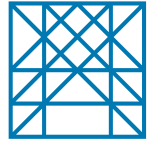


Siebendächer



# Geschäftsbericht 2023





# Geschäftsbericht 2023

## 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
18	Risikobericht
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 31.12.2023	7.219
Mitglieder am 31.12.2023	2.834
Geschäftsguthaben am 31.12.2023	8.510,1 T€
Sparguthaben am 31.12.2023	24.257,8 T€
Bilanzsumme zum 31.12.2023	109.898,0 T€

---

Investitionen in Neubau und Instandhaltung insgesamt	8.133,7 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

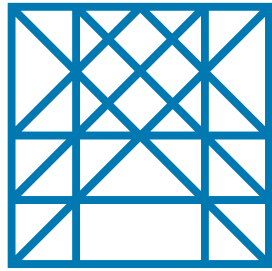
Joachim Schanz  
Dipl.-Volkswirt

Stephan Stracke  
Bundestagsabgeordneter

---

**Prüfungsverband**

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



# Bericht des Vorstandes

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3% gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1% zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5% bis +1,3%.

Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7%.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erzielte nominal eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR. Sie konnte im preisbereinigten Bereich um 1,0% zulegen. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8% spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Laut Prognosen der Institute zufolge dürften diese im Jahr 2024 um 3,7% bis 4,2% einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 wird allmählich mit einer Trendwende gerechnet.

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 2042 mit einer Zunahme von 7,9%. Nach diesen Berechnungen wächst die kreisfreie Stadt Memmingen bis zu diesem Zeitpunkt um 6,6% auf 48.900 Einwohner sowie der Landkreis Unterallgäu um 11,9% auf 167.900 Einwohner, welcher das stärkste Bevölkerungswachstum im Regierungsbezirk Schwaben verzeichnet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5% auf 2,9%.



## Bautätigkeit

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

Südwest-Ansicht der exklusiven, altstadt-  
nahen Wohnanlage in der Prinzingstraße 10





## Prinzingstraße 10

In bevorzugter und altstadtnaher Lage wurde auf einem Grundstück mit 1.324 m<sup>2</sup> eine exklusive Wohnanlage mit 13 Wohnungen, 16 Tiefgaragen- und vier Besucherstellplätzen errichtet. Die Wohnflächen liegen zwischen 62 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup>. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnanlage an die Eigentümer erfolgte im Februar 2023. Die Investitionssumme lag bei rund 4,8 Mio. €.



# Genossenschaftliche Mietwohnungen

## Gut Wohnen in der neuen Lisztstraße 78 bezahlbare genossen- schaftliche Mietwohnungen

Im Frühjahr 2020 wurde mit dem Bau einer Wohnanlage mit 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. Die Gesamtinvestition betrug rund 19,5 Mio. €. 49 Wohnungen sind im Rahmen der einkommensorientierten Förderung über die Regierung von Schwaben (EOF) gefördert. Eine nachhaltige Energieversorgung erfolgt über die geothermische Nutzung des Grundwassers zum Betrieb mehrerer Wärmepumpen, die unter anderem mit dem erzeugten Strom einer Photovoltaikanlage betrieben werden. Bis zum Jahresende 2022 konnten die Wohnungen an die Mieter übergeben werden. Im Herzen des neuen Quartiers befindet sich ein „Bewohner-Treff“ mit Büro, der von einer Mitarbeiterin der Siebendächer betreut wird. Mit verschiedenen Angeboten für alle Altersstufen soll die soziale Integration erleichtert werden.

[Innenhof mit Bewohnertreff ...](#)





Im Herbst fand ein Mieterfest in der Wohnanlage statt. Bei herrlichem Wetter trafen sich die Bewohner im grünen Innenhof zu einem bunten Programm mit musikalischer Umrahmung. Für das leibliche Wohl sorgten die Mitarbeiter der Siebendächer an den Grillstationen und die Mieter steuerten selbst gemachte Speisen, Salate und Nachtische zu. Bis in die Abendstunden wurde fröhlich gefeiert.

... beim Mieterfest im Herbst 2023

## In der Kappel 2



Im Frühjahr 2022 war Baubeginn für die Errichtung von 8 Wohnungen (2- und 3-Zimmer) zwischen 51 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sechs Garagen- und zwei Besucherstellplätzen. Im direkt angrenzenden Gebäude betreibt die Diakonie eine Tagesstätte für psychisch erkrankte Menschen. Um den Standort der Einrichtung zu sichern und zur Steigerung der Attraktivität, entstehen im Neubau ein Gemeinschaftsraum sowie weitere Büros und Therapieräume. Die geplanten Baukosten liegen bei ca. 3,4 Mio. €. Eine Grundwasserwärmepumpe übernimmt die Wärmeversorgung des Neubaus. Die Fertigstellung ist zu Beginn 2024 vorgesehen.

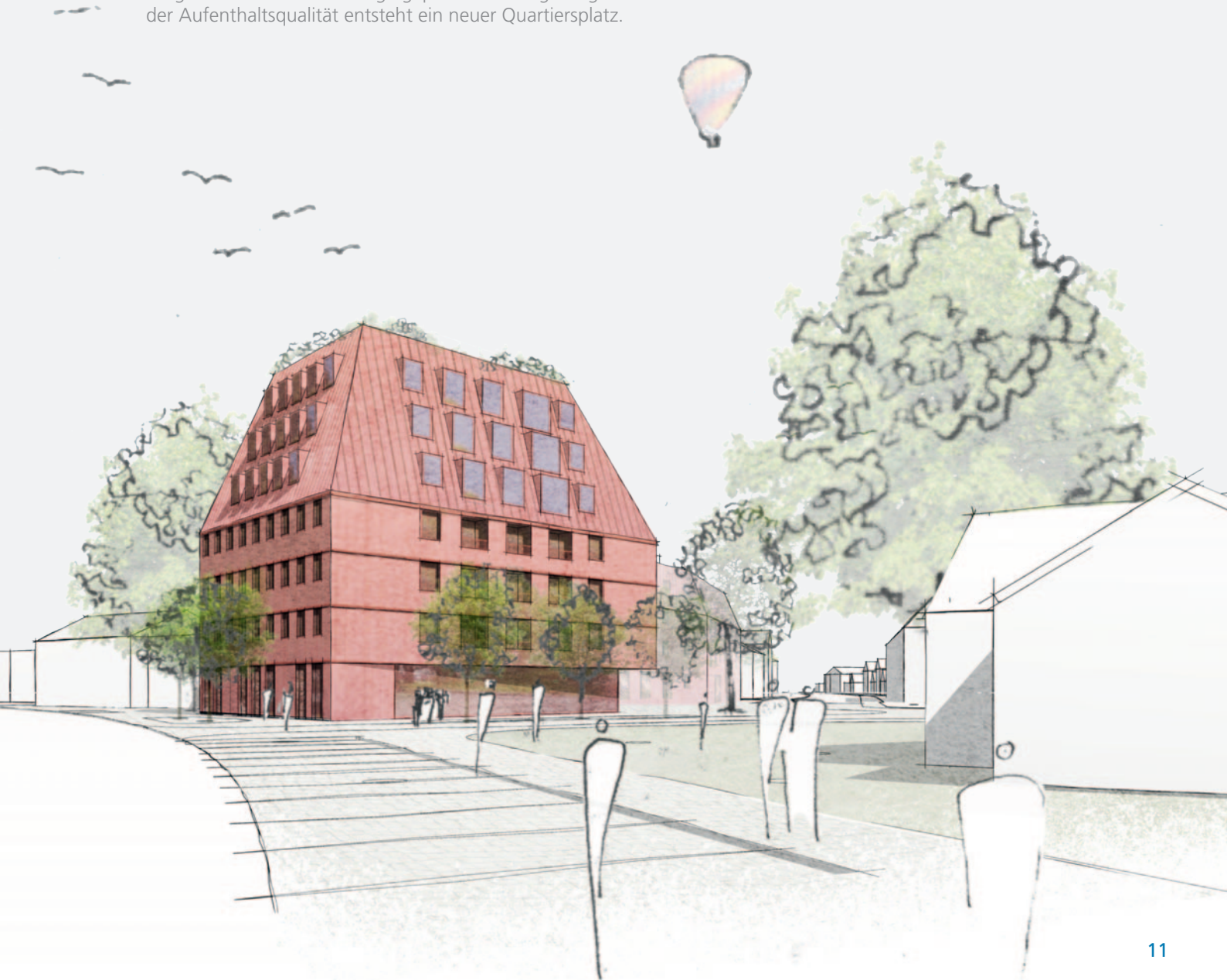
In der Kappel 2, Westansicht

## „LEBE“ – Quartiersentwicklung Leonhardstraße und Bergermühlstraße



Das Quartier rund um die Leonhardstraße und Bergermühlstraße entwickelte sich weiter. Für den ersten Bauabschnitt an der Benninger- und Leonhardstraße erfolgte die Baueingabe. Zuvor wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Memmingen ein neuer Bebauungsplan entwickelt.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.100m<sup>2</sup> planen wir die Errichtung von 50 Wohnungen in zwei Gebäuden mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 3.400m<sup>2</sup>, 50 Tiefgaragen- und 15 oberirdischen Stellplätzen. Im Sinne eines nachhaltigen Wohnungsbaus werden die Gebäude in Holzhybridbauweise errichtet. Die Energieversorgung erfolgt mittels Geothermie, auf den Dächern ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität entsteht ein neuer Quartiersplatz.



# Wohnungen und Hausmeisterwerkstatt in der Waldfriedhofstraße

Werkhallen im Umbau



Blick über den Betriebshof zum Wohnhaus



Ansicht des Wohnhauses von Südwesten (linkes Bild) und Südosten (rechtes Bild)

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

Im Frühjahr 2023 wurde mit dem Bau unserer neuen Hausmeisterwerkstatt begonnen. Auf einem Grundstück mit 2.747 m<sup>2</sup> befinden sich alte Werkhallen, die für unsere Zwecke umgebaut und umfassend saniert werden. Ein Verwaltungsgebäude mit Büro und Sozialräumen wird neu errichtet. Die geschätzten Baukosten liegen bei ca. 2,9 Mio.€. Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2024.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück erfolgt im Rahmen einer Nachverdichtung die Errichtung von zwölf Mietwohnungen (2- und 3-Zimmer) mit Wohnflächen zwischen 59 und 76 m<sup>2</sup>, zwölf Carports und zwei Besucherstellplätzen.

Der Neubau startete im Frühjahr, dessen Baukosten mit rund 3,6 Mio.€ kalkuliert sind. Die Bezugfertigstellung ist im Sommer 2024 vorgesehen.

Wohnhaus und Verwaltungs-  
gebäude von Südwesten



Verwaltungsgebäude von Nordosten



Das Wohnhaus von Nordosten

## Bewirtschaftung eigener Immobilien

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG bewirtschaftete 2023 insgesamt:

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

Im Berichtsjahr waren 52 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate hat sich mit 5,2% gegenüber 8,3% im Vorjahr reduziert und bewegt sich nach wie vor auf einem niedrigen Stand. Dies zeugt von einer guten Kundenbindung.

Die Mietausfallquote beträgt 1,2% (Vorjahr: 1,7%) und liegt damit unter dem kalkulierten Mietausfallrisiko.

Im Jahr 2023 erfolgten Index-Mieterhöhungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechsel.

Die Durchschnittsmiete aller Genossenschaftswohnungen beträgt 6,60 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und liegt damit deutlich unter der Marktmiete.

In der „**Blattergasse/Scheibenstraße**“ wurden die alten Holzfenster gegen neue dreifach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Der Wärmeverlust wird dadurch um bis zu 60% reduziert. Ein weiterer Austausch der über 30 Jahren alten Fenster-Eck-Elemente erfolgte in der „**Widenmayerstraße 17–29**“.

Eine komplette Sanierung der 14 Bäder, inklusive der Erneuerungen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Objekt „**Waldnerweg 1 / Stoppelweg 2**“ wurde durch Handwerker der Siebendächer durchgeführt. Die teilweise Ertüchtigung der Fassade am Objekt „**Gerberplatz 8**“ erfolgte ebenfalls in Eigenregie.

Die beiden Objekte „**Eduard-Flach-Straße 56/58 und Eduard-Flach-Straße 60/62**“ wurden außen umfassend instand gesetzt. Im Zuge dieser Maßnahme wurde die Dachdeckung erneuert, eine Holzschalung aufgebracht, 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 160mm dicken, nicht brennbaren Wärmedämmung versehen und neu verputzt. Dadurch wird wärmetechnisch der Neubaustandard um 30% übertroffen. Zusätzlich erhielten alle Fenster Vorbau-Rollläden.

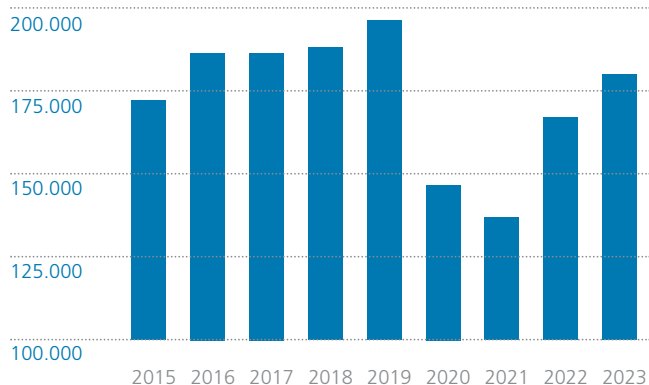
In 2023 wurde in den Objekten „**Laberstraße 19/21 / Eduard-Flach-Straße 48/50 und Eduard-Flach-Straße 52/54**“ mit der Neugestaltung der Außenanlagen begonnen. Sämtliche maroden Fertiggaragen wurden abgerissen, der undichte Kanal erneuert und bereits neun der 24 neuen Fertiggaragen aufgestellt. Nach dem Austausch des Kanals wurden zwei Brunnen gebohrt, die zukünftig die beiden Häuser Laberstraße 19/21 und Eduard-Flach-Straße 48/60 mit Grundwasser zur thermischen Nutzung mit einer Wärmepumpe nachhaltig versorgen werden.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 2.757,2 T€ (Vj. 2.358,2 T€) 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 ist die Anzahl der Kurzzeitparker im Laufe der Jahre gestiegen. 2021: 136.746, 2022: 166.661 und 2023: 180.159.

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





## 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 notwendige 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 2023 wurde der Notdienst 183-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 31.12.2023 bewirtschafteten wir:

131	Eigentümergeinschaften mit
2.606	Wohn- und Gewerbeeinheiten, sowie
2.331	Garagen und Tiefgaragenstellplätze

und für Dritte:

118	Wohneinheiten sowie
12	Gewerbeeinheiten und
99	Garagen.

Treuhänderisch verwalten wir für die Eigentümergeinschaften deren Instandhaltungsrücklagen in Höhe von über 12,9 Mio.€. Im Berichtsjahr wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 5,6 Mio.€ abgerechnet und Instandhaltungen und Sanierungen mit einem Kostenvolumen von 3,1 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 31.12.2023 insgesamt 48 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Davon:

27	Mitarbeiter in der Verwaltung, davon
13	in Teilzeit
16	Mitarbeiter im Regiebetrieb, davon
2	in Teilzeit
2	Mitarbeiter im Architekturbüro, davon
1	in Teilzeit
3	Auszubildende

Daneben sind tätig:

47	nebenamtliche Hausmeister und Reinigungskräfte in den eigenen Wohnanlagen
101	nebenamtliche Kräfte in den von uns verwalteten Eigentumswohnanlagen

Andrea Hieber ist seit dem 1.4.2023 bei der Siebendächer, Thomas Müller und Daniela Metzger seit dem 1.1.2023

## Team-Verstärkung

### Für die Zukunft gerüstet

Mit Herrn Jürgen Dorn 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.



Jürgen Dorn ist seit dem 1.6.2023 im Team der Siebendächer-Hausmeisterwerkstatt.

### Motiviert und kompetent

Mit Herrn Thomas Müller als technischer Objektverwalter sowie Frau Andrea Hieber und Frau Daniela Metzger als WEG-Verwalterin bzw. Sachbearbeiterin Backoffice WEG gewinnt die Siebendächer weitere motivierte, kompetente Ansprechpartner, 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 regelmäßig an Schulungen, Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen teil.

### Know How im Unternehmen

In 2023 absolvierten vier Mitarbeiter der Siebendächer erfolgreich ihre nebenberuflichen Weiterbildungen: Herr Jens Fackler als Diplom-Immobilienwirt (DIA), Frau Annika Habermann als Finanzbuchhalterin (Steuerfachschule Endriss), Frau Irmgard Kraus und Frau Michaela Müller als Fachkraft Personalabrechnung (IHK).

Mit diesen Weiterbildungen erfüllen sie die ständig steigenden rechtlichen Anforderungen bzw. sind für unsere Kunden kompetente Ansprechpartner in allen immobilienwirtschaftlichen Fragen. Wir gratulieren zum Abschluss.



Irmgard Kraus, Jens Fackler  
und Annika Habermann.  
Nicht auf dem Bild: Michaela Müller

## Aus- bildung



Zum 1.9.2023 startete Frau Franziska Oberhofer ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau und erweitert damit das Team unserer Azubis mit Frau Lena Haug und Selina Zedelmaier.



Franziska Oberhofer, Lena Haug  
und Selina Zedelmaier

Im Februar 2023 beendeten Frau Madeline Neeb und Frau Anna Gerber erfolgreich ihre Ausbildung zur geprüften Immobilienkauffrau (IHK). Beide übernehmen eigene Aufgaben in den Bereichen Mieterservice bzw. in der Eigentumsverwaltung.

Anna Gerber und Madeline Neeb



## Ertragslage

Der Jahresabschluss für 2023 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.415,7 T€ (Vj.: 2.672,0 T€) aus.

Die Minderung ergibt sich – per Saldo – aus dem Wegfall von Umsatzerlösen aus Grundstücksverkäufen und höheren Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit. Ferner wirken sich höhere Ertragssteuern und gesunkene sonstige betriebliche Erträge aus.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

## 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, KfW- und Fördermittel in Höhe von 3,9 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag sind die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstockvorräte durch langfristige Fremdmittel und Eigenkapital geeignet finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 847,7 T€.

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

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 109.898,0 T€ (Vj.: 105.947,9 T€). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen durch die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für die derzeitige Bautätigkeit, Nachtragskosten für bereits fertig gestellte Neubau-maßnahmen sowie für zukünftig zu entwickelnde bzw. bebaute Grundstücke, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen. Im Umlaufvermögen wirken sich gestiegene Unfertige Leistungen, Bausparguthaben sowie wesentlich gestiegene Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Neben Russlands Krieg gegen die Ukraine ist die Eskalation des Nahost-Konfliktes – Anfang Oktober 2023 – ein neuer Brandherd der Weltpolitik und stellt Deutschland vor weitere 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 beider Kriege 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.

In 2023 sind die Verbraucherpreise und damit die Inflationsrate deutlich zurückgegangen. Die im Herbst 2022 eingeführten Energiepreisbremsen sind zum Ende des Geschäftsjahres ausgelaufen. Ebenso fällt die Herabsetzung der Umsatzsteuer für Gas und Wärme weg. Dadurch werden die Haushalte weiterhin mit hohen Energiekosten belastet. Dies könnte die Zahlungsfähigkeit der Bruttowarmmiete einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Allein-erziehende-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit Fortdauern der Kriege kann es weiterhin zur Unterbrechung von Lieferketten und damit zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen. Eine weitere Belastung ist der extreme Preisanstieg der Baumaterialien. Die Vorhaltung aller Gewerke in unserem eigenen Regiebetrieb ermöglicht uns einen schnellen Einsatz infolge ausgelasteter Handwerkerkapazitäten.

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 hohen Energiekosten, hohe Finanzierungskosten sowie fehlende verfügbare Fördermittel. Weiterhin wirken sich die Kriege auf die Weltlage aus. 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 A7 und A96, die seit 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. 1.160 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. Im Bauträgersegment widmet sich die Unternehmensgruppe innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessentengruppe stößt. Der Nachfragerückgang in der Baubranche 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 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 der Kriege und dem Zeitpunkt der Erholung der Wirtschaft ab. Es ist mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Trotz schwieriger branchenspezifischer Rahmenbedingungen wird die Siebendächer Baugenossenschaft eG versuchen, ihre bestehende Geschäftsstrategie fortsetzen 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. Große Anstrengungen – auch in finanzieller Hinsicht – erfordern die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes und die Erreichung der Klimaneutralität 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 nach den Verbrauchsdaten 2022. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen betragen 23,7 kg/m<sup>2</sup>/a. Die Gesamtemissionen betragen 1.606 t. Die erarbeitete Klimastrategie zeigt den aktuellen Stand sowie den Reduktionspfad bis 2040 an.

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 1.1.2023	2.810	8.558.550,00 €	57.068
Zugang	108	326.100,00 €	2.163
Abgang	84	374.550,00 €	2.497
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>2.834</b>	<b>8.510.100,00 €</b>	<b>56.734</b>

## Spareinrichtung

Neben der Beteiligung mit Geschäftsanteilen steht den Mitgliedern der Siebendächer Bau-genossenschaft 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 1.1.2023	24.587.556,49 €
Zugang	8.764.988,01 €
Abgang	9.103.644,51 €
Stand 31.12.2023	24.248.899,99 €

Der Bestand an Spareinlagen ist in 2023 um 0,3 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

1.138,8 T€

# Vermögensstruktur

	31.12.2023 in T€	in %	31.12.2022 in T€	in %
Anlagevermögen	101.312,5	92,2	98.844,5	93,3
Umlaufvermögen	8.547,2	7,8	7.073,1	6,7
Rechnungsabgrenzungsposten	38,3	0,0	30,3	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>109.898,0</b>	<b>100,0</b>	<b>105.947,9</b>	<b>100,0</b>
<b>Fremdmittel</b>	<b>64.609,7</b>		<b>61.654,4</b>	
Reinvermögen	45.288,3		44.293,5	
– Reinvermögen am Jahresanfang	44.293,5		42.129,5	
Vermögensmehrung	994,8	= 2,25%	2.164,0	

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Reinvermögen um 994,8 T€, das sind 2,25%.

Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

# Kapitalstruktur

	31.12.2023 in T€	%	31.12.2022 in T€	%
Eigenkapital	45.288,3	41,2	44.293,5	41,8
Rückstellungen	7.826,8	7,1	8.313,7	7,8
Verbindlichkeiten/RAP	56.782,9	51,7	53.340,7	50,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>109.898,0</b>	<b>100,0</b>	<b>105.947,9</b>	<b>100,0</b>

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2023 auf 45.288,3 T€ und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 41,2% dar.

# Jahresbilanz zum 31.12.2023

## Aktivseite

	Geschäftsjahr 2023 in €	Vorjahr 2022 in €
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>215,93</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.253.309,01	66.057.743,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.022.757,79	20.809.615,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.017.453,24	2.535.427,08
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	156.640,17	156.640,17
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.835,76	219.886,10
Anlagen im Bau	4.696.522,27	1.935.712,61
Bauvorbereitungskosten	885.578,88	624.832,49
geleistete Anzahlungen	107.047,58	3.453,66
<b>Summe</b>	<b>95.330.144,70</b>	<b>92.343.310,97</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.800.000,00	3.800.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.181.400,00	2.700.000,00
sonstige Ausleihungen	950,00	950,00
<b>Summe</b>	<b>5.982.350,00</b>	<b>6.500.950,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>101.312.494,70</b>	<b>98.844.476,90</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	205.016,51	205.016,51
unfertige Leistungen	1.972.274,40	1.680.616,88
andere Vorräte	10.290,26	5.926,67
<b>Summe</b>	<b>2.187.581,17</b>	<b>1.891.560,06</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	50.850,91	98.651,52
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	5.124,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.210,72	409,73
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.546,64	156.060,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.294.171,59	283.809,25
sonstige Vermögensgegenstände	307.638,78	491.339,43
<b>Summe</b>	<b>1.768.418,64</b>	<b>1.035.395,09</b>
<b>Wertpapiere</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.943.618,10	2.952.907,50
Bausparguthaben	1.647.622,24	1.193.271,31
<b>Summe</b>	<b>4.591.240,34</b>	<b>4.146.178,81</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>8.547.240,15</b>	<b>7.073.133,96</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	6.557,24	6.848,68
andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.756,44	23.478,66
<b>Summe</b>	<b>38.313,68</b>	<b>30.327,34</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>109.898.048,53</b>	<b>105.947.938,20</b>



# Passivseite

	Geschäftsjahr 2023 in €	Vorjahr 2022 in €
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b> der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	268.800,00	443.100,00
der verbleibenden Mitglieder	8.510.100,00	8.558.550,00
der gekündigten Mitglieder	1.950,00	25.650,00
<b>Summe</b>	<b>8.780.850,00</b>	<b>9.027.300,00</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>34.307,68</b>	<b>33.237,68</b>
<b>Ergebnisrücklage</b> gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 141.568,46€, Vj.: 267.204,65€)	4.196.754,34	4.055.185,88
andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.229.338,81€, Vj.: 1.145.263,82€)	31.002.303,69	28.772.964,88
<b>Summe</b>	<b>35.199.058,03</b>	<b>32.828.150,76</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.274.116,10</b>	<b>2.404.841,81</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>45.288.331,81</b>	<b>44.293.530,25</b>
<b>Rückstellungen</b> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.350.383,00	3.376.860,00
Steuerrückstellungen	105.316,20	356.614,40
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.242.814,30	3.292.814,30
sonstige Rückstellungen	1.128.275,32	1.287.421,01
<b>Summe</b>	<b>7.826.788,82</b>	<b>8.313.709,71</b>
<b>Verbindlichkeiten</b> Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.239.152,84	18.718.484,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.378.611,60	6.763.836,58
Spareinlagen	24.257.795,08	24.600.121,45
erhaltene Anzahlungen	2.409.452,55	1.954.357,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.884,52	11.419,04
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	661.122,74	813.601,88
sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 562.078,41 €, Vj.: 149.864,94 €) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.923,26 €, Vj.: 1.658,19 €)	706.291,51	349.102,61
<b>Summe</b>	<b>56.666.310,84</b>	<b>53.210.923,50</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>116.617,06</b>	<b>129.774,74</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>109.898.048,53</b>	<b>105.947.938,20</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr 2023 in €	Vorjahr 2022 in €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.417.686,39	9.612.186,33
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00	2.923.519,60
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	869.995,97	847.353,56
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	577.984,85	627.710,01
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	297.293,24	-1.787.080,14
andere aktivierte Eigenleistungen	159.206,02	208.986,23
sonstige betriebliche Erträge	399.078,18	772.879,00
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.070.997,53	2.485.712,60
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	96.899,32	600.616,04
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	102.740,84	88.087,47
<b>Rohergebnis</b>	<b>9.450.606,96</b>	<b>10.031.138,48</b>
Löhne und Gehälter	2.462.678,60	2.169.564,13
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 81.984,04€, Vj.: 457.263,35€ )	535.354,56	891.140,91
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.030.515,20	2.741.028,90
sonstige betriebliche Aufwendungen	990.431,60	798.674,10
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.138.823,30	371.454,40
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21.518,53	12.460,61
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 91,00€, Vj.: 64,00€)	40.514,87	154.105,66
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	18.600,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 40.745,60€, Vj.: 129.383,84€)	780.854,99	575.981,41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.201.151,12	529.676,90
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.631.877,59</b>	<b>2.863.092,80</b>
sonstige Steuern	216.193,03	191.046,34
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.415.684,56</b>	<b>2.672.046,46</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	141.568,46	267.204,65
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.274.116,10</b>	<b>2.404.841,81</b>

# Bilanzgewinn und Verteilung

---

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG schließt das  
Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von

**1.415.684,56 €** (Vj.: 2.672.046,46€) ab.

---

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

**141.568,46 €**  
**1.274.116,10 €**

Folgende Beschlussfassung wird der General-  
versammlung vorgeschlagen:

---

2% Dividende aus 8.558.550,00€

**171.171,00 €**

---

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen

**1.102.945,10 €**

# 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, 26.3.2024

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

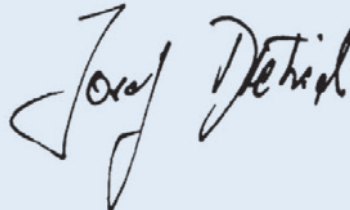
Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und Lagebericht des Vorstandes für 2023 wurden vom VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft und erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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

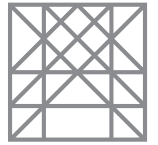
Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der Genossenschaft für die im Jahre 2023 geleistete Arbeit.

Memmingen, 26.3.2024

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.

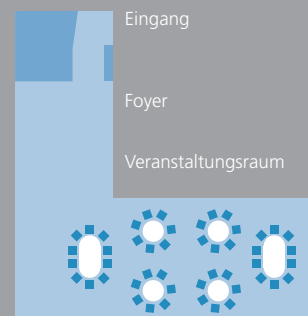
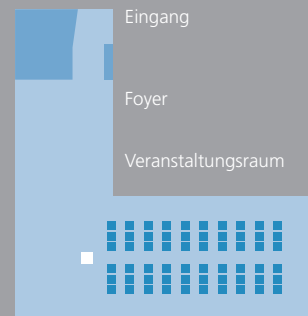
# Zangmeisterpassage Feiern und Tagungen: „In der Kattunfabrik“

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

