

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsverlauf

1.1.1 Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die Konjunktur in Deutschland war in 2014 von einem Auf und Ab geprägt. Nach einem schwungvollen Start in das Jahr 2014 stagnierte die Wirtschaftsleistung und nahm erst zum Ende des Jahres wieder an Fahrt auf. Die Erwerbstätigkeit wuchs in 2014 um 0,9%.

In Ballungszentren wie München ist die Wohnungsnachfrage, egal ob Miet- oder Kaufobjekt, unverändert hoch. Auch die Nachfrage und damit die Kosten nach bebaubaren und bebauten Grundstücken sind in 2014 weiter angestiegen. Niedrige Renditen für alternative Geldanlagen und die Sorge um einen Anstieg der Inflationsraten beeinflussen diese Entwicklung.

Auch bei den Mieten für Wohnraum ist ein Ende der Steigerung nicht in Sicht. Nicht nur für Haushalte mit niedrigem, sondern auch mit mittlerem Einkommen wird die eigene Versorgung mit Wohnraum zunehmend schwieriger.

Aus dem Wohnungsbarometer 2014 der Landeshauptstadt München ist zu entnehmen, dass die Wiederbezugsmieten im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr erneut gestiegen sind (um € 0,58 bzw. 4 %) und nun im Mittel bei € 15,03 je m² Wohnfläche und Monat liegen.

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietenspiegel liegen in der Regel deutlich unterhalb der realen Marktmiete, im Mietenspiegel 2014 bei rund 10,50 € 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 2014 bei rd. € 8,63.

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 0,4% (= T€ 8,3) auf T€ 2.098 erhöht.

Die Erlösschmälerungen halten sich mit T€ 5,4 in engen Grenzen (0,32 % der gesamten Sollmieten). Sie sind 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 2014 waren lediglich 10 Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die geringe Fluktuation weist auf eine marktgerechte Bestandsbewirtschaftung und einen gewissen Wohlfühlfaktor in der IWG hin. Die IWG bekommt sehr viele Anfragen für die Anmietung einer ihrer Wohnungen.

Investition und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2014 wurde die notwendige Kanalsanierung im Objekt Pognerstraße durchgeführt. Die Kosten hierfür betragen rund T€ 82,3 wovon T€ 70 durch die im Vorjahr gebildete Rückstellung abgedeckt waren.

Damit sind in allen Objekten der IWG die Kanäle gemäß der gesetzlichen Auflagen saniert.

Für laufende Instandhaltungen im gesamten Bestand wurden in 2014 T€ 233 ausgegeben.

In 2014 wurden 3 Wohnungen bei Mieterwechsel umfassend saniert. Die Kosten hierfür betragen rund T€ 123, wobei T€ 47 durch eine Rückstellung gedeckt waren.

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 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 503,7 ab.

Der Rückstellung für latente Steuern waren T€ 95,9 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 31.12.2014 noch in Höhe von T€ 11.001 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.

Im Berichtsjahr konnte ein Darlehen mit T€ 118 sondergetilgt und damit komplett zurückbezahlt 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€ 697,2.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zeigt zum 31.12.2014 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	2014		2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	11.975,9	84,5	12.257,7	87,3
Sonst. kurzfristiges Vermögen	2.199,2	15,5	1.783,1	12,7
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	14.175,1	100,0	14.040,8	100,0

Kapitalstruktur	2014		2013	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	2.420,0	17,1	1.910,2	13,6
Langfristiges Fremdkapital	11.011,6	77,7	11.372,3	81,0
Kurzfristiges Fremdkapital	743,5	5,2	758,3	5,4
Gesamtkapital/Bilanzsumme	14.175,1	100,0	14.040,8	100,0

Die Eigenkapitalquote konnte auf 17,1% gesteigert werden, erscheint aber trotzdem noch 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 gewährleistet werden.

Für die nächsten Jahre sind derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Bei Mieterwechsel müssen jedoch ältere Wohnungen oftmals vor Neuvermietung saniert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Für die nächsten Jahre wird deshalb bei fortschreitender Entschuldung und zum derzeitigen Kenntnisstand etwas geringeren Instandhaltungskosten mit weiterhin positiven Ergebnissen gerechnet (Jahresüberschuss 2015 ca. T€ 555, 2016 ca. T€ 614).

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

München, 6.5.2015

Der Vorstand

Walter Landherr

Sandra Marko