen-Weidach



Bebauung in Pfronten, Meilinger Straße



Bebauung in Weitnau, Bei den Eschen



Errichtung neuer Bauhof in Kempten-Sankt Mang, Römerstraße



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 konnte bis Ende 2022 bereits verkauft werden.

Folgendes Verkaufsvolumen hat die BSG-Allgäu im Jahr 2022 im Neubau fertiggestellt und an die Erwerber übergeben:

- 23 Reiheneigenheime
- 14 Garagen
- 7 Tiefgaragenstellplätze
- 21 oberirdische Stellplätze

Im Bau befinden sich bis zur Berichtsverfassung als Bauüberhang aus 2022 bzw. durch Baubeginn in 2023:

- 11 Reihenhäuser in Pfronten, Meilinger Straße
- 3 Reihenhäuser in Sulzberg, Öschle
- 2 Doppelhaushälften und 3 Reihenhäuser in Füssen, Weidach
- 20 Eigentumswohnungen (Haus 2 und 4) sowie 17 Mietwohnungen (Haus 1 und 3) in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße
- 9 Mietwohnungen in Weitnau, Bei den Eschen
- 6 Reihenhäuser in Kempten, Halde Nord

Im Berichtsjahr 2022 wurden u.a. folgende Maßnahmen im Rahmen der Baubetreuung bearbeitet bzw. abgeschlossen:

- Planung und Errichtung von 2 Doppelhaushälften in Sulzberg, Öschle
- Modernisierung von 18 Wohneinheiten in Günzburg, Kötzerweg, für die Stadtbau Günzburg GmbH
- Planung und Baubetreuung von 23 Wohneinheiten in Weißenhorn für die Wohnungsgesellschaft Weißenhorn
- Fertigstellung des genossenschaftlichen Mietwohnungsbaus in Füssen, Borhochstraße mit 12 Wohneinheiten für das Siedlungswerk Füssen
- umfangreiche, energetische Modernisierungsmaßnahmen für von der BSG-Allgäu verwaltete Wohnungseigentümergeinschaften

Bauaktivität im Jahr 2022

Die BSG-Allgäu hat von der Gemeinde **Weitnau** „Bei den Eschen“ ein Grundstück mit circa 8.600 m² erworben. Hier entstehen 13 Reihenhäuser, 2 Doppelhaushälften, eine genossenschaftliche Mietwohnanlage mit 9 Wohnungen und eine Tiefgarage. Alle Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Jahr 2021 bzw. 2022 fertig gestellt und übergeben. Die Mietwohnanlage wird in 2023 finalisiert und bezogen.

Im Jahr 2019 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit rund 5.600 m² in **Pfronten** gekauft, auf dem 13 Reihenhäuser, 2 Doppelhaushälften sowie ein Geschosswohnungsbau geplant sind. Der Baubeginn erfolgte im Jahr 2021. Die ersten 2 Reihenhäuser konnten bereits in 2022 fertiggestellt und übergeben werden. Weitere 11 Reihenhäuser werden in 2023 bzw. 2024 übergeben. Baubeginn des Doppelhauses erfolgt in 2023 und der des Mehrfamilienhauses in 2024.



Bebauung in Sulzberg-Öschle



Bebauung in Füssen-Weidach

Ende 2020 hat die Genossenschaft von der Gemeinde **Sulzberg** ein Grundstück im Ortsteil Öschle an der Zanderstraße mit etwa 3.400 m² erworben. In mehreren Bauabschnitten entstehen dort 7 Reihenhäuser und 6 Doppelhaushälften. Die ersten 4 Reihenhäuser und alle 6 Doppelhaushälften konnten in 2022 fertiggestellt und an die Käufer übergeben werden. Die verbleibenden 3 Reihenhäuser befinden sich im Bau, sind bereits verkauft und werden 2023 abgeschlossen.

Anfang 2022 hat die Genossenschaft von der Stadt **Füssen** ein Grundstück mit 1.369 m² erworben, auf dem 3 Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus erstellt werden. Die Baumaßnahmen haben bereits begonnen und sollen im Jahr 2023 fertiggestellt werden. Alle Einheiten sind bereits verkauft.



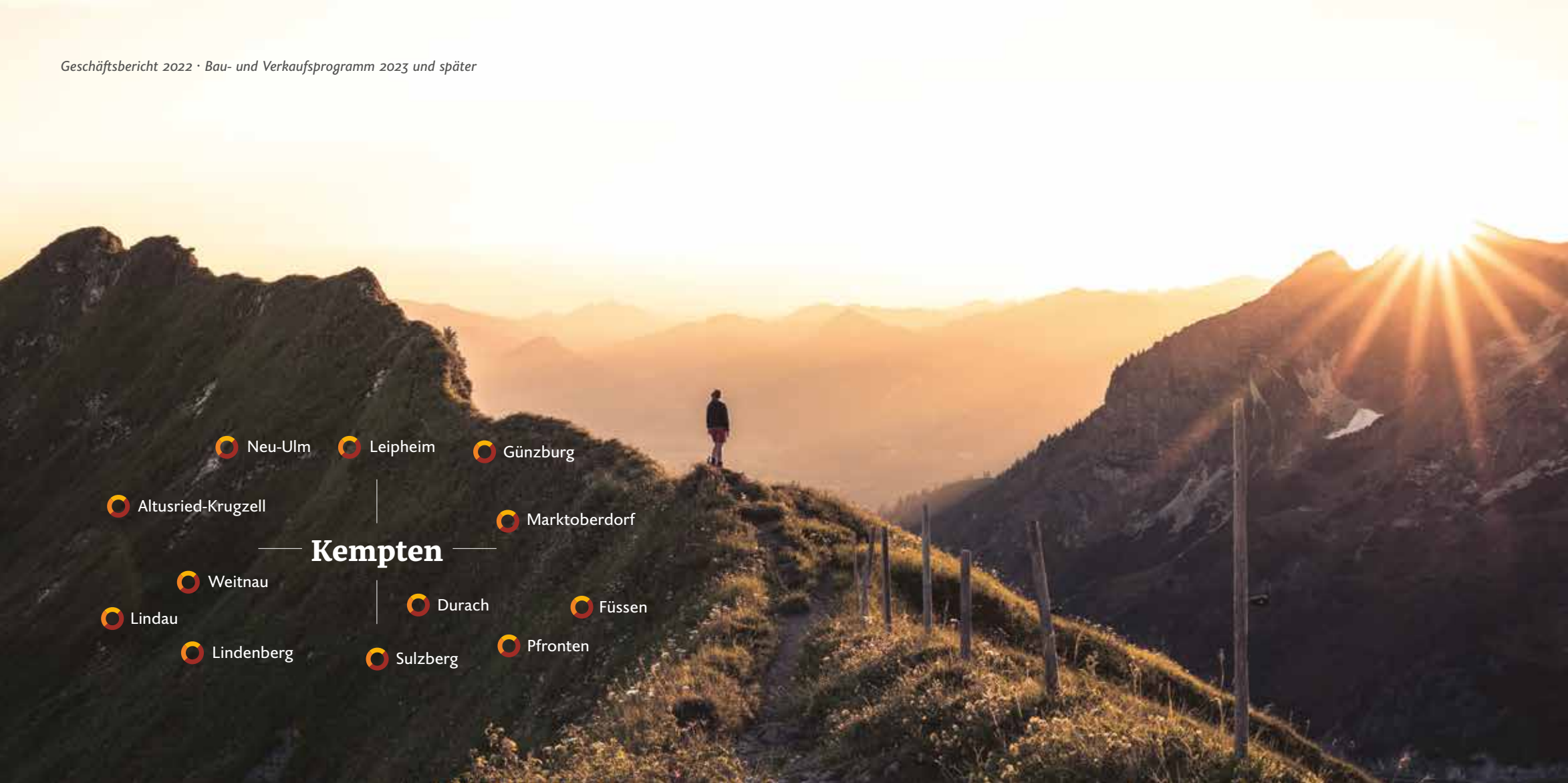
Mietwohnungen in Weitnau, Bei den Eschen



Bebauung in Kempten, „Daheim Auf der Halde“



Miet- und Eigentumswohnungen in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße



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 2023/2024

2022 hat die BSG-Allgäu in **Kempten, Halde Nord**, insgesamt 122 Bauplätze für Reihen- und Doppelhäuser von der Stadt Kempten erworben. Die ersten 6 Reihenhäuser in Holzbauweise werden im Jahr 2023 gebaut. Weitere Bauabschnitte folgen sukzessive.

Im Jahr 2020 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit etwa 10.400 m² in **Kempten, Breslauer Straße**, von der Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt erworben. Der Bebauungsplan

ist inzwischen rechtskräftig aufgestellt und beinhaltet rund 70 Wohneinheiten. Ein Teil der Wohnungen verbleibt im Eigentum der Genossenschaft und wird zur Miete angeboten. 2022 ist der Baubeginn von 20 Eigentumswohnungen und 17 Mietwohnungen erfolgt. Erste Fertigstellungen sind für Ende 2024 geplant.

Für das im Jahr 2021 erworbene Grundstück in **Durach-Weidach** mit circa 7.300 m² ist eine Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern geplant, deren Baubeginn für 2024 angedacht ist.

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 Mietwohnungen entstehen. In Abhängigkeit von der Entwicklung der Marktlage und weiterer Rahmenbedingungen könnte der Bau 2024 starten.

Für die 100%ige Tochtergesellschaft BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben fand im Dezember 2022 der Spatenstich für die Errichtung von 15 öffentlich-geförderten Mietwohnungen sowie 21 Eigentumswohnungen in **Günzburg**, Kantstraße statt. Die Fertigstellung ist für die Jahre 2024 bzw. 2025 vorgesehen.

In **Kempten-Sankt Mang**, Römerstraße entsteht für die 100%ige Tochtergesellschaft BSG-Allgäu-Service GmbH ein neuer Bauhof als Betriebsgebäude verbunden mit 8 Mietwohnungen. Fertigstellung und Bezug soll im Laufe des Jahres 2023 erfolgen.

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 31.12.2022 insgesamt 1.125 Einheiten für über 100 verschiedene Grundstücks- und Wohnungseigentümer.

Darin enthalten sind 164 Wohnungen und 23 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu), 305 Wohnungen der Stadtbau Günzburg GmbH, 125 Wohnungen der BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben sowie 71 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Leipheim. Hinzu kommen 433 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, die für dritte Wohnungseigentümer verwaltet werden.

Damit betrug der bewirtschaftete Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten der BSG-Allgäu – einschließlich der 2.192 genossenschaftseigenen Einheiten – zum 31.12.2022 insgesamt **7.178** 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 2022 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 125 Wohnungen und 102 Garagen bzw. Stellplätzen, die durch die Genossenschaft bewirtschaftet werden. Die BSG-Allgäu ist auch hier Alleingesellschafter.

GbR Neu-Ulm-Kreuzacker

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.

LWB Lindauer Wohnbau GmbH

Die GmbH errichtet Bau- und Verkaufsmaßnahmen zur Versorgung der Lindauer Bevölkerung. Gemeinsam mit der GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Lindau (Bodensee) ist die BSG-Allgäu mit je 50% beteiligt.

GbR Wohnen am Dreitannenbichl

Die GbR errichtet 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.

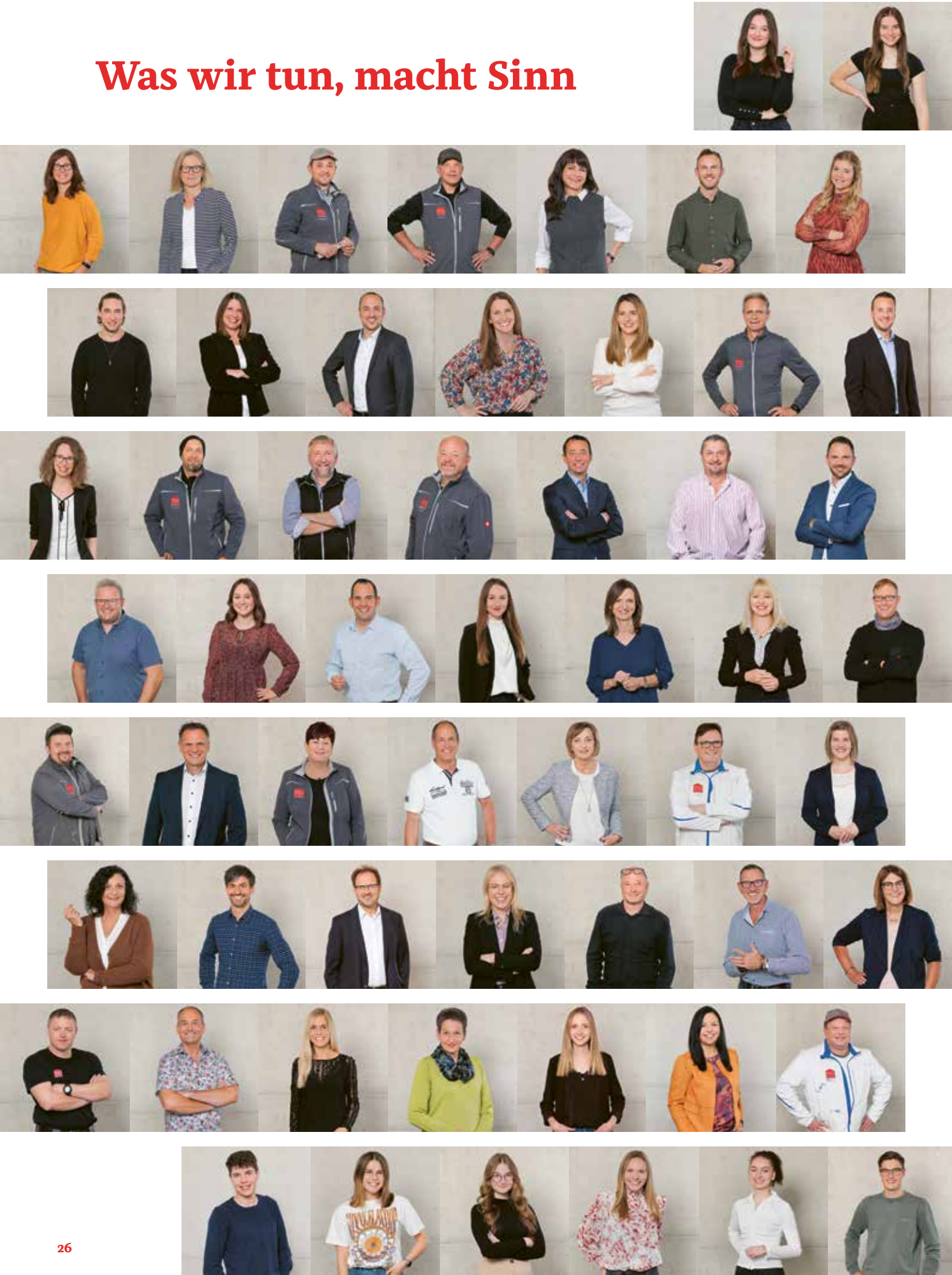


Bebauung in Weitnau, Bei den Eschen



Bebauung in Pfronten, Meilinger Straße

Was wir tun, macht Sinn



112

Mitarbeiter

8

Auszubildende

Die BSG-Allgäu und die BSG-Allgäu-Service GmbH beschäftigen insgesamt aktuell 112 Mitarbeiter und 8 Auszubildende wobei rund ein Drittel aller Mitarbeiter in verschiedenen, individuellen Teilzeitmodellen arbeitet.

55 teilzeitbeschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte sorgen zusätzlich für Ordnung und Sauberkeit in den genossenschaftlichen Wohnanlagen.

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. 2022 absolvierten acht 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.

„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



Sinnstiftende Aufgabe

Die BSG-Allgäu ist beim Wettbewerb „Deutschlands Beste Arbeitgeber 2022“ erneut als einer der besten Arbeitgeber in Deutschland ausgezeichnet worden.

Im Regionalwettbewerb (50 Mitarbeitende und mehr) schaffte es die Genossenschaft sogar auf Platz 1 im Allgäu.

Great Place to Work® kommt nach der Auswertung der Mitarbeiterbefragung sowie des Fragenkatalogs zur Struktur der eingesetzten Personalmaßnahmen zu folgendem Fazit:



Deutschland



Bayern



Allgäu

„Die BSG-Allgäu ist ein Unternehmen mit hohem gesellschaftlichem Wert. Die sinnstiftende Aufgabe, der die BSG-Allgäu sich selbst verschrieben hat, wird auch von den Mitarbeitenden angenommen und mitgetragen.

Einige der Führungskräfte sowie ein Großteil der Belegschaft haben bei der BSG-Allgäu schon ihren Beruf gelernt. So wird schon sehr früh in die Entwicklung der Mitarbeitenden mit nachweislichem Erfolg investiert.

Die BSG-Allgäu kann glaubwürdig vermitteln, dass der Slogan „Willkommen zuhause!“ hier gelebt wird. Es werden alle wesentlichen Elemente einer guten Personalentwicklung umgesetzt.

Durch viele kleine Aktionen und Aktivitäten (Skitag, Umtrunk, Onboarding u.v.m.) wird der Gemeinschaftssinn gestärkt und Wertschätzung an die Mitarbeitenden transportiert.

Ganz sicher ein attraktives Unternehmen in der Region – weiter so!“

ZUSAMMENGEFASSTE AUSSAGE DURCH GREAT PLACE TO WORK

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	31.12.2022 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
langfristige Investitionen	95.104,9	73,5	94.321,7	80,8
Verkaufsobjekte	10.458,2	8,1	4.428,4	3,8
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten	6.368,5	4,9	6.206,9	5,3
sonstiges kurzfristiges Vermögen	17.532,4	13,5	11.762,8	10,1
GESAMTVERMÖGEN	129.464,0	100,0	116.719,8	100,0
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	56.727,3	43,8	55.671,5	47,7
langfristige Fremdmittel	55.504,4	42,9	48.716,0	41,7
Finanzierungsmittel für Verkaufsobjekte	4.656,0	3,6	1.932,4	1,7
sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	12.576,3	9,7	10.399,9	8,9
GESAMTKAPITAL	129.464,0	100,0	116.719,8	100,0

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 56,7 Mio. EUR. Dies entspricht 43,8% des Bilanzvolumens oder 59,6% des Anlagevermögens. Dabei beträgt der Anteil der Selbstfinanzierung am Eigenkapital 74,0%. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder verringerten sich im Geschäftsjahr 2022 um T€ 45 auf 15,0 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 2022 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€ 4.928 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€ 3.848,5 (Vj.: T€ 6.436,6), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -2.786,2 (Vj.: T€ 580,0) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ 4.145,0 (Vj.: T€ - 3.761,0) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 5.207,3 (Vj.: T€ 3.255,6).

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 18,6 Mio. €.

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

Ertragslage

Umsatzentwicklung:

Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich die Nettokaltmieten auf T€ 10.812 erhöht (Vj.: T€ 10.421). Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten (abzgl. Erlöschmälerungen) liegen bei T€ 15.839.

Verkaufstätigkeit:

Im Geschäftsjahr wurden die geplanten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 12,46 Mio. € generiert.

Betreuungstätigkeit:

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.083 aus geleisteten Baubetreuungen sowie T€ 1.109 aus der WEG- und Drittverwaltung erwirtschaftet.

Instandhaltungskostenentwicklung:

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf T€ 3.066 (Vj.: T€ 2.950) und liegen damit knapp über dem geplanten Niveau.

Jahresergebnis:

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.697 (Vj.: T€ 2.183) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Verkaufstätigkeit sowie den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen geprägt. Das Jahresergebnis liegt damit unterhalb der Planung für 2022 (T€ 1.900 - T€ 2.300).

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 nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Genossenschaft in Kempten bzw. den angrenzenden Landkreisen in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

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.

KENNZAHL		PROGNOSE 2023
Eigenkapitalquote	%	42,0 - 47,0
Instandhaltungskosten	€/m²	18,00 - 22,00
Durchschnittsmiete	€/m²	5,65 - 5,75
Jahres-Sollmiete	TEUR	10.900 – 11.100
Erlösschmälerungen	%	1,0 - 2,0
Fluktuationsrate	%	5,0 - 7,0

Die prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2023 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 2023 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) aufgrund der prognostizierten Mieterhöhungspotentiale und Neuvermietung im Anlagevermögen von rd. T€ 50 erwarten.

Aufgrund der umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in den vergangenen Jahren ist von

Instandhaltungskosten auf dem Niveau der Vorjahre auszugehen. Für 2023 werden insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 2,6 - 3,0 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€ 2.200 bis T€ 2.600.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden wie beispielsweise dem enormen Zinsanstieg, der Inflationsentwicklung und der Baukostenvolatilität.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese

Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

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 2023 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:

Risiken aufgrund der aktuellen Lage: Ukraine-Krieg

Im gesamten Berichtsjahr erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen

Wohnungen, 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 Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die BSG-Allgäu ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Aufschub der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen kommen.



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 2022 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 Wohnungen 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 gestiegene Konkurrenzsituation auf dem re-

gionalen 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:

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termin-einhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf.

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen bzw. einer extremen Preisvolatilität gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen 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 Investments 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 1.600 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt.

Branche und Markt:

Das positive Wirtschaftswachstum und die steigende Zahl der Erwerbstätigen führen 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 be-

zahlbaren 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 auf eine große Interessensgruppe stoßen. 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 15 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.

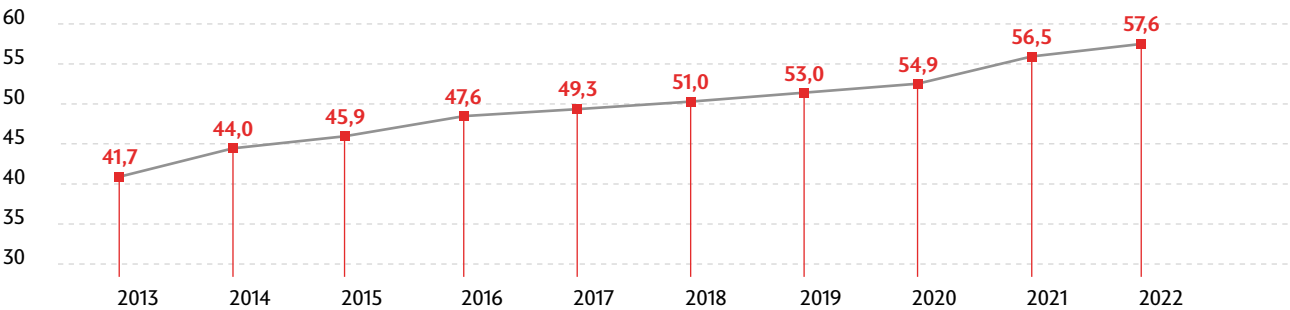
Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten sind gering; sie werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

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.

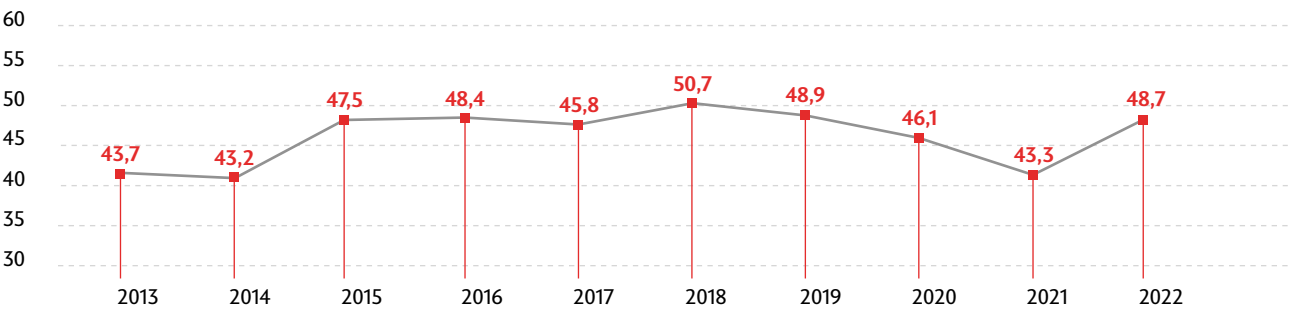
Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre festgeschrieben. Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Vertragslaufzeiten für die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber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

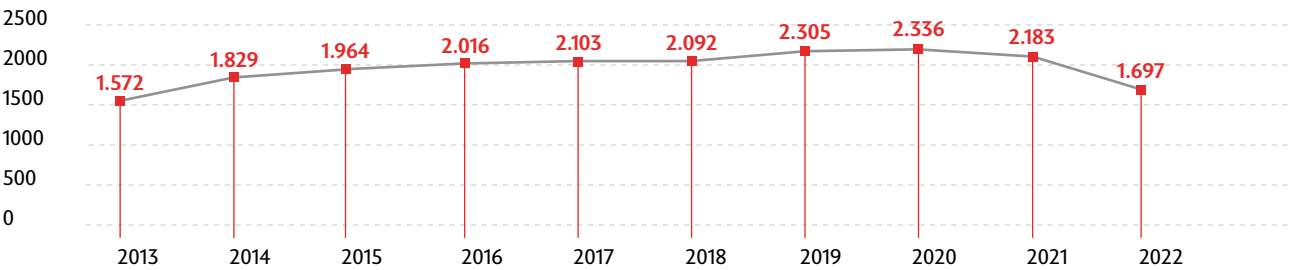
Eigenkapital 2013 - 2022 in Mio. EUR



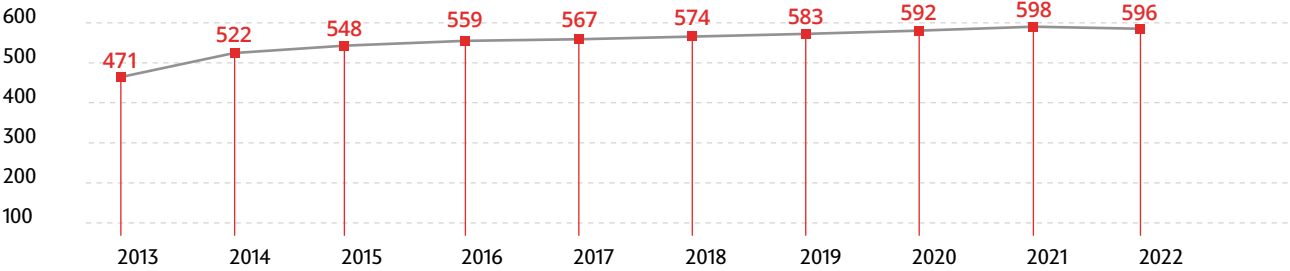
Langfristige Verbindlichkeiten 2013 - 2022 in Mio. EUR



Jahresüberschuss 2013 - 2022 in TEUR



Dividendenausschüttung 2013 - 2022 in TEUR



Wir sagen Danke!

Danke. Ganz besonders dem engagierten Mitarbeiterteam der BSG-Allgäu. Für die überzeugende Arbeit, verbunden mit Tatkraft und Freude, die den erneuten Erfolg und das gesamtgesellschaftliche Engagement im Geschäftsjahr 2022 gemeinsam ermöglicht haben; nur so konnte die BSG-Allgäu die anhaltenden Herausforderungen 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, zielgerichtete Zusammenarbeit, geprägt von gegenseitiger Wertschätzung und Respekt. Für die Förderung und Unterstützung sowie wertvollen Rat, mit dem unsere Arbeit begleitet wird.

Danke. Ganz besonders dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates, 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 Genossenschaftsmitgliedern, den Geschäftspartnern aus Bauwirtschaft, 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 Zusammenarbeit mit Ihnen allen freuen wir uns darauf.



Kempten (Allgäu), den 19. Juni 2023

Tj. Th

TANJA THALMEIER

R. K.

RALF KEHRER

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und der Satzung der Genossenschaft obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Arbeit des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. 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, hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr in fünf Sitzungen des Aufsichtsrates und zehn 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 2022 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 2022, hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 19.06.2023 zur Kenntnis genommen und mit der Prüferin erörtert. Der Aufsichtsrat stimmt nach eigener Prüfung dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 2022 wird vom Aufsichtsrat gebilligt.

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



Kempten (Allgäu), den 19. Juni 2023

Th. F.

der Vorsitzende des Aufsichtsrates
THOMAS FLESCHUTZ

1. Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	99.880,12	89.783,51
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.772.544,25	80.076.451,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.439.340,75	8.371.915,66
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	57.540,44	61.334,31
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.473,39	140.071,36
Anlagen im Bau	3.464.501,28	457.686,12
Bauvorbereitungskosten	115.069,03	0,00
	91.033.469,14	89.107.460,19
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.463.210,66	2.552.043,28
Beteiligungen	1.587.338,05	2.533.817,50
Andere Finanzanlagen	27.470,00	27.470,00
	4.078.018,71	5.113.330,78
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	95.211.367,97	94.310.574,48
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	5.598.094,86	5.520.235,84
Bauvorbereitungskosten	655.303,56	686.693,82
Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.968.063,32	3.964.608,35
Grundstücke mit fertigen Bauten	490.111,35	463.844,78
Unfertige Leistungen	4.268.748,46	4.453.458,56
Andere Vorräte	260.872,40	123.008,20
Geleistete Anzahlungen	101.753,10	77.753,10
	21.342.947,05	15.289.602,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	38.144,24	19.036,94
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.400.727,63	1.828.745,34
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	115.043,55	82.633,97
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	549.456,00	15.269,08
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	820.885,20	283.743,43
Sonstige Vermögensgegenstände	253.509,62	363.323,51
	3.177.766,24	2.592.752,27
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.723.146,59	4.515.811,06
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	34.243.859,88	22.398.165,98
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	8.745,09	11.096,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN INSGESAMT	8.745,09	11.096,12
SUMME AKTIVA	129.463.972,94	116.719.836,58
Nachrichtlich:		
Treuhandvermögen aus Mietkautionen	129.235,21	126.577,00
Bürgschaft aus Erschließungstätigkeiten i.H.v. TEUR 242		

PASSIVA		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	190.016,50	263.789,32
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	14.753.863,14	14.798.934,98
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	51.240,00	8.806,83
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 48.076,86 (Vj.: 31.505,02)		
	14.995.119,64	15.071.531,13
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 169.700,00 (Vj.: 218.300,00)	4.146.828,03	3.977.128,03
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 4.367.125,57 (Vj.: 0,00)	36.895.530,32	32.528.404,75
	41.042.358,35	36.505.532,78
unverteilter Bilanzgewinn	0,00	3.000.800,61
Jahresüberschuss	1.696.537,85	2.182.918,79
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-169.700,00	-218.300,00
Bilanzgewinn	1.526.837,85	1.964.618,79
EIGENKAPITAL INSGESAMT	57.564.315,84	56.542.483,31
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.260.069,93	5.814.028,77
Steuerrückstellungen	671.084,19	5.910,80
Sonstige Rückstellungen	3.754.528,35	3.107.123,86
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	11.685.682,47	8.927.063,43
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.927.596,18	41.040.111,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.779.067,59	2.303.671,09
Erhaltene Anzahlungen	10.011.037,81	7.072.466,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.932,99	38.938,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	858.585,59	480.182,42
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.250,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 312.247,67 (Vj.: 30.117,27) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj.: 0,00)	538.337,83	258.920,98
VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	60.167.807,99	51.194.290,28
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	46.166,64	55.999,56
SUMME PASSIVA	129.463.972,94	116.719.836,58
Nachrichtlich:		
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen	129.235,21	126.577,00
Bürgschaft aus Erschließungstätigkeiten i.H.v. TEUR 242		

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	15.839.242,97	15.308.379,11
aus dem Verkauf von Grundstücken	12.461.896,69	10.664.354,83
aus Betreuungstätigkeit	2.191.015,28	1.703.373,44
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.641.304,65	1.405.663,36
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	5.032.190,36	937.004,23
Andere aktivierte Eigenleistungen	200.000,00	73.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	878.530,32	710.998,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.844.753,72	8.742.935,88
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.715.072,60	9.834.059,24
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	312.932,65	259.133,10
ROHERGEBNIS	14.371.421,30	11.966.644,81
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	4.002.533,64	3.861.985,87
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 1.594.729,97; Vj.: 44.070,49)	2.353.635,99	771.066,19
Abschreibungen		
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.806.151,88	2.772.493,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.932.351,13	1.450.429,50
Erträge aus Gewinngemeinschaften und Gewinnabführungsverträgen	41.696,72	226.655,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	500.454,64	449,92
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 36,00; Vj.: 25,00)	235,82	542.387,18
235,82	542.387,18	25,00
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	452.416,72	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 232.934,00; Vj.: 440.381,00)	799.446,62	1.010.994,47
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	870.734,65	143.886,60
Ergebnis nach Steuern	1.696.537,85	2.182.918,79
JAHRESÜBERSCHUSS	1.696.537,85	2.182.918,79
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage	169.700,00	218.300,00
BILANZGEWINN	1.526.837,85	1.964.618,79

3. Anhang zum Jahresabschluss 2022

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.

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€ 200,0)
- **zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten** und Bauvorbereitungskosten im Umlaufvermögen (i.H.v. T€ 1393,2)

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 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.

Die Bewertung der **Brennstoffbestände** erfolgte mit den Anschaffungskosten; die Verbrauchsfolge wurde nach der Fifo-Methode festgesetzt. Im Übrigen sind im Umlaufvermögen die **unfertigen Leistungen** in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten sowie die Forderungen mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung notwendiger Einzelwertberichtigungen angesetzt. Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

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

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 1,78 % (Dezember 2022) 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 1,43 % (Dezember 2022) 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.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022											
	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
	Stand 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2022 EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Stand 31.12.2022 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	276.062,24	63.897,89	35.249,91	0,00	304.710,22	186.278,73	53.799,28	35.247,91	204.830,10	89.783,51	99.880,12
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.820.270,39	1.263.247,13	350.042,32		139.733.475,20	58.743.818,65	2.363.601,69	146.489,39	60.960.930,95	80.076.451,74	78.772.544,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.252.525,15	380.000,00	21.870,51	0,00	15.610.654,64	6.880.609,49	305.108,59	14.404,19	7.171.313,89	8.371.915,66	8.439.340,75
Bauten auf fremden Grundstücken	11.887,79	0,00	11.887,79	0,00	0,00	11.886,79	0,00	11.886,79	0,00	1,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	75.877,48	0,00	0,00	0,00	75.877,48	14.543,17	3.793,87	0,00	18.337,04	61.334,31	57.540,44
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	667.239,85	112.329,73	77.738,82	0,00	701.830,76	527.168,49	66.857,66	76.668,78	517.357,37	140.071,36	184.473,39
Bauvorbereitungskosten	0,00	115.069,03	0,00	0,00	115.069,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.069,03
Anlagen im Bau	457.686,12	3.006.815,16	0,00	0,00	3.464.501,28	0,00	0,00	0,00	0,00	457.686,12	3.464.501,28
	155.285.486,78	4.877.461,05	461.539,44	0,00	159.701.408,39	66.178.026,59	2.739.361,81	249.449,15	68.667.939,25	89.107.460,19	91.033.469,14
FINANZANLAGEN											
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.915.627,38	0,00	0,00	-363.584,10	2.552.043,28	0,00	88.832,62	0,00	88.832,62	2.915.627,38	2.463.210,66
Beteiligungen	2.170.233,40	41.696,72	624.592,07	363.584,10	1.950.922,15	0,00	363.584,10	0,00	363.584,10	2.170.233,40	1.587.338,05
Andere Finanzanlagen	27.470,00	0,00	0,00	0,00	27.470,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.470,00	27.470,00
	5.113.330,78	41.696,72	624.592,07	0,00	4.530.435,43	0,00	452.416,72	0,00	452.416,72	5.113.330,78	4.078.018,71
	160.674.879,80	4.983.055,66	1.121.381,42	0,00	164.536.554,04	66.364.305,32	3.245.577,81	284.697,06	69.325.186,07	94.310.574,48	95.211.367,97

Die Genossenschaft hält folgende **Beteiligungen**:

Name	Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital (EUR)	Ergebnis (EUR)
BSG-Allgäu-Service GmbH	Kempten	100%	1.688.131,49	348.131,49
BSG-ALLGÄU Wohnungsbau GmbH Nordschwaben	Kempten	100%	3.978.341,71	86.346,52
Hausverwaltung Vogel GmbH	Kempten	100%	57.015,53	27.648,45
GbR Kreuzäcker	Neu-Ulm	50%	1.045.888,60	7.645,27
BSG-Allgäu und Xaver Lipp Wohnbau - GbR (ehemals GbR Wohnpark Ludwigshöhe)	Kempten	50%	770.684,42	-27.534,10
LWB Lindauer Wohnbau GmbH	Lindau	50%	306.308,24	81.027,90
GbR Wohnen am Dreitannenbichl	Füssen	50%	703.393,44	83.393,44
tfg Treufinanz GmbH	Sonthofen	50%	203.287,77	-35.028,09

Aus Vorsichtsgründen erfolgte eine Neubewertung der Gesellschaftsanteile, dies führte im Berichtsjahr zu einem Aufwand von T€ 452,4.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind EUR 4.268.748,46 (Vorjahr EUR 4.453.458,56) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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€ 359. 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€ 451) saldiert.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen in Höhe von € 1.853.325,11 für bereits übereignete Eigentumsobjekte sowie € 757.500,00 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 31.12.2022						
		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	45.927.596,18 (41.040.111,13)	2.982.639,08 (3.286.805,02)	9.799.916,68 (9.365.646,98)	33.145.040,42 (28.387.659,13)	45.927.596,18 (41.040.111,13)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.779.067,59 (2.303.671,09)	214.180,90 (210.693,38)	609.579,16 (476.297,61)	1.955.307,53 (1.616.680,10)	2.779.067,59 (2.303.671,09)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.011.037,81 (7.072.466,60)	10.011.037,81 (7.072.466,60)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.932,99 (38.938,06)	51.932,99 (38.938,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	858.585,59 (480.182,42)	858.585,59 (480.182,42)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.250,00 (0,00)	1.250,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	538.337,83 (258.920,98)	451.779,44 (172.459,71)	0,00 (0,00)	86.558,39 (86.461,27)		
GESAMTBETRAG	60.167.807,99 (51.194.290,28)	14.571.405,81 (11.261.545,19)	10.409.495,84 (9.841.944,59)	35.186.906,34 (30.090.800,50)	48.706.663,77 (43.343.782,22)	

(Vorjahreszahlen)

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge in Höhe von T€ 186 erzielt, die den Vorperioden zuzuordnen sind. Gleiches gilt für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 56.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug zum 31.12.2022

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	39	26
Technische Mitarbeiter	12	4
Reinigungspersonal	0	1
	51	31

Außerdem wurden durchschnittlich 8 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2022	4.323
Zugänge 2022.....	141
Abgänge 2022.....	52
Stand 31.12.2022.....	4.412

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um EUR 45.071,84.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle** Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von T€ 4.928 und T€ 43 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
Susanne Marton, Assessorin

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss von € 1.696.537,85 wurden satzungsgemäß vorweg rund 10%, das sind 169.700,00 € der gesetzlichen Rücklage zugeführt, so dass ein Bilanzgewinn von 1.526.837,85 ausgewiesen wird. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) vor, das sind 595.842,82 €. Der verbleibende Gewinn von 930.995,03 € soll der freien Rücklage zugewiesen werden.

Kempton, den 17. März 2023
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
Julia Gross, Glücksfokus, Kempten
Stefan Klauser, Kempten
Stadt Kempten
Adobe Stock

Auflage

4.500 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