

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 1.1 Geschäftsverlauf

##### 1.1.1 Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weltweit und insbesondere in Deutschland deutlich verbessert. Die zur Stützung der eingebrochenen Konjunktur ergriffenen Fördermaßnahmen haben die erhoffte Wirkung nicht verfehlt. Zudem hat ein starkes Wachstum im Export die Wirtschaft schneller und stärker belebt als erwartet.

Auf die Wohnungswirtschaft in Deutschland hat sich die weltweite Finanzmarktkrise nicht unmittelbar ausgewirkt. Die Baugeldkonditionen bewegen sich nach wie vor in der Nähe des historischen Tiefstands. Allerdings haben sich die Zinsen ab Anfang 2011 leicht nach oben entwickelt.

Es spricht vieles dafür, dass die nächsten Monate genutzt werden sollten, sich für die vorliegenden Bauplanungen die nötigen Finanzierungsmittel zu sichern oder das Kreditportfolio zu optimieren, indem beispielsweise überlegt wird, wie durch eine Anschlussfinanzierung das Risiko eines späteren Zinsanstiegs vermindert werden kann.

Die Erstbezugsmieten in München steigen seit 2006 wieder an, von 2008 auf 2009 erhöhten sich die Erstbezugsmieten geradezu sprunghaft. Diese Entwicklung wurde vor allem durch die größeren Wohnungen (höheres Angebot, Luxuswohnprojekte) verursacht, bei den mittleren Wohnungsgrößen herrschte dagegen Preisstabilität. In 2010 hat sich dieser Sondereffekt nun korrigiert. Die Erstvermietungsmieten sind im Vergleich 2010 gegenüber 2009 nur moderat um knapp 2% p. a. gestiegen und liegen nun bei rund 13,20 €/qm.

Die Wiedervermietungsmieten sind gegenüber 2009 in München nur geringfügig gestiegen. Im Mittel liegen sie derzeit für München bei 12,11 €/qm und damit rund 1% höher als 2009. Betrachtet man jedoch einen längeren Zeitraum, sind sie seit 2003 mit Werten von 11 bis 12 €/qm relativ stabil geblieben.

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietenspiegel liegen in der Regel deutlich unterhalb der Marktmiete, im fortgeschriebenen Mietspiegel 2009 bei 10,29 €/m<sup>2</sup>.

Da als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise seit 2006 sicherere Anlageformen eine Höherbewertung erfuhren und in Folge die Transaktionsvolumina und auch Preise von Wohnimmobilien in München gestiegen sind, verwundert die relative Stabilität der Mieten auf den ersten Blick. Mit der Umschichtung von Vermögenswerten in als sicherer eingeschätzte Anlageklassen, wie z. B. Wohnimmobilien an guten Standorten und der sich generell verändernden Risikoeinschätzung, waren aber auch tendenziell etwas sinkende Renditen akzeptiert worden. Offen ist, wie lang sich diese Umschichtungsprozesse in sicherere Anlageformen fortsetzen werden.

(Quelle: Wohnungsbarometer 2010 der LH München)

Für die Folgejahre wird von steigenden Mieten ausgegangen, da die Konjunktur und der Arbeitsmarkt auf breiter Front angesprungen sind. Für eine steigende Zahl von Haushalten in unsicheren bzw. ohne Arbeitsverhältnis verschärft sich die Wohnungssituation, da das Angebot im unteren Preissegment knapp bleibt.

Das unternehmensbezogene Durchschnittsniveau der Nutzungsentgelte der Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG (Sollmieten) lag im Dezember 2010 bei € 7,83. Der Abstand zu Mietpiegel (€ 10,29) und Markt (€ 12,11) in Summe ist damit weiterhin deutlich sichtbar.

### 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 geringfügig um T€ 8 auf T€ 1.884 erhöht. Die Erlösschmälerungen halten sich in sehr engen Grenzen. Die geringe Fluktuation weist auf eine marktgerechte Bestandsbewirtschaftung hin.

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 aufgrund von Sanierungen und auf Forderungsausfälle zurück zu führenden Erlösschmälerungen sind mit rd. 0,4 % der Umsatzerlöse unbedeutend. Die Fluktuationsrate 2010 ist mit rd. 2% (5 Mieterwechsel ohne interne Veränderungen) sehr gering.

#### Investition und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2010 wurde damit begonnen, das Gebäude an der Pognerstraße 16,18,20 zu sanieren. Verbessert wurden u. a. die Energieversorgung durch den Anschluss des Gebäudes an die Fernwärmeleitung der Stadt München sowie die Wärmedämmung. Neben diesen Maßnahmen der wertverbessernden Instandsetzung wurden Balkone angebaut und das Dachgeschoß ausgebaut.

Die Gesamtkosten für die Erweiterung des Gebäudes um drei Wohnungen und Balkone betragen insgesamt T€ 800; davon waren am 31.12.2010 T€ 461 angefallen.

Zur Finanzierung der Gesamtausgaben (einschließlich der Erhaltungsaufwendungen) in Höhe von voraussichtlich T€ 1.604 werden Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von T€ 780 eingesetzt; davon waren am 31.12.2010 T€ 450 bereits valutiert.

Etwa 83% des Wohnungsbestandes entsprechen dem gängigen Wohnstandard. 143 Wohnungen (= rd. 54%) 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 nicht den Status eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens.

## 1.2 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 188 ab; es ist beeinflusst von besonderen Erhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 464, die im Zusammenhang mit der Modernisierung der Baumaßnahme Pognerstraße 16,18,20 angefallen sind. Außerdem wurde die Methode bei der Bewertung des Anlagevermögens umgestellt. Die Wohngebäude werden einheitlich linear abgeschrieben. Bisher wurden einige Gebäude degressiv abgeschrieben.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zur Ertragslage.

## 2. Lage des Unternehmens

### 2.1 Ertragslage

Das positive Jahresergebnis 2010 von T€ 184 ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 90 höher ausgefallen; es ist einerseits beeinflusst durch Erhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes an der Pognerstraße in Höhe von T€ 464 und andererseits durch die Änderung der Abschreibungsmethode bei Bewertung des Anlagevermögens. So wurde dem Anlagevermögen die steuerlich bedingten Mehrabschreibungen 2009 in Höhe von T€ 162 zu Gunsten des außerordentlichen Ertrages zugeschrieben und die Jahresabschreibungen auf eine generell lineare Abschreibung umgestellt. Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind in 2010 T€ 185 niedriger als im Vorjahr.

Die Ertragskraft versetzt die Genossenschaft in die Lage, den Gebäudebestand so zu bewirtschaften, damit die Vermietbarkeit auf Dauer sichergestellt ist.

## 2.2 Finanzlage

Zur Finanzierung der langfristigen Investitionen am 31.12.2010 in Höhe von T€ 12.662 sind grundpfandrechtlich gesicherte Kapitalmarktdarlehen sowie ergänzend Fördermittel des Bundes und des Landes Bayern und für ein Bauprojekt auch Mieterdarlehen eingesetzt. Für die Darlehen von insgesamt T€ 11.946 am 31.12.2010 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.

## 2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zeigt zum 31.12.2010 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	2010		2009	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	12.662,8	89,5	11.613,8	90,9
Sonst. kurzfristiges Vermögen	1.481,0	10,5	1.162,6	9,1
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	14.143,8	100,0	12.776,4	100,0

Kapitalstruktur	2010		2009	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.481,8	10,5	631,3	4,9
Langfristiges Fremdkapital	12.050,6	85,2	11.710,8	91,7
Kurzfristiges Fremdkapital	611,4	4,3	434,3	3,4
Gesamtkapital/Bilanzsumme	14.143,8	100,0	12.776,4	100,0

Das im Vergleich zum Vorjahr höhere Eigenkapital ist durch Zuschreibungen in Höhe von T€ 704 auf das Objekt Zennerstraße 20 bedingt, da von dem Wahlrecht nach BilMoG zur Beibehaltung von niedrigeren steuerlichen Wertansätzen aufgrund der bisher vorgenommenen degressiven Abschreibung kein Gebrauch gemacht wurde.

Die an den Buchwerten gemessene Eigenkapitalausstattung ist zwar auch danach noch 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 November 2011

Der Vorstand

Kurt Frömel

Walter Landherr