

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsverlauf

1.1.1 Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

Die Wirtschafts- und Finanzkrise ist bis heute noch nicht endgültig überwunden. Sie hatte allerdings bisher keine negativen Auswirkungen auf die deutsche Immobilienwirtschaft. Das für die Neubau- und Sanierungstätigkeit erforderliche Kapital steht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zinsen für langfristige Kredite zur Immobilienfinanzierung sind nach wie vor sehr günstig.

In Ballungszentren wie München ist die Wohnungsnachfrage unverändert hoch. Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken aber auch nach Bestandsimmobilien ist in 2011 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. Für Haushalte mit niedrigem, aber zukünftig verstärkt auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen wird die eigene Versorgung mit Wohnraum zunehmend schwieriger.

Aus dem Wohnungsbarometer 2011 der Landeshauptstadt München ist zu entnehmen, dass die Erstbezugsmieten in München seit 2006 steigen, wobei in den Jahren 2009 und 2011 jeweils ein sprunghafter Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+7,6% und +8,8%) zu verzeichnen war.

Im Vergleich zu den Erstbezugsmieten sind die Wiedervermietungsmieten im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr nur moderat gestiegen (um 0,54 Eurocent bzw. 4,4%) und liegen im Mittel derzeit bei € 12,64 je m² Wohnfläche und Monat.

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietenspiegel liegen in der Regel deutlich unterhalb der realen Marktmiete, im Mietenspiegel 2011 bei € 9,61 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 2011 bei rd. € 8,00. Der Abstand zu Mietspiegel (€ 9,61) und Markt (€ 12,64) in Summe ist damit weiterhin deutlich sichtbar.

1.1.2 Geschäftsfelder

Die Isarwohnungsbaugenossenschaft ist ausschließlich in der Vermietung tätig.

Bewirtschaftung

Der Mietwohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 Wohnungen erhöht; er umfasst nach dem Ausbau des Dachgeschosses im Objekt Pognerstraße nunmehr 16 Häuser mit 265 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 3,8% (= T€ 71) auf T€ 1.956 erhöht.

Die Erlösschmälerungen halten sich mit T€ 17 in sehr engen Grenzen (1,07 % der gesamten Sollmieten). Sie sind mit rd. T€ 11 auf Mietminderungen wegen aufgetretener Schäden in der Zennerstraße zurückzuführen; rd. T€ 6 sind durch Leerstände von Wohnungen bedingt, die während der Renovierungsarbeiten nicht vermietet waren

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

In 2011 haben 12 Mieter ihre Verträge aufgekündigt und die Genossenschaft verlassen; weitere 12 Mieter haben innerhalb des Bestandes der Genossenschaft die Wohnung getauscht. Die geringe Fluktuation weist auf eine marktgerechte Bestandsbewirtschaftung und einen gewissen Wohlfühlfaktor in der IWG hin.

Investition und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die Sanierung des Gebäudes an der Pognerstraße 16,18,20 abgeschlossen. 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.

Ebenso wurden im Dachgeschoss 3 neue Wohnungen ausgebaut und bezogen.

Die aktivierungspflichtigen Gesamtkosten für die Erweiterung des Gebäudes um drei Wohnungen und Balkone betragen insgesamt T€ 782 (davon in 2011 T€ 321).

Zur Finanzierung der Gesamtausgaben (einschließlich der Erhaltungsaufwendungen) in Höhe von T€ 1.570 wurden Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von T€ 780 eingesetzt; sie waren am 31.12.2011 in voller Höhe valuiert.

Für laufende Instandhaltungen im sonstigen Bestand wurden in 2011 T€ 509 ausgegeben.

Unter Anderem wurden davon bei Mieterwechsel 4 Wohnungen in der Schäftlarnstraße, 2 Wohnungen in der Pognerstraße und eine in der Oberländerstraße saniert.

Pro Sanierung fallen durchschnittlich zwischen T€ 25 und T€ 30 an.

Für die in 2012 notwendige Kanalsanierung in der Dietramszellerstraße und in der Schäftlarnstraße wurden aufgrund gesetzlicher Vorschriften bereits in 2011 Rückstellungen in Höhe von T€ 118 gebildet.

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.

Der Vertrag wurde in 2011 um 2 Jahre verlängert.

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

1.2 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 126 ab.

Dabei wirken sich die besonderen Instandhaltungskosten für die Modernisierung der Pognerstraße 16, 18, 20 in Höhe von T€ 324 natürlich belastend aus.

Ebenso beeinflusste die Zuführung zur Rückstellung für in 2012 anstehende Kanalsanierungen in Höhe von T€ 118 das Ergebnis.

Aus der Rückstellung für latente Steuern waren T€ 35 aufzulösen.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zur Ertragslage.

2. Lage des Unternehmens

2.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis ist aufgrund von besonderen, einmaligen Ausgaben für werterhaltende Maßnahmen an den Gebäuden der Pognerstraße beeinflusst. Andererseits tragen diese Aufwendungen bzw. Ausgaben dazu bei, den Wohnwert und entsprechend die Ertragssituation zu verbessern und die Vermietbarkeit nachhaltig zu sichern.

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

2.2 Finanzlage

Das langfristige Vermögen ist zum 31.12.2011 noch in Höhe von T€ 12.055 mit grundpfandrechtlich gesicherten Kapitalmarktdarlehen sowie ergänzend Fördermitteln des Bundes und des Landes Bayern und für ein Bauprojekt auch mit Mieterdarlehen finanziert. Für die Darlehen 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.

Der Cashflow (Praktikerformel) beläuft sich auf T€ 284.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zeigt zum 31.12.2011 folgendes Bild:

Vermögensstruktur	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	12.710,9	89,4	12.662,8	89,5
Sonst. kurzfristiges Vermögen	1.502,8	10,6	1.481,0	10,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	14.213,7	100,0	14.143,8	100,0

Kapitalstruktur	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.442,4	10,1	1.481,8	10,5
Langfristiges Fremdkapital	12.124,0	85,3	12.050,6	85,2
Kurzfristiges Fremdkapital	647,3	4,6	611,4	4,3
Gesamtkapital/Bilanzsumme	14.213,7	100,0	14.143,8	100,0

Die Eigenkapitalquote erscheint mit 10,1% 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.

Für 2012 ist die Erneuerung der Kanalleitungen in der Dietramszellerstraße und der Schäftlarnstraße geplant. In diesem Zusammenhang wird auch gleich der schon sehr in die Jahre gekommene Innenhof der Dietramszellerstraße saniert und verschönert. Des Weiteren müssen ältere Wohnungen teilweise vor Neuvermietung saniert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Für die nächsten Jahre wird mit einem weiterhin positiven Cashflow gerechnet, der die Finanzierung der geplanten Investitionen ermöglicht und eine stabile wirtschaftliche Lage sicherstellt.

München, 27.06.2012
Der Vorstand

Kurt Frömel

Walter Landherr

Sandra Marko