

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsverlauf

1.1.1 Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die Wirtschafts- und Finanzkrise ist bis heute noch nicht endgültig überwunden. Sie hatte allerdings bisher keine negativen Auswirkungen auf die deutsche Immobilienwirtschaft.

In Ballungszentren wie München ist die Wohnungsnachfrage unverändert sehr hoch. Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken aber auch nach Bestandsimmobilien ist in 2012 weiter angestiegen. Niedrige Renditen für alternative Geldanlagen und die Sorge um einen Anstieg der Inflationsraten beeinflussen diese Entwicklung. In Folge dessen sind auch die Preise für unbebaute und bebaute Grundstücke stark angewachsen.

Die Mieten für Wohnraum werden weiter steigen. Nicht nur für Haushalte mit niedrigem, sondern zukünftig verstärkt auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen wird die eigene Versorgung mit Wohnraum zunehmend schwieriger.

Aus dem Wohnungsbarometer 2012 der Landeshauptstadt München ist zu entnehmen, dass die Wiederbezugsmieten im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen sind (um € 0,84 bzw. 6,7%) und nun im Mittel bei € 13,48 je m² Wohnfläche und Monat liegen.

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietenspiegel liegen in der Regel deutlich unterhalb der realen Marktmiete, im Mietenspiegel 2012 bei € 9,76 je m² und Monat, für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m² sowie durchschnittlicher Lage und Ausstattung.

Das unternehmensbezogene Durchschnittsniveau der Nutzungsentgelte der Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG (Sollmieten) lag im Geschäftsjahr 2012 bei rd. € 8,30. Der Abstand zu Mietenspiegel (€ 9,76) und Markt (€ 13,48) in Summe ist damit weiterhin deutlich sichtbar.

1.1.2 Geschäftsfelder

Die Isarwohnungsbaugenossenschaft ist ausschließlich in der Vermietung tätig.

Bewirtschaftung

Der Mietwohnungsbestand beläuft sich auf 16 Häuser mit 265 Wohnungen. Daneben bewirtschaftet die Genossenschaft unverändert eine gewerblich genutzte Einheit sowie 82 Kfz-Stellplätze (2 davon als Fahrradparker), davon 70 in zwei Tiefgaragen .

Die Umsatzerlöse haben sich im Berichtsjahr geringfügig um 3,9% (= T€ 77) auf T€ 2.033 erhöht.

Die Erlösschmälerungen halten sich mit T€ 15 in sehr engen Grenzen (0,9 % der gesamten Sollmieten). Sie sind mit rd. T€ 3 auf Mietminderungen wegen aufgetretener Schäden zurückzuführen; rd. T€ 12 sind durch Leerstände von Wohnungen bedingt, die während der Renovierungsarbeiten nicht vermietet waren.

Die Mieten orientieren sich an den Vergleichswerten des Mietenspiegels der Stadt München. Mit dem Verzicht auf die höchstmöglich erzielbare Miete trägt die Genossenschaft der Verpflichtung der Mieter Rechnung, bei Abschluss eines Mietvertrages Genossenschaftsanteile zu zeichnen, die in der internen Mietenkalkulation als zinsloser Finanzierungsbeitrag angesetzt werden

In 2012 haben 17 Mieter ihre Verträge aufgekündigt und die Genossenschaft verlassen; weitere 5 Mieter haben innerhalb des Bestandes der Genossenschaft die Wohnung getauscht. Die geringe Fluktuation weist auf eine marktgerechte Bestandsbewirtschaftung und einen gewissen Wohlfühlfaktor in der IWG hin.

Investition und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2012 wurde die notwendige Kanalsanierung in der Schäftlarnstraße 98/102 durchgeführt. Die Kosten hierfür betrugen rund T€ 78 wovon T€ 48 durch die im Vorjahr gebildete Rückstellung abgedeckt waren. Im Zuge dessen wurde auch der Hinterhofgarten erneuert , was mit T€ 9 für den Garten und T€ 3 für einen aktivierten Gartenpavillon zu Buche schlug.

Ebenso musste der Kanal in der Dietramszellerstraße 2-6 saniert werden, die Fertigstellung erfolgt witterungsbedingt im Frühjahr 2013. Auch hier wurde der große Innenhof umgestaltet. Kosten für die Kanalsanierung fielen bisher in Höhe von T€ 56 an (voll durch die im Vorjahr gebildete Rückstellung gedeckt), für Spielplatz und Schuppen entstanden aktivierungspflichtige Kosten in Höhe von T€ 39. Für Landschaftsbauarbeiten fielen rund T€ 56 an.

Für die in 2013 durchzuführenden Kanalsanierung in der Oberländerstraße und am Edlinger Platz/Oefelestraße wurden T€ 97 zurückgestellt, für die Dietramszellerstraße noch T€ 15.

Für laufende Instandhaltungen im sonstigen Bestand wurden in 2012 T€ 387 ausgegeben.

Davon mussten für 7 umfassendere Wohnungssanierungen (eine davon zurückgestellt für 2013) rund T€ 200 aufgewendet werden.

Sämtliche Ausgaben konnten aus Eigenmitteln finanziert werden.

Etwa 85% des Wohnungsbestandes entsprechen dem gängigen Wohnstandard. 146 Wohnungen (= rd. 55%) befinden sich in Gebäuden, die nach den heutigen Energiestandards gebaut bzw. nachgerüstet worden sind.

1.1.2.2 Sonstige wichtige Vorgänge

Die laufenden Geschäfte der Genossenschaft besorgt seit 01.10.2001 die Cohaus GmbH, eine Tochter der Wogeno eG in München. Die Geschäftsbesorgung umfasst hauptsächlich die Bewirtschaftung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie verschiedene Sonderaufgaben, die im Einzelnen in einem schriftlichen Vertrag geregelt sind.

Die Genossenschaft ist voll steuerpflichtig; sie hatte nie den Status eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens.

1.2 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 84 ab.

Der Rückstellung für latente Steuern waren T€ 28 zuzuführen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zur Ertragslage.

2. Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Sämtliche Investitionen in die Wohnwertverbesserung tragen dazu bei, die kontinuierliche gute Vermietbarkeit des Bestandes zu sichern.

Nur so kann eine stabile und positive Ertragslage gewährleistet werden und weitere Investitionen ermöglichen.

2.2 Finanzlage

Das langfristige Vermögen ist zum 31.12.2012 noch in Höhe von T€ 11.806 mit grundpfandrechtlich gesicherten Kapitalmarktdarlehen sowie ergänzend Fördermitteln des Bundes und des Landes Bayern und für ein Bauprojekt auch mit Mieterdarlehen finanziert. Für die Darlehen ist in der Regel eine 10-jährige Zinsbindung vertraglich vereinbart.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist voll geordnet. Die Genossenschaft kann ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für die überschaubare Zukunft nicht gefährdet.

Der Cashflow (Praktikerformel) beläuft sich auf T€ 367.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zeigt zum 31.12.2012 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	2012		2011	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	12.536,5	88,7	12.710,9	89,4
Sonst. kurzfristiges Vermögen	1.595,0	11,3	1.502,8	10,6
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	14.131,5	100,0	14.213,7	100,0

Kapitalstruktur	2012		2011	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.586,0	11,2	1.442,4	10,1
Langfristiges Fremdkapital	11.903,3	84,2	12.124,0	85,3
Kurzfristiges Fremdkapital	642,2	4,6	647,3	4,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	14.131,5	100,0	14.213,7	100,0

Die Eigenkapitalquote erscheint mit 11,2 % zwar auf den ersten Blick relativ gering.

Zu beachten ist jedoch, daß bei einer Risikobewertung die in den Grundstückswerten liegenden erheblichen stillen Reserven zu berücksichtigen sind.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Kurzfristige Verbindlichkeiten sind voll durch liquide Mittel abgedeckt.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

4. Risikobericht

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten.

Mittelfristig können wir aber nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. In unserem Risikomanagement wird der Finanzierungsbereich auch künftig einen Schwerpunkt bilden, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Vermietungsrisiken sehen wir in absehbarer Zukunft nicht.

Die Genossenschaft verfügt über ein marktgängiges Portfolio, das den sich verändernden Anforderungen sukzessive angepasst wird. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass der Münchener Wohnungsmarkt weiterhin von einem Nachfrageüberhang bestimmt wird.

5. Prognosebericht

Die IWG nimmt ihren Auftrag zur Versorgung Ihrer Mitglieder mit zeitgemäßen Wohnungen sehr ernst.

Oberstes Ziel der Geschäftspolitik ist weiterhin die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung.

Nur so kann eine gute Vermietbarkeit unter beide Seiten zufriedenstellenden Konditionen gewährleistet werden.

Für 2013 ist die gesetzlich vorgeschriebene Erneuerung der Kanalleitungen in der Oberländerstraße und am Edlinger Platz geplant.

Des Weiteren müssen ältere Wohnungen teilweise vor Neuvermietung saniert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Außer nach Untersuchung notwendigen Kanalsanierungen sind für die nächsten Jahre keine größeren, kostenintensiven Maßnahmen geplant.

Deshalb wird mit einem weiterhin positiven Cashflow gerechnet, der die Finanzierung der geplanten Investitionen ermöglicht und eine stabile wirtschaftliche Lage sicherstellt.

München,

Der Vorstand

Walter Landherr

Sandra Marko