

GESCHÄFTSJAHR 2025

Inhalt

Geschäftsbericht 2025

1 Grußwort des Vorstandes

2 Das Geschäftsjahr

- 2.1 Rahmenbedingungen
- 2.2 Vermietung und Bewirtschaftung
- 2.3 Neubau, Modernisierung und Instandhaltung
 - Neubau
 - Modernisierung
 - Instandhaltung
 - Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit Aktivierung
- 2.4 Verwaltungen
- 2.5 Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2025
 - Vermögenslage
 - Ertragslage
 - Gewinnverteilungsvorschlag
 - Finanzlage
 - Kapitalstruktur
 - Vermögensstruktur
 - Risikomanagement
 - Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- 2.6 Wirtschaftlicher Ausblick
 - Prognose
 - Bestandspolitik
 - WEG
 - Gesamt

3 Bericht des Aufsichtsrats

4 Bilanz zum 31. Dezember 2025

- 4.1 Aktiva
- 4.2 Passiva

5 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

6 Rechtliche Grundlagen des Unternehmens

7 Die Organe der Genossenschaft

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im Geschäftsbericht auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter. Danke für Ihr Verständnis.

1 Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,
verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

Wohnungsbau ist kein Planspiel mehr

2025 war das Jahr, in dem endgültig sichtbar wurde, wie weit politische Wohnungsbau-Rhetorik und tatsächliche Realität auseinanderliegen. Seit Jahren hören wir dieselben Ankündigungen: schneller bauen, einfacher bauen, günstiger bauen. Doch auf den Baustellen und in den Verfahren sieht die Wirklichkeit anders aus. Förderprogramme ändern sich kurzfristig oder laufen aus, Baukosten und Zinsen bleiben hoch, Genehmigungsverfahren dauern unverändert lange und gleichzeitig steigen die technischen, energetischen und regulatorischen Anforderungen immer weiter.

Wer heute Wohnraum schaffen will, braucht längst mehr als gute Ideen. Er braucht Eigenkapital, belastbare Finanzierungen, Geduld und vor allem Durchhaltevermögen. Denn Wohnungsbau ist kein Planspiel mehr. Während vielerorts noch diskutiert wird, mussten Wohnungsunternehmen 2025 erneut unter realen Bedingungen handeln: mit dauerhaft hohen Baupreisen, begrenzten Fördermitteln und einer immer schwierigeren wirtschaftlichen Darstellbarkeit von Neubauprojekten. Gerade Genossenschaften geraten dabei zunehmend unter Druck. Denn wir bauen nicht für kurzfristige Renditen, sondern für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum.

Genau das macht die aktuellen Rahmenbedingungen so problematisch. Trotzdem hat die **bgBC** auch im Jahr 2025 Verantwortung übernommen.

Mit der Fertigstellung der Hans-Liebherr-Straße 8 konnten wir ein wichtiges Projekt erfolgreich abschließen und weiteren Wohnraum schaffen. Gleichzeitig haben wir unsere Modernisierungsmaßnahmen konsequent fortgeführt, in Photovoltaik und technische Infrastruktur investiert und unseren Bestand weiterentwickelt.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist auf mittlerweile 690 Wohnungen gewachsen. Besonders bemerkenswert bleibt dabei eines: Unsere durchschnittliche Sollmiete liegt trotz aller Kostensteigerungen weiterhin deutlich unter dem Niveau vieler Neubauten am Markt. Während andernorts Quadratmetermieten von 14, 16 oder gar 18 Euro zunehmend zur Realität werden, liegt die **bgBC** weiterhin auf einem Niveau, das für breite Teile der Bevölkerung überhaupt noch tragfähig ist. Doch genau hier liegt die zentrale wohnungspolitische Herausforderung der kommenden Jahre: Bezahlbarer Wohnraum wird politisch permanent gefordert, wirtschaftlich aber immer schwieriger möglich gemacht. Die wohnungspolitischen Zielkonflikte treten zunehmend offen zutage: Dauerhaft niedrige Mieten, hohe energetische Standards, zusätzliche technische Vorgaben und gleichzeitig begrenzte Förderkulissen lassen sich wirtschaftlich immer schwerer miteinander vereinbaren. Irgendjemand muss die Differenz bezahlen. Und immer häufiger sind es die Wohnungsunternehmen selbst.

Die Genossenschaften leisten dabei seit Jahrzehnten einen Beitrag, den man gar nicht hoch genug bewerten kann. Ohne sie wäre die Lage auf dem Wohnungsmarkt vielerorts deutlich dramatischer. Umso wichtiger wäre es, endlich wieder Rahmenbedingungen zu schaffen, die Investitionen ermöglichen statt verhindern.

Denn eines zeigt sich zunehmend deutlich: Steigende Anforderungen und Kosten erschweren die wirtschaftliche Realisierung neuer Wohnbauprojekte erheblich. Trotz aller Herausforderungen blickt die **bgBC** weiterhin solide und verantwortungsvoll in die Zukunft. Unsere stabile wirtschaftliche Lage, die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geben uns die notwendige Grundlage, unseren genossenschaftlichen Auftrag auch künftig verlässlich zu erfüllen.

Wir danken unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Biberach, Mai 2026
Der Vorstand

Patrick Detzel
Geschäftsführender
Vorstandsvorsitzender

2 Das Geschäftsjahr 2025

2.1

Rahmenbedingungen

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem

konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in

Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2 Das Geschäftsjahr 2025

2.2

Vermietung und Bewirtschaftung

Die Vermietungssituation der Baugenossenschaft Biberach eG war auch im Geschäftsjahr 2025 weiterhin stabil. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum blieb unverändert hoch. Die Leerstandsquote lag zum Jahresende bei lediglich 1,9% und bewegt sich damit weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Durch die Fertigstellung des Projektes Hans-Liebherr-Straße 8 erhöhte sich der Wohnungsbestand auf insgesamt 690 Wohnungen.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche stieg auf 46.981 m².

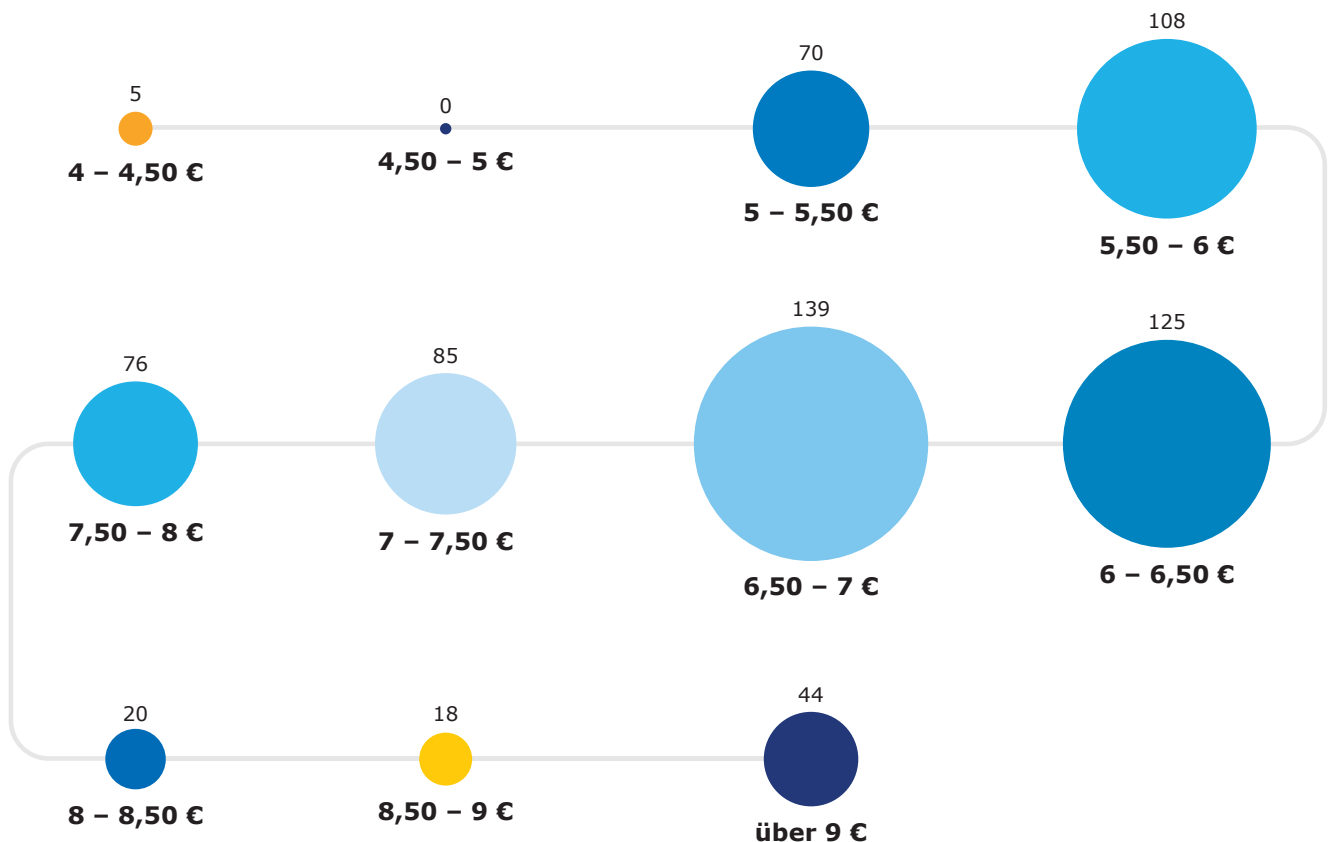
Die Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr auf rund 4,03 Mio. €. Die durchschnittliche Sollmiete lag bei 7,14 €/m² monatlich. Trotz der allgemeinen Kostensteigerungen bewegt sich die Genossenschaft damit weiterhin deutlich unterhalb vieler marktüblicher Neubaus-Mietpreise.

Die Erlösschmälerungen erhöhten sich auf rund 103,7 T€. Ursächlich hierfür waren insbesondere

einzelne Leerstände im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen sowie zeitweise noch nicht vollständig vermietete Einheiten nach Fertigstellungen und Sanierungen.

Die Fluktuationsrate lag mit 6,8% weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dies zeigt erneut die hohe Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens sowie die starke Bindung vieler Mitglieder und Mieter an die **bgBC**.

Struktur des Mietwohnungsbestandes nach Mietpreisen je m² Wohnfläche



2 Das Geschäftsjahr 2025

2.3

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

2.3.1 Neubau

Im Geschäftsjahr 2025 konnte das Projekt Hans-Liebherr-Straße 8 erfolgreich fertiggestellt und vollständig aktiviert werden. Mit der Fertigstellung des Gebäudes wurde ein weiterer wichtiger Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Biberach geleistet. Das Projekt stellte die Genossenschaft in den vergangenen Jahren vor erhebliche Herausforderungen. Neben den allgemeinen Preissteigerungen im Baugewerbe wirkten sich insbesondere die Folgen des Brandschadens sowie die damit verbundenen versicherungs- und haftungsrechtlichen Auswirkungen auf den Projektablauf aus. Umso wichtiger war es, das Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich zum Abschluss zu bringen.

Parallel hierzu wurden erste weitere Planungs- und Bauvorbereitungskosten für zukünftige Projekte im Bereich Angerweg sowie Probststraße aktiviert. Die **bgBC** verfolgt weiterhin das Ziel, zusätzliche Wohnbaupotenziale in Biberach zu entwickeln. Gleichzeitig bleibt die wirtschaftliche Darstellbarkeit neuer Projekte unter den aktuellen Rahmenbedingungen eine erhebliche Herausforderung.

2.3.2 Modernisierung

Auch im Jahr 2025 setzte die **bgBC** ihre umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen fort. Die Arbeiten an den Objekten Rollinstraße 60, Schulze-Delitzsch-Weg 9–13 sowie Bachlangenstraße 20 konnten im Wesentlichen abgeschlossen werden.

Im Fokus standen dabei erneut energetische Verbesserungen, technische Erneuerungen sowie Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der Wohnqualität. Die Genossenschaft investiert damit gezielt in die technische und wirtschaftliche Weiterentwicklung ihres Gebäudebestandes. Die Maßnahmen dienen der technischen Modernisierung des Gebäudebestandes und können – abhängig vom jeweiligen Gebäude sowie vom Nutzerverhalten – zu einem geringeren Energiebedarf beitragen.

Zusätzlich wurde die technische Infrastruktur weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr wurde unter anderem eine weitere Photovoltaikanlage auf dem Objekt Abtstraße 8 installiert. Die zunehmende Integration regenerativer Energietechnik gewinnt auch im Bestand weiter an Bedeutung.

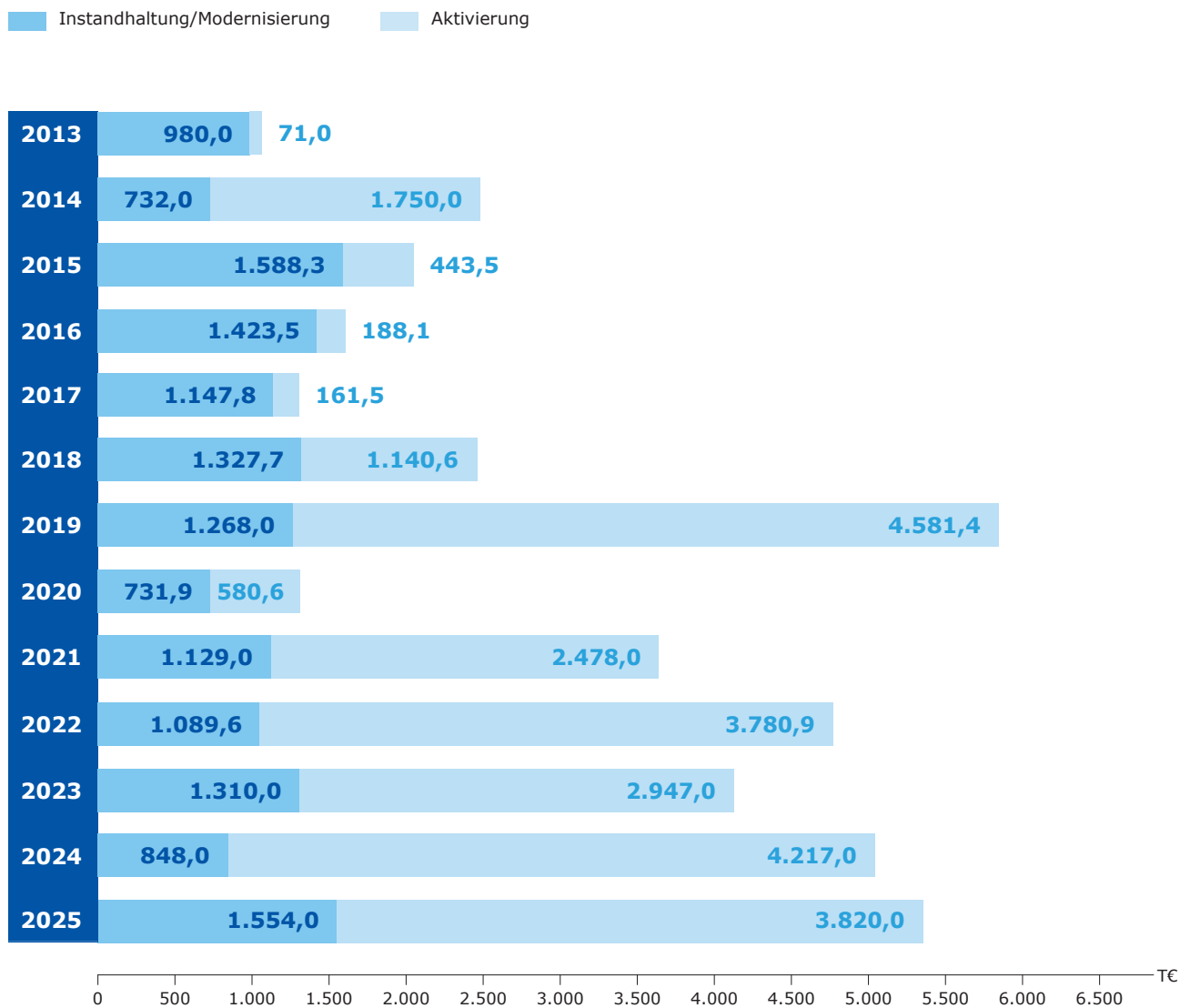
2.3.3 Instandhaltung

Die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes blieb auch 2025 ein zentraler Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Neben zahlreichen Einzelmaßnahmen wurden insbesondere technische Anlagen, Gebäudeteile und Wohnungsausstattungen erneuert.

Die Baugenossenschaft verfolgt weiterhin eine nachhaltige Bestandspolitik. Ziel bleibt es, die Gebäude langfristig in einem guten technischen und optischen Zustand zu halten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern.

2 Das Geschäftsjahr 2025

2.3.4 Aufwendungen Modernisierung und Instandhaltung mit Aktivierung 2013 bis 2025 in Tausend €



2 Das Geschäftsjahr 2025

2.4

Verwaltungen

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir die Verwaltung von insgesamt 684 Wohnungen in 37 Eigentümergemeinschaften durchgeführt. Bei allen auslaufenden Verträgen wurden wir von den Gemeinschaften erneut zum

Verwalter bestellt. Hierfür unseren herzlichen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir betreuen derzeit Rücklagen in Höhe von ca. 4,96 Mio. € für die Gemeinschaften.

Die größten Maßnahmen im Geschäftsjahr 2025 waren der Einbau einer Wärmepumpe mit einem finanziellen Umfang von ca. 200.000 € und einen Teil einer Tiefgaragensanierung von ca. 250.000 €.

2.5

Die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2025

2.5.1

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Biberach eG blieb auch im Geschäftsjahr 2025 stabil. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf rund 41,6 Mio. €. Wesentliche Ursache hierfür waren insbesondere die Fertigstellung und Aktivierung des Projektes Hans-Liebherr-Straße 8 sowie weitere Investitionen in den Gebäudebestand.

Das Anlagevermögen erhöhte sich auf rund 33,6 Mio. €. Gleichzeitig verfügt die Genossenschaft weiterhin über solide liquide Mittel in Höhe von rund 6,1 Mio. € einschließlich Bausparguthaben.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf rund 23,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote bewegt sich damit weiterhin auf einem hohen und für die langfristige Unternehmensentwicklung stabilen Niveau.

2.5.2

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr 2025 auf rund 5,04 Mio. €. Ursache hierfür waren insbesondere die Fertigstellung zusätzlicher Wohnungen sowie höhere Umlagevolumina im Bereich der Betriebskosten.

Der Jahresüberschuss lag mit rund 809 T€ leicht unter dem Vorjahresniveau, bewegt sich jedoch weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Belastend wirkten sich insbesondere gestiegene Aufwendungen für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Personal sowie höhere Abschreibungen aus neu fertiggestellten Gebäuden aus. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten dabei insbesondere Versicherungsleistungen im Zusammenhang mit dem Projekt Hans-Liebherr-Straße 8.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft bleibt insgesamt stabil und geordnet.

2.5.3

Gewinnverteilungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 185.089,84 € wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben 50.860,06 €.
- Einstellung des verbleibenden Betrages in die Ergebnsrücklagen 134.229,78 €.

2 Das Geschäftsjahr 2025

2.5.4

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Zuge der Investitionstätigkeit auf

rund 15,2 Mio. €. Gleichzeitig bestehen weiterhin langfristig gesicherte Finanzierungsstrukturen. Die Liquiditätslage der **bgBC** bleibt trotz hoher Investitionen solide.

	2024	2025
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	823,6 T€	809,0 T€
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	800,7 T€	994,1 T€
– Ab-/ +Zunahme der langfristigen Rückstellungen	10,8 T€	-4,1 T€
– aktivierte Eigenleistungen	-6,7 T€	-6,1 T€
+ Abschreibungen auf Forderungen	0,0 T€	10,8 T€
= Cash-Flow	1.628,4 T€	1.803,7 T€

2.5.5

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist weiterhin ausgewogen. Das Unternehmen verfügt über eine stabile Eigenkapitalbasis sowie langfristig gesicherte Fremdfinanzierungen.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt weiterhin unter Berücksichtigung langfristiger wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

	2024	2025
Eigenkapital	22.563,0 T€	23.321,0 T€
Fremdkapital		
Pensionsrückstellungen	628,1 T€	624,1 T€
Übrige Rückstellungen	439,0 T€	566,2 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.906,8 T€	15.219,6 T€
Erhaltene Anzahlungen	1.476,7 T€	1.227,0 T€
Übrige Verbindlichkeiten	485,9 T€	682,3 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	3,9 T€	3,2 T€
Gesamtkapital	39.503,4 T€	41.643,4 T€

2 Das Geschäftsjahr 2025

2.5.6

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist weiterhin maßgeblich durch den langfristig orientierten Immobilienbestand geprägt. Den Schwerpunkt bilden

die Wohngebäude der Genossenschaft, welche die Grundlage des genossenschaftlichen Geschäftsmodells darstellen.

	2024	2025
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.312,0 T€	33.628,6 T€
Finanzanlagen	0,8 T€	0,8 T€
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	1.050,8 T€	1.197,2 T€
Flüssige Mittel	6.661,8 T€	6.088,6 T€
Übriges Umlaufvermögen	478,0 T€	728,2 T€
Gesamtvermögen	39.503,4 T€	41.643,4 T€

2.5.7 Risikomanagement

Das Risikomanagement der **bgBC** wird kontinuierlich weiterentwickelt.

Besondere Risiken bestehen weiterhin in den Bereichen Baukostenentwicklung, regulatorische Anforderungen, Energiepreise sowie Finanzierungskosten. Auch Cyberrisiken und Anforderungen an Datenschutz und IT-Sicherheit gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Die **bgBC** setzt weiterhin auf regelmäßige Schulungen, moderne digitale Systeme sowie ein konsequentes Controlling, um Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen reagieren zu können.

2 Das Geschäftsjahr 2025

2.5.8 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2025

Daten	2023	2024	2025
Anzahl der eigenen			
Wohnungen per 31.12.	662	672	690
Gewerbereinheiten per 31.12 (abzgl. 1 selbstgenutzte GE)	1	1	1
Summe der Mieteinheiten	663	673	691
Wohn- und Nutzfläche (m ²) per 31.12 (abzgl. Archiv Maler 48,98 m ² + Gewerbe 59,24 m ²)	45.031	45.726	46.981
Sollmieten in €	3.640.860	3.716.210	4.025.620
abgerechnete Umlagen in €	969.849	987.661	1.067.486
Erlösschmälerungen in €	72.526	67.122	103.723
Forderungen aus Vermietungen in €	12.067	6.090	6.519
Mieterwechsel p. a. lt. Aufstellung	44	30	47
Leerstand von Mieteinheiten zum 31.12. lt. Aufstellung	12	10	13
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel in €	83.392	157.195	162.528
Betriebskosten in €	1.009.069	1.086.619	1.237.931

Kennzahlen		2023	2024	2025
Durchschnittliche Sollmiete/qm	Sollmieten	6,74 €	6,48 €	7,14 €
	Wohn- und Nutzfläche x 12			
% Anteil der Erlösschmälerungen	Erlösschmälerungen	1,6 %	1,8 %	2,0 %
	Sollmieten			
% Anteil der Mietforderungen	Forderungen aus Vermietung	0,3 %	0,1 %	0,1 %
	Sollmieten + abgerechnete Umlagen			
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p. a.	6,6 %	4,5 %	6,8 %
	Anzahl der Mieteinheiten			
Leerstandsquote	Leerstand von Mieteinheiten zum 31.12.	1,4 %	1,5 %	1,9 %
	Anzahl der Mieteinheiten			
Fremdkapitalzins/qm p. m.	Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	0,15 €	0,27 €	0,29 €
	qm Wohn- und Nutzfläche x 12			
Betriebskosten/qm p. m.	Betriebskosten	1,87 €	1,89 €	2,20 €
	qm Wohn- und Nutzfläche x 12			

2 Das Geschäftsjahr 2025

2.6

Wirtschaftlicher Ausblick

2.6.1 Prognose

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch für das Jahr 2026 herausfordernd. Auch für 2026 wird weiterhin mit einem erhöhten Zinsniveau gerechnet. Zusätzlich erschweren die Entwicklung der Baukosten, der gesetzlichen Anforderungen im Bereich Energie und Klima sowie die Unsicherheit bei Förderprogrammen langfristige Planungen.

Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch. Die bgBC sieht sich daher weiterhin in der Verantwortung, ihren Wohnungsbestand technisch, wirtschaftlich und energetisch weiterzuentwickeln sowie – soweit wirtschaftlich darstellbar – zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

2.6.2 Bestandspolitik

Die Genossenschaft wird ihre langfristig ausgerichtete Bestandserhaltung konsequent fortsetzen. Neben laufender Instandhaltung stehen weiterhin energetische Modernisierungen und technische Erneuerungen im Fokus.

2.6.3 WEG

Auch im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung wird die Nachfrage nach professioneller technischer und kaufmännischer Betreuung weiter steigen. Die bgBC sieht sich hierfür organisatorisch und fachlich gut aufgestellt.

2.6.4 Gesamt

Die Baugenossenschaft Biberach eG blickt trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen insgesamt positiv in die Zukunft. Die stabile wirtschaftliche Basis, der hohe Wohnraumbedarf sowie die langfristige Orientierung der Genossenschaft bilden weiterhin ein solides Fundament für die kommenden Jahre.

Biberach, Mai 2026
Der Vorstand

Patrick Detzel
Vorstandsvorsitzender

Hubert Hagel
Stellvertreter

Thomas Knoll
Vorstandsmitglied

3 Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche Entwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle, Investitionsentscheidungen und laufende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen informiert.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat waren insbesondere die Fertigstellung des Projektes Hans-Liebherr-Straße 8, die laufenden Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, die allgemeine Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen der weiterhin herausfordernden wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und den Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war

auch im Geschäftsjahr 2025 von Offenheit, Vertrauen und einem konstruktiven Austausch geprägt.

Im Rahmen seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung informiert und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft fortlaufend geprüft. Wesentliche Beanstandungen oder Risiken, die eine besondere Stellungnahme nach § 59 Abs. 2 GenG erforderlich gemacht hätten, ergaben sich nicht.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie der Geschäftsbericht wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt und eingehend beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss geprüft und in seiner Sitzung einstimmig gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den Jahresabschluss 2025 festzustellen,
- dem Vorschlag zur Gewinnverwendung zuzustimmen sowie
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Biberach eG für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit und das hohe Engagement unter weiterhin anspruchsvollen Rahmenbedingungen.

Biberach, Juni 2026
Der Aufsichtsrat



Norbert Zeidler
Vorsitzender

4 Bilanz zum 31. Dezember 2025

4.1

Aktiva

	2024	2025
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	23.855.274,03 €	29.099.687,15 €
Grundstücke mit anderen Bauten	4.055.489,96 €	3.965.128,02 €
Technische Anlagen und Maschinen	260.255,50 €	286.693,79 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.983,98 €	255.382,14 €
Anlagen im Bau	2.873.178,46 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	9.821,37 €	21.738,62 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	800,00 €	800,00 €
Anlagevermögen insgesamt	31.312.803,30 €	33.629.429,72 €

	2024	2025
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.050.837,14 €	1.197.159,72 €
Andere Vorräte	6.159,65 €	10.153,72 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	6.089,51 €	6.518,52 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.701,50 €	737,80 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.233,49 €	12.356,94 €
Sonstige Vermögensgegenstände	398.801,45 €	695.972,79 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.500.022,72 €	4.926.763,68 €
Bausparguthaben	1.161.759,58 €	1.161.830,13 €
Umlaufvermögen insgesamt	8.190.605,04 €	8.011.493,30 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	2.444,91 €
Bilanzsumme	39.503.408,34 €	41.643.367,93 €

4 Bilanz zum 31. Dezember 2025

4.2

Passiva

	2024	2025
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.920,00 €	38.400,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.275.981,12 €	1.266.836,91 €
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.361.830,12 €	2.442.728,99 €
Bauerneuerungsrücklage	3.220.352,72 €	3.220.352,72 €
Andere Ergebnisrücklagen	15.489.582,03 €	16.167.088,74 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	823.573,88 €	808.988,71 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	638.357,39 €	623.898,87 €
Eigenkapital insgesamt	22.562.882,48 €	23.320.497,20 €

	2024	2025
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	628.144,00 €	624.086,00 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €
Sonstige Rückstellungen	439.031,58 €	566.194,35 €
Rückstellungen insgesamt	1.067.175,58 €	1.190.280,35 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.906.763,16 €	15.219.613,24 €
Erhaltene Anzahlungen	1.476.712,26 €	1.226.991,46 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94,73 €	512,45 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.086,11 €	661.318,73 €
Sonstige Verbindlichkeiten	1.809,19 €	20.995,04 €
Verbindlichkeiten insgesamt	15.869.465,45 €	17.129.430,92 €
Rechnungsabgrenzungsposten	3.884,83 €	3.159,46 €
Bilanzsumme	39.503.408,34 €	41.643.367,93 €

5 Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	2024	2025
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.699.113,63 €	5.039.307,21 €
b) aus Betreuungstätigkeit	276.822,94 €	320.813,50 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.276,94 €	32.632,87 €
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit Bauten sowie unfertigen Leistungen	90.544,17 €	146.322,58 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	6.680,00 €	6.110,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	67.657,97 €	680.179,83 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.900.639,26 €	2.755.929,09 €
b) Aufwendungen aus Betreuungstätigkeit	5.277,30 €	6.936,95 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.124,09 €	2.431,50 €
Rohergebnis	3.253.055,00 €	3.460.068,45 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	825.737,95 €	870.213,74 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	213.942,75 €	210.003,14 €
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	800.657,37 €	994.061,57 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	427.098,80 €	413.200,67 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24,00 €	24,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	88.523,75 €	56.124,74 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	184.886,45 €	174.639,34 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,28 €	-0,02 €
Ergebnis nach Steuern	889.278,15 €	854.098,75 €
Sonstige Steuern	65.704,27 €	45.110,04 €
Jahresüberschuss	823.573,88 €	808.988,71 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	638.357,39 €	623.898,87 €
Bilanzgewinn	185.216,49 €	185.089,84 €

6 Rechtliche Grundlagen des Unternehmens

26. Juli	1908	Gründung der Genossenschaft – "Spar- und Bauverein Biberach und Umgebung"
03. Oktober	1908	Eintragung ins Genossenschaftsregister Nr. 29 beim Amtsgericht Biberach/Riß
31. August	1932	Zuerkennung der Gemeinnützigkeit
05. April	1941	Änderung des Firmennamens in "Kreisbaugenossenschaft Biberach"
11. April	1949	Änderung des Firmennamens in "Gemeinnützige Baugenossenschaft Biberach eG"
29. Januar	1951	Einführung der Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
29. Januar	1953	Übernahme der neuen Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
10. Dezember	1976	Übernahme der neuen Mustersatzung des Verbandes württembergischer Wohnungsunternehmen, Stuttgart
31. Dezember	1989	Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit
13. September	1991	Neufassung der Satzung durch den Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit, Änderung des Firmennamens in "Baugenossenschaft Biberach eG"
20. Juli	1999	Anpassung der Satzung von DM auf € zum 01.01.2000
31. Juli	2006	Zuständigkeitsänderung des Registergerichts: Neue Genossenschaftsregister Nr. 640029, geführt beim Amtsgericht Ulm
13. Dezember	2007	Anpassung der Satzung auf das neue Genossenschaftsgesetz
24. November	2014	Satzungsänderung bezüglich Verzichtes auf Lagebericht nach HGB
20. Oktober	2016	Satzungsänderung Einführung Altersgrenze Aufsichtsrat m/w
18. Oktober	2018	Anpassung der Satzung an die Mustersatzung des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
24. Oktober	2019	Änderung der Kündigung der Mitgliedschaft
Geschäftsanteil	160,- €	
Pflichtgeschäftsanteile	2 Anteile à 160,- € Bei Inanspruchnahme einer Genossenschaftsmietwohnung erhöht sich die Zahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile je nach Größe der Wohnung bis zu 8 Geschäftsanteile lt. Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16. Mai 1993	
Haftsumme	160,- € je Geschäftsanteil	
Prüfungsverband	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart	
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln Hugo-Häring-Gesellschaft e.V., Biberach Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin	

7 Die Organe der Genossenschaft

Name		Ende der Wahlzeit
Detzel, Patrick Oliver	Vorsitzender	2029
Hagel, Hubert	Stellvertreter	2026
Knoll, Thomas		2031

Aufsichtsrat

Zeidler, Norbert	Vorsitzender	2028
Franzen, Dr. Brigitte	Stellvertreterin	2026
Konzept, Birgit		2028
Peter, Manja		2027
Steinmayer, Klauspeter		2027
Tasch, Silke		2026



baugenossenschaft BIBERACH eG
Kolpingstraße 9 | 88400 Biberach
info@baugenbc.de



baugenbc.de