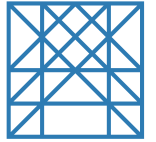


Siebendächer



Geschäftsbericht 2019



Siebendächer Baugenossenschaft eG

Gerberplatz 7
87700 Memmingen
Telefon: 08331 95 07-0
E-Mail: info@siebendaecher.de
www.siebendaecher.de

Gegründet	1912
Spareinrichtung	seit 22.8.1974
Verwaltete Einheiten zum 31.12.2019	6.529
Mitglieder am 31.12.2019	2.680
Geschäftsguthaben am 31.12.2019	9.081,1 T€
Sparguthaben am 31.12.2019	24.698,1 T€
Bilanzsumme zum 31.12.2019	87.231,2 T€
Investitionen in Neubau und Instandhaltung insgesamt	11.957,2 T€

Vorstand

Markus Sonntag

Claudia Knittel

Ewald Ziegler (bis 31.3.2019)

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 (ab 29.4.2019)
Dipl. Bankbetriebswirt

Hans-Michael Schiffmann (bis 29.4.2019)
Regierungsdirektor a.D.

Joachim Schanz
Dipl. Volkswirt

Stephan Stracke
Bundestagsabgeordneter

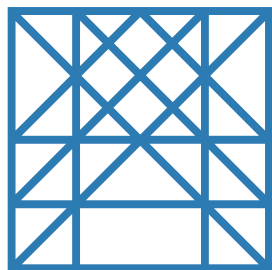
Prüfungsverband

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

Geschäftsbericht 2019

Inhalt

3	Bericht des Vorstandes
4	Bautätigkeit
8	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	Bericht des Aufsichtsrates
27	Siebendächer Stiftung



Bericht des Vorstandes

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat in 2019 deutlich an Schwung verloren. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr. Verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3% ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen. Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt. Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Auch 2020 wird die Binnennachfrage der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihren Anteil um 1,4% erhöhen. Die Bauinvestitionen stiegen insgesamt in 2019 um 3,8%. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1%). In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR. Die gute Entwicklung der Einkommen und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

In 2019 wurden rund 351.000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,3% gegenüber dem Vorjahr. Von diesem Genehmigungsvolumen werden etwa 181.000 Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen.

In Deutschland müssten bis 2025 pro Jahr rund 320.000 neue Wohnungen gebaut werden. Davon 140.000 pro Jahr im bezahlbaren Segment.

Das von China ausgehende Coronavirus SARS-CoV-2 breitet sich seit Anfang 2020 weltweit aus und hat mittlerweile Europa und auch Deutschland erreicht. Die wirtschaftlichen Folgen und deren Konsequenzen sind derzeit noch nicht absehbar. Auch Memmingen ist von den Einschränkungen betroffen. Je nach Dauer und Stabilisierung der Lage sind die Aussichten für Memmingen positiv. Das Bayerische Landesamt für Statistik berechnet die Bevölkerungsentwicklung für den Regierungsbezirk Schwaben bis 2038 mit einer Zunahme von 5,1%. Nach diesen Berechnungen wächst die Stadt Memmingen bis zu diesem Zeitpunkt um 4,3% auf 45.700 Einwohner an. Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen und Wohneigentum ist ungebremsst. Die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zum Flughafen Memmingen sowie wachsende Gewerbeansiedlungen tragen zur Attraktivität des Standortes bei. Dazu kommen die günstigen Zinsen und die niedrige Arbeitslosenquote mit 2,3%. Auch in den kommenden Jahren wird die Nachfrage durch Zuwanderungen, vor allem von Arbeitskräften aus dem europäischen Raum, aber auch von Schutzsuchenden weiterhin hoch sein. Ein Fokus ist dabei in die Integration älterer Menschen durch Neubau bedarfsgerechter Wohnungen insbesondere in bezahlbaren Wohnraum für Einkommensschwächere zu legen.



Eigentumswohnungen am nahen Altstadtrand Döderleinweg 1

Mit der Tochtergesellschaft, der Siebendächer Wohnbau-, Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH wurden exklusive Eigentumswohnungen am Döderleinweg 1 errichtet.

Mit dem Bau von 14 barrierefreien Wohnungen, 16 Tiefgaragen- und 5 Besucherstellplätzen wurde im Februar 2018 begonnen. Das Sondereigentum wurde im November 2019 termingerecht an die Eigentümer übergeben. Die Gesamtfertigstellung des Objekts ist für das Frühjahr 2020 geplant. In den zukunftsweisenden Wohnungen im Energiestandard KfW-55 erfolgen Beheizung und Warmwasserbereitung mittels einer nachhaltigen Grundwasserwärmepumpe. Die gesamten Baukosten liegen bei rund 4,1 Mio.€.



G'scheit Wohnen

16 Reihenhäuser für junge Familien in Steinheim



Die Siebendächer entwickelte 16 Reihenhäuser im Passivhausstandard im Kurt-Meyer-Weg in Steinheim. Der Baubeginn erfolgte im März 2019. Die Reihenhäuser sind – je nach Bauabschnitt – zwischen März und September 2020 bezugsfertig. Mit einem Reihenhaustyp für junge Familien entsteht bezahlbares Wohnen in den eigenen vier Wänden.

Jedes Haus verfügt über eine Wohnfläche von rund 104 m². Die Grundstücke mit einer Fläche zwischen 135 m² und 216 m² orientieren sich nach Süden und erhalten jeweils ein eigenes Gartenhaus. Für jedes der 16 Reihenhäuser sind eine Garage sowie ein PKW-Stellplatz vorgesehen. Die Energieversorgung der perfekt gedämmten Häuser im KfW-40-Standard erfolgt über eine nachhaltige und effiziente Erdwärmeheizung.

Gut Wohnen an der alten Gärtnerei 58 Mietwohnungen^{eG} Augsburger Straße

In der Augsburger Straße erwarb die Genossenschaft von der Stadt Memmingen ein Grundstück mit rund 5.600 m². Es entstehen 58 Wohnungen, 56 Tiefgaragenstellplätze sowie 23 oberirdische Stellplätze. 24 Wohnungen werden über den Freistaat Bayern öffentlich gefördert (EOF-Förderung). Baubeginn der Wohnungen im KfW-55-Standard, mit einer Wohnfläche zwischen 44 m² und 90 m², war im Herbst 2018.

Die Rohbauarbeiten konnten termingerecht zum Ende des Jahres 2019 fertiggestellt werden. Am 13. Dezember 2019 wurde Richfest gefeiert.

Die Bezugsfertigstellung des Objekts ist im Frühjahr 2021 geplant. Die Gesamtbaukosten liegen bei ca. 15,6 Mio. €. Die Bereitstellung von Heizung- und Warmwasser erfolgt erneut über eine energie- und kosteneffiziente Grundwasserwärmepumpe. Über die Installation einer Photovoltaikanlage können die zukünftigen Mieter von CO₂-neutral erzeugtem Strom profitieren.



v.l.n.r.: Vorstände Markus Sonntag und Claudia Knittel, Oberbürgermeister Manfred Schildner, früherer Vorstand Josef Martin Lang, Aufsichtsratsvorsitzender Josef Dietrich





78 × bezahlbares Wohnen^{eG} genossenschaftliche Mietwohnungen in der neuen Lisztstraße

Der Bau einer Wohnanlage mit 78 Wohnungen, 72 Garagen- und 37 oberirdischen Stellplätzen ist auf einem Grundstück mit ca. 7.700 m² in der neuen Lisztstraße in der Nähe des Waldfriedhofs geplant. Mit dem Ziel hier in Zukunft ein nachhaltiges und soziales Quartierskonzept anbieten zu können, wird die Genossenschaft einen „BewohnerTreff“ im Zentrum der Wohnanlage einrichten. Ein Quartiersmanager soll die soziale Integration der zukünftigen Bewohner/innen unterstützen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen zwischen 51 m² und 90 m² Wohnfläche werden im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) über den Freistaat Bayern gefördert. Die Planungen erfolgten in enger Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Memmingen und der Regierung von Schwaben. Der Bauantrag wurde im Frühjahr 2019 gestellt. Zur nachhaltigen Stromerzeugung wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Baubeginn war im Frühjahr 2020.

Die Gesamtbaukosten betragen ca. 19 Mio. €.





G'scheit Wohnen In der Lerche in Benningen

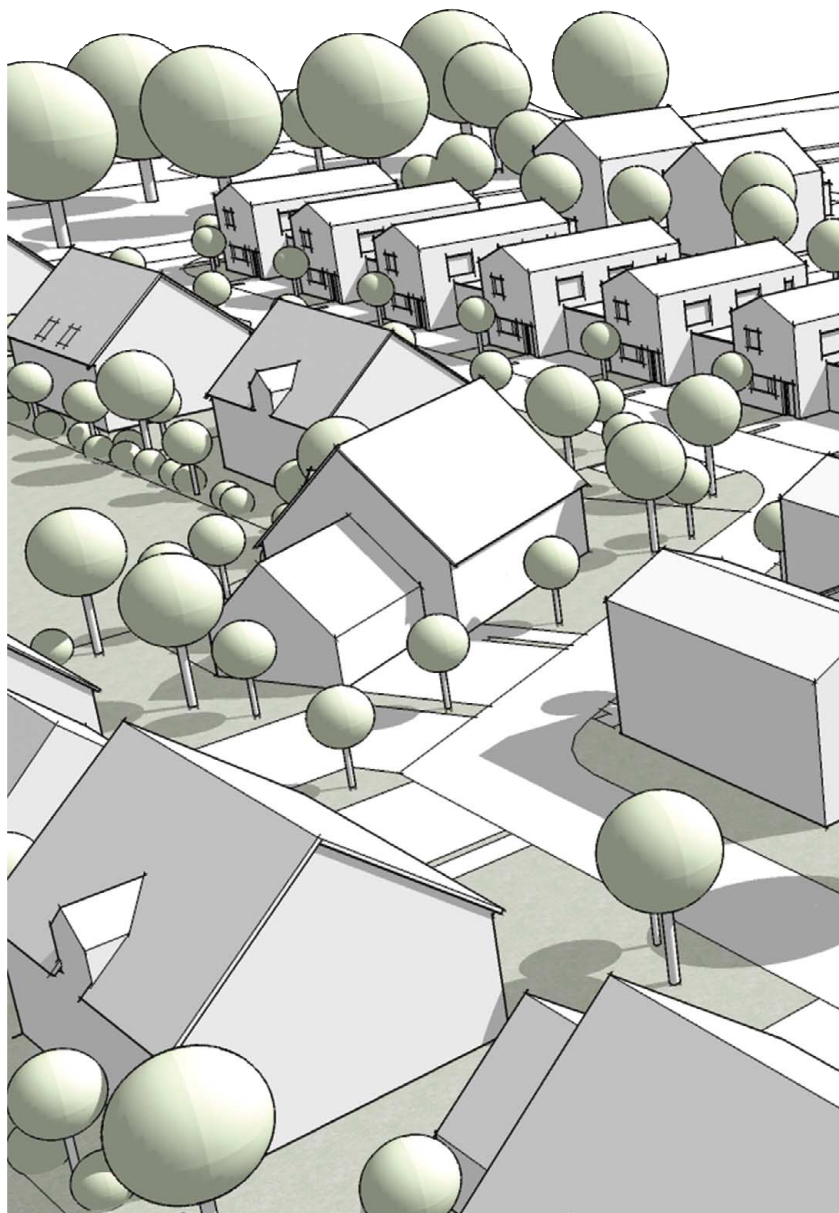
22 Mietwohnungen^{eG} 10 Kettenhäuser zum Verkauf an junge Familien

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Benningen wurde ein neues Baugebiet „In der Lerche“ entwickelt. Die Genossenschaft konnte hier ein Grundstück mit ca. 2.100 m² erwerben. Darauf entstehen in zwei Gebäuden insgesamt 22 genossenschaftliche Mietwohnungen zwischen 44 und 78 m² Wohnfläche. Die Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar. Auf dem Grundstück werden zudem 9 Einzelgaragen und 17 PKW-Stellplätze errichtet.

Die Gemeinde investiert in ein Nahwärmenetz zur Erzeugung von nachhaltiger und CO₂-neutraler Heizenergie an das beide Wohnhäuser angeschlossen werden.

Der Erwerb eines weiteren Grundstücks mit ca. 4.000 m² ermöglicht eine Bauträgermaßnahme zur Errichtung von 10 Kettenhäuser mit Garage sowie Stellplatz direkt vor dem Haus und einer Wohnfläche von rd. 125 m². Die Wärmeversorgung erfolgt auch hier über das Nahwärmenetz der Gemeinde. Die Häuser werden bevorzugt an junge Familien aus der Gemeinde Benningen verkauft.

Der Baubeginn ist nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen im Herbst 2020 geplant.

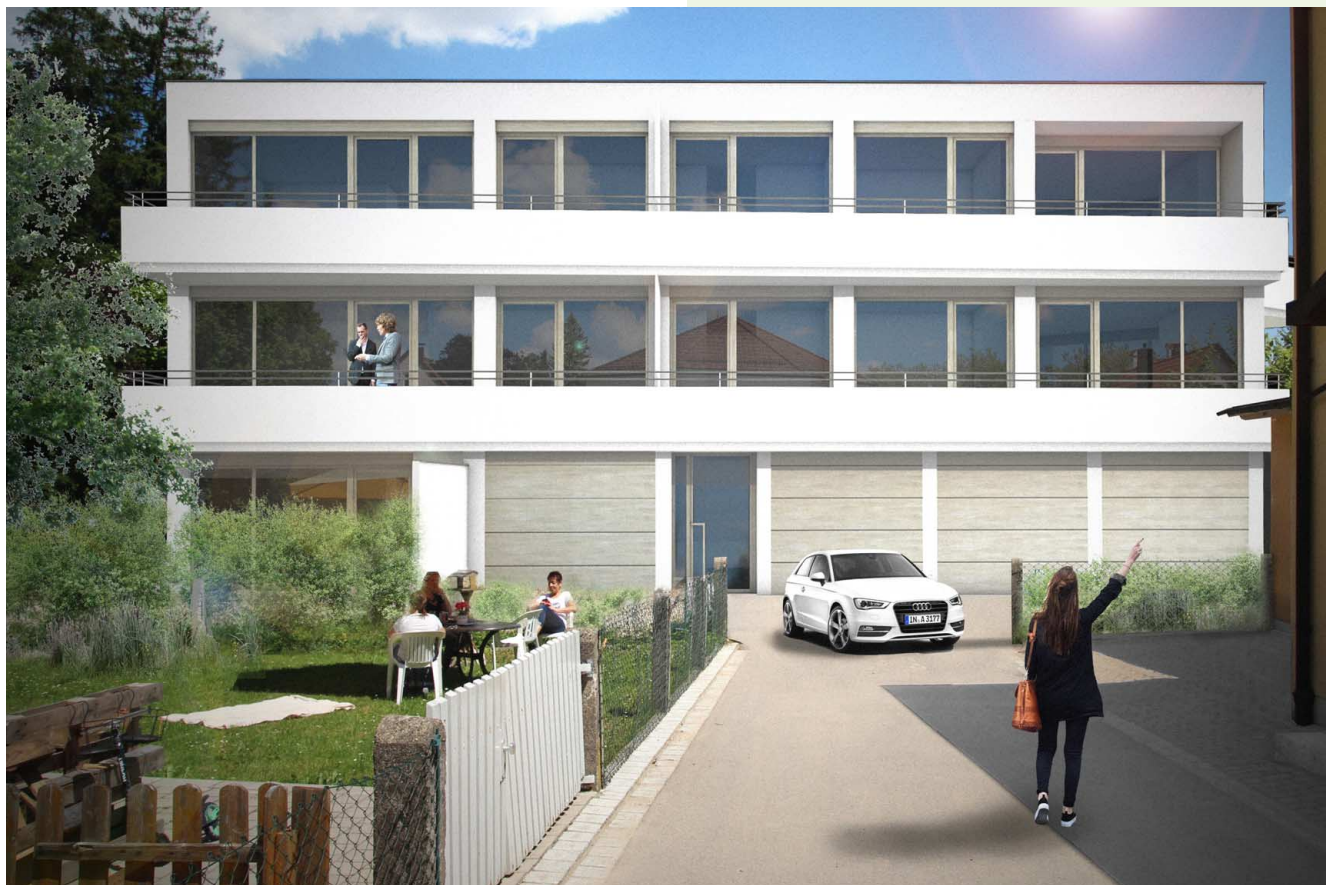




Stadtnahes und attraktives Wohnen Dr.-Berndl-Straße

In begehrter, zentrumsnaher Lage in der Dr.-Berndl-Straße 8a entsteht eine attraktive Wohnanlage mit 6 Wohnungen und 6 Einzelgaragen zwischen 86 und 139m² Wohnfläche.

Der Baubeginn erfolgt Anfang 2020.
Die Übergabe an die neuen Eigentümer ist im Frühsommer 2021 geplant.



Prinzingstraße 10

Auf einem Grundstück in Memmingsens bester Lage entsteht eine Wohnanlage mit 13 Wohnungen, 16 Tiefgaragen- und Besucherstellplätzen. Der Bauantrag wurde der Stadt Memmingen zur Genehmigung vorgelegt. Mit einem nachhaltigen Energiekonzept mittels einer Grundwasserpumpe wird die Energieversorgung sicher gestellt.

Baubeginn ist im Herbst 2020.



oben: Prinzingstraße 10
rechts: Antoniergasse 2 Ansicht West (oben)
und Ansicht Ost (unten)

Antoniergasse 2

Die Siebendächer erwarb ein Grundstück in der Antoniergasse 2. Das darauf befindliche Gebäude wird abgerissen. Um die Struktur des ehemaligen Stadtbauernhofs zu erhalten, werden die zu errichtenden drei Reihenhäuser dem historischen Vorbild nachempfunden. Die Reihenhäuser verfügen über eine Wohnfläche von je 120 m², einen eigenen Garten und einen Carport.

Der geplante Baubeginn ist im Herbst 2020.



Bewirtschaftung eigener Immobilien

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG bewirtschaftete 2019 insgesamt

966	eigene Einheiten, davon
861	Wohn- und
105	Gewerbeeinheiten, sowie
815	Garagen und Tiefgaragenstellplätze, davon
127	Plätze in der öffentlichen Tiefgarage „Neue Schranne“.
86	Wohnungen sind noch preisgebunden.

Im Berichtsjahr waren 64 Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate hat sich mit 7,5% gegenüber 7,9% im Vorjahr leicht reduziert und bewegt sich nach wie vor auf einem niedrigen Stand und zeugt von einer guten Kundenbindung.

Die Mietausfallquote beträgt 0,9% (Vorjahr: 1,0%) und liegt unter dem kalkulierten Mietausfallrisiko. Leerstände waren nur vorübergehend, im Wesentlichen sanierungsbedingt, zu verzeichnen.

In 2019 erfolgten Mietanpassungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen bzw. Mieterwechsel, sowie vertraglichen Indexvereinbarungen bei Gewerbeeinheiten.

Die Durchschnittsmiete aller Genossenschaftswohnungen beträgt 5,56 €/m²-Wohnfläche und liegt damit deutlich unter der Marktmiete.

Im Jahr 2019 wurden am Stoll'schen Stadel in der Gießergasse bestandserhaltende Maßnahmen durchgeführt. Der Stoll'sche Stadel steht unter Denkmalschutz und wird derzeit teilweise als Lager und Werkraum vom Diakonischen Werk Memmingen e.V. genutzt. Neben der statischen Instandhaltung des Dachstuhls wurde das Dach gedämmt und neu eingedeckt. Die schadhafte Dachgauben wurden ersetzt.

In den Häusern Widenmayerstraße 17–25, 27–29, Im Mitteresch 60, Blattergasse 26b, c und in der Heinz-Willer-Straße 3 in Memmingerberg wurden die Heizungen durch neue Gasheizungen mit Gasbrennwerttechnik ersetzt, durch die verbesserte Heiztechnik wird für die gleiche Heizleistung weniger Brennstoff benötigt. Die Mieter kommen in den Genuss niedrigerer Heizkosten. Zudem wird der CO₂-Ausstoß deutlich reduziert. Diese Maßnahmen wurden ohne Erhöhung der Mieten durchgeführt. Bei einer vergleichbaren Maßnahme die im Jahr 2018 in der Augsburger Straße 31a, b, c erfolgte, konnten im Jahr 2019 30% Energiekosten eingespart werden.

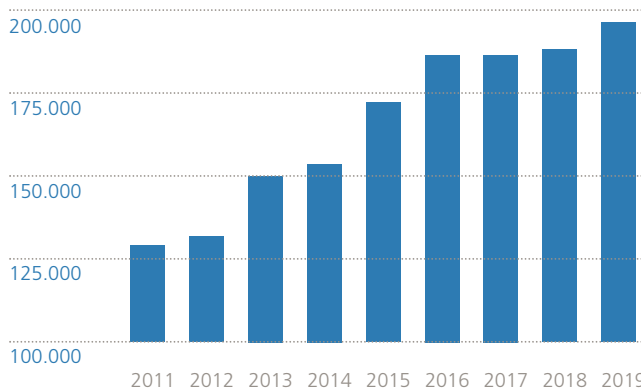
Im KOMM Dienstleistungszentrum in der Donaustraße 14 wurden im Zuge einer langfristigen Vermietung zwei Gewerbeeinheiten umgebaut.

Im Jahr 2019 investierte die Siebendächer insgesamt 1.704,5 T€ (Vj. 1.840,7 T€) für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Parkhaus „Neue Schranne“

Das Parkhaus „Neue Schranne“ gewinnt seit Inbetriebnahme im Jahr 2010 immer mehr an Beliebtheit. Aufgrund der stetigen Zunahme der Parkkunden war es möglich, trotz steigender Bewirtschaftungskosten, die Parkgebühren über 9 Jahre konstant zu halten. Im Dezember 2019 erfolgte erstmals eine Anpassung der Preise. Als Parkhaus mit direktem Zugang zum Theater bieten wir während den Spielzeiten des Theaters vergünstigte Tarife an.

Entwicklung der Kurzzeitparker im Parkhaus „Neue Schranne“



Hausmeisterdienste

Um unsere Wohnungen und Immobilien kümmern wir uns mit großer Sorgfalt. In unserem Hausmeisterservice arbeiten 14 qualifizierte Mitarbeiter/innen.

Unser Leistungsspektrum:

- professionelle Übernahme aller Hausmeistertätigkeiten,
- Pflege der Außenanlagen,
- Winterdienst,
- Instandhaltung,
- Reparaturen,
- 24-Stunden-Notdienst.

Diese Leistungen bieten wir auch Dritten an.

Hausmeister-Notdienst

Als besonderen Service bietet unser Regiebetrieb einen 24 Stunden Notruf-Bereitschaftsdienst an. Im Jahr 2019 wurde der Notdienst 587-mal in Anspruch genommen.

Maklerservice

Als Dienstleister rund um die Immobilie bieten wir die kompetente Vermittlung von Immobilien an.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen unseren Kunden mit Rat und Tat zur Seite, egal ob das Interesse am Kauf oder Verkauf einer gebrauchten Immobilie besteht.

Nach der Ermittlung des marktgerechten Objektpreises, erfolgt die Abwicklung bis hin zum Notarvertrag und der Wohnungsübergabe an die neuen Eigentümer.

Verwaltung von Wohnanlagen für Dritte

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

Am 31.12.2019 bewirtschaften wir:

128	Eigentümergeinschaften mit
2.391	Wohn- und Gewerbeeinheiten, sowie
2.165	Garagen und Tiefgaragenstellplätze

und für Dritte:

106	Wohneinheiten,
6	Gewerbeeinheiten und
80	Garagen.

Treuhänderisch verwalten wir für die Eigentümergeinschaften deren Instandhaltungsrücklagen in Höhe von über 11,5 Mio.€. Im Berichtsjahr wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 3,8 Mio.€ abgerechnet und Instandhaltungen und Sanierungen mit einem Kostenvolumen von 2,4 Mio.€ abgewickelt.

Den stetig wachsenden rechtlichen und fachlichen Anforderungen werden wir durch permanente Weiterbildung in den verschiedenen Bereichen gerecht.

Sorglos-Immobilie

Immobilien sind eine sichere Geldanlage. Deren Verwaltung ist anspruchsvoll und arbeitsintensiv. Die Siebendächer bietet die Verwaltung von Eigentumswohnungen als „Sorglos-Immobilie“ an.

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

Mitarbeiter

Bei der Siebendächer Baugenossenschaft eG sind zum 31.12.2019 insgesamt 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Davon:

27 Mitarbeiter/innen in der Verwaltung

14 Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb

2 Mitarbeiter/innen im Architekturbüro

Daneben sind tätig:

48 nebenamtliche Hausmeister und Reinigungskräfte in den eigenen Wohnanlagen

125 nebenamtliche Kräfte in den von uns verwalteten Eigentumswohnanlagen

v.l.n.r.: Herr Sprogies, Frau Dreyer, Frau Laib und Frau Pfohmann

Team-Verstärkung

Schnell & Leistungsstark

Mit Herrn Pelz und Frau Fäßler erweitert die Siebendächer das Team der Hausmeisterwerkstatt. Ziel ist es, mit eigenem qualifiziertem Fachpersonal den stets wachsenden handwerklichen Anforderungen gerecht zu werden.



Motiviert & Kompetent

Mit Frau Dreyer als Bankfachwirtin in der Sparabteilung, Frau Laib und Frau Pfohmann als Verwalterinnen in der Wohnungseigentumsverwaltung und Herr Sprogies als Mitarbeiter in der Projektentwicklung und Vertrieb gewinnt die Siebendächer weitere motivierte, kompetente Ansprechpartner/innen, die das Team in ihren jeweiligen Fachbereichen leistungsstark unterstützen.



Fort- und Weiterbildung

Die Siebendächer ist in nahezu allen Geschäftsfeldern rund ums Bauen und Wohnen tätig. Diese anspruchsvollen Dienstleistungsbereiche erfordern eine ständige Qualifizierung.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungen, Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen teil.



Drei Mitarbeiter/innen der Siebendächer absolvierten in 2019 erfolgreiche nebenberufliche Weiterbildungen. Frau Putzer und Frau Dommer als geprüfte Immobilienfachwirte (IHK) und Herr Deuring als geprüfte Fachkraft für Gebäudemanagement (AWI). Mit diesen Weiterbildungen erfüllen sie die ständig steigenden fachlichen und rechtlichen Anforderungen. Sie sind für unsere Kunden kompetente Ansprechpartner in allen immobilienwirtschaftlichen Fragen. Wir gratulieren zum erfolgreichen Abschluss.

Ausbildung

Zum 1.9.2019 startete Herr Mario Geist in seine 3-jährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Im Februar 2019 beendete Herr Jens Fackler erfolgreich seine Ausbildung und übernimmt als geprüfter Immobilienkaufmann (IHK) eigene Aufgaben in der Wohnungseigentumsverwaltung.



links: Herr Deuring, Frau Dommer und Frau Putzer
oben: v.l. n.r.: Herr Geist und Herr Fackler

Ertragslage

Der Jahresabschluss für 2019 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.325,1 T€ (Vj.: 1.410,5 T€) aus.

Die Mehrung von rund 914,6 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, der Erhöhung der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, der Reduzierung der gesamten Bestandsveränderungen und den Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken sowie der Erhöhung der Erträge aus Ergebnisabführung und der Zunahme der Zinsaufwendungen.

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

Seit Anfang 2020 breitet sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit aus. Nach Beendigung des Geschäftsjahres könnte diese Pandemie zu Mietausfällen und Ausfallrisiken bei Ratenzahlungen von Käufern führen. Eine existenzielle Bedrohung ist nicht zu befürchten.

Finanzlage

Eingeräumte Kontokorrentvolumen werden aufgrund der sehr guten Eigenkapitalausstattung und der vorhandenen langfristigen Fremdmittel derzeit nicht beansprucht. Der voraussichtliche Kapitalbedarf für die derzeitige Bautätigkeit wird durch ein KfW-Darlehen und Fördermittel der Regierung von Schwaben finanziert.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die langfristigen Finanzmittel durch die Inanspruchnahmen von KfW- und Fördermittel in Höhe von 4,3 Mio. €.

Die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte sind zum Bilanzstichtag durch langfristige Fremdmittel und Eigenkapital geeignet finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 4.720,7 T€.

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

Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt 87.231,2 T€ (Vj.: 82.170,3 T€). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen durch die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für die derzeitige Bautätigkeit, Nachtragskosten für bereits fertig gestellten Neubaumaßnahmen sowie getätigte Grundstückkäufe. Dieser Erhöhung im Anlagevermögen steht insbesondere der Rückgang des Umlaufvermögens gegenüber. Die Veränderungen im Umlaufvermögen betreffen im Wesentlichen die Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die Abnahme der flüssigen Mittel aufgrund der getätigten Investitionen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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. Dies beinhaltet Regelungen, welche entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken vermeidet. 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Es ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, insbesondere der Gewerbemieten, Bauverzögerungen sowie Ausfällen der Anzahlungen im Bauträgerbereich zu rechnen.

Wirtschaftliche und rechtlich bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Eine derzeitige Entwicklung der Gesamtwirtschaft ist nicht absehbar. Zum Erhalt der Arbeitsplätze werden schnelle Hilfen für die Unternehmen seitens der Regierung zugesagt. Diese Sofortmaßnahmen ermöglichen den Unternehmen Verluste durch Umsatzrückgänge auszugleichen.

Memmingen wird aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und guter geografischer Lage auch künftig ein bevorzugter Standort für geplante Gewerbeansiedlungen sein. Die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen führt weiterhin zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum. Das wird durch die Zahl von ca. 900 Wohnungssuchenden bestätigt.

Auch in den kommenden Jahren wird die Siebendächer Baugenossenschaft eG, bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen, ihre bestehende Geschäftsstrategie fortsetzen und verstärkt Investitionen in den Neubau von genossenschaftlichen Mietwohnungen tätigen. Dies gilt auch für den Bereich der Bauträgertätigkeit sowohl in der Genossenschaft, als auch in der Tochtergesellschaft.

Die Genossenschaft hat Annahmen zur derzeitigen Entwicklung getroffen. Es wird je nach Verlauf mit einer Reduzierung des geplanten Jahresergebnisses gerechnet. Die Investitionen in den Neubau werden durch langfristige Darlehensverträge teilweise frei bzw. durch Fördermittel der Regierung von Schwaben finanziert. Darüber hinaus stehen die Spareinlagen unserer Mitglieder zur Verfügung.

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

Mitgliederbewegungen

	Mitglieder	Geschäftsguthaben	Anteile
Stand 1.1.2019	2.656	9.046.050,00€	60.307
Zugang	120	315.300,00€	2.102
Abgang	96	277.800,00€	1.852
Stand 31.12.2019	2.680	9.083.550,00€	60.557

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 1.1.2019	23.431.228,66€
Zugang	6.380.479,63€
Abgang	5.143.146,02€
Stand 31.12.2019	24.668.562,27€

Der Bestand an Spareinlagen ist in 2019 um 1,2 Mio.€ gestiegen.

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

Beteiligungen

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG ist Alleingesellschafterin der Siebendächer Wohnbau-, Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Seit 1.1.2014 hat die Genossenschaft mit der Tochtergesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Diese 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

1.371,1 T€

Vermögensstruktur

	31.12.2019 in T€	in %	31.12.2018 in T€	in %
Anlagevermögen	74.517,9	85,4	67.351,3	82,0
Umlaufvermögen	12.680,9	14,6	14.787,6	18,0
Rechnungsabgrenzungsposten	32,4	0,0	31,4	0,0
Gesamtvermögen	87.231,2	100,0	82.170,3	100,0
Fremdmittel	48.836,7		45.608,6	
Eigenkapital	38.394,5		36.561,7	
– Eigenkapital am Jahresanfang	36.561,7		35.478,3	
Vermögensmehrung	1.832,8	= 5,01 %		

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Reinvermögen um 1.832,8 T€, das sind 5,015 %.

Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Kapitalstruktur

	31.12.2019 in T€	%	31.12.2018 in T€	%
Eigenkapital	38.394,5	44,0	36.561,7	44,5
Rückstellungen	8.844,7	10,1	10.095,1	12,3
Verbindlichkeiten/RAP	39.992,0	45,9	35.513,5	43,2
Gesamtkapital	87.231,2	100,0	82.170,3	100,0

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2019 auf 38.394,5 T€ und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von 44,0% dar.

Jahresbilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2019 in €	Vorjahr 2018 in €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.804,08	1.616,21
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.348.790,95	33.673.545,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.567.069,63	23.369.254,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.840.616,37	1.350.402,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Erbbaurechten Dritter	156.962,28	157.270,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.897,79	319.528,28
Anlagen im Bau	7.395.750,26	2.331.159,03
Bauvorbereitungskosten	1.088.009,18	87.356,93
Geleistete Anzahlungen	0,00	260.232,22
Summe	68.705.096,46	61.548.749,75
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.800.000,00	3.800.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.000,00	2.000.000,00
Andere Finanzanlagen	950,00	950,00
Summe	5.800.950,00	5.800.950,00
Summe Anlagevermögen	74.517.850,54	67.351.315,96
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Andere Vorräte		
Bauvorbereitungskosten	108.256,67	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	247.383,43	247.383,43
Unfertige Leistungen	1.485.922,69	1.416.754,67
Andere Vorräte	4.968,40	4.913,09
Geleistete Anzahlungen	439.250,04	0,00
Summe	2.285.781,23	1.669.051,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	15.928,29	19.347,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.497,78	4.633,18
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.650,79	91.828,23
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.571.656,82	334.895,62
Sonstige Vermögensgegenstände	289.753,91	506.657,48
Summe	1.968.487,59	957.362,01
Wertpapiere	297.870,00	296.760,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.046.080,51	10.791.148,97
Bausparguthaben	1.082.680,51	1.073.278,87
Summe	8.128.761,02	11.864.427,84
Summe Umlaufvermögen	12.680.899,84	14.787.601,04
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	7.723,00	8.014,44
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.710,42	23.336,85
Summe	32.433,42	31.351,29
Bilanzsumme	87.231.183,80	82.170.268,29

Passivseite

	Geschäftsjahr 2019 in €	Vorjahr 2018 in €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	218.850,00	371.550,00
der verbleibenden Mitglieder	9.081.145,92	9.045.103,04
der gekündigten Mitglieder	36.750,00	51.600,00
Summe	9.336.745,92	9.468.253,04
Kapitalrücklage	28.747,68	27.527,68
Ergebnisrücklage		
Gesetzliche Rücklage	3.326.286,52	3.093.778,94
(davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 232.507,58 €, Vj.: 141.052,41 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	23.610.126,58	22.702.660,16
(davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 907.466,42 €, Vj.: 1.084.034,25 €)		
Summe	26.936.413,10	25.796.439,10
Bilanzgewinn	2.092.568,23	1.269.471,63
Summe Eigenkapital	38.394.474,93	36.561.691,45
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	2.668.129,00	2.488.598,00
Rückstellungen für Steuern	360.551,90	553.035,19
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.496.814,30	3.591.814,30
Sonstige Rückstellungen	2.319.219,52	3.461.625,08
Summe	8.844.714,72	10.095.072,57
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.223.644,28	7.686.791,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.393.705,79	1.581.687,28
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	24.698.107,34	23.467.346,15
Erhaltene Anzahlungen	1.776.911,28	1.755.556,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.614,45	9.115,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	402.075,22	632.403,32
Sonstige Verbindlichkeiten	341.565,94	280.532,59
(davon aus Steuern: 113.871,80 €, Vj.: 120.184,78 €)		
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 84,16 €, Vj.: 0,00 €)		
Summe	39.848.624,30	35.413.432,83
Rechnungsabgrenzungsposten	143.369,85	100.071,44
Bilanzsumme	87.231.183,80	82.170.268,29

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr 2019 in €	Vorjahr 2018 in €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.205.184,57	7.942.035,55
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00	7.327.738,53
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	811.776,85	800.948,70
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	631.507,45	491.287,86
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	177.424,69	-5.199.716,75
Andere aktivierte Eigenleistungen	130.245,99	298.652,58
Sonstige betriebliche Erträge	1.238.865,62	457.209,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.090.318,90	2.771.747,50
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	128.461,02	1.641.835,35
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	200.987,70	116.089,62
Rohergebnis	7.775.237,55	7.588.483,12
Löhne und Gehälter	2.018.020,89	2.017.859,81
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 74.680,86€, Vj.: 100.653,74€)	475.943,48	488.028,87
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.188.142,72	2.185.044,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	707.567,51	636.621,02
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.371.111,61	96.208,66
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16.793,50	17.640,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 80,00€, Vj.: 98,00€)	18.655,88	17.101,15
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	2.150,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 85.155,17€, Vj.: 93.274,04€)	599.817,06	527.891,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	700.521,80	284.238,62
Ergebnis nach Steuern	2.491.785,08	1.577.598,99
Sonstige Steuern	166.709,27	167.074,95
Jahresüberschuss	2.325.075,81	1.410.524,04
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	232.507,58	141.052,41
Bilanzgewinn	2.092.568,23	1.269.471,63

Bilanzgewinn und Verteilung

Die Siebendächer Baugenossenschaft eG schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von ab.	2.325.075,81 €	(Vj.: 1.410.524,04 €)
--	-----------------------	-----------------------

Nach einer Vorwegzuweisung in die satzungsmäßige Rücklage gemäß §38, Absatz 2 der Satzung von	232.507,58 €
ergibt sich ein Bilanzgewinn	2.092.568,23 €

Folgende Beschlussfassung wird der Generalversammlung vorgeschlagen:

4 % Dividende aus 9.045.103,04 €	361.804,12 €
----------------------------------	---------------------

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.730.764,11 €
--	-----------------------

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 unterstützt 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, 25.3.2020

Siebendächer Baugenossenschaft eG
Der Vorstand



Markus Sonntag



Claudia Knittel

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 und Lagebericht des Vorstandes für 2019 wurden vom VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft und erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

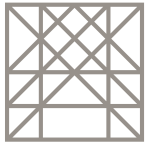
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung die Zustimmung zum Jahresabschluss und Lagebericht des Vorstandes sowie zu der vorgeschlagenen Dividendenaus-schüttung und Verwendung des Bilanzgewinnes. Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der Genossenschaft für die im Jahre 2019 geleistete Arbeit.

Memmingen, 25.3.2020

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 Mietern – 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 Vermächtnisse 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.

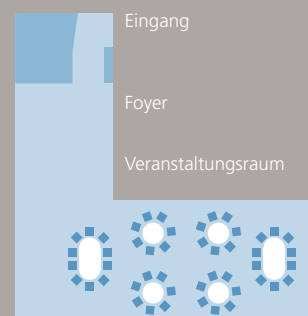
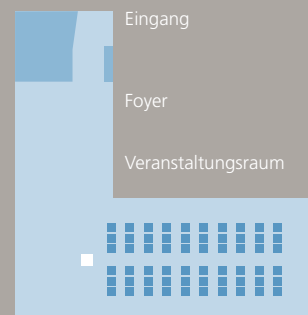
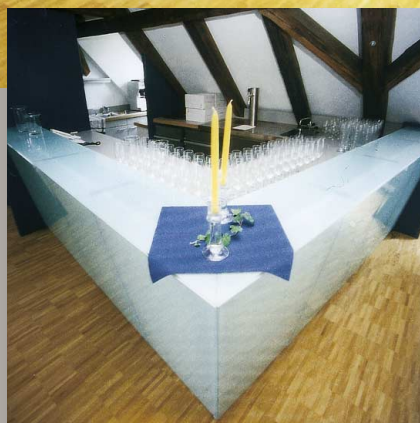
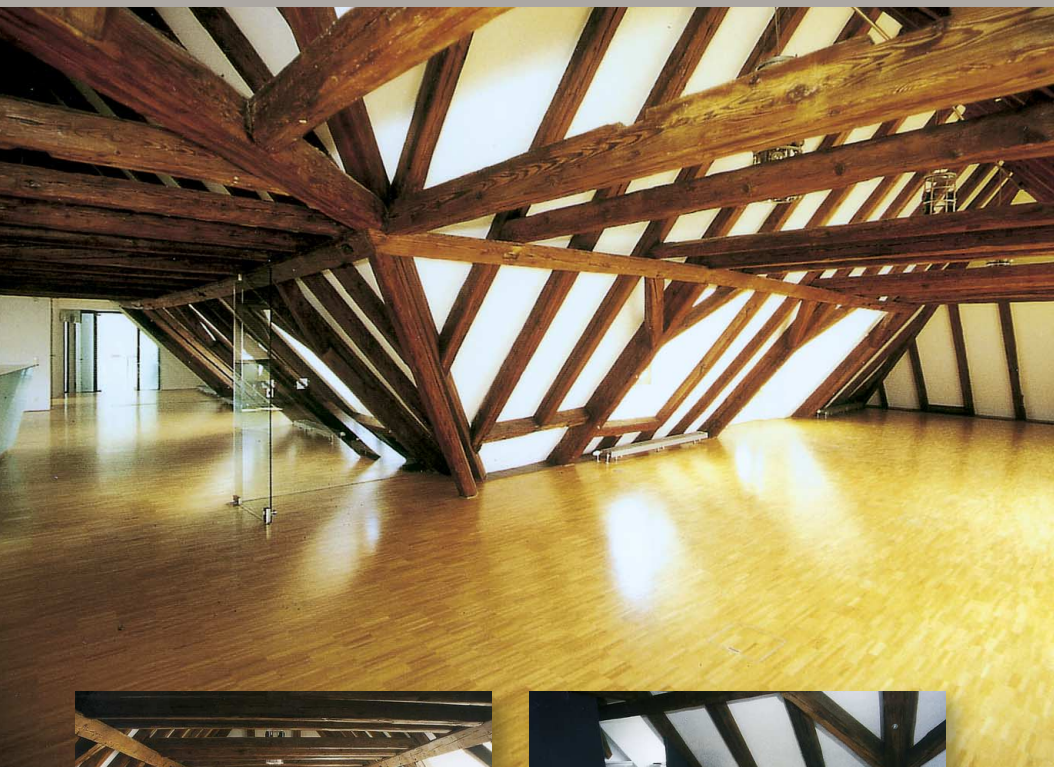
Zangmeisterpassage Feiern und Tagungen: „In der Kattunfabrik“

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

Impressum

Herausgeber:
Siebendächer
Baugenossenschaft eG
Gerberplatz 7
87700 Memmingen
Telefon: 08331 95 07-0
info@siebendaecher.de
www.siebendaecher.de

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
München

Druck:
Lacher Druck GmbH & CO. KG
Memmingen

Fotos:
Siebendächer

Siebendächer

