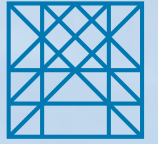


Siebendächer



# Geschäftsbericht 2025





# Geschäftsbericht 2025

## Inhalt

5	<b>Bericht des Vorstandes</b>
6	Bautätigkeit
10	Genossenschaftliche Mietwohnungen
12	Siebendächer Mieten
13	Siebendächer Services
14	Personal
16	Lage der Genossenschaft Nachtragsbericht
17	Risikobericht
19	Unser Bewohnertreff – mehr als Wohnen
20	Mitgliederbewegungen Spareinrichtung Beteiligungen
21	Vermögensstruktur Kapitalstruktur
22	Jahresbilanz
26	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
27	Siebendächer Stiftung

*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.*

**Siebendächer  
Baugenossenschaft eG**

Gerberplatz 7  
87700 Memmingen  
Telefon: 08331 9507-0  
E-Mail: info@siebendaecher.de  
www.siebendaecher.de

---

Gegründet	1912
Spareinrichtung	seit 22.8.1974
Verwaltete Einheiten zum 31.12.2025	6.884
Mitglieder am 31.12.2025	2.819
Geschäftsguthaben am 31.12.2025	7.958,6 T€
Sparguthaben am 31.12.2025	24.812,7 T€
Bilanzsumme zum 31.12.2025	118.227,9 T€

---

Investitionen in Neubau und Instandhaltung insgesamt	11.646,4 T€
--	-------------

---

**Vorstand**

Markus Sonntag

Claudia Knittel

---

**Aufsichtsrat**

Josef Dietrich  
Rechtsanwalt i. R., Vorsitzender

Petra Droßel  
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH), stellv. Vorsitzende

Margareta Böckh  
Schulrektorin a. D., 2. Bürgermeisterin Stadt Memmingen

Bernd Fischer  
Dipl.-Bankbetriebswirt

Joachim Schanz  
Dipl.-Volkswirt

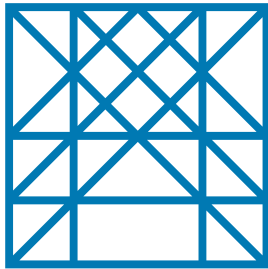
Stephan Stracke  
Bundestagsabgeordneter

---

**Prüfungsverband**

VdW Bayern  
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Stollbergstraße 7  
80539 München

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen



Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen.

Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2% im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4% für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Vorjahr 2024 ab.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkoppelung der deutschen Wirtschaft vom Weltmarkt heraus.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum in einer Spannweite von 0,6% bis 1,5%.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1% niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen.



Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6%, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex erreichte im Dezember eine Rate von 1,8%. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48%. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56% den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. In 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11% mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Vorjahr. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichteter Wohnungen zu erwarten. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar sein.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des

Statischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024. Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum auch in Memmingen hoch. Eine leistungsstarke Industrie macht Memmingen zu einem starken Wirtschaftsstandort – über 12.300 Beschäftigte sind im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Das Bayerische Landesamt für Statistik berechnet die Bevölkerungsentwicklung für den Regierungsbezirk Schwaben bis 2043 mit einer Zunahme von 8,1%. Nach diesen Berechnungen wächst die kreisfreie Stadt Memmingen bis zu diesem Zeitpunkt um 11,2% auf 49.000 Einwohner. Die Arbeitslosenquote beträgt in Memmingen – Stand 31.12.2025 – 2,5%.



## Errichtung einer neuen Hausmeisterwerkstatt für unseren Regiebetrieb in der Waldfriedhofstraße 19

Nach vielen Jahren am bisherigen Standort in der Frundsbergstraße ist unser Regiebetrieb in eine moderne, neu errichtete Hausmeisterwerkstatt in der Waldfriedhofstraße umgezogen. Mit diesem Schritt schaffen wir optimale Bedingungen für effiziente Arbeitsabläufe und eine zukunftsfähige Organisation unseres Betriebs.

Die neuen Räumlichkeiten umfassen ein zeitgemäßes Verwaltungsgebäude sowie großzügige Werk- und Lagerhallen. Das gesamte Areal erstreckt sich über ein rund 2.700m<sup>2</sup> großes Grundstück und bietet ausreichend Platz für moderne Ausstattung, Fahrzeuge und Materialien.

Die Investition in den neuen Standort belief sich auf rund 2,8 Mio.€ und stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung unserer internen Infrastruktur dar. Damit stärken wir langfristig die Leistungsfähigkeit unseres Regiebetriebs und sichern eine zuverlässige Betreuung unserer Wohnanlagen.





Ohne sie geht nichts:  
die Siebendächer-Hausmeister



Die neue Adresse für die Siebendächer-  
Hausmeisterwerkstatt: die Waldfriedhof-  
straße 19



# Leben und Wohnen in der Dr.-Miedel-Straße 9/11/13

Nach dem Abbruch sanierungsbedürftiger Bestandsgebäude wurde mit dem Bau von 21 Wohnungen mit Tiefgarage begonnen. Im Rahmen dieser Bauträgermaßnahme entstehen drei Wohnhäuser in moderner Holz-Hybrid-Bauweise, die ein sichtbares Zeichen für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Bauen setzen.

Die Nachhaltigkeit des Projekts zeigt sich auch in der energieeffizienten Beheizung und Kühlung über eine Grundwasser-Wärmepumpe, die einen klimaschonenden Betrieb der Gebäude ermöglicht.

Der Verkauf der Wohnungen verlief sehr erfolgreich – zwischenzeitlich sind alle Einheiten veräußert. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich auf rund 9 Mio. €. Die Bezugsfertigstellung und Übergabe der Wohnungen ist im Sommer 2027 vorgesehen.





# Genossenschaftliche Mietwohnungen

## „LEBE“ – Quartiersentwicklung Leonhardstraße und Bergermühlstraße

Mit dem Spatenstich im Februar 2025 haben in der Leonhardstraße die Bauarbeiten für das größte Wohnungsbauprojekt im Memminger Osten der vergangenen 40 Jahre begonnen. Das Projekt markiert einen wichtigen Meilenstein für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers.

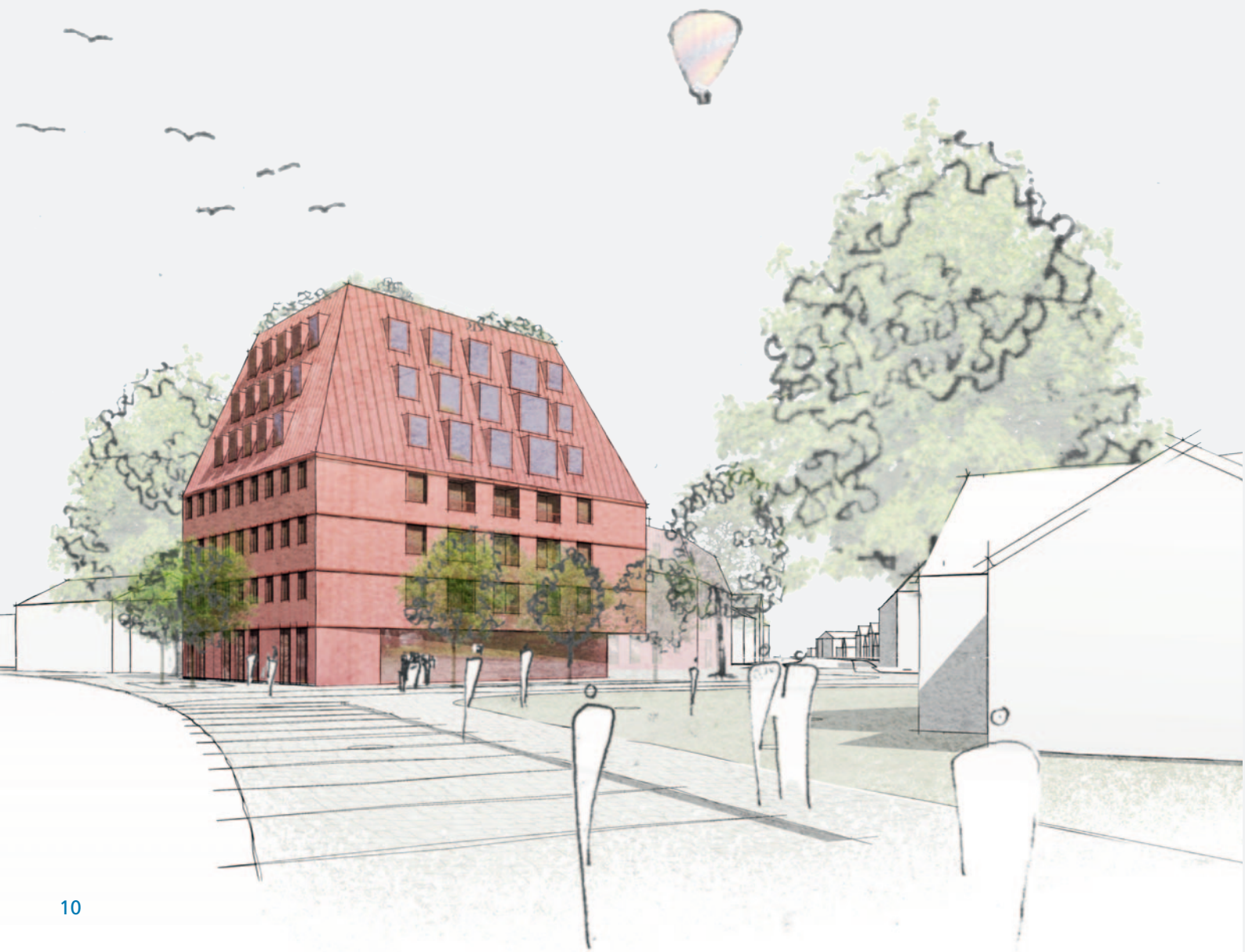
Im ersten Bauabschnitt entstehen 50 Wohnungen in zwei Gebäuden, ergänzt durch einen Gemeinschaftsraum sowie ein Bäckerei-Café zur Belebung des Quartiers. Rund 30 Prozent der Wohnungen werden über die Regierung von Schwaben öffentlich gefördert und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.



Die gesamte Grundstücksfläche beträgt etwa 3.200 m<sup>2</sup>. Die Gebäude werden in klimaschonender Holz-Hybrid-Bauweise errichtet und über eine Grundwasser-Wärmepumpe nachhaltig beheizt. Die Baukosten belaufen sich auf rund 16 Mio.€.

Es entstehen 44 Stellplätze in einer Tiefgarage sowie 19 oberirdische Stellplätze. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Memmingen wird zudem der neue Schießstattplatz gestaltet.

Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen an die neuen Mieterinnen und Mieter ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.





81 K  
P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7  
P8 P9 P10 P11 P12 P13 P14  
P15 P16 P17 P18 P19 P20 P21  
P22 P23 P24 P25 P26 P27 P28  
P29 P30 P31 P32 P33 P34 P35  
P36 P37 P38 P39 P40 P41 P42  
P43 P44 P45 P46 P47 P48 P49  
P50 P51 P52 P53 P54 P55 P56  
P57 P58 P59 P60 P61 P62 P63  
P64 P65 P66 P67 P68 P69 P70  
P71 P72 P73 P74 P75 P76 P77  
P78 P79 P80 P81 P82 P83 P84  
P85 P86 P87 P88 P89 P90 P91  
P92 P93 P94 P95 P96 P97 P98  
P99 P100  
LIEBHERR

KÜTTER

KÜTTER

K  
BA

## Bewirtschaftung eigener Immobilien

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG bewirtschaftete 2025 insgesamt:

1.132	eigene Einheiten, davon
1.005	Wohn- und
107	Gewerbeeinheiten und
20	sonstige Einheiten sowie
971	Garagen und Tiefgaragenstellplätze, davon
127	Plätze in der öffentlichen Tiefgarage „Neue Schranne“.
158	Wohnungen sind noch preisgebunden.

Im Berichtsjahr waren 78 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate hat sich mit 7,8% gegenüber 7,3% im Vorjahr erhöht und bewegt sich damit im branchenüblichen Rahmen. Dies zeugt von einer guten Kundenbindung.

Die Mietausfallquote beträgt 1,6% (Vorjahr: 1,8%) und liegt damit unter dem kalkulierten Mietausfallrisiko.

Im Jahr 2025 erfolgten Index-Mieterhöhungen, Mieterhöhungen nach BGB sowie nach Mieterwechsel.

Die Durchschnittsmiete aller Genossenschaftswohnungen beträgt 7,08 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit deutlich unter der Marktmiete.

In der **Blattergasse 28/30** wurden in fünf Wohnungen die alten Gas-Einzelöfen durch eine Zentralheizung mit Gas-Brennwerttherme zur Beheizung und zur Warmwasserbereitung ersetzt, sowie die Bäder einschließlich Installation komplett saniert.

An die im Vorjahr eingebaute neue Heizzentrale mit zwei Grundwasserwärmepumpen in den beiden 12-Familien-Häusern **Laberstraße 19/21 und Eduard-Flach-Straße 48/50** erfolgte im Berichtsjahr der Anschluss der Wohnungen Laberstraße 19 und Eduard-Flach-Straße 50. Die Wohnungen wurden bisher mit Gas-Etagenheizungen, Gas-Einzelöfen und elektrischen Durchlauferhitzern dezentral beheizt und mit Warmwasser versorgt. Nach Fertigstellung der Heizungssanierungen und CO<sub>2</sub>-Reduzierung wurden die Wohnungseingangstüren ausgewechselt. Zur Verbesserung des Wärme-, Schall- und Einbruchschutzes erfolgte der Austausch auch zusätzlich in der Eduard-Flach-Straße 52/54.

Eine energetische Ertüchtigung und CO<sub>2</sub>-Reduzierung erfolgte durch die Anbringung einer 160 mm dicken, nicht brennbaren Wärmedämmung in der **Eduard-Flach-Straße 64/66**. Dadurch wird wärmetechnisch der Neubaustandard um 30% übertroffen. Im Zuge dieser Maßnahme wurden die auskragenden, sehr kleinen Balkone abgeschnitten und durch deutlich größere Vorstellbalkone ersetzt.

In der **Wiedenmayerstraße 17–29** wurden die noch fehlenden Balkone und Terrassen fertiggestellt. Dazu wurden im Berichtsjahr auf 16 Balkonen, 2 Dachterrassen und 15 Terrassen im Erdgeschoss die alten, maroden Fliesenbeläge samt Estrich entfernt, neue Abdichtungen aufgebracht und anschließend mit neuen Balkonbelägen aus wetterfesten, robusten und pflegeleichten WPC-Profilen belegt.

Die Fassaden in der **Waldfriedhofstraße 39/41/43 und 33/35/37** erhielten einen neuen Anstrich. Nach der Sanierung zweier undichter Dachgauben in der **Zangmeisterstraße 6½** wurde ebenfalls die Fassade in diesem Bereich erneuert. Weiterhin erfolgte nach der Ausbesserung der maroden Balkongeländer ein Fassadenanstrich am Nordgiebel der **Zangmeisterstr 24**.

In der **Donaustraße 14** erfolgte die Erweiterung und Umnutzung von 3 Gewerbeeinheiten mit einem Investitionsvolumen von ca. 0,7 Mio. €. Zur Standortsicherung dienen der Umbau von frei werdenden Flächen in eine Augenarztpraxis sowie für Erweiterungen bestehender Mietverhältnisse.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 3.071,2 T€ (Vj.: 3.223,6 T€) für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben.

### Parkhaus Neue Schranne

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG betreibt seit 2010 das Parkhaus Neue Schranne. Im Jahr 2025 wurde die in die Jahre gekommene und zunehmend störanfällige Parkautomation vollständig durch ein modernes, zukunftsorientiertes System ersetzt.

Mit der neuen Parklösung entfällt die Nutzung klassischer Parkchips. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt nun mittels automatischer Kennzeichenerkennung. Dieser Prozess beschleunigt den Parkvorgang, reduziert technische Störungen und erhöht den Komfort für die Nutzer, da kein Ticket mehr erforderlich ist.

Im Zuge dieser Modernisierung wurde zudem die Videoüberwachung erneuert.

Mit diesen Investitionen wurde das Parkhaus Neue Schranne technisch auf den aktuellen Stand gebracht und für die kommenden Jahre nachhaltig und zukunftsfähig aufgestellt.

## Regiebetrieb

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG unterhält einen eigenen Regiebetrieb mit 15 qualifizierten Mitarbeitenden. Damit ist die Übernahme aller Hausmeistertätigkeiten, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst, Instandhaltung, Reparaturen etc. sowohl für den eigenen Bestand, als auch für die von der Siebendächer verwalteten Eigentümergemeinschaften gewährleistet. Aufgrund der flexiblen Einsatzmöglichkeiten wird der Regiebetrieb intensiv bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes eingesetzt. Der Werkstattbetrieb verfügt über die notwendige Maschinen- und Geräteausrüstung, welche ständig nach den sich ändernden Bedürfnissen erweitert wird.

## Hausmeister-Notdienst

Mit unserem Regiebetrieb stellen wir seit vielen Jahren einen zuverlässigen Hausmeister-Notdienst rund um die Uhr sicher. Der 24/7-Service bietet unseren Mietern sowie den von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften schnelle und kompetente Unterstützung bei technischen Störungen und dringenden Schadensfällen – jederzeit, auch außerhalb der regulären Dienstzeiten.

Unser geschultes Hausmeisterteam reagiert unmittelbar auf Meldungen zu Themen wie Wasserschäden, Heizungsausfällen, Stromstörungen oder sicherheitsrelevanten Ereignissen.

Der durchgängige Bereitschaftsdienst stärkt nicht nur die Betriebssicherheit in unseren Liegenschaften, sondern trägt auch maßgeblich zur Mieterzufriedenheit und zum Wertehalt der Immobilien bei. Mit diesem Service unterstreichen wir unseren hohen Qualitätsanspruch an eine verantwortungsvolle und serviceorientierte Immobilienbewirtschaftung.

## Wohnungseigentumsverwaltung für Dritte

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG verwaltet Wohnanlagen gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie für Dritte.

Am 31.12.2025 bewirtschafteten wir:

125	Eigentümergeinschaften mit
2.427	Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie
2.133	Garagen und Tiefgaragenstellplätze

und für Dritte:

135	Wohn- und Gewerbeeinheiten und
106	Garagen.

Für die Eigentümergeinschaften verwalten wir treuhänderisch Instandhaltungsrücklagen von über 16,1 Mio. €. Im Berichtsjahr wurden Bewirtschaftungskosten von 6,7 Mio. € abgerechnet und Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 2,3 Mio. € umgesetzt.

Die stetig steigenden rechtlichen und fachlichen Anforderungen machen eine permanente Weiterbildung unserer Mitarbeitenden notwendig. Durch die Beschäftigung eines eigenen Bautechnikers können wir zudem als kompetenter technischer Dienstleister auftreten und Sanierungsprojekte fachkundig begleiten.

## Sorglos-Immobilie

Immobilien sind eine sichere Geldanlage, deren Verwaltung ist aber anspruchsvoll und kann sehr arbeitsintensiv sein. Aus diesem Grund bietet die Siebendächer den Eigentümern die Verwaltung deren Wohnung als so genannte „Sorglos-Immobilie“ an.

Hierbei übernehmen wir mit der Vermietung, der Erstellung der Mietverträge, der professionellen Übergabe der Wohnung, der Überwachung der Mietzahlungen, der Abrechnung der Nebenkosten und der Veranlassung der notwendigen Reparaturmaßnahmen alle anfallenden Arbeiten.

## Mitarbeiter

Bei der Siebendächer Baugenossenschaft eG sind zum 31.12.2025 insgesamt 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Davon:

---

28 Mitarbeiter in der Verwaltung, davon  
14 in Teilzeit

---

16 Mitarbeiter im Regiebetrieb, davon  
3 in Teilzeit

---

1 Mitarbeiter in der technischen Verwaltung

---

2 Auszubildende

Daneben sind tätig:

---

49 nebenamtliche Hausmeister und Reinigungskräfte in den eigenen Wohnanlagen

---

83 nebenamtliche Kräfte in den von uns verwalteten Eigentumswohnanlagen

Andrea Bayer ist seit dem 1.7.2025 bei der Siebendächer, Rosmarie Widmann seit dem 17.3.2025, Alina Karrer seit dem 1.6.2025 und Melissa Beck seit dem 1.10.2025.

## Team-Verstärkung

### Für die Zukunft gerüstet

Mit Herrn Bernhard Fackler, Herrn Markus Schäfer und Herrn Josip Raijkovic erweitert die Siebendächer das Team der Hausmeisterwerkstatt. Ziel ist es, den stetig wachsenden handwerklichen Anforderungen mit eigenem qualifiziertem Fachpersonal gerecht zu werden und gleichzeitig unsere Flexibilität zu erhöhen.

Josip Raijkovic und Markus Schäfer sind seit 1.1.2025, Bernhard Fackler ist seit 1.3.2025 im Team der Siebendächer Hausmeisterwerkstatt.



### Motiviert und kompetent

Mit Frau Rosmarie Widmann, Sozialkümmerin im Bewohner-treff, Frau Alina Karrer als WEG-Verwalterin, Frau Andrea Bayer, Service am Empfang, und Frau Melissa Beck als Backoffice in der WEG-Abteilung gewinnt die Siebendächer weitere motivierte, kompetente Ansprechpartnerinnen, die das Team leistungsstark unterstützen.



## Fort- und Weiterbildung

Die Siebendächer ist in nahezu allen Geschäftsfeldern rund ums Bauen und Wohnen tätig. Diese anspruchsvollen Dienstleistungsbereiche erfordern laufende Qualifizierung. Um unsere Kunden kompetent bedienen zu können, nehmen unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen regelmäßig an Schulungen, Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen teil.

### Know-how im Unternehmen

In 2025 absolvierte Herr Jens Fackler erfolgreich seinen Bachelor of Arts (B. A.) – Real Estate Management bei der DIA und ist damit für unsere Kunden ein kompetenter Ansprechpartner in allen immobilienwirtschaftlichen Fragen. Wir gratulieren zum Abschluss.



Jens Fackler

## Ausbildung

Zum 1.9.2025 startete Frau Luisa Brunner ihre 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau und erweitert damit das Team unserer Azubis mit Frau Franziska Oberhofer.

Im Januar 2025 beendete Frau Selina Zedelmaier erfolgreich ihre Ausbildung und übernimmt als geprüfte Immobilienkauffrau (IHK) eigene Aufgaben im Bereich Mieterservice.

Luisa Brunner ergänzt seit 1.9.2025 das Azubi-Team mit Franziska Oberhofer



Selina Zedelmaier

## Ertragslage

Der Jahresabschluss für 2025 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.478,9 T€ (Vj.: 1.077,6 T€) aus.

Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit, dem eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenübersteht. Ferner wirken sich reduzierte Steuern vom Einkommen und Ertrag aus.

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

## Finanzlage

Eingeräumte Kontokorrentvolumen werden aufgrund der sehr guten Eigenkapitalausstattung und der vorhandenen langfristigen Fremdmittel derzeit nicht beansprucht. Der voraussichtliche Kapitalbedarf für die derzeitigen Bautätigkeiten wird durch Eigenmittel, objektbezogene Fremdmittel und Zuschüssen finanziert.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die langfristigen Finanzmittel durch die Inanspruchnahmen von Darlehen und KfW-Mitteln in Höhe von 5,0 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag sind die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte durch langfristige Fremdmittel und Eigenkapital geeignet finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 1.835,2 T€.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 118.227,9 T€ (Vj.: 111.677,1 T€). Die Veränderungen im Anlagevermögen um rd. Mio. € 4,6 sind in erster Linie auf die Investitionstätigkeit für die laufenden Neubaumaßnahmen, für bereits fertiggestellte Maßnahmen sowie für zukünftig zu entwickelnde bzw. bebaute Grundstücke zurück zu führen. Die Abschreibungen stehen dem Anstieg gegenüber. Die Erhöhung im Umlaufvermögen um rd. 1,9 Mio. € betrifft – per Saldo insbesondere die Erhöhung der „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ und der „flüssigen Mittel“ sowie die Minderung der „Bauvorbereitungskosten“ und der „Sonstigen Vermögensgegenstände“.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Mit den anhaltenden Kriegen, dem Klimawandel und der wachsenden Bedrohung für Demokratien, steht die Welt vor entscheidenden Weichenstellungen. Zusätzliche politische Unsicherheiten verstärken diesen Eindruck und stellt Deutschland weiterhin vor wachsende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen. Diese Folgen können sich wie bereits im Vorjahr berichtet negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Siebendächer Baugenossenschaft eG, z. B. in Form von Mietausfällen, Rohstoffverteuerung, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus können ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken die Folge sein. Die Bewältigung der Fluchtbewegungen wird weiterhin ein zentrales Thema in Deutschland sein. Quantitative Angaben zum Einfluss des Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind wie im Vorjahr zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

## Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG gilt durch ihre Spareinrichtung als Kreditinstitut und unterliegt damit der Finanzaufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen sind mit ihrem Risikomanagement (MaRisk) an die Vorgaben der BaFin gebunden. Das im Unternehmen implementierte Risikomanagementsystem (Internes Kontrollsystem, Controlling, Risikofrühwarnsystem) umfasst die wesentlichen Geschäftsfelder des Unternehmens. Eine wirksame Risikokontrolle setzt eine effektive Risikostrategie voraus. Diese beinhaltet Regelungen, welche entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken vermeidet und somit dauerhaft eine Solvenz unseres Unternehmens sichert. Zur Risikoüberwachung und Steuerung findet eine GuV-orientierte Vorgehensweise Anwendung, die Art und Umfang der Geschäftstätigkeit gerecht wird. Darüber hinaus werden in regelmäßigen Abständen die Liquidität und die Risikokenndaten überprüft, Risikoberichte verfasst sowie monatlich der Liquiditätsstatus an die BaFin übermittelt.

Trotz einer derzeit eher moderaten Inflation könnten steigende Preise viele Haushalte auch weiterhin vor finanzielle Herausforderungen stellen. Dies könnte die Zahlungsfähigkeit der Bruttowarmmiete einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehende-Haushalte in großen Wohnungen, mindern und zu Erlösausfällen führen. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen bis mittleren Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken.

Die geopolitischen Unsicherheiten können weiterhin zur Unterbrechung von Lieferketten bzw. zu weiteren Preisanstiegen der Baumaterialien führen. Die Folgen wären Verzögerungen bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis hin zum Instandhaltungsstau. Die Einhaltung der Instandhaltungsbudgets wird durch geeignete Maßnahmen überwacht und gesteuert. Die Vorhaltung aller Gewerke in unserem eigenen Regiebetrieb ermöglicht uns einen schnellen Einsatz infolge ausgelasteter Handwerkerkapazitäten. Solange die Lieferketten funktionieren, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

Hohe Baustandards, die von der Regierung gefordert werden, schrauben die Anforderungen sehr weit nach oben, verkomplizieren die Planungen und führen zu einer wesentlichen Verteuerung der Baukosten. Dies gilt sowohl im Neubau als auch im Bauträgerbereich. Erhöhte Zinsen, hohe Bau- und Sanierungskosten, fehlende Fördermittel erschweren die Wirtschaftlichkeit der Projekte und damit die sozial verträgliche Vermietung. Die Finanzierungen von Wohnprojekten für Privathaushalte werden durch EU-Regulierungen erschwert. Sowohl in der Tochtergesellschaft als auch in der Genossenschaft kann dies zu Vermarktungsschwierigkeiten sowie Zahlungs- und Mietausfällen führen und sich in beiden Gesellschaften negativ auf die Ertrags- und Liquiditätssituationen auswirken. Nach wie vor ist die Genossenschaft bemüht ihre zukünftigen Bauobjekte sorgfältig auszuwählen. Die Nachfrage im Bauträgerbereich ist vorhanden. Zur Risikominimierung werden Termine und Kosten sowohl im Neubau- als auch im Bauträgerbereich ständig überwacht.

Wirtschaftliche und rechtlich bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

## Chancen der zukünftigen Entwicklung

Memmingen ist mit seiner leistungsfähigen Industrie ein starker Wirtschaftsstandort. Hinzu kommen die verkehrsgünstige Autoanbindung A 7 und A 96, die ab Dezember 2020 elektrifizierte Bahnstrecke München – Zürich, die Nähe zum Flughafen Memmingen sowie die wachsenden Gewerbeansiedlungen auf dem Flughafengelände, die eine Wohnraumnachfrage begünstigen. Das wird durch die Zahl der ca. 1.000 Wohnungssuchenden bestätigt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Memmingen wird neben der o. g. günstigen Lage laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Mit einem weiteren überproportionalen Anstieg der Mieten – stärker als die Löhne und Gehälter – ist zu rechnen. Der Bau von geförderten Wohnungen für die Geringverdiener ist weiterhin unverzichtbar.

Sowohl im Neubau- als auch im Bauträgersegment widmet sich die Unternehmensgruppe innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessentengruppe stößt. Seitens der Regierung wurde ein Gesetzesentwurf Gebäudetyp E erarbeitet, um das Bauen einfacher, innovativer und kostengünstiger zu ermöglichen. Derzeit ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Siebendächer Baugenossenschaft eG zu befürchten.

## Prognosebericht

Quantitative Angaben zum Einfluss der wirtschaftlichen Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts wie im Vorjahr nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und dem Zeitpunkt der Erholung der Wirtschaft ab. Es ist mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG wird weiterhin versuchen, ihre bestehende Geschäftsstrategie fortzusetzen und Investitionen in den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen, in die Substanzpflege, energetischen Modernisierungen sowie in den altengerechten Umbau tätigen, um damit der starken Nachfrage nach Wohnraum zu erschwinglichen Preisen nachzukommen und ihre Mieteinnahmen zu sichern. Erhebliche Anstrengungen – auch in finanzieller Hinsicht – erfordern die Erreichung der Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2040. In Zusammenarbeit mit der Initiative Wohnen 2050; kurz IW2050, erfolgte die Erstellung der CO<sub>2</sub>-Bilanz zur Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes über den gesamten Wohnungsbestand sowie einer Klimastrategie.

Die Investitionen in den laufenden Neubau werden durch langfristige Darlehensverträge finanziert. Darüber hinaus stehen uns die Spareinlagen unserer Mitglieder als weiterer Bestandteil der Unternehmensfinanzierung zur Verfügung.



## Unser Bewohnertreff – mehr als Wohnen

Mit dem Bewohnertreff schaffen wir mehr als reinen Wohnraum: Wir fördern soziale Teilhabe, stärken das Gefühl von Zugehörigkeit und leisten einen aktiven Beitrag zu lebenswerten, stabilen Nachbarschaften.

Unser Bewohnertreff ist ein zentraler Baustein unseres sozialen Engagements. Mit einer fest verankerten Sozialkümmerin schaffen wir einen offenen Ort der Begegnung, der das Ankommen im neuen Wohnumfeld erleichtert und Raum für Austausch, Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung fördert.

Das **Programm** des Bewohnertreffs richtet sich nicht nur an die Bewohner der jeweiligen Wohnanlage, sondern steht auch allen Mitgliedern und Mietern der Siebendächer offen. Es ist bewusst breit gefächert und orientiert sich an den Bedürfnissen des Alltags:

**Bewegungsangebote** wie Gymnastik und gemeinsame Spaziergänge

**Kinderprogramme**, auch während der Schulferien

**Spiele- und Begegnungsnachmittage**

**Kinoabende** und gemeinsame Freizeitaktivitäten

**Unterstützung** und persönliche Ansprechpartnerin bei Fragen im Alltag, z. B. beim Ausfüllen von Formularen

**Vernetzungs- und Kooperationsarbeit** wie z. B. die Vermittlung von Kontakten zu speziellen Hilfsangeboten

**und vieles mehr**

### Bewohnertreff Lisztstraße 4 Memmingen

Ansprechpartnerin:

Rosi Widmann

E-Mail:

widmann@siebendaecher.de

Telefon: 08331 9748850

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch:

8–11

Dienstag:

9–11 und 14–16:30

Donnerstag:

8–11 und 14–17:30



# Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Geschäftsguthaben	Anteile
Stand 1.1.2025	2.828	8.247.150,00€	54.981
Zugang	114	246.450,00€	1.643
Abgang	123	535.050,00€	3.567
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>2.819</b>	<b>7.958.550,00€</b>	<b>53.057</b>

## Spareinrichtung

Neben der Beteiligung mit Geschäftsanteilen steht den Mitgliedern der Siebendächer Baugenossenschaft eG zur eigenen Förderung und zur Förderung der Genossenschaft die Spareinrichtung zur Verfügung.

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG ist ein Kreditinstitut und zur Annahme von Spargeldern zugelassen. Sie unterliegt den Regelungen des Kreditwesengesetzes und damit der Bankenaufsicht.

### Entwicklung der Sparguthaben

Stand 1.1.2025	24.908.449,32€
Zugang	8.057.430,61€
Abgang	8.161.637,50€
Stand 31.12.2025	24.804.242,43€

Der Bestand an Spareinlagen ist in 2025 um 0,1 Mio.€ gesunken.

Neben den vergleichsweise günstigen Konditionen ist es das Sicherheits- und Risikobewusstsein der Sparer, die damit der Siebendächer Baugenossenschaft eG ihr Vertrauen beweisen. Dieses Vertrauen ist für die Siebendächer Baugenossenschaft eG die Grundlage für kostengünstige Mieten, sowie die Finanzierung von Wohnwertverbesserungen und Neubaumaßnahmen.

## Beteiligungen

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG ist Alleingesellschafterin der Siebendächer Wohnbau-, Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Seit 1.1.2014 hat die Genossenschaft mit der Tochter einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Tochtergesellschaft erbringt für die Genossenschaft und für die von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften sowie Privaten Serviceleistungen rund um das Wohnen und führt je nach Bedarf Bauträgermaßnahmen durch.

Für das Geschäftsjahr beträgt der Ertrag aus Ergebnisabführung

30,2 T€

# Vermögensstruktur

	31.12.2025 in T€	in %	31.12.2024 in T€	in %
Anlagevermögen	108.113,3	91,5	103.486,0	92,7
Umlaufvermögen	10.083,3	8,5	8.147,8	7,3
Rechnungsabgrenzungsposten	31,3	0,0	43,3	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>118.227,9</b>	<b>100,0</b>	<b>111.677,1</b>	<b>100,0</b>
<b>Fremdmittel</b>	<b>71.030,8</b>		<b>65.613,7</b>	
Reinvermögen	47.197,1		46.063,4	
– Reinvermögen am Jahresanfang	46.063,4		45.288,3	
Vermögensmehrung	1.133,7	= 2,46%	1.775,1	

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Reinvermögen um 1.133,7 T€, das sind 2,46%.

Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

# Kapitalstruktur

	31.12.2025 in T€	%	31.12.2024 in T€	%
Eigenkapital	47.197,1	39,9	46.063,4	41,2
Rückstellungen	7.715,0	6,5	7.969,4	7,1
Verbindlichkeiten/RAP	63.315,8	53,6	57.644,3	51,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>118.227,9</b>	<b>100,0</b>	<b>111.677,1</b>	<b>100,0</b>

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2025 auf 47.197,1 T€ und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 39,9% dar.

# Jahresbilanz zum 31.12.2025

## Aktivseite

	Geschäftsjahr 2025 in €	Vorjahr 2024 in €
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.904.805,58	69.502.938,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.209.567,73	20.611.278,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.953.356,77	3.748.974,91
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	125.603,08	156.640,17
Technische Anlagen und Maschinen	13.970,53	9.054,79
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.706,56	204.821,76
Anlagen im Bau	7.084.437,43	2.028.500,52
Bauvorbereitungskosten	14.977,36	1.234.259,21
geleistete Anzahlungen	4.819,50	0,00
<b>Summe</b>	<b>102.618.244,54</b>	<b>97.496.468,50</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.800.000,00	3.800.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.694.060,00	2.188.600,00
sonstige Ausleihungen	950,00	950,00
<b>Summe</b>	<b>5.495.010,00</b>	<b>5.989.550,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>108.113.254,54</b>	<b>103.486.018,50</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Bauvorbereitungskosten	0,00	295.690,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.536.368,05	0,00
unfertige Leistungen	2.124.587,55	2.168.825,66
andere Vorräte	3.732,46	5.749,04
<b>Summe</b>	<b>3.664.688,06</b>	<b>2.470.265,34</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderung aus Vermietung	19.186,93	40.380,88
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.797,87	273,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.609,29	106.185,56
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	111.155,95	139.631,91
sonstige Vermögensgegenstände	375.225,23	582.200,64
<b>Summe</b>	<b>621.975,27</b>	<b>868.672,69</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.149.675,65	2.474.442,97
Bausparguthaben	1.646.981,37	2.334.424,01
<b>Summe</b>	<b>5.796.657,02</b>	<b>4.808.866,98</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>10.083.320,35</b>	<b>8.147.805,01</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	5.974,36	6.265,80
andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.361,57	37.051,30
<b>Summe</b>	<b>31.335,93</b>	<b>43.317,10</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>118.227.910,82</b>	<b>111.677.140,61</b>

# Passivseite

	Geschäftsjahr 2025 in €	Vorjahr 2024 in €
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b> der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	492.300,00	377.550,00
der verbleibenden Mitglieder	7.958.550,00	8.247.150,00
der gekündigten Mitglieder	21.300,00	23.550,00
<b>Summe</b>	<b>8.472.150,00</b>	<b>8.648.250,00</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>36.617,68</b>	<b>35.497,68</b>
<b>Ergebnisrücklage</b> gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 147.888,76€, Vj.: 107.761,49€)	4.452.404,59	4.304.515,83
andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 799651,44€, Vj.: 1.102.945,10€)	32.904.900,23	32.105.248,79
<b>Summe</b>	<b>37.357.304,82</b>	<b>36.409.764,62</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.330.998,84</b>	<b>969.853,44</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>47.197.071,34</b>	<b>46.063.365,74</b>
<b>Rückstellungen</b> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.604.265,00	3.584.872,00
Steuerrückstellungen	0,00	105.316,20
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.187.814,30	3.237.814,30
sonstige Rückstellungen	922.938,00	1.041.440,55
<b>Summe</b>	<b>7.715.017,30</b>	<b>7.969.443,05</b>
<b>Verbindlichkeiten</b> Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.983.878,45	22.855.767,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.837.041,79	5.985.903,55
Spareinlagen	24.812.737,56	24.917.003,94
erhaltene Anzahlungen	3.467.465,45	2.487.047,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.253,10	12.198,66
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	696.422,71	787.514,65
sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 322.952,79€, Vj.: 317.158,22€) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.004,64€, Vj.: 79,95€)	444.234,21	510.789,27
<b>Summe</b>	<b>63.251.033,27</b>	<b>57.556.224,56</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>64.788,91</b>	<b>88.107,26</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>118.227.910,82</b>	<b>111.677.140,61</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr 2025 in €	Vorjahr 2024 in €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.253.987,64	10.906.592,87
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	899.120,41	925.332,35
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	434.888,23	600.674,21
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.332.449,95	196.551,26
andere aktivierte Eigenleistungen	456.991,03	294.271,69
sonstige betriebliche Erträge	687.248,47	306.763,09
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.543.007,82	3.344.160,21
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.337.736,13	334,37
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	46.710,75	102.614,76
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.137.231,03</b>	<b>9.783.076,13</b>
Löhne und Gehälter	2.466.438,97	2.346.450,86
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 198.133,12€, Vj.: 386.422,61€)	690.965,41	850.892,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.245.543,40	3.190.599,92
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.092.670,26	981.313,85
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	30.155,11	19.445,99
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.015,18	20.956,72
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 197,20€, Vj.: 316,70€)	32.208,69	75.546,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen –4.298,45€, Vj.: 31.031,66€)	938.885,66	920.103,35
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	133.842,00	314.774,10
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.650.264,31</b>	<b>1.294.890,16</b>
sonstige Steuern	171.376,71	217.275,23
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.478.887,60</b>	<b>1.077.614,93</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	147.888,76	107.761,49
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.330.998,84</b>	<b>969.853,44</b>

# Bilanzgewinn und Verteilung

---

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von	<b>1.478.887,60 €</b>	(Vj.: 1.077.614,93€) ab.
<hr/>		
Nach einer Vorwegzuweisung in die satzungsmäßige Rücklage gemäß §38, Absatz 2 der Satzung von ergibt sich ein Bilanzgewinn von	<b>147.888,76 €</b>	<b>1.330.998,84 €</b>
Folgende Beschlussfassung wird der Generalversammlung vorgeschlagen:		
<hr/>		
2% Dividende aus 8.247.150,00€	<b>164.943,00 €</b>	
<hr/>		
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	<b>1.166.055,84 €</b>	

# Dank

Unser Dank gilt der Stadt Memmingen, der Regierung von Schwaben sowie den Behörden und Institutionen, die unsere Tätigkeit im abgelaufenen Jahr mit Rat und Tat unterstützten und damit zum Erfolg der Siebendächer Baugenossenschaft eG beigetragen haben.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danken wir für die konstruktive Unterstützung und erfolgreiche Zusammenarbeit bei den vielen wichtigen Entscheidungen, die im vergangenen Geschäftsjahr zu treffen waren.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Siebendächer Baugenossenschaft eG danken wir für ihren engagierten Einsatz, mit dem es gelang, den großen Arbeitsanfall zu bewältigen. Abschließend dürfen wir allen Mitgliedern, Sparern und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und ihr Vertrauen danken.

Memmingen, 31.3.2026

Siebendächer Baugenossenschaft eG  
Der Vorstand



Markus Sonntag



Claudia Knittel

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft laufend informiert und wurde vom Vorstand über alle wesentlichen Vorgänge unterrichtet.

In vier gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand und Aufsichtsrat sowie fünf Aufsichtsratssitzungen fasste der Aufsichtsrat die in seine Zuständigkeit fallenden Beschlüsse. Darüber hinaus fanden sechs Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Die Überwachungs- und Prüfungshandlungen führten zu keinen Beanstandungen.

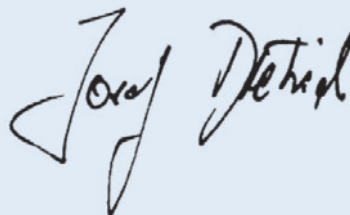
Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 und Lagebericht des Vorstandes für 2025 wurden vom VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft und erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung die Zustimmung zum Jahresabschluss und Lagebericht des Vorstandes sowie zu der vorgeschlagenen Dividendenausschüttung und Verwendung des Bilanzgewinnes.

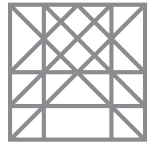
Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der Genossenschaft für die im Jahre 2025 geleistete Arbeit.

Memmingen, 31.3.2026

Für den Aufsichtsrat:



Josef Dietrich  
Vorsitzender



## Siebendächer Stiftung – gemeinnützige Sozial- und Kulturstiftung

Anlässlich ihres 100-jährigen Gründungsjubiläums hat die Genossenschaft die „Siebendächer Stiftung – gemeinnützige Sozial- und Kulturstiftung“ ins Leben gerufen.

Die in weite Zukunft gerichtete Stiftungsaufgabe wurde von der Stiftungsaufsicht, der Regierung von Schwaben als gemeinnützig anerkannt.

In den 100 Jahren ihres Bestehens hat die Genossenschaft eine wechselvolle Geschichte mit ihren Mitgliedern und Mietenden – mit zwei schreckliche Weltkriegen, Inflation, Not und Elend – erlebt. Auch heute und in Zukunft gilt es zu helfen, wenn es darum geht, sozial benachteiligte Menschen zu unterstützen, z.B. Menschen in Altersarmut ein menschenwürdiges und selbstbestimmtes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

### **Sie können mit der Stiftung bei der Lösung künftiger Aufgaben helfen:**

**Durch eine Spende,  
durch eine Zustiftung zum Grundvermögen,  
über ein Testament,  
über Vermächnisse oder  
einen Erbvertrag.**

Dabei können Sie den guten Zweck, den Sie einmalig oder dauerhaft unterstützen möchten selbst mitbestimmen.

Durch die Gemeinnützigkeit der Stiftung erhalten Sie Steuervorteile und können Erbschaftssteuer sparen. Lassen Sie sich von einem Fachanwalt für Erbrecht, Ihrem Steuerberater oder einem Notar Ihres Vertrauens beraten.

Fragen Sie uns, wir informieren Sie gerne, wie Sie zu Lebzeiten und weit darüber hinaus Ihrer Wertvorstellung entsprechend bleibend Gutes tun können. Der Stiftungsrat sowie Stiftungsvorstand arbeiten ehrenamtlich, kontrollieren und verwalten den Stiftungszweck. So kann jeder Euro zu 100% dem Stiftungszweck dienen.

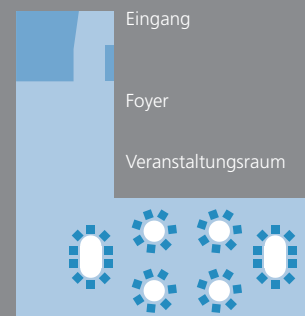
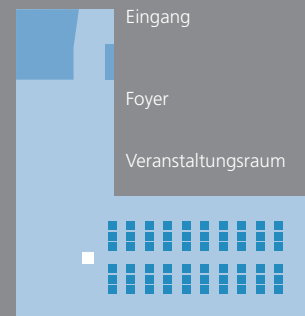
# Zangmeisterpassage Feiern und Tagungen: „In der Kattunfabrik“

Der ideale Raum für:

**Familiäre oder betriebliche Feiern**

**Vortragsveranstaltungen, Präsentationen**

**Konferenzen, Empfänge**



Vielfältige Möblierungsvarianten bieten Platz für bis zu 60 Personen.

Nähere Informationen:  
Telefon 08331 9507-25  
[www.siebendaecher.de](http://www.siebendaecher.de)

## **Impressum**

Herausgeber:  
Siebendächer  
Baugenossenschaft eG  
Gerberplatz 7  
87700 Memmingen  
Telefon: 08331 9507-0  
info@siebendaecher.de  
www.siebendaecher.de

Gestaltung:  
design alliance  
Büro Roman Lorenz  
München  
www.designalliance.de

Druck:  
Lacher Druck GmbH & Co. KG  
Memmingen

Fotos:  
Siebendächer

Siebendächer

