

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsverlauf

1.1.1 Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft erholt sich zögerlich aber dennoch kontinuierlich aus der Krise. Das Wirtschaftswachstum 2013 blieb zwar unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre, dennoch sind die Prognosen für 2014 positiv.

Die allgemeine Krise hatte 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 2013 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 2013 der Landeshauptstadt München ist zu entnehmen, dass die Wiederbezugsmieten im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen sind (um € 0,96 bzw. 7,1%) und nun im Mittel bei € 14,45 je m² Wohnfläche und Monat liegen.

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietenspiegel liegen in der Regel deutlich unterhalb der realen Marktmiete, im Mietenspiegel 2013 bei rund 10 € 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 2013 bei rd. € 8,51.

1.1.2 Geschäftsfelder

Die Isarwohnungsbaugenossenschaft ist ausschließlich in der Vermietung tätig.

Bewirtschaftung

Der Mietwohnungsbestand beläuft sich unverändert auf 16 Häuser mit 265 Wohnungen. Daneben bewirtschaftet die Genossenschaft 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 2,8% (= T€ 57) auf T€ 2.090 erhöht.

Die Erlösschmälerungen halten sich mit T€ 3,7 in sehr engen Grenzen (0,22 % der gesamten Sollmieten). Sie sind überwiegend durch kurzfristigen Leerstand wegen Renovierungsarbeiten bedingt.

Die Mieten orientieren sich an den Vergleichswerten des Mietenspiegels der Stadt München abzüglich eines Abschlags. 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 2013 waren lediglich 12 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die geringe Fluktuation weist auf eine marktgerechte Bestandsbewirtschaftung und einen gewissen Wohlfühlfaktor in der IWG hin.

Investition und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die notwendige Kanalsanierung in der Oberländerstraße 20 durchgeführt. Die Kosten hierfür betragen rund T€ 53 wovon T€ 14 durch die im Vorjahr gebildete Rückstellung abgedeckt waren.

Die Aussenanlagen in der Dietramszellerstrasse 2-6 wurden in 2013 fertiggestellt, wofür noch rund T€ 53 anfielen. Ebenso entstanden noch Restkosten für die Kanalsanierung in der Schäftlarnstrasse in Höhe von T€ 9.

Für die in 2014 durchzuführenden Kanalsanierung in der Pognerstraße wurden T€ 70 zurückgestellt.

Für laufende Instandhaltungen im sonstigen Bestand wurden in 2013 T€ 265 ausgegeben.

Davon mussten für 5 umfassendere Wohnungssanierungen (eine davon zurückgestellt für 2014) rund T€ 97 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 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 333,7 ab.

Der Rückstellung für latente Steuern waren T€ 67 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 31.12.2013 noch in Höhe von T€ 11.372 mit grundpfandrechtlich gesicherten Kapitalmarktdarlehen sowie ergänzend Fördermitteln des Bundes und des Landes Bayern finanziert. Für die Darlehen ist in der Regel eine 10-jährige Zinsbindung vertraglich vereinbart.

Die Mieterdarlehen konnten im Jahr 2013 voll zurückgezahlt werden.

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€ 620.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zeigt zum 31.12.2013 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	2013		2012	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	12.257,7	87,3	12.536,5	88,7
Sonst. kurzfristiges Vermögen	1.783,1	12,7	1.595,0	11,3
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	14.040,8	100,0	14.131,5	100,0

Kapitalstruktur	2013		2012	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.910,2	13,6	1.586,0	11,2
Langfristiges Fremdkapital	11.372,3	81,0	11.903,3	84,2
Kurzfristiges Fremdkapital	758,3	5,4	642,2	4,6
Gesamtkapital/Bilanzsumme	14.040,8	100,0	14.131,5	100,0

Die Eigenkapitalquote erscheint mit 13,6 % 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.

In 2014 wird die gesetzlich vorgeschriebene Erneuerung der Kanalleitungen in der Pognerstraße durchgeführt.

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

Sonstige grosse Sanierungsmassnahmen sind für die nächsten Jahre nicht geplant.

Für die nächsten Jahre wird deshalb bei fortschreitender Entschuldung und zum derzeitigen Kenntnisstand etwas geringeren Instandhaltungskosten mit weiterhin positiven Ergebnissen gerechnet (Jahresüberschuss 2014 ca. T€ 450, 2015 ca. T€ 500).

Damit soll die Finanzierung der geplanten Investitionen ermöglicht und eine stabile wirtschaftliche Lage sichergestellt werden.

München,

Der Vorstand

Walter Landherr

Sandra Marko