

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## A. Grundlagen des Unternehmens

Die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 9.12.1950 gegründet. Sie wurde am 15.01.1951 unter der Genossenschaftsregister Nummer 1768 beim Amtsgericht München eingetragen.

Die Objekte der Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG befinden sich in München.

Die Genossenschaft ist ausschliesslich in der Bewirtschaftung ihres eigenen Bestands tätig.

Die laufenden Geschäfte der Genossenschaft besorgt seit 1.10.2001 die CoHaus GmbH, eine Tochter der Wogeno eG in München.

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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 durch ein stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,9% gegenüber dem Vorjahr.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau.

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demografischen Herausforderungen. Neben der seit 2010 gestiegenen Nettozuwanderung aus dem Ausland kommt der verstärkte Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern hinzu, so dass es vor Allem in den Städten einen sehr hohen Bedarf an neuen Wohnungen gibt.

In Ballungszentren wie München ist die Wohnungsnachfrage, egal ob nach Miet- oder Kaufobjekten, besonders hoch.

Damit verbunden steigen jedoch auch die Preise für bebaubare oder bebaute Grundstücke weiterhin kräftig an. Die niedrigen Renditen für alternative Geldanlagen sowie die Angst vor Inflation verstärken diese Tendenz noch.

Auch die Mieten für Wohnraum steigen weiter an.

Gemäß dem Wohnungsbarometer der Landeshauptstadt München sind die Wiederbezugsmieten im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr erneut angestiegen und liegen nun im Mittel bei € 15,72 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (VJ € 15,57/m<sup>2</sup>).

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietspiegel liegen deutlich unter der realen Marktmiete. Für eine Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> sowie durchschnittlicher Lage und Ausstattung wird die Miete in 2016 mit € 10,73 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat angegeben, gemäß dem Mietspiegel 2017 mit € 11,23 pro m<sup>2</sup>.

Die Mieten der Isar Wohnungsbaugenossenschaft orientieren sich an den Vergleichswerten des Münchner Mietspiegels abzüglich eines Abschlags.

Die durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat betrug im Jahr 2016 bei unserer Genossenschaft € 8,70.

## II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft bewirtschaftet unverändert 16 Häuser mit 265 Wohnungen , 1 Gewerbeeinheit sowie 82 Kfz-Stellplätze (2 davon als Fahrradparker), davon 70 in zwei Tiefgaragen.

Im Jahr 2016 waren keine größeren Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Fünf Wohnungen wurden grundlegend saniert, wodurch Kosten i.H.v. T€ 122 verursacht wurden. Für laufende Instandhaltungen über den gesamten Bestand wurden T€ 151 ausgegeben.

Die Investitionen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Der Verlauf des Geschäftsjahres wird positiv beurteilt.

## III. Lage des Unternehmens

### 1. Ertragslage

Das Jahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss i.H.von € 470.018,81 .

Bei in etwa gleichgebliebenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im Berichtsjahr rund T€ 104 mehr an Instandhaltungskosten ausgegeben. Jedoch waren der Rückstellung für latente Steuern lediglich T€ 143 zuzuführen (VJ T€ 300).

Insgesamt wird die Ertragslage als gut beurteilt.

### 2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 22,3 % (VJ 18,7 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Geschäftsjahr um T€ 669 gesunken. Dies ist einerseits bedingt durch die planmäßige Tilgung der Darlehen. Außerdem konnte im Berichtsjahr ein Darlehen mit einer Restschuld von T€ 429 vorzeitig vollständig getilgt werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschliesslich langfristige Objektfinanzierungen. In der Regel ist eine 10-jährige Zinsbindung vereinbart.

Der Cashflow beträgt im Berichtsjahr T€ 878,3 (VJ T€ 643).

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich in 2016 um T€ 112,6 auf T€ 14.272,8 vermindert.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Anlagevermögen der Genossenschaft auf T€ 11.452,2 (VJ T€ 11.713,6). Dies entspricht einem Anteil von 80,2% (VJ 81,4%) der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen, Forderungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, beträgt T€ 2.820,6 (VJ T€ 2.671,8).

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist durch die Zunahme der flüssigen Mittel und ausstehender Forderungseingänge bedingt.

Das Eigenkapital ist mit T€ 3.178,1 (VJ T€ 2.696,9) bilanziert. Die Erhöhung resultiert aus der Zunahme der Ergebnisrücklagen.

Das Fremdkapital beträgt T€ 11.094,7 (VJ T€ 11.688,5) und besteht zum Großteil aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

### IV. Leistungsindikatoren

Im Berichtsjahr konnte eine Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertrags-

steuern und Fremdkapitalzinsen zu Bilanzsumme) i.H. von 7,3 % (VJ 7,9 %) erzielt werden.

Die durchschnittliche Miete betrug rund € 8,70 (VJ € 8,67).

Kurzfristiger Leerstand entsteht nur durch nötige Sanierungs- /Instandhaltungsmaßnahmen. Ansonsten können die Wohnungen sofort weiter vermietet werden. Demzufolge bewegen sich die Erlösschmälerungen auch auf sehr niedrigem Niveau, im Berichtsjahr bei 0,4 % (VJ 0,2 %).

Zum 31.12.2016 standen 2 Wohnungen wegen Sanierung leer.

Im Jahr 2016 betrug die Fluktuationsquote (Anzahl der Mieterwechsel zu Gesamtbestand) 4,2 % (VJ 5,6 %).

### **C. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

### **D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

Die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG nimmt ihren Auftrag zur Versorgung ihrer Mitglieder mit zeitgemäßen Wohnraum sehr ernst.

Oberstes Ziel bleibt deshalb auch weiterhin die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldes durch geeignete Maßnahmen und Investitionen.

Das Objekt in der Dietramszeller Straße 2-6 mit 52 Wohnungen muss kurz- bis mittelfristig umfassend saniert werden um den Fortbestand der Gebäude sichern zu können. Ob und in welchem Umfang im Rahmen dieser Maßnahme zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, wird noch geprüft.

Des Weiteren steht noch die Sanierung der Tiefgarage Zennerstraße an.

Ältere Wohnungen müssen bei Neuvermietung sukzessive saniert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden.

Ein weiteres Anliegen ist die deutliche Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch planmäßige und auch außerplanmäßige Tilgungen.

Vermietungsrisiken sehen wir in absehbarer Zukunft nicht.

Die Genossenschaft verfügt über ein marktgängiges Portfolio, was auch die zahlreichen Wohnungsanfragen bekräftigen.

Aufgrund des enormen Zuzugs wird der Münchner Wohnungsmarkt auch in der abseh-

baren Zukunft von einem Nachfrageüberhang bestimmt sein.

Für die nächsten Jahren rechnen wir unter Einbeziehung der uns derzeit bekannten Informationen mit weiterhin positiven Ergebnissen (Jahresüberschuss 2017 ca. T€ 328, 2018 ca. T€ 584). Die Kosten für Generalsanierungsmaßnahmen sind hier noch nicht berücksichtigt.

Damit soll eine stabile wirtschaftliche Lage sichergestellt werden und eine kontinuierliche Weiterentwicklung möglich sein.

München, den

.....  
Der Vorstand