



**BSG**  
ALLGÄU

GESCHÄFTSBERICHT

**2023**

Wirtschaften  
Leben & Lernen

01



05



# Was uns 2023 bewegt hat.

01 Hinterhofkonzert Marktplatz Im Oberösch

02 Grundsteinlegung Breslauer Straße

03 Neubau Bauhofgebäude

04 Standkonzert Marktplatz Im Oberösch

05 Sinnstifter: Ausbildung bei der BSG-Allgäu

06 Betriebsausflug

# 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**  
Bauen und Verkaufen von  
Wohn(t)räumen

**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  
2023

**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 Läufle, Verwaltungsbeamter (ab 24.07.2023)  
Susanne Marton, Assessorin

## Vorstand

Tanja Thalmeier, Betriebswirtin (IHK)  
Ralf Kehrer, 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 gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohnneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist durchwegs von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich trotz des schwierigen Umfelds, den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstägigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Trotz der steigenden Zahl an Erwerbstägigen ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Der demographische Wandel wird diese Entwicklung in Zukunft noch massiv verstärken.

## Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Obwohl sich die Preisdynamik im

vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsquoten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %).

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen

mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

## Regionale Rahmenbedingungen

Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage trotz der beschriebenen aktuellen Rahmenbedingungen weiterhin zufriedenstellend. Aufgrund enorm 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 31.12.2023 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber 1.858 Haushalte, wobei 241 davon bereits bei der Genossenschaft wohnen und einen Wohnungstausch anstreben. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberschangs 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 2023 bei rund 131 Mio. EUR, während das Eigenkapital auf knapp 60 Mio. EUR stieg (Vj: 58 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss erreichte 2,7 Mio. EUR (Vj: 1,7 Mio. EUR).

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

Als bestandshaltendes, sozialorientiertes Wohnungsunternehmen bietet die BSG-Allgäu Lösungen für demografische, 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 sicheren und attraktiven Arbeitgeber mit Perspektive und wiederholt zum ausgezeichneten „Great Place to Work 2022“.



### UNSERE MISSION

**„Wir bieten den Menschen im Allgäu und darüber hinaus guten, sicheren und bezahlbaren Lebensraum. Wir finden, realisieren, betreuen und entwickeln Wohnraum weiter.“**

**Dabei steht der Mensch für uns im Mittelpunkt.“**

*der Vorstand: Tanja Thalmeier, Ralf Kehrer*

## Eine starke Gemeinschaft

Die BSG-Allgäu bestand zum Ende des Geschäftsjahres 2023 aus insgesamt 4.438 Mitgliedern (Vj: 4.412) und bewirtschaftete 2.152 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.

### Vertreterwahl am 19. April

Am 19. April fand turnusgemäß die Wahl der Vertreterversammlung der BSG-Allgäu statt. Gewählt wurden insgesamt 99 Vertreter, die in den kommenden vier Jahren für die Mitglieder der Genossenschaft sprechen und somit das höchste Organ bilden.

Die Vertreter werden für eine Amtszeit von vier Jahren gewählt und übernehmen beispielsweise die jährliche Feststellung des Jahresabschlusses, den Beschluss der Ergebnisverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates. Damit bilden sie das wichtigste Gremium innerhalb der BSG-Allgäu.

### 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 „LEBENSRAUM“ 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.



Wir freuen uns sehr, über die Wahl der folgenden Vertreter in unsere Vertreterversammlung:

(Stand 31.12.2023):

Philippe Batz	Gerhard Hock <sup>3</sup>	Erika Neumaier	Rosemarie Streidt
Wilhelm Baumgärtner	Armin Hofmann	Sabine Niebauer	Evelyn Stroemer
Nikola Bogovic	Sieglinde Hofmeister	Brigitte Ortler	Elif Tarapin
Erika Burkart-Treffler	Werner Holzer	Bernhard Palinsky	Barbara Techert
Waclaw Cieslar	Anna Hörner-Scheck	Zeynep Parlak	Detlef Theiß
Günther Doriat	Christa Huber	Petra Peters	Horst Urban
Helmut Dorn	Raik Hüner	Wolfgang Prestel	Frank van der Zande
Silvia Dreher	Christine Ionescu	Guido Robitt	Werner Wahl
Margarete Durech	Richard Iwicki	Gertraud Ruf	Manfred Weger
Wolfgang Eggensberger	Karl Kaderabek	Hannelore Scheidt	Silvia Weger
Margot Feuersänger	Ingeborg Kaiser	Elisabeth Scheinert	Anita Weiss
Karl-Heinz Fietzko	Lucas Kaiser	Julia Schieleit	Eugen Welt
Sven Fiola	Uwe Kaun	Siegfried Schindler	Johanna Wiedemann
Yvonne Fiola	Silvia Keßler	Simone Schittenhelm	Klaus-Peter Wildburger <sup>5</sup>
Tanja Fleschhut	Ursula Kloske	Rudolf Schmidberger	Erika Winzinger
Christine Friemel	Brigitte Kramer	Guido Schmiedeberg	Kurt Wirth
Marion Gennaro	Ingrid Kurzemann	Alfred Schmuck	Anke Zacharias
Dominique Grassl	Marianne Lusar-Kämpf	Maria Schneider	Olga Zerr
Annemarie Greiner	Erika Luther-Neumaier	Johanna Schönherr	
Gerhard Gundwolf	Cornelia Maier	Ursula Schüler	
Harald Hadwiger	Franz Mang	Monika Schusser	
Paul Hansch	Karl Mehnert	Benjamin Seifert	
Matthias Hauser	Ulla Mehnert-Bartz	Mario Serfling	
Daniela Heindl	Heinrich Mendler	Renate Stehle	
Manfred Hegedüs <sup>1</sup>	Marianne Merz <sup>4</sup>	Anna-Maria Steiger	
Thomas Heydenreich <sup>2</sup>	Siegfried Mißner	Yvonne Steiner	
Siegfried Hiltensberger	Richard Moser	Elisabeth Stemberka	

<sup>1</sup>Sparkasse Allgäu

<sup>2</sup>Diakonie Kempten Allgäu

<sup>3</sup>Gemeinde Durach

<sup>4</sup>AWO Ortsverein Kempten  
Sankt Mang

<sup>5</sup>Allgäuer Volksbank  
Kempten-Sonthofen eG



## Im Einsatz für unsere Mitglieder

Zum Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftete die BSG-Allgäu 2.152 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 146.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus befanden sich 44 gewerbliche Objekte mit einer Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> im Bestand. Im Bereich der Vermietungen bestand auch im Jahr 2023 eine sehr große Nachfrage. Die Fluktuationsrate lag mit 94 Wohnungswechseln bei 4,4 %.

Die Zahl der vorgemerkteten Wohnungsinteressenten stieg im Jahr 2023 erneut an und lag zum Jahresende bei 1.858 (Vorjahr 1.628). Davon handelte es sich bei 241 Fällen um Wohnungstausch-Interessenten, die bereits bei der Genossenschaft wohnen und sich verändern möchten. Mit durchschnittlich 5,71 EUR pro Quadratmeter (Vorjahr 5,63 EUR/m<sup>2</sup>) lagen die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen (einschließlich Pachtbestand) im Jahr 2023 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.

Eine besondere Verantwortung der BSG-Allgäu liegt neben dem sozialgerechten Wohnungsbau auch auf der Lebensraumentwicklung durch Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnquartiere. Hierfür wurden 2023 erneut über 3 Mio. EUR in den eigenen Bestand investiert.

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

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

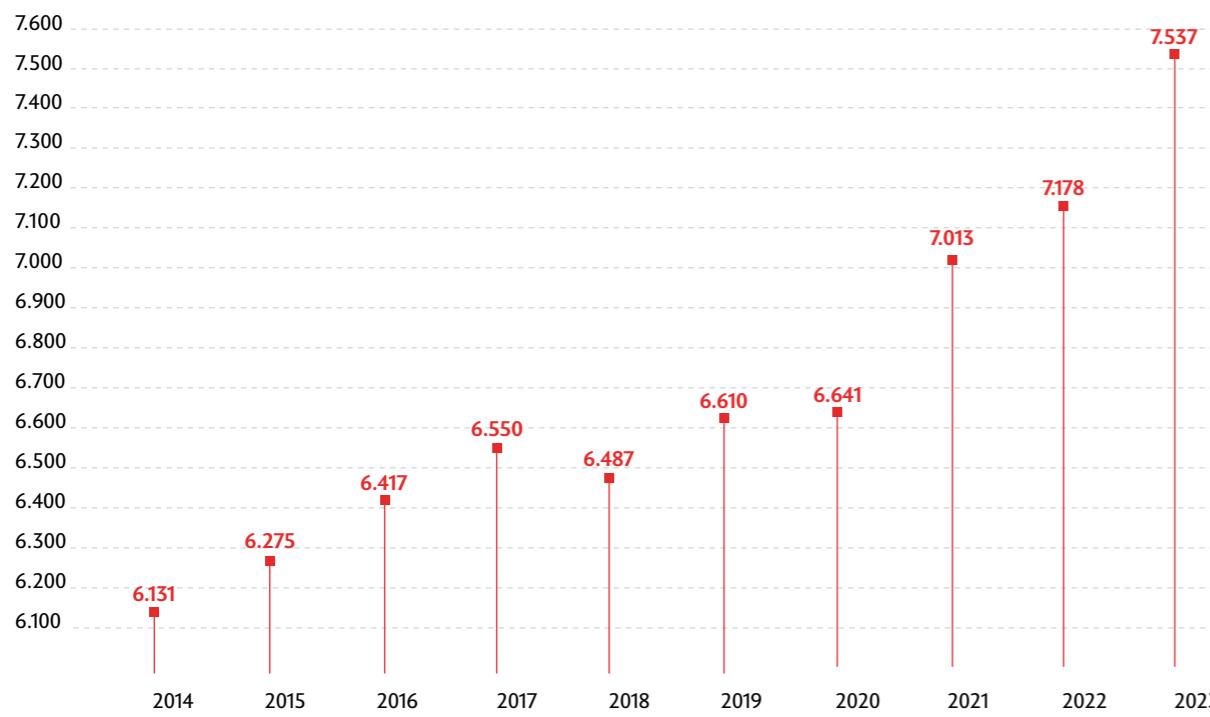
Geschäftsguthaben der Mitglieder 2014-2023 in Mio. EUR



„Die Genossenschaft bewirtschaftet insgesamt 7.537 Wohn- und Gewerbeeinheiten: In langfristiger, vertrauensvoller Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern und Kunden.“



Entwicklung des verwalteten Wohnungsbestandes 2014-2023



## 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 157 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 4.056 Wohnungen, 37 Gewerbeeinheiten und 2.605 Garagen bzw. Stellplätzen.

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

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

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



Planung und Umsetzung Sanierungsmaßnahme in Kempten, Kantstraße

# Bauen und Verkaufen von Wohn(t)räumen

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 2023 bereits verkauft werden.

Folgendes Verkaufsvolumen hat die BSG-Allgäu im Jahr 2023 im Neubau fertiggestellt und an die Erwerber übergeben:

- 22 Reiheneigenheime
- 11 Garagen
- 19 Tiefgaragenstellplätze
- 18 oberirdische Stellplätze

**Im Bau befinden sich bis zur Berichtsverfassung als Bauüberhang aus 2023 bzw. durch Baubeginn in 2024:**

- 9 Eigentumswohnungen in Haus 2, 11 Eigentumswohnungen in Haus 4, 3 Eigentumswohnungen in Haus 7 in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße
- 28 Mietwohnungen (Haus 1, 3 und 6) in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße
- 2 Doppelhaushälften in Pfronten, Meilinger Straße
- 3 Reihenhäuser in Kempten, Halde Nord
- 15 Miet- und 21 Eigentumswohnungen in Günzburg der BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben



Bebauung in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße

Bebauung in Kempten, Auf der Halde



**Im Berichtsjahr 2023 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 mbH
- zahlreiche, umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Modernisierungsmaßnahmen für von der BSG-Allgäu verwaltete Wohnungseigentümergemeinschaften, unter anderem Modernisierung Kantstraße in Kempten und Weidenstraße in Durach
- Baubetreuung für den Neubau von 10 Wohneinheiten in Memmingen für einen privaten Bauherrn
- Umbau des Schulgeländes Fürstenstraße 19 in Kempten für die Stadt Kempten



Bebauung in Pfronten, Meilinger Straße



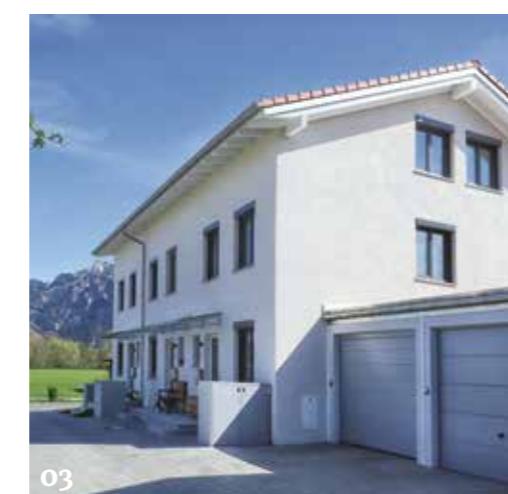
Bebauung in Günzburg, Kantstraße

## Bauaktivität im Jahr 2023

**01** Im Jahr 2019 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit rund 5.600 m<sup>2</sup> in **Pfronten** gekauft, auf dem 13 Reihenhäuser fertiggestellt und an die Käufer übergeben wurden, 2 Doppelhaushälften sind derzeit noch im Bau und können bis Mitte 2024 fertiggestellt werden.



**02** Ende 2020 hat die Genossenschaft von der Gemeinde **Sulzberg** ein Grundstück im Ortsteil Öschle an der Zanderstraße mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> erworben. In mehreren Bauabschnitten entstanden 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 wurden 2023 fertiggestellt und an die Käufer übergeben.



**03** Anfang 2022 hat die Genossenschaft von der Stadt **Füssen** ein Grundstück mit 1.369 m<sup>2</sup> erworben, auf dem 3 Reihenhäuser sowie ein Doppelhaus erstellt wurden; alle Einheiten wurden im Jahr 2023 an die Käufer übergeben.



**04** Im Jahr 2020 hat die BSG-Allgäu ein Grundstück mit etwa 10.400 m<sup>2</sup> in **Kempten, Breslauer Straße** von der Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt erworben. Dort entstehen 76 Wohneinheiten, eine Wohngemeinschaft und eine Kindertagesstätte. Ein Teil der Wohnungen verbleibt im Eigentum der Genossenschaft und wird zur Miete angeboten. Bis Berichterstattung ist der Baubeginn von 37 Eigentumswohnungen und 28 Mietwohnungen erfolgt. Erste Fertigstellungen sind für Ende 2024 geplant.

**05** 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 wurden in Holzbauweise im Jahr 2023 errichtet, wobei hier 3 Eigenheime an die Käufer übergeben wurden. Weitere Bauabschnitte folgen sukzessive.

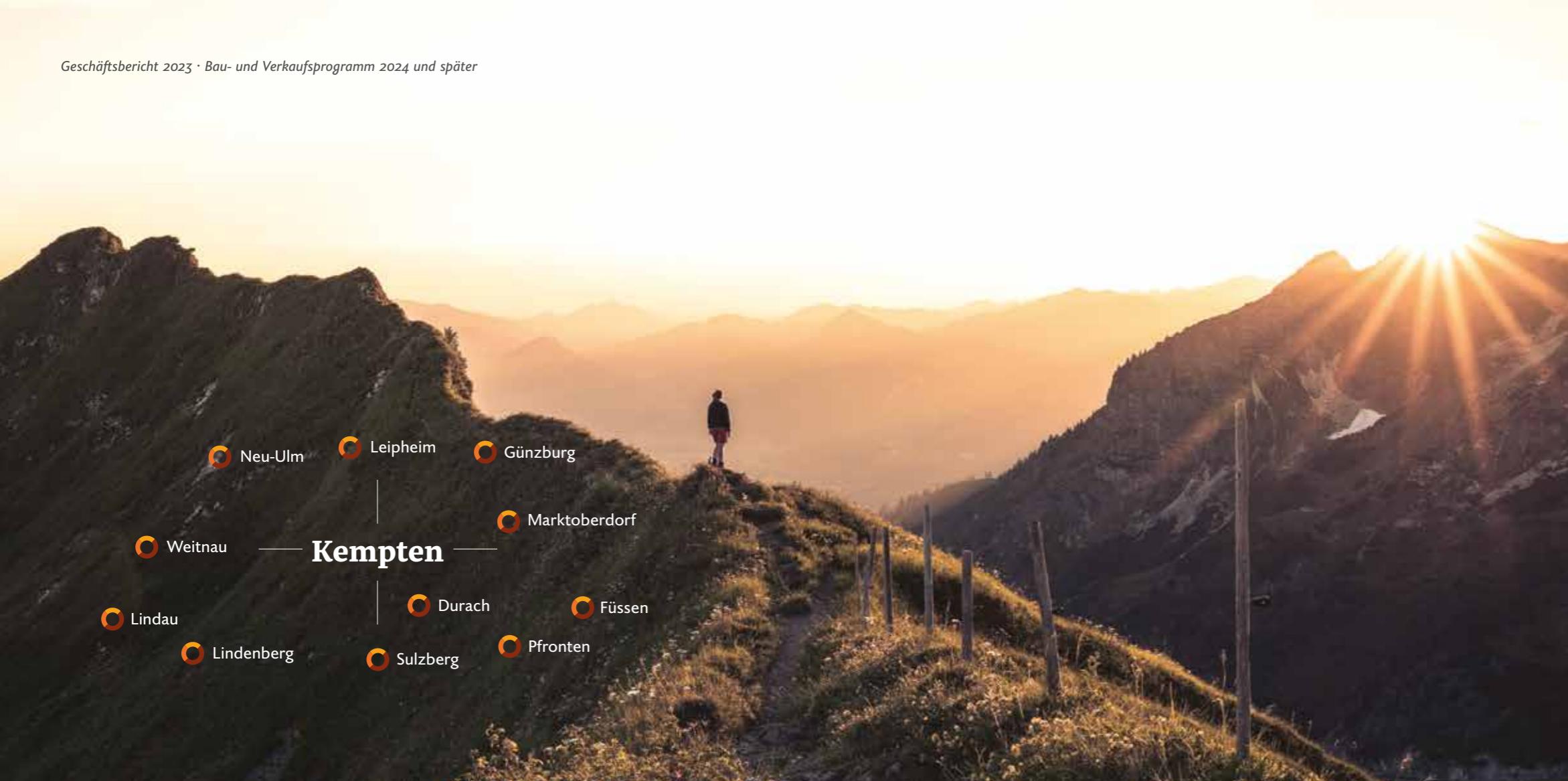


**06** In **Kempten-Sankt Mang, Römerstraße** entstand für die 100%ige Tochtergesellschaft BSG-Allgäu-Service GmbH ein neuer Bauhof als Betriebsgebäude verbunden mit 8 Mietwohnungen. Der Bauhof wurde 2023 in Betrieb genommen und auch die Mietwohnungen konnten bezogen werden.



**07** 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. Die Fertigstellung ist für die Jahre 2024 bzw. 2025 vorgesehen.





## Mit Energie in die nächsten Jahre

Trotz des anhaltend großen Interesses an Immobilien-  
eigentum bewertet die BSG-Allgäu das Risiko als Bauträgerin  
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 Kosten-  
sicherheit gegeben ist.

### Ausblick auf 2024/2025

Für das im Jahr 2021 erworbene Grundstück in **Durach-Weidach** mit ca. 7.300 m<sup>2</sup> ist eine Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern geplant, deren Baubeginn für das Jahr 2024 angedacht ist. Mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurde bereits begonnen.

In **Lindenbergs** hat die BSG-Allgäu gemeinsam mit der  
Stadt Lindenbergs ein Grundstück mit rund 4.300 m<sup>2</sup> im  
Erbaurecht übernommen. In einem viergeschossigen  
Gebäude sollen dort ein städtischer Kindergarten (im Erd-  
geschoss) sowie 22 Mietwohnungen entstehen. In Abhängigkeit  
von der Entwicklung der Marktlage und weiterer  
Rahmenbedingungen könnte der Bau 2025 starten.

Im Quartier **Kempten, Breslauer Straße** wurde mit dem  
Bau weiterer Miet- und Eigentumswohnungen begonnen.  
Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für 2025 ge-  
plant.

Im Baugebiet **Kempten, Halde Nord** entstehen 11 weitere  
Reihenhäuser. Je nach Marktlage und Abverkauf folgen  
weitere Bauabschnitte.

Die bereits Ende 2022 durch die BSG-Allgäu Wohnungsbau  
GmbH Nordschwaben angefangene Miet- bzw. Eigentums-  
wohnanlage in **Günzburg** wird Ende 2024 bzw. Anfang  
2025 fertiggestellt.

# Dreieck der Nachhaltigkeit:

## Unser Dach für eine menschliche Zukunft

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

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

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

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

Was wir tun, soll Sinn machen.

## Soziales

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

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

## Ökonomie

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

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

## Ökologie

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

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

## Gemeinsam zum Ziel

### Mietwohnungsverwaltung und Geschäftsbesorgungen

Als Ansprechpartner für sozialgerechten Wohnungsbau und Lebensraumentwicklung übernimmt die BSG-Allgäu auch Dienstleistungen für andere Partner der Immobilienwirtschaft. So bewirtschaftete die Genossenschaft zusätzlich zum eigenen Wohnungsbau und der Wohnungseigentumsverwaltung zum 31.12.2023 insgesamt 1.248 Einheiten für über 100 verschiedene Grundstücks- und Wohnungseigentümer.

Darin enthalten sind 160 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu), 305 Wohnungen der Stadtbau Günzburg GmbH, 125 Wohnungen der BSG-Allgäu Wohnungsbau GmbH Nordschwaben sowie 72 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Leipheim. Seit dem 01.01.2023 übernimmt die BSG-Allgäu im Rahmen einer weiteren Geschäftsbesorgung die Verwaltung von insgesamt 70 Wohnungen und 3 Gewer-

beeinheiten für die Stadtbau Marktoberdorf GmbH sowie 15 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im Eigentum der Stadt Marktoberdorf. Hinzu kommen 462 Mietwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, die für dritte Wohnungseigentümer verwaltet werden.

Damit betrug der bewirtschaftete Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten der BSG-Allgäu – einschließlich der 2.196 genossenschaftseigenen Einheiten – zum 31.12.2023 insgesamt 7.537 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 Immobiliengeschäften und anderen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen für Dritte. Zwischen der BSG-Allgäu-Service GmbH und der BSG-Allgäu besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die BSG-Allgäu ist alleinige Gesellschafterin.

#### 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 Alleingesellschafterin.

#### GbR Neu-Ulm-Kreuzäcker

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

#### BSG-Allgäu und Xaver Lipp Wohnbau-GbR

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

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





## Was wir tun, macht Sinn

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

Weitere 58 teilzeitbeschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte sorgen für Ordnung und Sauberkeit in den genossenschaftlichen Wohnanlagen.



**114**  
Mitarbeiter\*

**8**  
Auszubildende\*

## Aus- und Weiterbildung

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

Die BSG-Allgäu vertritt nach innen dieselben Werte wie nach außen. Mitarbeitende erhalten durch die Möglichkeit einer Ausbildung oder Weiterbildungen langfristige Entwicklungschancen und Perspektiven innerhalb der Genossenschaft. 2023 absolvierten insgesamt 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.

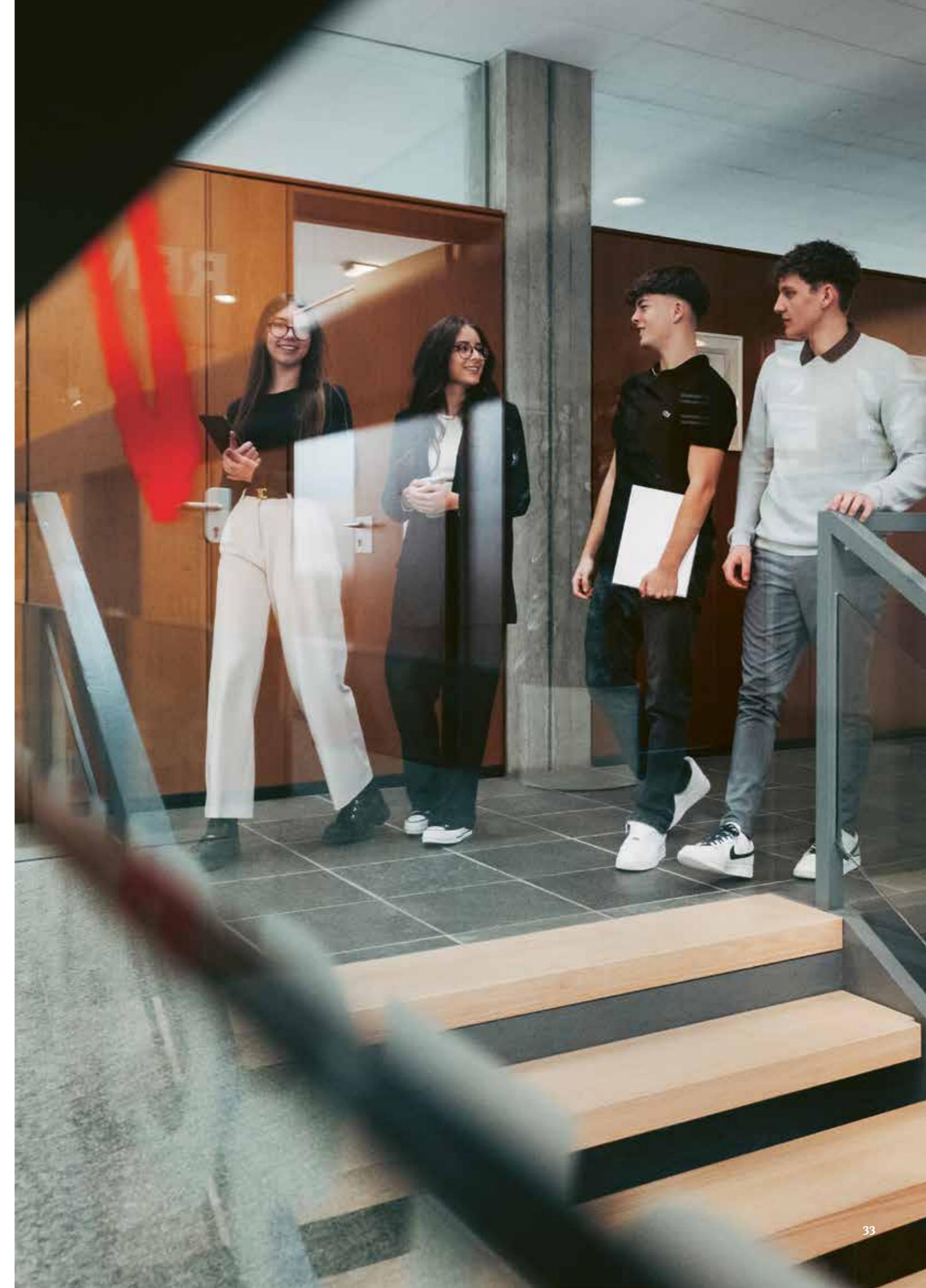
Ein fachlich qualifiziertes Team ist die Grundlage für das genossenschaftliche Wirken der BSG-Allgäu und ein entscheidender Baustein, um für die komplexer werdenden

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





## Unser Versprechen: Jobs mit echter Sinnstiftung.

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

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



### Die BSG-Allgäu macht Sinn

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

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

#### Lebensräume schaffen. Macht Sinn.

#### Lebensräume bewahren. Macht Sinn.



#### Lebensräume vermitteln. Macht Sinn.

#### Lebensräume verschönern. Macht Sinn.



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

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



**„Ich bin Mama von zwei Kindern und Führungskraft. Bei der BSG-Allgäu habe ich die Flexibilität um beides in Einklang zu bringen. Für mich die ideale Balance zwischen Familienleben und beruflicher Verwirklichung.“**

ANDREA LOCHBIHLER · ABTEILUNGSLEITERIN HAUSVERWALTUNG

# 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	31.12.2023 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
langfristige Investitionen	95.803,0	73,4	95.104,9	73,5
Verkaufsobjekte	10.324,5	7,9	10.458,2	8,1
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten	10.581,6	8,1	6.368,5	4,9
sonstiges kurzfristiges Vermögen	13.812,9	10,6	17.532,4	13,5
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>130.522,0</b>	<b>100,0</b>	<b>129.464,0</b>	<b>100,0</b>
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	58.696,5	45,0	56.727,3	43,8
langfristige Fremdmittel	52.533,2	40,2	55.504,4	42,9
Finanzierungsmittel für Verkaufsobjekte	6.215,7	4,8	4.656,0	3,6
sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	13.076,6	10,0	12.576,3	9,7
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>130.522,0</b>	<b>100,0</b>	<b>129.464,0</b>	<b>100,0</b>

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 58,7 Mio. EUR. Dies entspricht 45,0 % des Bilanzvolumens oder 61,3 % des Anlagevermögens. Dabei beträgt der Anteil der Selbstfinanzierung am Eigenkapital 69,7 %. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind im Geschäftsjahr 2023 nahezu unverändert bei 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 2023 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€ 12.446 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€ 1.206,9 (Vj.: T€ 3.848,5), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -2.636,6 (Vj.: T€ -2.786,2) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ -3.923,8 (Vj.: T€ 4.145,0) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 5.353,5 (Vj.: Zufluss T€ 5.207,3).

Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist zufriedenstellend; 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 19,5 Mio. €.

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

## Ertragslage

### Umsatzentwicklung:

Für das Geschäftsjahr 2023 haben sich die Nettokaltmieten auf T€ 11.057 erhöht (Vj.: T€ 10.812). Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten (abzgl. Erlösschmälerungen) liegen bei T€ 16.118,3.

### Verkaufstätigkeit:

Im Geschäftsjahr wurden die geplanten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 16,1 Mio. € generiert.

### Betreuungstätigkeit:

Im Rahmen der Betreuungstätigkeit wurden Umsatzerlöse in Höhe von T€ 569 aus geleisteten Baubetreuungen sowie T€ 1.278 aus der WEG- und Drittverwaltung erwirtschaftet.

### Instandhaltungskostenentwicklung:

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf T€ 3.138 (Vj.: T€ 3.066) und liegen damit knapp über dem geplanten Niveau.

### Jahresergebnis:

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.746 (Vj.: T€ 1.697) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und die Verkaufstätigkeit sowie den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen geprägt. Das Jahresergebnis liegt damit leicht oberhalb der Planung für 2023 (T€ 2.200 - T€ 2.600).

### 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 Wohnung leerstände zu vermeiden und durch gleichzeitig steigende Mieteinnahmen eine stabile wirtschaftliche Lage sicherzustellen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft folgende Entwicklung:

KENNZAHLEN	PROGNOSÉ 2024
Eigenkapitalquote	% 43,0 - 48,0
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> 21,00 - 25,00
Durchschnittsmiete	€/m <sup>2</sup> 5,77 - 5,87
Jahres-Sollmiete	TEUR 11.100 – 11.300
Erlösschmälerungen	% 1,0 - 2,0
Fluktuationsrate	% 4,0 - 6,0

Die prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2024 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 2024 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlös-

schmälerungen) aufgrund ganzjähriger Auswirkung bereits erfolgter Mieterhöhungen bzw. der prognostizierten Miet erhöhungspotentiale und der Neuvermietung im Anlagevermögen von rd. T€ 220 erwarten.

Aufgrund der umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in den vergangenen Jahren ist von Instandhaltungskosten auf dem Niveau der Vorjahre auszugehen. Für 2024 werden insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von 3,3 – 3,7 Mio. € erwartet.

Aufgrund wohnwertsteigernder Investitionen in den Wohnungsbau 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€ 2.400 bis T€ 2.800.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden wie beispielsweise der Inflationsentwicklung, der Entwicklung der Personalkosten, dem hohen Zinsniveau und der Bau kostenvolatilität.



## 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 Wohnungswchsel 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 2024 geplant könnte eintreten, wenn das Instandhaltungsbudget überschritten oder die geplanten Verkaufserlöse nicht erreicht werden sollten.

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

sung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Für die Genossenschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

### Bauträgertätigkeit:

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

Kosten und Termine werden laufend überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Einheiten auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Um das

Risiko zu minimieren überprüft die Genossenschaft vor Erwerb der Grundstücke bei allen Baumaßnahmen diese planerisch und untersucht eingehend den jeweiligen Wohnungsmarkt mittels verschiedener Marketingmaßnahmen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Grundstücke nur erworben bzw. neue Bauvorhaben nur dann begonnen werden, wenn eine entsprechende Nachfrage an den jeweiligen Wohnungsmärkten erkennbar ist.

Durch eine nach wie vor vorhandene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

#### **Bauwirtschaft:**

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

In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreisseigerungen sowie Lieferengpässe eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preisseigerungen 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 Kontrollsysteem 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 1.800 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 Gebrauchtmobilien 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

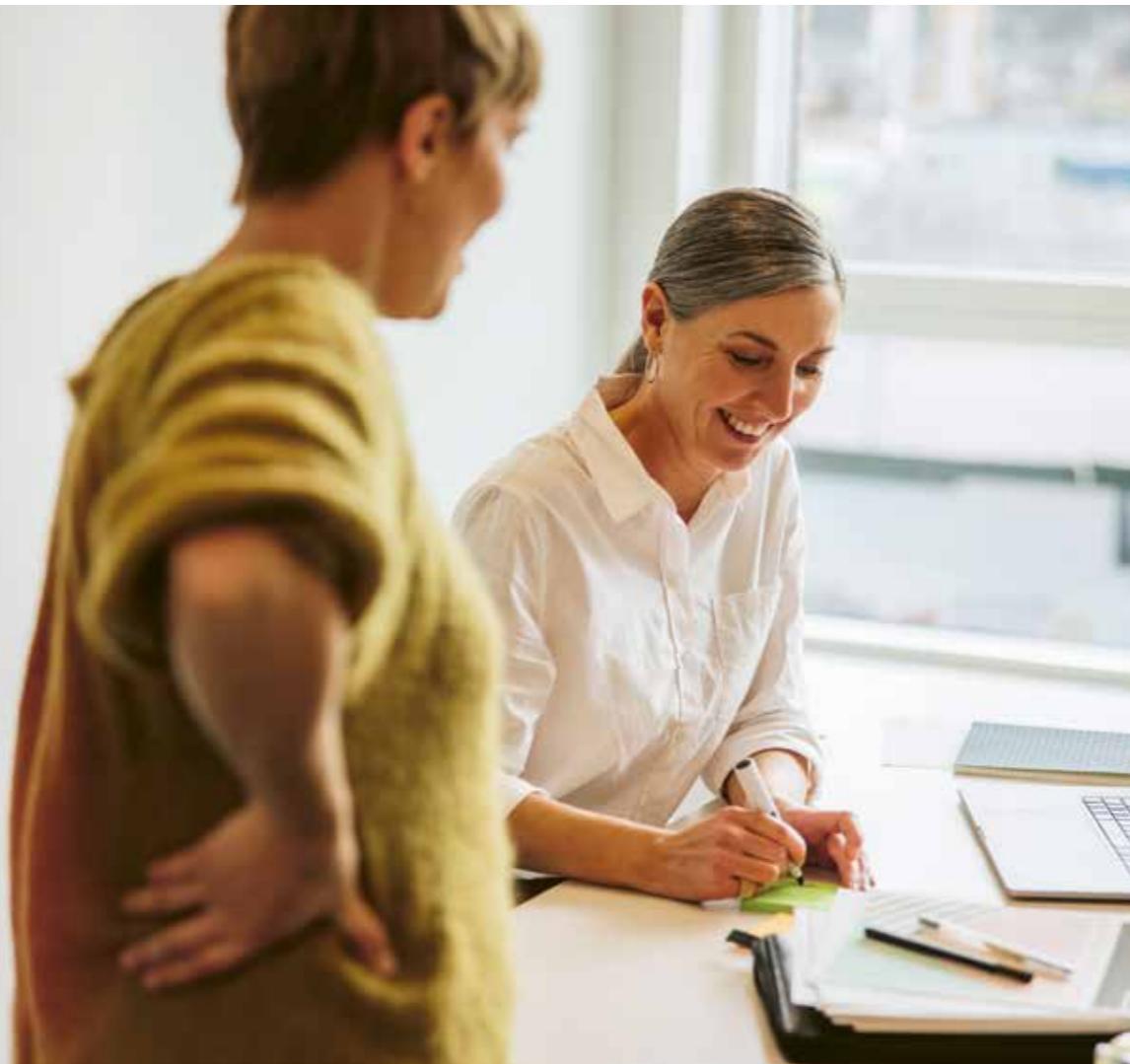
Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten.

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 2014 - 2023 in Mio. EUR



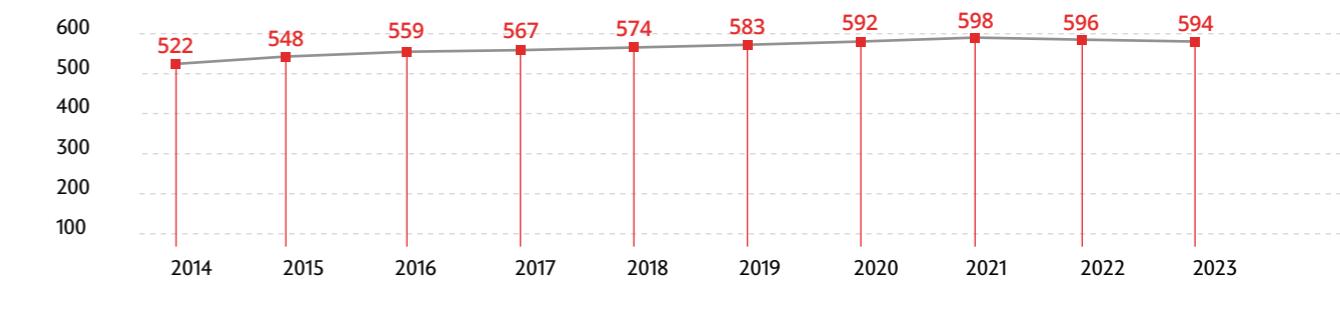
Langfristige Verbindlichkeiten 2014 - 2023 in Mio. EUR



Jahresüberschuss 2014 - 2023 in TEUR



Dividendausschüttung 2014 - 2023 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.



Kempten (Allgäu), den 12. Juni 2024

RALF KEHRER

TANJA THALMEIER

## Bericht des Aufsichtsrates

**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.

**Danke.** Ganz besonders dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates, verbunden mit unserer Wertschätzung und Anerkennung für den positiven Austausch zu Fragen der genossenschaftlichen Geschäftspolitik.

Die dem Aufsichtsrat nach Gesetz und der Satzung der Genossenschaft obliegenden Aufgaben hat er im Geschäftsjahr 2023 wahrgenommen und die Arbeit des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die im Rahmen seiner Zuständigkeit zu fassenden Beschlüsse, vor allem bei der Aufstellung des Bau- und Verkaufsprogramms und des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie beim Erwerb von Grundstücken in fünf Sitzungen des Aufsichtsrates und neun Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden, gefasst.

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

Der vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte bestellte Prüfungsausschuss hat im Jahr 2023 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 2023, hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 12.06.2024 zur Kenntnis genommen und mit der Prüferin erörtert. Der Aufsichtsrat stimmt nach eigener Prüfung dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung dessen Feststellung. Er empfiehlt ferner, dem Vorschlag des Vorstandes über die Dividendausschüttung in Höhe von vier Prozent und der Verwendung des Bilanzgewinnes, zuzustimmen.

Der Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 wird vom Aufsichtsrat gebilligt.

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



Kempten (Allgäu), den 12. Juni 2024

der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
THOMAS FLESCHUTZ

## 1. Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		70.167,18	99.880,12
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		78.727.038,25	78.772.544,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		8.237.131,34	8.439.340,75
Bauten auf fremden Grundstücken		0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen		184.284,75	57.540,44
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		201.995,48	184.473,39
Anlagen im Bau		4.600.390,61	3.464.501,28
Bauvorbereitungskosten		128.274,71	115.069,03
		<b>92.079.115,14</b>	<b>91.033.469,14</b>
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		2.463.210,66	2.463.210,66
Beteiligungen		1.270.600,90	1.587.338,05
Andere Finanzanlagen		41.590,00	27.470,00
		<b>3.775.401,56</b>	<b>4.078.018,71</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>95.924.683,88</b>	<b>95.211.367,97</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten		10.312.669,34	5.598.094,86
Bauvorbereitungskosten		140.635,38	655.303,56
Grundstücke mit unfertigen Bauten		10.019.017,73	9.968.063,32
Grundstücke mit fertigen Bauten		305.522,65	490.111,35
Unfertige Leistungen		5.031.442,22	4.268.748,46
Andere Vorräte		198.012,62	260.872,40
Geleistete Anzahlungen		0,00	101.753,10
		<b>26.007.299,94</b>	<b>21.342.947,05</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung		36.934,70	38.144,24
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		2.453.977,59	1.400.727,63
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		11.996,81	115.043,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		436.409,46	549.456,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.041.736,56	820.885,20
Sonstige Vermögensgegenstände		185.319,80	253.509,62
		<b>4.166.374,92</b>	<b>3.177.766,24</b>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>4.369.636,50</b>	<b>9.723.146,59</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>34.543.311,36</b>	<b>34.243.859,88</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten		6.580,68	8.745,09
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		47.438,65	0,00
		<b>54.019,33</b>	<b>8.745,09</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN INSGESAMT</b>		<b>130.522.014,57</b>	<b>129.463.972,94</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>			
Nachrichtlich:			
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		130.641,28	129.235,21
Bürgschaft aus Erschließungstätigkeiten i.H.v. TEUR 203			

PASSIVA		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Geschäftsguthaben			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		238.394,01	190.016,50
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		14.571.373,93	14.753.863,14
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen		189.215,29	51.240,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 42.466,07 (Vj.: 48.076,86)			
		<b>14.998.983,23</b>	<b>14.995.119,64</b>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 274.600,00 (Vj.: 169.700,00)		4.421.428,03	4.146.828,03
Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs eingestellt: EUR 930.995,03 (Vj.: 4.367.125,57)		37.826.525,35	36.895.530,32
		<b>42.247.953,38</b>	<b>41.042.358,35</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.746.222,27</b>	<b>1.696.537,85</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-274.600,00	-169.700,00
Bilanzgewinn		2.471.622,27	1.526.837,85
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>59.718.558,88</b>	<b>57.564.315,84</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		7.010.496,45	7.260.069,93
Steuerrückstellungen		1.003.819,19	671.084,19
Sonstige Rückstellungen		3.436.996,60	3.754.528,35
		<b>11.451.312,24</b>	<b>11.685.682,47</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT</b>			
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		43.347.019,15	45.927.596,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.629.968,96	2.779.067,59
Erhaltene Anzahlungen		12.188.319,77	10.011.037,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung		49.774,42	51.932,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		770.326,03	858.585,59
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00	1.250,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 82.381,57 (Vj.: 312.247,67)		311.960,50	538.337,83
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj.: 0,00)			
		<b>59.297.368,83</b>	<b>60.167.807,99</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT</b>		<b>54.774,62</b>	<b>46.166,64</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>SUMME PASSIVA</b>			
Nachrichtlich:			
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		130.641,28	129.235,21
Bürgschaft aus Erschließungstätigkeiten i.H.v. TEUR 203			

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2023

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	16.013.405,25	15.839.242,97
aus dem Verkauf von Grundstücken	16.136.054,68	12.461.896,69
aus Betreuungstätigkeit	1.847.460,07	2.191.015,28
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.886.797,28	2.641.304,65
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	5.013.305,85	5.032.190,36
Andere aktivierte Eigenleistungen	218.584,00	200.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.454.782,41	878.530,32
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.787.149,88	8.844.753,72
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.354.056,75	15.715.072,60
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	448.896,21	28.590.102,84
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>13.980.286,70</b>	<b>14.371.421,30</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	4.635.784,22	4.002.533,64
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: EUR 34.865,14; Vj.: 1.594.729,97)	900.006,77	5.535.790,99
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.839.716,07	2.806.151,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.040.023,73	1.932.351,13
Erträge aus Gewinngemeinschaften und Gewinnabführungsverträgen	24.959,57	41.696,72
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.364,15	500.454,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 693,00; Vj.: 36,00)	28.718,12	56.041,84
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	452.416,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 96.574,00; Vj.: 232.934,00)	752.475,81	799.446,62
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	122.099,67	870.734,65
Ergebnis nach Steuern	2.746.222,27	1.696.537,85
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.746.222,27</b>	<b>1.696.537,85</b>
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage	274.600,00	169.700,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>2.471.622,27</b>	<b>1.526.837,85</b>

## 3. Anhang zum Jahresabschluss 2023

## 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 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.

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€ 218,60 (Vj T€ 200,00)
- **zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten**  
und Bauvorbereitungskosten im Umlaufvermögen i.H.v. T€ 1.039,90 (Vj T€ 1.393,20)

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

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

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

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

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 1,82 % (Dezember 2023) 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 1,72 % (Dezember 2023) 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 2023											
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Stand 01.01.2023 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Stand 01.01.2023 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>304.710,22</b>	<b>32.539,48</b>	<b>12.360,52</b>	<b>0,00</b>	<b>324.889,18</b>	<b>204.830,10</b>	<b>62.252,42</b>	<b>12.360,52</b>	<b>254.722,00</b>	<b>99.880,12</b>	<b>70.167,18</b>
<b>SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.733.475,20	146.000,00	487.690,02	2.484.480,72	141.876.265,90	60.960.930,95	2.354.455,96	166.159,26	63.149.227,65	78.772.544,25	78.727.038,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.610.654,64	125.184,03	26,51	0,00	15.735.812,16	7.171.313,89	327.366,93	0,00	7.498.680,82	8.439.340,75	8.237.131,34
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	75.877,48	49.388,76	0,00	84.236,58	209.502,82	18.337,04	6.881,03	0,00	25.218,07	57.540,44	184.284,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	701.830,76	116.168,00	148.263,28	0,00	669.735,48	517.357,37	88.759,73	138.377,10	467.740,00	184.473,39	201.995,48
Bauvorbereitungskosten	115.069,03	347.555,78	0,00	-334.350,10	128.274,71	0,00	0,00	0,00	0,00	3.464.501,28	4.600.390,61
Anlagen im Bau	3.464.501,28	3.370.256,53	0,00	2.234.367,20	4.600.390,61	0,00	0,00	0,00	0,00	115.069,03	128.274,71
	<b>159.701.408,39</b>	<b>4.154.553,10</b>	<b>635.979,81</b>	<b>0,00</b>	<b>163.219.981,68</b>	<b>68.667.939,25</b>	<b>2.777.463,65</b>	<b>304.536,36</b>	<b>71.140.866,54</b>	<b>91.033.469,14</b>	<b>92.079.115,14</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>											
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	1.950.922,15	24.959,57	341.696,72	0,00	1.634.185,00	363.584,10	0,00	0,00	363.584,10	1.587.338,05	1.270.600,90
Andere Finanzanlagen	27.470,00	14.120,00	0,00	0,00	41.590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.470,00	41.590,00
	<b>4.530.435,43</b>	<b>39.079,57</b>	<b>341.696,72</b>	<b>0,00</b>	<b>4.227.818,28</b>	<b>452.416,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>452.416,72</b>	<b>4.078.018,71</b>	<b>3.775.401,56</b>
	<b>164.536.554,04</b>	<b>4.226.172,15</b>	<b>990.037,05</b>	<b>0,00</b>	<b>167.772.689,14</b>	<b>69.325.186,07</b>	<b>2.839.716,07</b>	<b>316.896,88</b>	<b>71.848.005,26</b>	<b>95.211.367,97</b>	<b>95.924.683,88</b>

Die Genossenschaft hält folgende **Beteiligungen**:

Name	Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital (EUR)	Ergebnis (EUR)
BSG-Allgäu-Service GmbH	Kempten	100%	1.938.409,56	250.278,07
BSG-ALLGÄU Wohnungsbau GmbH Nordschwaben	Kempten	100%	4.000.364,73	22.023,02
Hausverwaltung Vogel GmbH	Kempten	100%	64.006,84	6.991,31
GbR Kreuzäcker	Neu-Ulm	50%	1.095.522,49	49.633,89
BSG-Allgäu und Xaver Lipp Wohnbau - GbR (ehemals GbR Wohnpark Ludwigshöhe)	Kempten	50%	555.003,38	-15.681,04
LWB Lindauer Wohnbau GmbH	Lindau	50%	299.165,41	-7.142,83
GbR Wohnen am Dreitannenbichl	Füssen	50%	269.919,14	49.919,14
tfg Treufinanz GmbH	Sonthofen	50%	167.021,64	-36.266,13

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind EUR 5.031.442,22 (Vorjahr EUR 4.268.748,46) 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€ 93. 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€ 418) saldiert.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen in Höhe von € 1.933.947,91 für bereits übereignete Eigentumsobjekte sowie € 290.000,00 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 GEWÄHRTE PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE PER 31.12.2023						
	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	43.347.019,15 (45.927.596,18)	2.821.301,55 (2.982.639,08)	8.949.022,58 (9.799.916,68)	31.576.695,02 (33.145.040,42)	43.347.019,15 (45.927.596,18)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.629.968,96 (2.779.067,59)	213.397,57 (214.180,90)	601.817,65 (609.579,16)	1.814.753,74 (1.955.307,53)	2.629.968,96 (2.303.671,09)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.188.319,77 (10.011.037,81)	12.188.319,77 (10.011.037,81)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.774,42 (51.932,99)	49.774,42 (51.932,99)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	770.326,03 (858.585,59)	770.326,03 (858.585,59)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (1.250,00)	0,00 (1.250,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	311.960,50 (538.337,83)	218.715,13 (451.779,44)	0,00 (0,00)	93.245,37 (86.558,39)		
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>59.297.368,83</b> <b>(60.167.807,99)</b>	<b>16.261.834,47</b> <b>(14.571.405,81)</b>	<b>9.550.840,23</b> <b>(10.409.495,84)</b>	<b>33.484.694,13</b> <b>(35.186.906,34)</b>	<b>45.976.988,11</b> <b>(48.706.663,77)</b>	

(Vorjahreszahlen)

### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erträge in Höhe von T€ 256 erzielt, die den Vorperioden zuzuordnen sind. Gleicher gilt für Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 498.

### E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug zum 31.12.2023

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	39	31
Technische Mitarbeiter	14	3
Reinigungspersonal	0	1
	53	35

Außerdem wurden durchschnittlich 8 Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

Stand 01.01.2023 .....	4.311
Zugänge 2023 .....	179
Abgänge 2023 .....	52
Stand 31.12.2023 .....	4.438

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um EUR 182.489,21.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen** aus Bauverträgen in Höhe von T€ 12.275 und T€ 171 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, Prokurst, Vorsitzender  
Mario Dalla Torre, Vorstand i.R., stv. Vorsitzender  
Josef Burger, pensionierter Postbeamter  
Stefan Heller, Angestellter  
Susanne Marton, Assessorin  
Michael Läufle, Verwaltungsbeamter

### Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss von € 2.746.222,27 wurden satzungsgemäß vorweg rund 10%, das sind € 274.600,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt, so dass ein Bilanzgewinn von € 2.471.622,27 ausgewiesen wird. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine Dividendausschüttung von 4% auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) vor, das sind € 594.462,18. Der verbleibende Gewinn von € 1.877.160,09 soll der freien Rücklage zugewiesen werden.

Kempten, den 22. März 2024

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  
Adobe Stock

## Auflage

4.500 Stück





**Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG**

Im Oberösch 1 · 87437 Kempten-Sankt Mang · Telefon 0831 56117-0  
[info@bsg-allgaeu.de](mailto:info@bsg-allgaeu.de) · [www.bsg-allgaeu.de](http://www.bsg-allgaeu.de)