

**Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
**München**  
**Dietramszeller Str. 2**  
**81371 München**

**Jahresabschluss**  
**zum 31. Dezember 2023**

**Registergericht München**  
**GnR 1768**

## **Inhalt**

- 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023  
Gewinn- und Verlustrechnung Geschäftsjahr 2023**
- 2. Anhang**
- 3. Erläuterungsteil**
- 4. Anlagen**
  - I Bruttoanlagespiegel
  - II Sonstige Vermögensgegenstände
  - III Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben
  - IV Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
  - V Sonstige betriebliche Erträge
  - VI Betriebskosten
  - VII Sächliche Verwaltungskosten

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00		551,75
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.989.359,86		10.227.912,41	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.503,28		19.485,60	
3. Anlagen im Bau	0,00		239.888,02	
4. Bauvorbereitungskosten	33.071,43	10.038.934,57	147.092,17	
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	242.738,47		260.564,75	
2. Andere Finanzanlagen	20.500,00	263.238,47	11.500,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		10.302.175,04	10.906.994,70	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		426.742,78	409.397,84	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	9.048,64		5.193,11	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.325,62		7.739,70	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	76.544,08	94.918,34	34.387,97	
III. Flüssige Mittel, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.272.471,24	1.765.226,43	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.561,24	0,00	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
<b>Bilanzsumme</b>		<b>13.099.868,64</b>	<b>13.128.939,75</b>	

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	8.415,00		2.805,00	
der verbleibenden Mitglieder	898.365,00		897.855,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.630,00</u>	913.410,00	5.100,00	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäfts-				
anteile: 152.490,00 € (Vorjahr: 0,00 €)				
II. Kapitalrücklage		22.229,66	22.129,66	
III. Ergebn isrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	510.000,00		510.000,00	
2. Andere Ergebn isrücklagen	<u>3.430.000,00</u>	3.940.000,00	3.110.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr				
eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 310.000,00 €)				
IV. Bilanzverlust / Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	8.897,72		9.715,30	
2. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-74.465,91		629.182,42	
3. Entnahmen aus / Einstellungen in				
Ergebn isrücklagen	<u>0,00</u>	-65.568,19	-310.000,00	
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>4.810.071,47</b>	<b>4.876.787,38</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	0,00		58.689,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>31.243,00</u>	31.243,00	26.600,00	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.126.877,09		7.292.076,69	
2. Erhaltene Anzahlungen	515.030,25		436.182,18	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	617,02		2.440,31	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.141,78		63.337,74	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>62.823,70</u>	7.973.489,84	21.771,41	
davon aus Steuern:				
59.111,09 € (Vorjahr: 19.390,10 €)				
davon im Rahmen der sozialen				
Sicherheit:				
0,00 € (Vorjahr: 35,00 €)				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.450,78	2.013,40	
<b>E. Passive Latente Steuern</b>		<u>282.613,55</u>	<u>349.041,64</u>	
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>13.099.868,64</u></b>	<b><u>13.128.939,75</u></b>	

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.323.449,57			2.306.767,22
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.324,52	2.328.774,09		4.899,81
2. Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		17.344,94		7.683,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		38.022,33		16.358,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	966.617,92			647.129,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	130.494,48	1.097.112,40		125.332,06
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.287.028,96</b>		<b>1.563.248,04</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	53.800,00			66.210,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	12.106,52	65.906,52		16.021,59
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		922.392,12		274.789,19
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		77.574,00		78.817,22
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und				
8. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	940,29			979,26
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.952,66	34.892,95		2.598,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		312.282,22		348.170,55
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-20.200,47		115.170,40
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-36.032,48</b>		<b>667.646,50</b>
12. Sonstige Steuern		38.433,43		38.464,08
<b>Jahresfehlbetrag</b>		<b>-74.465,91</b>		<b>629.182,42</b>
13. Gewinnvortrag		8.897,72		9.715,30
14. Entnahmen aus / Einstellungen in Ergebnisrücklagen		0,00		-310.000,00
<b>Bilanzverlust</b>		<b>-65.568,19</b>		<b>328.897,72</b>

**Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG**  
**München**  
**Dietramszeller Str. 2**  
**81371 München**

**2. Anhang**  
**des Jahresabschlusses**  
**2023**

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in München und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht München (GnR 1768).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG München ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungsvorschriften der § 274a und § 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände des **Sachanlagevermögens** wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.  
Die Abschreibungen auf Zugänge des **Sachanlagevermögens** erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Nach umfangreichen Modernisierungen wurde in Vorjahren bei den Objekten die Restlaufzeit neu festgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten	50 - 60 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 8 Jahre

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800 € netto nicht übersteigen.

Verzinsliche **Ausleihungen** werden mit dem jeweiligen Rückzahlungswert bilanziert.

Sonstige **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

**Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bewertet. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



## **C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz**

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs wurden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

### **Anlagevermögen**

Bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** wurde ein Elektromobilitäts-Zuschuss in Höhe von 24.840,80 € von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

### **Umlaufvermögen**

#### **Unfertige Leistungen**

Im Posten Unfertige Leistungen sind 426.742,78 € (Vorjahr 409.397,84 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

#### **Passive latente Steuern**

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Zuschreibungen auf das Objekt Zennerstr. 20/20b aus 2010 in der Handelsbilanz, da auf das Beibehaltungswahlrecht nach § 254 HGB für niedrigere steuerliche Werte verzichtet wurde.

Die Berechnung in Höhe von 282.613,55 € basiert auf einem Steuersatz von 15,825 % (Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag); bestehende körperschaftsteuerliche Verlustvorträge wurden bei der Berechnung der passiven latenten Steuern berücksichtigt.

## Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:  
(Vorjahreswerte in Klammern)

	insgesamt €	Davon Restlaufzeit		gesichert €	Art der Siche- rung *
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.126.877,09 (7.292.076,69)	273.257,41 (208.606,19)	6.853.619,68 (7.083.470,50)	7.126.877,09 (7.292.076,69)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	515.030,25 (436.182,18)	515.030,25 (436.182,18)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	617,02 (2.440,31)	617,02 (2.440,31)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.141,78 (63.337,74)	268.141,78 (63.337,74)			
Sonstige Verbindlichkeiten	62.823,70 (21.771,41)	62.823,70 (21.771,41)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>7.973.489,84 (7.815.808,33)</b>	<b>1.119.870,16 (732.337,83)</b>	<b>6.853.619,68 (7.083.470,50)</b>	<b>7.126.877,09 (7.292.076,69)</b>	

\* GPR=Grundpfandrecht

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr beträgt 6.853.619,68 €.

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind 7.126.877,09 € durch Grundpfandrechte gesichert.

## D. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr beschäftigte die Genossenschaft (ohne Mitglieder des Vorstandes) durchschnittlich zwei Arbeitnehmer; beide Personen waren geringfügig beschäftigt.

### Mitgliederbewegung 2023

Bestand 01.01.	452
Zugang	3
Abgang	8
Bestand 31.12.	447

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 510,00 € erhöht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.,  
Stollbergstraße 7, 80539 München

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

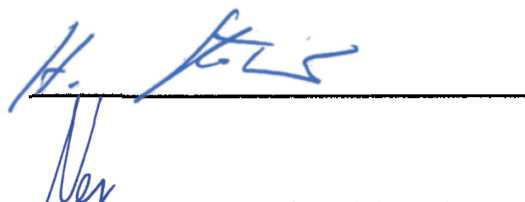
Andreas Rees	Aufsichtsratsvorsitzender	Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Johanna Donner	stellv. Vorsitzende	Dipl.-Sozialpädagogin
Andreas Lietz		EDV-Leiter (Dipl.-Ingenieur)
Werner Baier		Rentner
Dr. Claudius da Costa Gomez (bis 06.11.2023)		Hauptgeschäftsführer des Fachverbandes Biogas e.V.
Olaf Athen	(bis 20.09.2023)	Biometriker
Jonas Frömel	(ab 20.09.2023)	Prüfer

### Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Harald Stebner	Immobilienfachwirt
Thomas Neumann	Dipl.-Bauingenieur (FH) Fachwirt der Immobilien und Wohnungswirtschaft

München, 31.05.2024



(Der Vorstand)