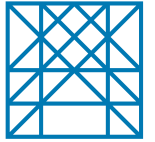


Siebendächer



# Geschäftsbericht 2024





# Geschäftsbericht 2024

## Inhalt

5	<b>Bericht des Vorstandes</b>
6	Bautätigkeit
8	Genossenschaftliche Mietwohnungen
11	Bauplanung
16	Siebendächer Mieten
17	Siebendächer Services
18	Personal
20	Lage der Genossenschaft Nachtragsbericht
21	Risikobericht
24	Mitgliederbewegungen Spareinrichtung Beteiligungen
25	Vermögensstruktur Kapitalstruktur
26	Jahresbilanz
30	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
31	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 31.12.2024	7.164
Mitglieder am 31.12.2024	2.828
Geschäftsguthaben am 31.12.2024	8.247,2 T€
Sparguthaben am 31.12.2024	24.917,0 T€
Bilanzsumme zum 31.12.2024	111.677,1 T€

---

Investitionen in Neubau und Instandhaltung insgesamt	6.931,1 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

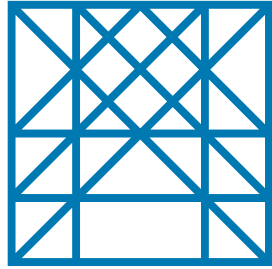
Joachim Schanz  
Dipl.-Volkswirt

Stephan Stracke  
Bundestagsabgeordneter

---

**Prüfungsverband**

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



## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse erwartet werden, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis 0,8%. Im Jahresmittel dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4% wachsen. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4% zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp

10%. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit –3,8% noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40% zu. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäude im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1%. Im Jahr 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Erst in 2026 dürfte eine Trendwende eingeleitet werden.

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) sind 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, das sind 178.000 mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3% Punkte zu und belief sich 2024 auf 6,0%.

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. 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. Die Arbeitslosenquote in Memmingen beträgt – Stand Februar 2025 – 4,1%.



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



Der Regiebetrieb der Siebendächer wird weiter ausgebaut. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, befinden sich auf einem rund 2.700m<sup>2</sup> großen Grundstück eine neue Hausmeisterwerkstatt und ein Verwaltungsgebäude mit Büros und Sozialräumen im Bau, deren Fertigstellung im Sommer 2025 vorgesehen ist.

Die geschätzten Baukosten liegen bei ca. 2,9 Mio. €.

Werkhalle und  
Ostansicht Verwaltungsgebäude



# Genossenschaftliche Mietwohnungen

## Waldfriedhofstraße 19 a, b



Balkonkraftwerk an allen Balkonen

Ansicht Südosten



Auf einem Bestandsgrundstück in der Waldfriedhofstraße 19 a, b konnten im Rahmen einer Nachverdichtung im August 2024 zwölf Mietwohnungen (2- und 3-Zimmer) mit Wohnflächen zwischen 59 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup>, zwölf Carports und zwei Besucherstellplätze an die Mieter übergeben werden. Die Beheizung erfolgt über eine Grundwasserwärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage liefert CO<sub>2</sub>-neutralen Strom für den Betrieb der Wärmepumpe sowie die gemeinschaftlichen Anlagen. In die Brüstungen der Balkone wurden Photovoltaik-Platten integriert. Dieser Strom steht dem einzelnen Mieter direkt zur Verfügung. Die Baukosten der Wohnanlage betrugen ca. 3,0 Mio. €.

# Gut Wohnen In der Kappel 2

Im März 2024 wurden 8 Wohnungen (2- und 3-Zimmer) zwischen 51 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sechs Garagen- und zwei Besucherstellplätze „In der Kappel 2“ bezugsfertig gestellt und von den Mietern bezogen. Eine Grundwasserwärmepumpe, die über eine Photovoltaikanlage mit elektrischer Energie gespeist wird, übernimmt die Wärmeversorgung.

Für die Diakonie, die im direkt angrenzenden Gebäude eine Tagesstätte für psychisch erkrankte Menschen betreibt, wurden im Neubau ein Gemeinschaftsraum, sowie Therapieräume und Büros geschaffen. Die Übergabe erfolgte Anfang 2024. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wurde ein neuer Innenhof gestaltet. Die offizielle Eröffnung der neuen Räume erfolgte im Herbst 2024. Die Baukosten liegen bei rund 3,4 Mio. €.

Westfassade und Innenhof





Innenhof

## „LEBE“ – Quartiersentwicklung Leonhardstraße und Bergermühlstraße

Für die Quartiersentwicklung wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die Stadt Memmingen erteilte die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt mit 50 Wohnungen in zwei Gebäuden mit Flächen für Gastronomie und Gemeinschaftsraum in der Leonhardstraße 12, 14. Von den Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 3.200m<sup>2</sup> werden 30% öffentlich über die Regierung von Schwaben gefördert. Die Gebäude die in Holzhybridbauweise entstehen, werden geothermisch mit Wärme versorgt.

44 Pkw-Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage. Oberirdisch werden weitere 15 Stellplätze geschaffen. Rund 16 Mio. € sind für den Bau kalkuliert. Der Baubeginn ist Anfang 2025 geplant.





## Dr.-Miedel-Straße 9/11/13

Bestandsgebäude

Durch den Abbruch von zwei Häusern aus den Nachkriegsjahren steht ein Grundstück mit 3.299 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Planungen sehen die Errichtung von drei Häusern in Holzhybridbauweise mit 21 Wohnungen vor, die im Rahmen einer Bauträgermaßnahme verkauft werden. Der Abbruch und die Baueingabe sind für Anfang 2025 vorgesehen.

Animation Neubau





## Bodenseestraße 40

Die Siebendächer Wohnbau-, Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks mit 4.566 m<sup>2</sup> in der Bodenseestraße 40. Darauf befindet sich ein stark sanierungsbedürftiges ehemaliges Autohaus, sowie eine Tankstelle. Das Autohaus mit Werkstatt wird aktuell als Lager für unseren Regiebetrieb genutzt und der Pachtvertrag für die Tankstelle lief zum Jahresende 2024 aus. Es laufen Planungen zur Errichtung von genossenschaftlichen Mietwohnungen. Diese wurden im Vorfeld mit dem Bauamt und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Memmingen abgestimmt. Geplanter Baubeginn ist in 2026.





# Umnutzung/Sanierung

## Im Mitteresch 60

Für die Fläche eines ehemaligen Supermarkts „Im Mitteresch 60“, war kein Einzelhändler als Nachmieter mehr zu finden. Da aus dem medizinischen/orthopädischen Bereich die Nachfrage nach Flächen bestand, fiel die Entscheidung für die Entkernung und Umnutzung nach neuesten technischen und energetischen Standards. Neben zwei weiteren, bereits bestehenden Gewerbeeinheiten entstanden auf einer Fläche von ca. 530m<sup>2</sup> eine Hausarzt- und Ergotherapiepraxis, sowie ein Sanitätshaus.

Die Eröffnung der Hausarztpraxis erfolgte im Oktober 2024, für das Sanitätshaus und die Ergotherapiepraxis ist die Fertigstellung und Eröffnung Anfang 2025 vorgesehen. Die geplanten Umbaukosten liegen bei rund 1,8 Mio. €.



## Laberstraße 19, Eduard-Flach-Straße 48, 50

In den beiden 12-Familien-Häusern Laberstraße 19/21 und Eduard-Flach-Straße 48/50 wurde 2024 eine neue Heizzentrale mit zwei Grundwasser-Wärmepumpen eingebaut, an die im ersten Bauabschnitt zwölf Wohnungen im bewohnten Zustand angeschlossen wurden.

Die Wohnungen wurden bisher entweder mit Gas-Etagenheizungen oder Gas-Einzelöfen dezentral beheizt und über elektrische Durchlauferhitzer mit Warmwasser versorgt. Der Umstellung von fossiler auf umweltfreundliche, geothermische Wärmeversorgung vorausgegangen war die energetische Ertüchtigung der Gebäude 2021, bei der die auskragenden Balkone abgesägt, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, neue Aluminium-Balkone vorgestellt sowie Keller- und Dachbodendecken wärmegeklärt wurden.

Unter Nutzung der vorhandenen Wohnungsverteilung und der Heizflächen wurden, wo vorhanden, die Gasthermen durch spezielle Wohnungsübergabestationen ersetzt. In mit Gas-Einzelöfen beheizten Wohnungen mussten Heizkörper, Anbindungs- und Warmwasserleitungen neu installiert werden.

Die vertikale Heizungsverteilung erfolgte in stillgelegten Kaminen.

Im zweiten Bauabschnitt sollen 2025 weitere zwölf Wohnungen an die Wärmepumpenanlage angeschlossen werden, sodass die beiden Häuser vollständig durch Geothermie beheizt werden. Die Gesamtkosten für die Modernisierung lagen bei ca. 625 T€.



Bild oben: Leitungseinführung über stillgelegte Kamine  
Bild unten: neue Wärmepumpen im Keller

## Bewirtschaftung eigener Immobilien

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG bewirtschaftete 2024 insgesamt:

1.148	eigene Einheiten, davon
1.020	Wohn- und
108	Gewerbeeinheiten und
20	sonstige Einheiten sowie
984	Garagen und Tiefgaragenstellplätze, davon
127	Plätze in der öffentlichen Tiefgarage „Neue Schranne“.
158	Wohnungen sind noch preisgebunden.

Im Berichtsjahr waren 74 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate hat sich mit 7,3% gegenüber 5,2% im Vorjahr erhöht und bewegt sich damit im branchenüblichen Rahmen. Dies zeugt von einer guten Kundenbindung.

Die Mietausfallquote beträgt 1,8% (Vorjahr: 1,2%) und liegt damit unter dem kalkulierten Mietausfallrisiko.

Im Jahr 2024 erfolgten Index-Mieterhöhungen sowie Erhöhungen nach Mieterwechsel.

Die Durchschnittsmiete aller Genossenschaftswohnungen beträgt 6,77 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit deutlich unter der Marktmiete.

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

In den Objekten **„Laberstraße 19/21, Eduard-Flach-Straße 48/50 und Eduard-Flach-Straße 52/54“** wurden 2024 die im Vorjahr begonnenen Arbeiten zur Neugestaltung der Außenanlagen fertiggestellt und 24 neu errichtete Fertiggaragen sowie drei neue Fahrradhäuser an die Mieter übergeben.

Aufgrund des Austausches einzelner Fensterelemente in der **„Wiedenmayerstraße 17–29“** mussten die Balkonabdichtungen erneuert und an die Elemente neu angeschlossen werden. Dazu wurden im Berichtsjahr auf 13 Balkonen und zwei Dachterrassen die alten, maroden Fliesenbeläge samt Estrich entfernt, neue Abdichtungen aufgebracht und anschließend mit neuen Balkonbelägen aus wetterfesten, robusten und pflegeleichten WPC-Profilen belegt.

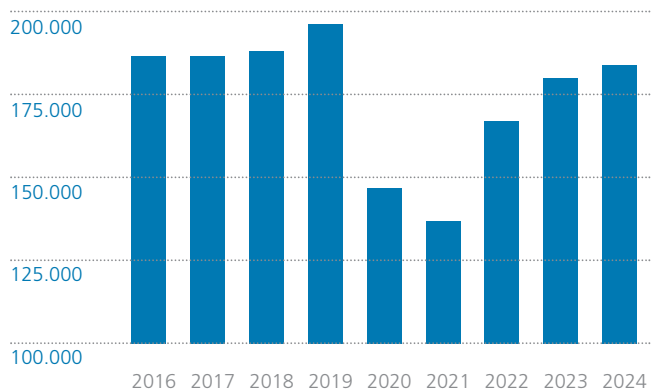
Während des laufenden Betriebes wurde die Überprüfung und Überarbeitung der Tiefgaragenbeschichtung in der **„Neuen Schranne“** durchgeführt. Dabei wurden in mehreren Bauabschnitten ca. 505 m Risse zum Teil aufgeweitet und anschließend mit niedrigviskosem Epoxidharz vergossen. Außerdem wurden in Teilflächen, insbesondere im Bereich der Entwässerungsrinnen, die beschädigte und abgenutzte Oberflächenbeschichtung erneuert.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 3.223,6 T€ (Vj.: 2.757,2 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. 2022: 166.661, 2023: 180.159 und 2024: 188.661.

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



# Siebendächer Services

## 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

Als besonderen Service bietet unser Regiebetrieb einen 24-Stunden-Notruf-Bereitschaftsdienst an. Im Jahr 2024 wurde der Notdienst 197-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 31.12.2024 bewirtschafteten wir:

128	Eigentümergeinschaften mit
2.553	Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie
2.247	Garagen und Tiefgaragenstellplätze

und für Dritte:

131	Wohn- und Gewerbeeinheiten und
101	Garagen.

Treuhänderisch verwalten wir für die Eigentümergeinschaften deren Instandhaltungsrücklagen in Höhe von über 14,7 Mio.€. Im Berichtsjahr wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 6,5 Mio.€ abgerechnet und Instandhaltungen und Sanierungen mit einem Kostenvolumen von 3,6 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 Bau-techniker 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 31.12.2024 insgesamt 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Davon:

---

28 Mitarbeiter in der Verwaltung, davon  
13 in Teilzeit

---

15 Mitarbeiter im Regiebetrieb, davon  
3 in Teilzeit

---

1 Mitarbeiter im Architekturbüro in Teilzeit

---

3 Auszubildende

Daneben sind tätig:

---

50 nebenamtliche Hausmeister und Reinigungskräfte in den eigenen Wohnanlagen

---

93 nebenamtliche Kräfte in den von uns verwalteten Eigentumswohnanlagen

Emma Niedermaier ist seit dem 15.9.2024 bei der Siebendächer, Claudia Läger seit dem 1.12.2024.

## Team-Verstärkung

### Für die Zukunft gerüstet

Mit Frau Lydia Schöllhorn 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.

Lydia Schöllhorn ist seit dem 1.11.2024 im Team der Siebendächer Hausmeisterwerkstatt.



### Motiviert und kompetent

Mit Frau Emma Niedermaier als Hausverwalterin und Frau Claudia Läger als WEG-Verwalterin gewinnt die Siebendächer weitere motivierte, kompetente Ansprechpartnerinnen, die das Team leistungstark 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 2024 absolvierten drei Mitarbeiterinnen der Siebendächer erfolgreich ihre nebenberuflichen Weiterbildungen. Frau Andrea Hieber als geprüfte Immobilien-Verwalterin (AWI/VDIV) und Zertifizierte WEG-Verwalterin, Frau Petra Koller ebenfalls als Zertifizierte WEG-Verwalterin und Frau Irmgard Kraus als Fachreferentin im Arbeitsrecht. Mit diesen Weiterbildungen erfüllen sie die ständig steigenden rechtlichen Anforderungen bzw. sind für unsere Kunden kompetente Ansprechpartner in allen immobilienwirtschaftlichen und arbeitsrechtlichen Fragen. Wir gratulieren zum Abschluss!



Petra Koller und Irmgard Kraus.  
Nicht im Bild: Andrea Hieber

## Ausbildung

Zum 1.9.2024 startete Herr Simon Göster seine dreijährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann und erweitert damit das Team unserer Azubis mit Frau Franziska Oberhofer und Frau Selina Zedelmeier.

Im Januar 2024 beendete Frau Lena Haug erfolgreich ihre Ausbildung und übernimmt als geprüfte Immobilienkauffrau (IHK) eigene Aufgaben im Bereich Mieterservice.

Simon Göster, Selina Zedelmaier  
und Franziska Oberhofer



Lena Haug

## Ertragslage

Der Jahresabschluss für 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.077,6 T€ (Vj.: 1.415,7 T€) aus.

Die Minderung ergibt sich im Wesentlichen aus den gesunkenen Erträgen aus Beteiligungen gegenüber der Tochtergesellschaft. Ferner wirken sich reduzierte Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie erhöhte Umsatzerlöse gegenläufig 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 Zuschüsse finanziert.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die langfristigen Finanzmittel durch die Inanspruchnahme von Darlehen, KfW- und Fördermittel in Höhe von 0,2 Mio. €. Zum Bilanzstichtag sind die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte durch langfristige Fremdmittel und Eigenkapital geeignet finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 457,6 T€.

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

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 111.677,1 T€ (Vj.: 109.898,0 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 und bzw. bebaute Grundstücke, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen. Im Umlaufvermögen wirken sich insbesondere die im Geschäftsjahr angefallenen Bauvorbereitungskosten, gestiegene Unfertige Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände sowie wesentlich geringere Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus.

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 wie vorgezogene Neuwahlen, verstärken diesen Eindruck und stellt Deutschland weiterhin vor wachsenden gesellschaftlichen 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. 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. Trotz Zuwächse bei den Reallöhnen und Zinssenkungen der EZB erschweren neue EU-Regulierungen die Finanzierung von Wohnprojekten für Privathaushalte. Diese Risiken könnten in der Tochtergesellschaft und in der Genossenschaft 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 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. 1.100 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.

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.

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.

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 1.1.2024	2.834	8.510.100,00€	56.734
Zugang	116	220.200,00€	1.468
Abgang	122	483.150,00€	3.221
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>2.828</b>	<b>8.247.150,00€</b>	<b>54.981</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 1.1.2024	24.248.899,99€
Zugang	12.131.606,14€
Abgang	11.472.056,81€
Stand 31.12.2024	24.908.449,32€

Der Bestand an Spareinlagen ist in 2024 um 0,6 Mio.€ gestiegen.

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

19,4 T€

# Vermögensstruktur

	31.12.2024 in T€	in %	31.12.2023 in T€	in %
Anlagevermögen	103.486,0	92,7	101.312,5	92,2
Umlaufvermögen	8.147,8	7,3	8.547,2	7,8
Rechnungsabgrenzungsposten	43,3	0,0	38,3	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>111.677,1</b>	<b>100,0</b>	<b>109.898,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Fremdmittel</b>	<b>65.613,7</b>		<b>64.609,7</b>	
Reinvermögen	46.063,4		45.288,3	
– Reinvermögen am Jahresanfang	45.288,3		44.293,5	
Vermögensmehrung	775,1	= 1,71%	994,8	

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Reinvermögen um 775,1 T€, das sind 1,71%.

Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

# Kapitalstruktur

	31.12.2024 in T€	%	31.12.2023 in T€	%
Eigenkapital	46.063,4	41,2	45.288,3	41,2
Rückstellungen	7.969,4	7,1	7.826,8	7,1
Verbindlichkeiten/RAP	57.644,3	51,7	56.782,9	51,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>111.677,1</b>	<b>100,0</b>	<b>109.898,0</b>	<b>100,0</b>

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2024 auf 46.063,4 T€ und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 41,2% dar.

# Jahresbilanz zum 31.12.2024

## Aktivseite

	Geschäftsjahr 2024 in €	Vorjahr 2023 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	69.502.938,49	66.253.309,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.611.278,65	20.022.757,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.748.974,91	3.017.453,24
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	156.640,17	156.640,17
Technische Anlagen und Maschinen	9.054,79	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.821,76	190.835,76
Anlagen im Bau	2.028.500,52	4.696.522,27
Bauvorbereitungskosten	1.234.259,21	885.578,88
geleistete Anzahlungen	0,00	107.047,58
<b>Summe</b>	<b>97.496.468,50</b>	<b>95.330.144,70</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.800.000,00	3.800.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.188.600,00	2.181.400,00
sonstige Ausleihungen	950,00	950,00
<b>Summe</b>	<b>5.989.550,00</b>	<b>5.982.350,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>103.486.018,50</b>	<b>101.312.494,70</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Bauvorbereitungskosten	295.690,64	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	205.016,51
unfertige Leistungen	2.168.825,66	1.972.274,40
andere Vorräte	5.749,04	10.290,26
<b>Summe</b>	<b>2.470.265,34</b>	<b>2.187.581,17</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderung aus Vermietung	40.380,88	50.850,91
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	273,70	1.210,72
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.185,56	114.546,64
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	139.631,91	1.294.171,59
sonstige Vermögensgegenstände	582.200,64	307.638,78
<b>Summe</b>	<b>868.672,69</b>	<b>1.768.418,64</b>
<b>Wertpapiere</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.474.442,97	2.943.618,10
Bausparguthaben	2.334.424,01	1.647.622,24
<b>Summe</b>	<b>4.808.866,98</b>	<b>4.591.240,34</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>8.147.805,01</b>	<b>8.547.240,15</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	6.265,80	6.557,24
andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.051,30	31.756,44
<b>Summe</b>	<b>43.317,10</b>	<b>38.313,68</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>111.677.140,61</b>	<b>109.898.048,53</b>

# Passivseite

	Geschäftsjahr 2024 in €	Vorjahr 2023 in €
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b> der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	377.550,00	268.800,00
der verbleibenden Mitglieder	8.247.150,00	8.510.100,00
der gekündigten Mitglieder	23.550,00	1.950,00
<b>Summe</b>	<b>8.648.250,00</b>	<b>8.780.850,00</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>35.497,68</b>	<b>34.307,68</b>
<b>Ergebnisrücklage</b> gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 107.761,49€, Vj.: 141.568,46€)	4.304.515,83	4.196.754,34
andere Ergebnisrücklagen (davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.102.945,10€, Vj.: 2.229.338,81€)	32.105.248,79	31.002.303,69
<b>Summe</b>	<b>36.409.764,62</b>	<b>35.199.058,03</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>969.853,44</b>	<b>1.274.116,10</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>46.063.365,74</b>	<b>45.288.331,81</b>
<b>Rückstellungen</b> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.584.872,00	3.350.383,00
Steuerrückstellungen	105.316,20	105.316,20
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.237.814,30	3.242.814,30
sonstige Rückstellungen	1.041.440,55	1.128.275,32
<b>Summe</b>	<b>7.969.443,05</b>	<b>7.826.788,82</b>
<b>Verbindlichkeiten</b> Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.855.767,31	22.239.152,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.985.903,55	6.378.611,60
Spareinlagen	24.917.003,94	24.257.795,08
erhaltene Anzahlungen	2.487.047,18	2.409.452,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.198,66	13.884,52
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	787.514,65	661.122,74
sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 317.158,22€, Vj.: 562.078,41€) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 79,95€, Vj.: 4.923,26€)	510.789,27	706.291,51
<b>Summe</b>	<b>57.556.224,56</b>	<b>56.666.310,84</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>88.107,26</b>	<b>116.617,06</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>111.677.140,61</b>	<b>109.898.048,53</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024 in €	Vorjahr 2023 in €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.906.592,87	10.417.686,39
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	925.332,35	869.995,97
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	600.674,21	577.984,85
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	196.551,26	297.293,24
andere aktivierte Eigenleistungen	294.271,69	159.206,02
sonstige betriebliche Erträge	306.763,09	399.078,18
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.344.160,21	3.070.997,53
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	334,37	96.899,32
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	102.614,76	102.740,84
<b>Rohergebnis</b>	<b>9.783.076,13</b>	<b>9.450.606,96</b>
Löhne und Gehälter	2.346.450,86	2.462.678,60
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 386.422,61€, Vj.: 81.984,04€ )	850.892,86	535.354,56
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.190.599,92	3.030.515,20
sonstige betriebliche Aufwendungen	981.313,85	990.431,60
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	19.445,99	1.138.823,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.956,72	21.518,53
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen 316,70€, Vj.: 91,00€)	75.546,26	40.514,87
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	18.600,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 31.031,66€, Vj.: 40.745,60€)	920.103,35	780.854,99
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	314.774,10	1.201.151,12
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.294.890,16</b>	<b>1.631.877,59</b>
sonstige Steuern	217.275,23	216.193,03
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.077.614,93</b>	<b>1.415.684,56</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	107.761,49	141.568,46
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>969.853,44</b>	<b>1.274.116,10</b>

# Bilanzgewinn und Verteilung

---

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG schließt das  
Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von

**1.077.614,93 €** (Vj.: 1.415.684,56€) ab.

---

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

**107.761,49 €**  
**969.853,44 €**

Folgende Beschlussfassung wird der General-  
versammlung vorgeschlagen:

---

2% Dividende aus 8.510.100,00€

**170.202,00 €**

---

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen

**799.651,44 €**

# 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, 26.3.2025

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.

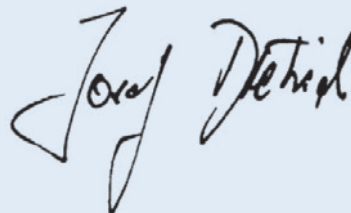
Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 und Lagebericht des Vorstandes für 2024 wurden vom VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft und erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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

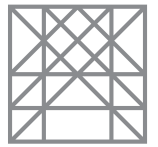
Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der Genossenschaft für die im Jahre 2024 geleistete Arbeit.

Memmingen, 26.3.2025

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.

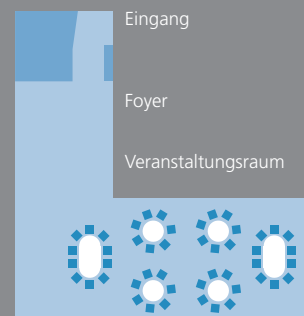
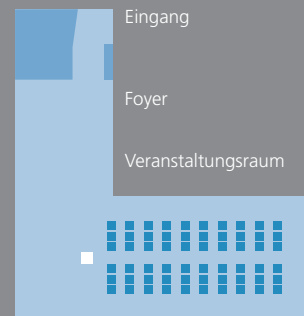
# Zangmeisterpassage Feiern und Tagungen: „In der Kattunfabrik“

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

