

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 1.1 Geschäftsverlauf

##### 1.1.1 Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist durch die internationale Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise geprägt. Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung im laufenden und dem folgenden Geschäftsjahr sind seriös zu erstellen kaum möglich. Die Befürchtung vor einer hohen Inflation lassen die Immobilien als langfristige Anlage sehr attraktiv erscheinen. V.a. in wirtschaftlich starken Regionen ist zu erwarten, dass die Immobilienpreise weiter steigen werden.

Die Erstbezugsmieten in München erfuhren nach einer Abschwungphase seit dem Tiefpunkt von 2004 (12,04 €/m<sup>2</sup>) wieder einen leichten Anstieg bis 2007 auf 12,20 €/m<sup>2</sup> sowie einen kräftigeren Anstieg bis 2008 auf 12,80 nettokalt. Nochmals deutlich stiegen diese dann im Jahr 2009 auf 13,77 €/m<sup>2</sup>. Besonders deutlich ist diese Steigerung bei kleinen und großen Wohnungen zu verzeichnen. Mittlere Wohnungsgrößen sind auf gleichem Niveau geblieben.

Wiedervermietungsmieten am freien Markt lagen im Jahr 2008 im städtischen Durchschnitt bei 11,55 €/m<sup>2</sup> (2007 11,40 €/m<sup>2</sup>) und sind im Jahr 2009 weiter gestiegen auf 12,00 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anstieg um 4%.

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietenspiegel liegen in der Regel deutlich unterhalb der Marktmiete und betragen im Mietspiegel 2005 noch durchschnittlich 8,72 €/m<sup>2</sup>. Im Mietspiegel 2007 wurde dem gegenüber eine Steigerung um 10,5 % auf 9,64 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, im fortgeschriebenen Mietspiegel 2009 um weitere 6,6 % auf 10,29 €/m<sup>2</sup>. Zum Berichtszeitpunkt ist eine Aktualisierung des Mietspiegels in Arbeit, bei der auch energetische Standards Berücksichtigung finden sollen.

Beide Indikatoren - Wohnungsmarktbarometer und Mietspiegel – kommen auf unterschiedlichem Niveau und aufgrund unterschiedlicher Datenbasis - zu gleichen Ergebnissen: In den letzten beiden Berichtsjahren (2008 und 2009) stieg das Niveau sowohl der Neuvermietungen als auch der Bestandsmieten nach einer stagnativen Phase wieder deutlich an.

Das unternehmensbezogene Durchschnittsniveau der Nutzungsentgelte der Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG (Sollmieten) lag im Dezember 2009 bei € 7,77. Der Abstand zu Mietspiegel (€ 10,29) und Markt (€ 13,77) in Summe ist damit deutlich sichtbar.

Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich zum Berichtszeitpunkt seit 3 Jahren in einer Aufschwungsphase. In der Vergangenheit dauerten die Zyklen auf dem Münchener Mietmarkt i.d.R. ca. 10 Jahre. Durch die aktuellen Turbulenzen auf den Finanz- und Realwirtschaftssektoren wird eine Einschätzung über den weiteren mittelfristigen Verlauf jedoch erschwert. Jedoch kann München weiterhin im Vergleich als überproportional nachgefragter und entwicklungsfähiger Standort gelten.

### 1.1.2 Geschäftsfelder

#### Vermietungstätigkeit

##### Bewirtschaftung

Der Mietwohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er umfasst 262 Wohnungen. Daneben bewirtschaftet die Genossenschaft unverändert eine gewerblich genutzte Einheit sowie 82 Kfz-Stellplätze, davon 70 in zwei Tiefgaragen.

Die Umsatzerlöse haben sich im Berichtsjahr um rd. 7% auf T€ 1.876 erhöht. Mieterhöhungen wurden in 2009 nur in Einzelfällen durchgeführt. Die Steigerung der Erlöse ist in erster Linie auf Mietveränderungen nach Modernisierung bei Mieterwechsel sowie auf höhere Umsätze bei den abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen.

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.

Die auf Wohnungsleerstand während der Wohnungsmodernisierung und auf Forderungsausfälle zurück zu führenden Erlösschmälerungen sind mit rd. 0,8% der Umsatzerlöse unbedeutend. Die Fluktuationsrate 2009 ist mit rd. 6% (16 Mieterwechsel ohne interne Veränderungen) wie in den Vorjahren gering.

#### Investition und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2009 wurden die Vorbereitungen für die energetische Sanierung mit Dachgeschossausbau und Balkonanbau des Gebäudes an der Pognerstraße fortgeführt. Am 31.12.2009 waren Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 27 angefallen.

Zur Finanzierung der Investitionen in Höhe von voraussichtlich T€ 1.604 werden Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von T€ 780 eingesetzt. Im Übrigen werden Eigenmittel eingesetzt.

Etwa 78% des Wohnungsbestandes entsprechen dem gängigen Wohnstandard. 108 Wohnungen (= rd. 41%) befinden sich in Gebäuden, die nach den heutigen Energiestandards gebaut bzw. nachgerüstet worden sind. Nach Abschluss des Bauvorhabens an der Pognerstraße werden es 81% bzw. 54% sein.

### 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 nicht den Status eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens.

### 1.2 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 94,6 ab; damit hat sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um T€ 129,7 verbessert. Es ist beeinflusst von steuerlich bedingten erhöhten Abschreibungen von T€ 147.

Ursache für die Ergebnisverbesserung sind im Wesentlichen die um T€ 98 niedrigeren Instandhaltungskosten und die um T€ 10 niedrigeren Zinsbelastungen. Die restliche Ertragsverbesserung ist auf Mieterhöhungen, vorwiegend nach Wohnungsmodernisierungen, zurückzuführen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zur Ertragslage.

## 2. Lage des Unternehmens

### 2.1 Ertragslage

Im Jahresergebnis 2009 kommt die positive Entwicklung der Hausbewirtschaftung zum Ausdruck. Der Gebäude- bzw. Wohnungsbestand ist weitgehend marktkonform und daher dauerhaft vermietbar.

Ohne Berücksichtigung außerordentlicher und steuerlich bedingter Einflüsse ist 2009 ein Gewinn in Höhe von T€ 262 erwirtschaftet worden. Die Mieten zeigen steigende Tendenz. Die Ausgaben für die Instandhaltung sind dagegen jährlich verschieden; sie lagen im Berichtsjahr bei T€ 323 und damit T€ 98 niedriger als im Vorjahr.

Die Ertragskraft versetzt die Genossenschaft in die Lage, ihre strategischen Zielvorgaben zu verwirklichen.

### 2.2 Finanzlage

Zur Finanzierung der langfristigen Investitionen am 31.12.2009 in Höhe von T€ 11.614 sind grundpfandrechlich gesicherte Kapitalmarktdarlehen sowie ergänzend Fördermittel des Bundes und des Landes Bayern und für ein Bauprojekt auch Mieterdarlehen eingesetzt. Für die Darlehen von insgesamt T€ 11.711 am 31.12.2009 ist in der Regel eine 10-jährige Zinsbindung vertraglich vereinbart.

Nach einem Cashflow (DVFA/SG) in 2009 von T€ 538,1 verfügt die Genossenschaft zum Bilanzstichtag über eine Eigenkapitalreserve in Höhe von T€ 728, die zur Finanzierung künftiger Investitionen bereit steht.

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

### 2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zeigt zum 31.12.2009 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	2009		2008	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	11.613,8	90,9	11.998,5	93,1
Sonst. kurzfristiges Vermögen	1.162,6	9,1	882,1	6,9
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	12.776,4	100,0	12880,6	100,0

Kapitalstruktur	2009		2008	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	631,3	4,9	507,0	3,9
Langfristiges Fremdkapital	11.710,8	91,7	11.888,6	92,3
Kurzfristiges Fremdkapital	434,3	3,4	485,0	3,8
Gesamtkapital/Bilanzsumme	12.776,4	100,0	12880,6	100,0

Die an den Buchwerten gemessene Eigenkapitalausstattung ist zwar relativ gering. Bei einer Risikobewertung sind jedoch die in den Grundstückswerten liegenden erheblichen stillen Reserven zu berücksichtigen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### 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

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen bleibt Ziel der Geschäftspolitik die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung.

Das hierdurch steigende Mieterhöhungspotential und die unverändert gute Vermietungssituation sichern auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Lage.

Für die nächsten Jahre wird mit einem weiterhin positiven Cashflow gerechnet, der die Finanzierung der geplanten Investitionen sicherstellt.

München, im Mai 2010

Der Vorstand

Kurt Frömel

Walter Landherr