

Siebendächer



# Geschäftsbericht 2022





# Geschäftsbericht 2022

## Inhalt

5	<b>Bericht des Vorstandes</b>
6	Bautätigkeit
8	Genossenschaftliche Mietwohnungen
11	Bauplanung
14	Siebendächer Mieten
15	Siebendächer Services
16	Personal
18	Lage der Genossenschaft Nachtragsbericht
19	Risikobericht
20	Mitgliederbewegungen Spareinrichtung Beteiligungen
21	Vermögensstruktur Kapitalstruktur
22	Jahresbilanz
26	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
27	Siebendächer Stiftung



**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 31.12.2022	6.960
Mitglieder am 31.12.2022	2.810
Geschäftsguthaben am 31.12.2022	8.558,6 T€
Sparguthaben am 31.12.2022	24.600,1 T€
Bilanzsumme zum 31.12.2022	105.947,9 T€

---

Investitionen in Neubau und Instandhaltung insgesamt	11.577,0 T€
--	-------------

---

**Vorstand**

Markus Sonntag

Claudia Knittel

---

**Aufsichtsrat**

Josef Dietrich  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht, Vorsitzender

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

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

Bernd Fischer  
Dipl.-Bankbetriebswirt

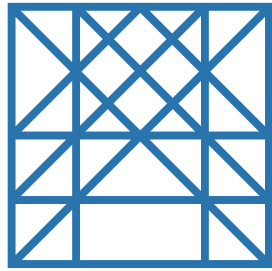
Joachim Schanz  
Dipl.-Volkswirt

Stephan Stracke  
Bundestagsabgeordneter

---

**Prüfungsverband**

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





# Bericht des Vorstandes

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen eine extreme Energiepreiserhöhung zählte. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den Folgen wurde der Aufschwung gebremst. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresmittel 2022 um 1,9% höher als im Vorjahr. Die Voraussetzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8% bis 0,3%.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: 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. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten.

Die Zahl der Arbeitslosen ist im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7%. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3%.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1% zulegen. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3% zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6%. In Neubau und Modernisierung der Wohnbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Den Prognosen der Institute zufolge dürften die Investitionen in Wohnbauten in 2023 um 3,5% bis 3,9% einbrechen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum auch in Memmingen hoch. Das Bayerische Landesamt für Statistik berechnet die Bevölkerungsentwicklung für den Regierungsbezirk Schwaben bis 2041 mit einer Zunahme von 8,6%. Nach diesen Berechnungen wächst die kreisfreie Stadt Memmingen bis zu diesem Zeitpunkt um 8,2% auf 48.400 Einwohner sowie der Landkreis Unterallgäu um 11,9% auf 165.300 Einwohner, welcher das stärkste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben verzeichnet. Nach Berechnungen wird sich dieser Zuwachs für Schwaben aller Voraussicht nach deutlich fortsetzen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,1% auf 2,4%.





## Bautätigkeit

Bauträgergeschäft über  
die Siebendächer Wohnbau-,  
Betreuungs- und  
Verwaltungsgesellschaft mbH

## Prinzingstraße 10

In bevorzugter und altstadtnaher Lage, in der Prinzingstraße 10, entsteht auf einem Grundstück mit 1.324 m<sup>2</sup> eine exklusive Wohnanlage mit 13 Wohnungen, 16 Tiefgaragen- und vier Besucherstellplätzen. Die Wohnflächen liegen zwischen 62 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind verkauft. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnanlage mit einer Investitionssumme von rund 4,95 Mio. €, ist Anfang 2023 geplant.





## Antoniergasse 2a, b, c



Im Memminger Osten wurden drei Reihenhäuser im Stil eines ehemaligen Stadtbauernhauses fertiggestellt und an die neuen Eigentümer\*innen übergeben. Die Häuser mit vier Zimmern und Wohnflächen von rund 110 m<sup>2</sup> verfügen über einen eigenen Gartenanteil mit Geräteschuppen, sowie Carport und PKW-Stellplatz. Die Baukosten betragen ca. 1,5 Mio. €.

# Genossenschaftliche Mietwohnungen

## Gut Wohnen in der neuen Lisztstraße 78 bezahlbare genossenschaftliche Mietwohnungen

Auf einem Grundstück mit rund 7.700 m<sup>2</sup> wurde im Frühjahr 2020 mit dem Bau von 78 Wohnungen (2-, 3- und 4-Zimmer) zwischen 51 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>, sowie 72 Garagen- und 34 oberirdischen Stellplätzen begonnen. 49 Wohnungen sind im Rahmen der einkommensorientierten Förderung über die Regierung von Schwaben (EOF) gefördert.

Im Laufe des Jahres 2022 konnten die neuen Mieter\*innen ihre Wohnungen beziehen. Im Herzen des neuen Quartiers befindet sich ein „Bewohner-Treff“ mit Büro. Die Eröffnung des Bewohner-Treffs fand im Oktober 2022 statt. Eine neue Mitarbeiterin der Siebendächer kümmert sich seither mit vielfältigen Angeboten um die soziale Integration der neuen Bewohnerschaft.

Eine nachhaltige Energieversorgung erfolgt über eine geothermische Nutzung des Grundwassers zum Betrieb mehrerer Wärmepumpen. Zur Abfederung der gestiegenen Stromkosten sorgt eine Photovoltaikanlage.

Die Gesamtinvestition beträgt rund 19,5 Mio. €.



oben: Westansicht  
unten: Bewohnertreff





# G'scheit Wohnen in Benningen „In der Lerche“

## Zehn Kettenhäuser für junge Familien

Nach der Fertigstellung von 22 genossenschaftlichen Mietwohnungen und vier Kettenhäusern in 2021 konnten weitere sechs Häuser im Laufe des Jahres an die neuen Eigentümer\*innen übergeben werden.

Die Kettenhäuser auf Grundstücken zwischen 350 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup> verfügen über vier Zimmer auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>. Errichtet wurden sie im KfW-40-Passivhausstandard. Die Energieversorgung erfolgt über ein neu errichtetes Nahwärmenetz der Gemeinde Benningen. Die Baukosten für die Kettenhäuser liegen bei rund 4,2 Mio. €.



Südansicht





## In der Kappel 2a



Im Frühjahr 2022 war Baubeginn für die Errichtung von acht Wohnungen (2- und 3-Zimmer) zwischen 51 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich sechs Garagenstellplätze. Für die Besucher werden zwei oberirdische Stellplätze angelegt. In unserem direkt angrenzenden Gebäude betreibt die Diakonie eine Tagesstätte für psychisch erkrankte Menschen. Zur Standortsicherung der Einrichtung entstehen im Neubau ein Gemeinschaftsraum sowie weitere Büros und Therapieräumlichkeiten. Die geplanten Baukosten liegen bei ca. 3,4 Mio. €. Die Fertigstellung ist zu Beginn 2024 vorgesehen.

Ansicht West zur Gasse

## „LEBE“ – Quartiersentwicklung Leonhardstraße und Bergermühlstraße



Die Siebendächer überplant das Quartier an der Leonhardstraße und Bergermühlstraße. Mit dem Architekturbüro, das als Sieger aus einem Gutachterfahren in 2021 hervorging, erfolgte die Weiterentwicklung eines ersten Bauabschnitts in der Leonhardstraße auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.100m<sup>2</sup>. Hier ist die Errichtung von 52 Wohnungen in zwei Gebäuden mit einer Wohnfläche von rund 3.200m<sup>2</sup>, 52 Tiefgaragen- und 13 oberirdischen Stellplätzen geplant. Im Sinne eines nachhaltigen Wohnungsbaus werden die Gebäude in Holzbauweise errichtet. Die Energieversorgung erfolgt mittels Geothermie, auf den Dächern ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität entsteht in Zusammenarbeit mit der Stadt Memmingen ein neuer Quartiersplatz.



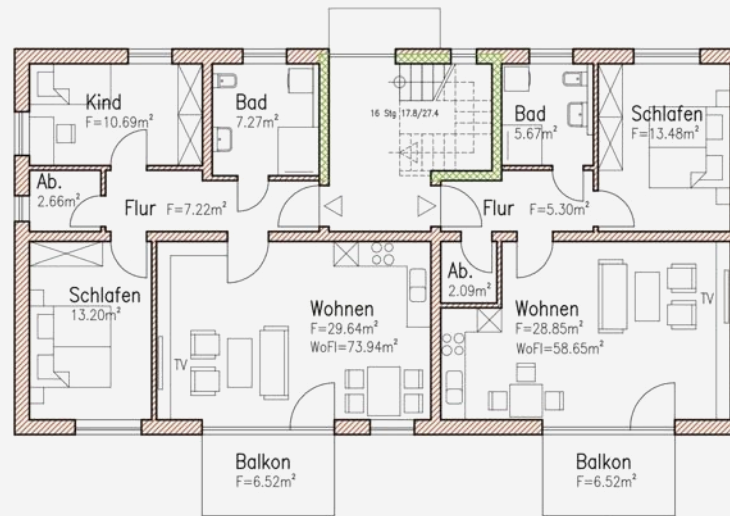
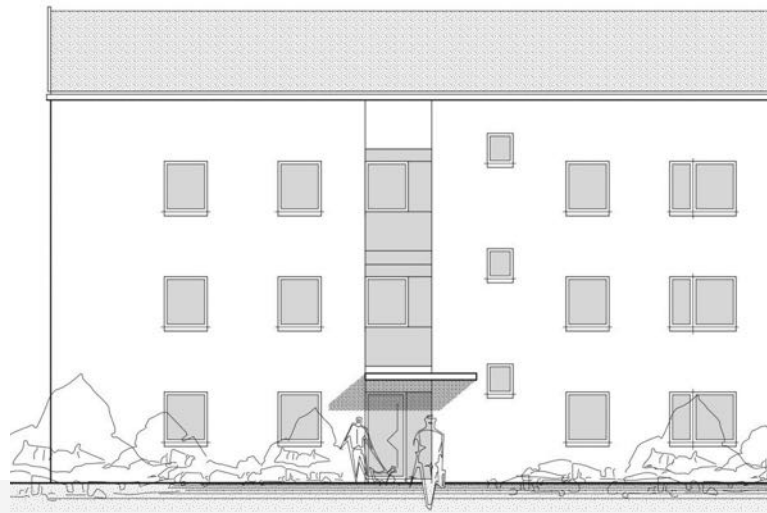
# Waldfriedhofstraße: Neubau von zwölf Mietwohnungen und einer Hausmeisterwerkstatt

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

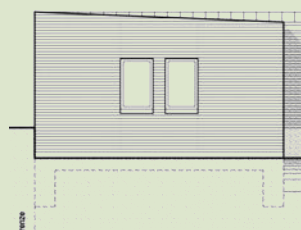
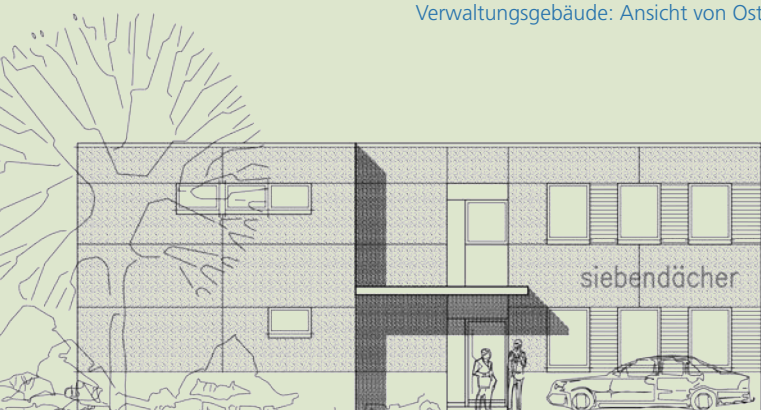
Die Genossenschaft erwarb in der Waldfriedhofstraße 19 ein mit Werkhallen bebautes Grundstück mit 2.747 m<sup>2</sup>. Unser Regiebetrieb befindet sich aktuell in beengten Verhältnissen in der Frundsbergstraße. Aufgrund unseres wachsenden Wohnungsbestandes und der steigenden Nachfrage nach Hausmeisterdienstleistungen entschlossen wir uns für die Errichtung eines neuen Werkstatt- und Verwaltungsgebäudes für unseren Regiebetrieb. Nach erteilter Baugenehmigung wurde mit den vorbereitenden Maßnahmen begonnen. Baubeginn für den Werkstattneubau ist im Frühjahr 2023. Die geschätzten Baukosten liegen bei ca. 2,9 Mio. €. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2024 vorgesehen.

## Zwölf neue Mietwohnungen in der Waldfriedhofstraße 19a,b

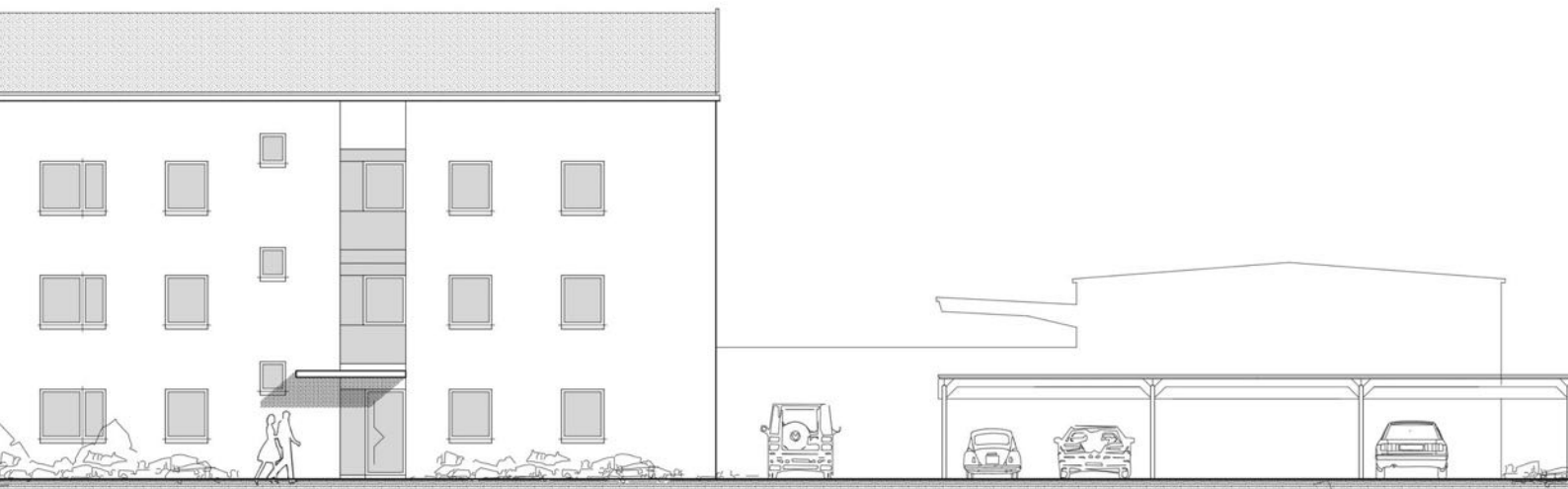
Auf dem direkt angrenzenden Grundstück in der Waldfriedhofstraße 19a,b errichten wir im Zuge einer Nachverdichtung zwölf Mietwohnungen (2- und 3-Zimmer) mit Wohnflächen zwischen 59 und 76 m<sup>2</sup>. Für PKW's stehen zwölf Carport- und zwei Besucherstellplätze zur Verfügung. Geplanter Baubeginn ist ebenfalls im Frühjahr 2023. Die Baukosten sind mit rund 3,6 Mio. € kalkuliert, der Bezug ist im Frühjahr 2024 geplant.



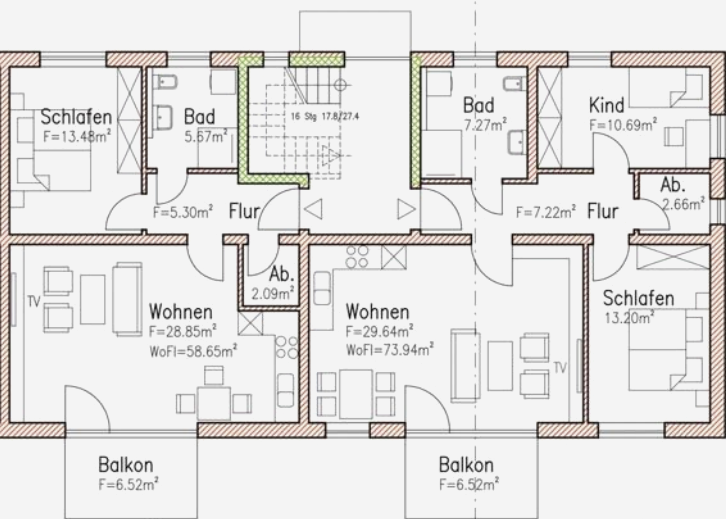
Verwaltungsgebäude: Ansicht von Osten







Mehrfamilienhaus: Ansicht von Norden

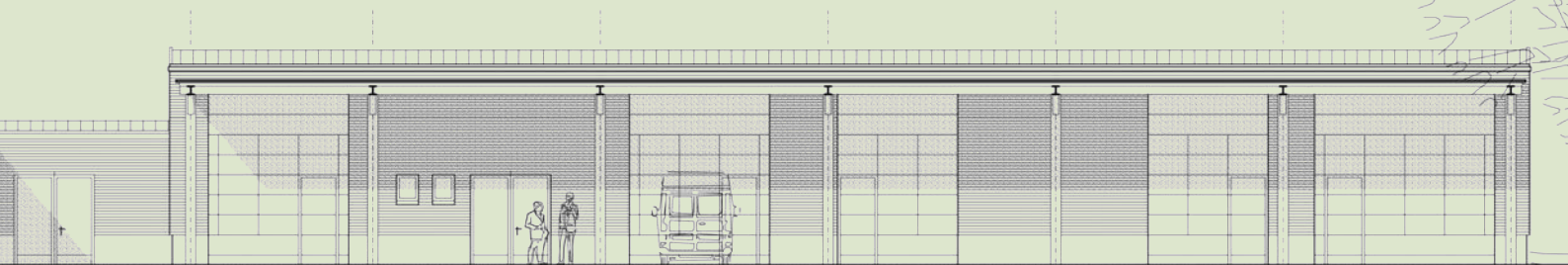


Mehrfamilienhaus: Grundriss



Mehrfamilienhaus: Ansicht von Süden

Werkstatt: Ansicht von Osten



## Bewirtschaftung eigener Immobilien

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG bewirtschaftete 2022 insgesamt:

1.105	eigene Einheiten, davon
998	Wohn- und
107	Gewerbeeinheiten, sowie
962	Garagen und Tiefgaragenstellplätze, davon
127	Plätze in der öffentlichen Tiefgarage „Neue Schranne“.
158	Wohnungen sind noch preisgebunden.

Im Berichtsjahr waren 114 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate hat sich mit 8,3% gegenüber 6,6% im Vorjahr leicht erhöht und bewegt sich nach wie vor auf einem niedrigen Stand und zeugt von einer guten Kundenbindung.

Die Mietausfallquote beträgt 1,7% (Vorjahr: 2,0%) und entspricht dem kalkulierten Mietausfallrisiko.

Im Jahr 2022 erfolgten Index-Mieterhöhungen, Erhöhungen nach Mieterwechsel und Erhöhungen nach BGB.

Die Durchschnittsmiete aller Genossenschaftswohnungen beträgt 6,51 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und liegt damit deutlich unter der Marktmiete.

In der „**Neuen Schranne**“ wurde die komplette Brandmeldeanlage einschließlich sämtlicher Brandmelder ausgetauscht, um die Betriebssicherheit der vorgeschriebenen Anlage zu gewährleisten. Zusätzlich erfolgte der Austausch der gesamten Brandmeldezentrale.

Das Objekt **Eduard-Flach-Straße 52/54** wurde außen umfassend instand gesetzt. Im Zuge dieser Maßnahme wurde die Dachdeckung erneuert, eine Holzschalung angebracht, sämtliche Kaminverkleidungen sowie Regen- und Fallrohre erneuert. Die auskragenden, sehr kleinen Balkone wurden abgeschnitten und durch deutlich größere Vorstellbalkone ersetzt. Die gesamte Fassade wurde lückenlos mit einer 160 mm dicken, nicht brennbaren Wärmedämmung versehen und neu verputzt. Dadurch wird wärmetechnisch der Neubaustandard um 30% übertroffen. Zusätzlich erhielten alle Fenster Vorbau-Rollläden.

Im denkmalgeschützten Objekt **Krautstraße 2** erfolgte die Sanierung einer Wohnung. Dabei wurden die alten Holzfenster in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde gegen neue Holzfenster mit Sprossenteilung ersetzt, sämtlich Decken und Wände mit Malervlies versehen und gestrichen und die Elektroinstallation auf den aktuellen Stand gebracht.

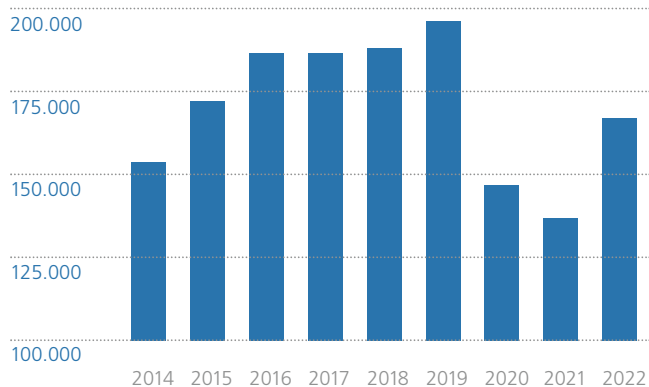
Im Innenhof unserer Häuser **Scheibenstraße, Blattergasse 28/30** und **Blattergasse 26bc** wurde für die gemeinsamen Mülltonnen ein abschließbares Müllhäuschen errichtet. Neben des Witterungsschutzes der Tonnen soll damit die Müllentsorgung durch unberechtigte Personen verhindert werden.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 2.358,2T€ (Vj. 2.708,0T€) für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben.

### Parkhaus „Neue Schranne“

Das Parkhaus „Neue Schranne“ hat seit Inbetriebnahme im Jahr 2010 immer mehr an Beliebtheit gewonnen, was zu einer stetigen Steigerung der Parkkunden geführt hat. Nach einem Rückgang während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 (147.279) und 2021 (136.746) ist die Anzahl der Kurzzeitparker im Jahr 2022 auf 166.661 gestiegen.

### Entwicklung der Kurzzeitparker im Parkhaus „Neue Schranne“



In der Tiefgarage „Neue Schranne“ wurden im Juni 2022 drei E-Ladestationen mit einer Leistung von je 22 KW in Betrieb genommen.

## Regiebetrieb

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG unterhält einen eigenen Regiebetrieb mit 16 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. Diese Dienstleistungen werden auch von Dritten, insbesondere Kirchen, öffentliche Verwaltungen und auch privaten Hauseigentümern in Anspruch genommen. Der Werkstattbetrieb verfügt über die notwendigen Maschinen- und Geräteausstattung, welche ständig nach den sich ändernden Bedürfnissen erweitert wird.

## Hausmeister-Notdienst

Als besonderen Service bietet unser Regiebetrieb einen 24-Stunden-Notruf-Bereitschaftsdienst an. Im Jahr 2022 wurde der Notdienst 185-mal in Anspruch genommen.



Ohne sie geht nichts: Das Team der Siebendächer-Hausmeister

## Wohnungseigentumsverwaltung für Dritte

Die Siebendächer Baugenossenschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), sowie für Dritte.

Am 31.12.2022 bewirtschafteten wir:

128	Eigentümergeinschaften mit
2.449	Wohn- und Gewerbeeinheiten, sowie
2.243	Garagen und Tiefgaragenstellplätze

und für Dritte:

106	Wohneinheiten sowie
8	Gewerbeeinheiten und
87	Garagen.

Treuhänderisch verwalten wir für die Eigentümergeinschaften deren Instandhaltungsrücklagen in Höhe von über 13,2 Mio.€. Im Berichtsjahr wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 5,4 Mio.€ abgerechnet und Instandhaltungen und Sanierungen mit einem Kostenvolumen von 3,5 Mio.€ abgewickelt.

Den stetig wachsenden rechtlichen und fachlichen Anforderungen werden wir durch permanente Weiterbildung in den verschiedenen Bereichen gerecht. Durch einen bei der Genossenschaft angestellten Architekten und einen Bautechniker können wir als kompetenter technischer Dienstleister auftreten. Diesen Service bieten wir mit Erfolg auch den von uns betreuten Eigentümergeinschaften an.

## 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 31.12.2022 insgesamt 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Davon:

---

25 Mitarbeiter in der Verwaltung, davon  
11 in Teilzeit

---

16 Mitarbeiter im Regiebetrieb, davon  
2 in Teilzeit

---

2 Mitarbeiter im Architekturbüro

---

4 Auszubildende

Daneben sind tätig:

---

49 nebenamtliche Hausmeister und Reinigungskräfte in den eigenen Wohnanlagen

---

107 nebenamtliche Kräfte in den von uns verwalteten Eigentumswohnanlagen

## Team-Verstärkung

### Für die Zukunft gerüstet

Mit Herrn Reiner Huber, Herrn Darjan Krajinovic und Herrn Yildiz Yilmaz erweitert die Siebendächer das Team der Hausmeisterwerkstatt. Ziel ist es, mit eigenem qualifiziertem Fachpersonal den stets wachsenden handwerklichen Anforderungen gerecht zu werden und um flexibel zu sein.

Reiner Huber, seit 1.12.2022,  
Darjan Krajinovic, seit 1.1.2022,  
und Herr Yildiz Yilmaz, seit  
1.11.2022 bei der Siebendächer



### Motiviert und kompetent

Mit Frau Irmgard Kraus als Personalsachbearbeiterin und Frau Isolde Stock als Sozialpädagogin für unseren Bewohnertreff in der Lisztstraße gewinnt die Siebendächer weitere motivierte, kompetente Ansprechpartnerinnen, die das Team leistungsstark ergänzen.



Irmgard Kraus, seit 1.1.2022,  
und Isolde Stock, seit 1.10.2022  
bei der Siebendächer

## 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 2022 absolvierten zwei Mitarbeiter\*innen der Siebendächer erfolgreich ihre nebenberuflichen Weiterbildungen. Frau Petra Koller als geprüfte Immobilien-Verwalterin (AWI/VDIV) und Herr Jens Fackler als Immobilienwirt (DIA). Mit diesen Weiterbildungen erfüllen sie die ständig steigenden rechtlichen Anforderungen und sind für unsere Kunden kompetente Ansprechpartner in allen immobilienwirtschaftlichen Fragen. Wir gratulieren zum Abschluss.



Jens Fackler und Petra Koller

## Ausbildung

Zum 1.9.2022 startete Frau Selina Zedelmaier ihre 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau und erweitert damit das Team unserer Azubis mit Frau Anna Gerber, Frau Lena Haug und Frau Madeline Neeb.



Seit September 2022 bei der Siebendächer: Selina Zedelmaier



v. l. n. r.: Madeline Neeb,  
Selina Zedelmaier, Lena Haug,  
Anna Gerber

## Ertragslage

Der Jahresabschluss für 2022 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.672,0 T€ (Vj.: 1.672,4 T€) aus.

Die Erhöhung von rd. 967,7 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Erhöhungen der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, der anderen aktivierten Eigenleistungen, dem Personalaufwand, den Abschreibungen und der Zinserträge. Zusätzlich wird die Differenz durch die Reduzierung der Bestandsveränderung, der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, den Aufwendungen für die Verkaufsgrundstücke und der Erträge aus Ergebnisabführung beeinflusst.

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, Fördermitteln der Regierung von Schwaben sowie den Kaufpreisanzahlungen finanziert.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die langfristigen Finanzmittel durch die Inanspruchnahmen von KfW- und Fördermitteln in Höhe von 2,3 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag sind die langfristigen Investitionen um 0,4 Mio. € nicht durch langfristige Fremdmittel und dem Eigenkapital finanziert. In die langfristigen Investitionen erfolgte im Geschäftsjahr eine langfristige Wertpapieranlage mit 0,4 Mio. €. Unter Abzug dieses Betrages ist die Fristenkongruenz erreicht.

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

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 105.947,9 T€ (Vj.: 103.394,9 T€). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen durch die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für die derzeitige Bautätigkeit, Nachtragskosten für bereits fertig gestellte Neubaumaßnahmen sowie für zukünftig zu entwickelnde bzw. bebaute Grundstücke. Trotz weiterer Darlehensabrufe ist ein Rückgang im Umlaufvermögen aufgrund der Abnahme der Grundstücke mit unfertigen Bauten, der Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und den „Flüssigen Mitteln“ zu verzeichnen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Nach wie vor führt der Krieg Russlands gegen die Ukraine seit seinem Ausbruch am 24.2.2022 neben dem unermesslichen Leid der Bevölkerung vor Ort zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen in Deutschland. 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 Ukraine-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 (BaFin). 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.

Die Gefahr einer Gasmangellage hat sich zum Ende des Jahres vermindert. In Folge sind die Preise für Energie seit ihren Rekordständen vom Sommer 2022 zurückgegangen – aber noch auf hohem Niveau. Hohe Energiekosten sowie ein drastischer Anstieg der Nahrungsmittelpreise belasten die Haushalte extrem. Die hohe Inflation, angetrieben durch hohe Energiekosten könnte die Zahlungsfähigkeit der Bruttowarmmiete einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehende-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit Fortdauern des Ukraine-Krieges kann es zur Unterbrechung von Lieferketten und damit zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen. 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.

Die Auslastung der Bauwirtschaft in der Region, Lieferengpässe, insbesondere in der Baubranche, unsichere Kostenkalkulationen und hohe Baustandards, die von der Regierung gefordert werden, schrauben die Anforderungen sehr weit nach oben, verkomplizieren die Planungen und führen zu einer wesentlichen Verteuerung. Dies gilt sowohl im Neubau als auch im Bauträgerbereich. Hinzu kommen die steigenden Finanzierungskosten bzw. die fehlenden verfügbaren Fördermittel. Weiterhin wirkt sich der russische Angriff auf die Ukraine auf die Weltlage aus. Die europäische Union versucht nach wie vor durch Sanktionen Druck auf Russland auszuüben, deren Auswirkungen zu weiteren höheren Energie-, Bau- und Lebenshaltungskosten führen können. Die zunächst sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnprojekten.

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 Autobahnanbindung A7 und A96, die ab Dezember 2020 elektrifizierte Bahnstrecke München–Zürich, die Nähe zum Flughafen Memmingen sowie die wachsenden Gewerbeansiedlungen auf dem Flughafengelände, die eine Wohnraumachfrage begünstigen. Das wird durch die Zahl der ca. 1.115 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, sodass 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.

Im Bauträgersegment widmet sich die Unternehmensgruppe innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessentengruppe stößt. Ein Rückgang der Auslastung der Baufirmen könnte zu einer leichten Senkung der Baukosten führen.

Derzeit ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Siebendächer Baugenossenschaft eG zu befürchten.

## Prognosebericht

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges 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 ab.

Trotz schwieriger branchenspezifischer Rahmenbedingungen wird die Siebendächer Baugenossenschaft eG versuchen, ihre bestehende Geschäftsstrategie fortsetzen und verstärkt 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. Insgesamt wird bei einer standort- und preisorientierten Marktposition in der Bautätigkeit und einer beständigen Vermietungs- und Betreuungssituation auf Basis der Unternehmensplanung mit einem positiven Ergebnis in 2023 gerechnet. Die Erreichung der Klimaschutzziele erfordert ein nachhaltiges Handeln. Bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde bereits bisher die Einsparung von Energie als eine primäre Aufgabe betrachtet.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung des Immobilienbestandes ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Siebendächer Baugenossenschaft eG zu befürchten. Darüber hinaus stehen die Spareinlagen unserer Mitglieder zur Verfügung.

# Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Geschäftsguthaben	Anteile
Stand 1.1.2022	2.739	8.775.150,00 €	58.501
Zugang	183	285.600,00 €	1.915
Abgang	112	502.200,00 €	3.348
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>2.810</b>	<b>8.558.550,00 €</b>	<b>57.068</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 1.1.2022	24.798.440,43 €
Zugang	2.998.306,00 €
Abgang	3.209.189,94 €
Stand 31.12.2022	24.587.556,49 €

Der Bestand an Spareinlagen ist in 2022 um 0,2 Mio.€ zurückgegangen.

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

371,5 T€

# Vermögensstruktur

	31.12.2022 in T€	in %	31.12.2021 in T€	in %
Anlagevermögen	98.844,5	93,3	92.747,6	89,7
Umlaufvermögen	7.073,1	6,7	10.618,1	10,3
Rechnungsabgrenzungsposten	30,3	0,0	29,2	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>105.947,9</b>	<b>100,0</b>	<b>103.394,9</b>	<b>100,0</b>
<b>Fremdmittel</b>	<b>61.654,4</b>		<b>61.265,4</b>	
Reinvermögen	44.293,5		42.129,5	
– Reinvermögen am Jahresanfang	42.129,5		41.015,6	
Vermögensmehrung	2.164,0	= 5,14%	1.113,9	

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Reinvermögen um 2.164,0T€, das sind 5,14%.

Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

# Kapitalstruktur

	31.12.2022 in T€	%	31.12.2021 in T€	%
Eigenkapital	44.293,5	41,8	42.129,5	40,7
Rückstellungen	8.313,7	7,8	8.038,7	7,8
Verbindlichkeiten/RAP	53.340,7	50,4	53.226,7	51,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>105.947,9</b>	<b>100,0</b>	<b>103.394,9</b>	<b>100,0</b>

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2022 auf 44.293,5T€ und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 41,8% dar.



# Jahresbilanz zum 31.12.2022

## Aktivseite

	Geschäftsjahr 2022 in €	Vorjahr 2021 in €
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>215,93</b>	<b>3.888,68</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.057.743,28	51.647.690,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.809.615,58	20.800.326,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.535.427,08	1.201.159,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Erbbaurechten Dritter	156.640,17	156.640,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	219.886,10	263.307,44
Anlagen im Bau	1.935.712,61	12.438.186,41
Bauvorbereitungskosten	624.832,49	135.455,65
Geleistete Anzahlungen	3.453,66	0,00
<b>Summe</b>	<b>92.343.310,97</b>	<b>86.642.766,39</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.800.000,00	3.800.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.700.000,00	2.300.000,00
Andere Finanzanlagen	950,00	950,00
<b>Summe</b>	<b>6.500.950,00</b>	<b>6.100.950,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>98.844.476,90</b>	<b>92.747.605,07</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	1.875.927,72
Grundstücke mit fertigen Bauten	205.016,51	247.383,43
Unfertige Leistungen	1.680.616,88	1.592.966,05
Andere Vorräte	5.926,67	2.612,65
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>1.891.560,06</b>	<b>3.718.889,85</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	98.651,52	98.730,81
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.124,47	163.710,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	409,73	654,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	156.060,69	109.450,66
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	283.809,25	205.786,46
Sonstige Vermögensgegenstände	491.339,43	394.118,48
<b>Summe</b>	<b>1.035.395,09</b>	<b>972.450,91</b>
<b>Wertpapiere</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.952.907,50	4.825.045,80
Bausparguthaben	1.193.271,31	1.101.719,49
<b>Summe</b>	<b>4.146.178,81</b>	<b>5.926.765,29</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>7.073.133,96</b>	<b>10.618.106,05</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	6.848,68	7.140,12
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	23.478,66	22.029,33
<b>Summe</b>	<b>30.327,34</b>	<b>29.169,45</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>105.947.938,20</b>	<b>103.394.880,57</b>

# Passivseite

	Geschäftsjahr 2022 in €	Vorjahr 2021 in €
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b> der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	443.100,00	385.500,00
der verbleibenden Mitglieder	8.558.550,00	8.775.150,00
der gekündigten Mitglieder	25.650,00	16.650,00
<b>Summe</b>	<b>9.027.300,00</b>	<b>9.177.300,00</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>33.237,68</b>	<b>31.367,68</b>
<b>Ergebnisrücklage</b>		
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 267.204,65 €, Vj.: 167.244,02 €)	4.055.185,88	3.787.981,23
Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.145.263,82 €, Vj.: 4.017.574,48 €)	28.772.964,88	27.627.701,06
<b>Summe</b>	<b>32.828.150,76</b>	<b>31.415.682,29</b>
<b>Unverteilter Bilanzgewinn</b> (nach Dividendenabschlag für 2019 361.804,12 €)		
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.404.841,81</b>	<b>1.505.196,20</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>44.293.530,25</b>	<b>42.129.546,17</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	3.376.860,00	2.938.149,00
Rückstellungen für Steuern	356.614,40	191.732,64
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.292.814,30	3.292.814,30
Sonstige Rückstellungen	1.287.421,01	1.616.041,54
<b>Summe</b>	<b>8.313.709,71</b>	<b>8.038.737,48</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.718.484,05	17.496.234,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.763.836,58	5.702.441,64
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	24.600.121,45	24.813.115,92
Erhaltene Anzahlungen	1.954.357,89	3.873.402,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.419,04	10.996,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	813.601,88	894.279,69
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 149.864,94 €, Vj.: 107.582,72 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.658,19 €, Vj.: 0,00 €)	349.102,61	272.132,05
<b>Summe</b>	<b>53.210.923,50</b>	<b>53.062.603,93</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>129.774,74</b>	<b>163.992,99</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>105.947.938,20</b>	<b>103.394.880,57</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022 in €	Vorjahr 2021 in €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.612.186,33	8.682.079,24
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	2.923.519,60	1.926.000,00
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	847.353,56	828.887,91
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	627.710,01	499.954,44
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.787.080,14	918.999,71
Andere aktivierte Eigenleistungen	208.986,23	243.752,83
Sonstige betriebliche Erträge	772.879,00	278.413,56
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.485.712,60	2.782.519,89
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	600.616,04	2.483.695,75
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	88.087,47	62.811,93
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.031.138,48</b>	<b>8.049.060,12</b>
Löhne und Gehälter	2.169.564,13	2.062.206,12
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 457.263,35€, Vj.: 136.942,90€)	891.140,91	539.639,12
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.741.028,90	2.448.519,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen	798.674,10	837.516,28
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	371.454,40	688.933,86
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.460,61	22.808,44
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 64,00€, Vj.: 53,00€)	154.105,66	13.478,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 129.383,84€, Vj.: 224.528,07€)	575.981,41	635.820,82
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	529.676,90	405.805,97
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.863.092,80</b>	<b>1.844.773,28</b>
Sonstige Steuern	191.046,34	172.333,06
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.672.046,46</b>	<b>1.672.440,22</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	267.204,65	167.244,02
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.404.841,81</b>	<b>1.505.196,20</b>



# Bilanzgewinn und Verteilung

---

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG schließt das  
Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von

**2.672.046,46 €** (Vj.: 1.672.440,22€) ab.

---

Nach einer Vorwegzuweisung in die satzungsmäßige  
Rücklage gemäß §38, Absatz 2 der Satzung von  
ergibt sich ein Bilanzgewinn

**267.204,65 €**  
**2.404.841,81 €**

Folgende Beschlussfassung wird der General-  
versammlung vorgeschlagen:

---

2% Dividende aus 8.775.150,00€

**175.503,00 €**

---

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen

**2.229.338,81 €**

# 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, 30.3.2023

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 neun Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Die Überwachungs- und Prüfungshandlungen führten zu keinen Beanstandungen.

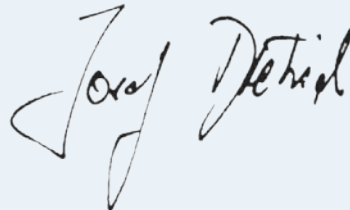
Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und Lagebericht des Vorstandes für 2022 wurden vom VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft und erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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

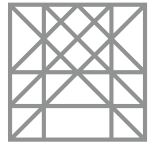
Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der Genossenschaft für die im Jahre 2022 geleistete Arbeit.

Memmingen, 30.3.2023

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.



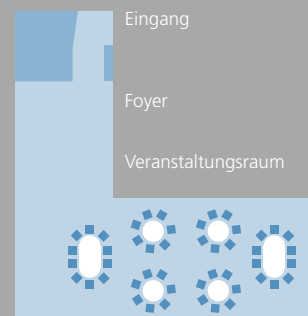
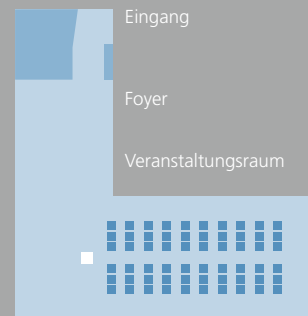
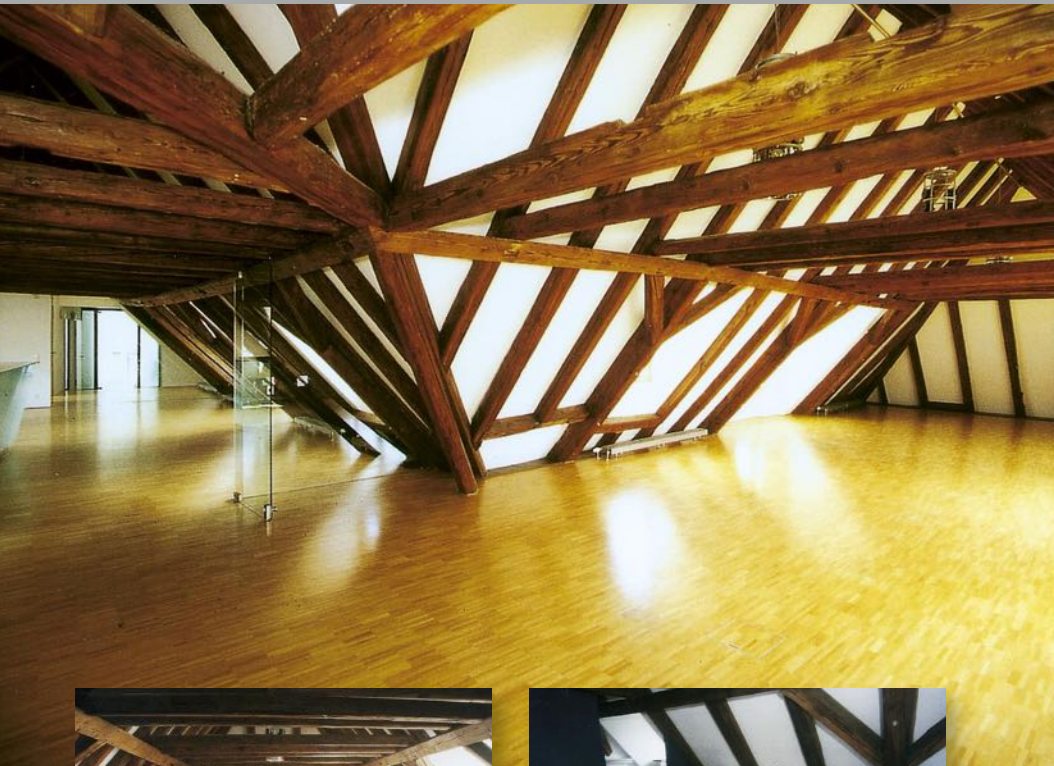
# Zangmeisterpassage Feiern und Tagungen: „In der Kattunfabrik“

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 950725  
[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

Druck:  
Lacher Druck GmbH & CO. KG  
Memmingen

Fotos:  
Siebendächer

Siebendächer

