

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG (IWG) wurde am 9. Dezember 1950 gegründet. Am 15. Januar 1951 erfolgte die Eintragung unter der Genossenschaftsregister Nummer 1768 beim Amtsgericht München. Die Genossenschaft ist voll steuerpflichtig.

Die IWG wird heute (Stand 31. Dezember 2023) von 447 (Vorjahr: 452) Genossenschaftsmitgliedern mit 4.121 (Vorjahr: 3.521) Genossenschaftsanteilen getragen. Ein Geschäftsanteil beträgt 255 €. Es sind mindestens drei Pflichtanteile zu übernehmen, wobei bei Wohnungsüberlassung je nach Wohnungsgröße zwischen 7 und 32 Anteile zu zeichnen sind. Bei erneuter Reduzierung der Mitgliederanzahl gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der gezeichneten Genossenschaftsanteile zum Jahresende um 600 Anteile gestiegen. Dies ist im Wesentlichen durch die Satzungsänderung begründet, die in der Mitgliederversammlung vom 27.09.2022 beschlossen wurde und mit Eintragung im Genossenschaftsregister am 20.04.2023 rechtswirksam geworden ist. In § 17 – Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben – ist seither festgelegt, dass jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, einen angemessenen Beitrag durch Beteiligung mit nutzungsbezogenen Pflichtanteilen zu übernehmen hat.

Die sich daraus bei einzelnen Mitgliedern ergebenden Nachzahlungen wurden – unter Gewährung von Ratenzahlungen – ab 2024 angefordert.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist im Geschäftsjahr 2023 auf 898.365 € (Vorjahr: 897.855 €) erneut leicht gestiegen.

Kerngeschäft der IWG ist unverändert die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Immobilienbeständen, die sich ausschließlich in München in den Stadtteilen Untersending, Isarvorstadt, Thalkirchen und Giesing befinden.

Die IWG ist mit insgesamt 20.500 € (Vorjahr 11.500 €) bei zwei Genossenschaften beteiligt (GIMA München eG - Genossenschaftliche Immobilien Agentur und Isarwatt eG).

Die laufenden Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2023 durch die Immobilienverwaltung Rentsch UG und die Baugenossenschaft Geretsried eG besorgt.

II. Ziele und Strategien

Auf Grundlage von § 2 Abs. 1 der Satzung, die Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern, ist es das unternehmerische Ziel der IWG, Wohnungen ihren Mitgliedern dauerhaft zu angemessenen, bezahlbaren Preisen zu überlassen.

Die gestiegenen Ansprüche an das Wohnen, die Auswirkungen des demografischen Wandels und verschärfte energetische Vorgaben erfordern eine stetige Weiterentwicklung des Gebäudebestandes durch Modernisierungsmaßnahmen. Zur dauerhaften Sicherstellung der sozialorientierten Wohnraumversorgung wird die IWG daher weiterhin in notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung und in weitere energetische Ertüchtigungen investieren. Dabei sind erforderliche Investitionen auch unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu bewerten, die auch Bestandserneuerungen erforderlich machen können.

Der Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern tragen wir zudem Rechnung, indem wir unter Berücksichtigung von Entwicklungen der Altersstruktur bei Wertverbesserungen in den Gebäudebestand die Möglichkeiten zur Schaffung von weiterem Wohnraum durch Dachgeschoßausbauten ebenso prüfen, wie das nachträgliche Anbringen von Balkonbauten und Einbau von Aufzügen. In den Entwicklungsstrategien ist auch enthalten, die Anzahl der Kleinstwohnungen im

Wohnungsbestand der Nachfragesituation anzupassen und anlässlich Mieterwechsel zu prüfen, solche Kleinstwohnungen mit den jeweiligen Nachbarwohnungen zusammenzulegen und familiengerechte Unterbringungsmöglichkeiten (2-3 Personen) zu schaffen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie gegebenenfalls mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen des GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltsslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen

Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen des GdW etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends aus: Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach, die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

Regionale Rahmenbedingungen

Das Wohnungsbarometer der Landeshauptstadt München basiert Miet- und Kaufangeboten aus dem Jahr 2022. Da es in 2021 einen Wechsel der Datenbezugsquelle gegeben hat, ist die Vergleichbarkeit der Jahreswerte mit 2021 stark eingeschränkt, so dass Veränderungen zwischen Jahren 2022 und 2020 dargestellt werden. Gemäß dem am 14.07.2023 veröffentlichten Wohnungsmarktbarometer 2022 wurden für die Vermietung von Neubauobjekten im Jahr 2022 durchschnittlich rund 22,27 €/m² verlangt und somit 4,1 % mehr als im Jahr 2020. Bestandswohnungen waren bei Wiedervermietung ähnlich teuer wie im Jahr 2020 und lagen im städtischen Durchschnitt bei 19,27 €/m². Möblierte Wohnungen im Neubau wurden für durchschnittlich 30,24 €/m² angeboten. Somit wurde in diesem Marktsegment rund 36 % mehr verlangt als für unmöblierte Neubauwohnungen. Möblierte Bestandswohnungen kosteten 2022 im Durchschnitt rd. 26,46 €/m².

Die Landeshauptstadt München schöpft alle rechtlichen Möglichkeiten aus, bestehenden Wohnraum zu schützen und neuen Wohnraum zu schaffen und damit dem starken Aufwärtstrend der Münchner Mieten entgegenzuwirken. In 2021 wurde die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) mit dem Ziel der Schaffung von mehr langfristig gesichertem und bezahlbarem Wohnraum weiterentwickelt. Hierzu hat der Stadtrat die Novelle des Münchner Baulandmodells beschlossen und mit der SoBoN 2021 ein deutschlandweit beispielloses Baukastenmodell eingeführt.

Nachfrage

Mit dem satzungsgemäßen Ziel der langfristigen Sicherstellung zur Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum wirkt die IWG mit ihren Wohnungsmieten (Unternehmenszielmieten), die deutlich unterhalb des Münchner Mietmarktes liegen, regulierend auf dem Münchener Mietwohnungsmarkt. Nach unserer Einschätzung ist der Trend, dass im Großraum München die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen das Angebot deutlich übersteigt, weiterhin ungebrochen. Wir sehen dies unverändert als besondere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern, die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestandes sicherzustellen. Daher werden auch zukünftig verstärkt die Möglichkeiten zur Schaffung weiterer bezahlbarer Wohnungen durch Dachgeschossausbauten und Neubauten geprüft.

II. Geschäftsverlauf

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und den danach stark gestiegenen Energiepreisen sowie der weiterhin hohen Baupreise waren in 2023 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse maßgeblich beeinflusst.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2023 befinden sich im Bestand der IWG 20 Häuser (Vorjahr: 20) mit 260 Wohnungen (Vorjahr: 261 Wohnungen), 1 Gewerbeeinheit (Vorjahr: 1), 1 eigengenutzte Einheit sowie 77 Kfz-Stellplätze, davon 71 in 3 Tiefgaragen (70 Stellplätze in 2 Tiefgaragen der Zennerstraße und 1 Stellplatz in der WEG Bruderhofstr.) und 6 sonstige oberirdische Kfz-Einstellplätze.

Instandhaltung

Für die laufenden Instandhaltungen über den gesamten Bestand wurden insgesamt rd. 550,2 T€ ausgegeben.

| | 2023 | 2022 | Veränderung |
|---|--------------|-------|-------------|
| Diese Ausgaben verteilen sich auf: | T€ | T€ | T€ |
| Laufende Instandhaltungskosten - Kleinreparaturen | 152,7 | 152,6 | 0,1 |
| Mieterwechsel | 354,6 | 18,9 | 335,7 |
| Maßnahmen gem. techn. Wirtschaftsplan | 9,3 | 103,3 | -94,0 |
| Schadenskosten | 33,6 | 12,2 | 21,4 |
| Gesamt | 550,2 | 287,0 | 263,2 |

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr wurden für Mieterwechsel 354,6 T€ investiert und wertverbessernde Maßnahmen durchgeführt, deren Kosten im Instandhaltungsaufwand ausgewiesen sind.

Es wurden sieben große, umfassende Modernisierungen durchgeführt. Dies waren eine Wohnung in der Kidlerstr 17a, jeweils eine in der Schäftlarnstr 98 und Schäftlarnstr 102, eine im Edlingerplatz 2a, zwei in der Pognerstr 16 sowie eine in der Pognerstr 18.

Maßnahmen - technischer Wirtschaftsplan

Insgesamt wurden in diesem Bereich 151, 3 T€ aufgewendet, deren Kosten im Instandhaltungsaufwand und im Zugang bei den Gebäudekosten ausgewiesen sind.

Für die aus dem Jahr 2022 noch offenen Arbeiten für die Umgestaltung des Innenhofes haben wir insbesondere für die Neuerstellung des Müll- und Fahrradgebäudes mit Photovoltaikanlage, Erstellung von fahrradstellplätzen und Pflasterarbeiten 75,3 T€ aufgewendet.

Im Vorjahr 2022 wurden fünf Wallboxen in der Tiefgarage der Zennerstraße 20 in Betrieb genommen. Im Berichtsjahr sind nunmehr auch in der Zennerstraße 22 weitere fünf Wallboxen (Kosten für beide Tiefgaragen: 74,1 T€) installiert worden, welche durch die Landeshauptstadt München mit rd. 25 T€ gefördert wurden. Wir freuen uns, dass die Stellplätze mit den Wallboxen sehr gut von unseren Mietern angenommen und genutzt werden.

In 2023 haben wir unter Beibehaltung der Betriebs- und Funktionssicherheit in unseren Gebäuden die Ausgaben für die laufende, ungeplante Instandhaltung in vergleichbarer Höhe wie in 2022 gehabt.

Wir sind weiterhin bestrebt, alle Instandhaltungsmaßnahmen zu planen, um diese auch effizient und kostengünstig zu vergeben und umzusetzen.

Vermietung

Im Berichtsjahr wurden bei 21 Wohnungen (Vorjahr: 7) Mieterwechsel durchgeführt. Hierin enthalten sind 10 Mieterwechsel in der Dietramszeller Straße, die unter anderem im Hinblick auf die bevorstehenden Baumaßnahmen von Bewohnern freigemacht werden. Zur Vermeidung von Leerstandszeiten erfolgen die Anschlussvermietungen befristet mit kurzen vertraglichen Laufzeiten.

Die Sollmieten für die Wohnungen betragen 1.840,4T€ (Vorjahr 1.822,8 T€). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um rd. 1,0 %. Dies ist im Wesentlichen auf Heranführungen an die Unternehmenszielmieten anlässlich Mieterwechsel zurückzuführen.

Zusammenfassung

Der Vorstand beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung des Berichtsjahres unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren sehr hohen Investitionen in den Bestand positiv.

III. Lage

Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote beschreibt die Beziehung zwischen Eigen- und Gesamtkapital. Je mehr Eigenkapital ein Unternehmen zur Verfügung hat, desto besser ist in der Regel die Bonität eines Unternehmens, desto höher ist die finanzielle Stabilität und desto unabhängiger ist ein Unternehmen von Fremdkapitalgebern.

Eigenkapitalrentabilität:

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Jahresüberschuss und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in einer Periode war.

Jährliche Instandhaltungskosten je m²:

Die Kennzahl beschreibt die Beziehung zwischen Instandhaltungskosten und Wohn-/Nutzfläche. Im Ergebnis werden die durchschnittlichen jährlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn-/Nutzfläche berechnet.

Leerstandsquote:

Mit der Leerstandsquote wird der Anteil des zu einem bestimmten Zeitpunkt bestehenden Leerstands einer Immobilie berechnet.

Kapitaldienstdeckung:

Mit der Kapitaldienstdeckung wird das Verhältnis zwischen erforderlichem Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) aus dem Kreditvertrag und Cashflow aus der Immobilie wiedergegeben.

Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die IWG sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

| | | Ist 2023 | <i>Planung 2023</i> | Ist 2022 |
|---------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Eigenkapitalquote | % | 36,7 | 37,0 | 37,1 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | -2,0 | 10,7 | 15,3 |
| Jährliche Instandhaltungskosten | €/m ² | 33,73 | 38,70 | 16,87 |
| Leerstandsquote | % | 1,2 | 0,8 | 0,4 |
| Kapitaldienstdeckung | % | 24,4 | 21,7 | 24,7 |

Die Eigenkapitalquote hat sich um 0,4 Prozentpunkte reduziert. Dies ist beim Eigenkapital im Wesentlichen auf den entstandenen Jahresfehlbetrag zurückzuführen. Dabei hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen durch Zunahme der flüssigen Mittel, saldiert mit reduzierten Werten im Anlagevermögen aufgrund planmäßiger Abschreibungen sowie Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten erhöht.

Die Eigenkapitalrentabilität weist ein Negativergebnis aus und ist gegenüber dem Vorjahr 17,3 Prozentpunkte gesunken. Dies ist auf den Jahresfehlbetrag zurückzuführen, der wiederum im Wesentlichen durch die gestiegenen Ausgaben bei den Instandhaltungskosten sowie den höheren Abschreibungen geprägt ist.

Die jährlichen Instandhaltungskosten (Fremdkosten) liegen im Berichtsjahr bei 33,73 €/m². Diese haben sich damit gegenüber dem Vorjahr verdoppelt.

Zum 31.12. waren drei Wohnungen nicht vermietet. Dadurch ist der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr stichtagsbedingt um 0,8 Prozentpunkte gestiegen.

Der Kapitaldienstanteil für die Objektfinanzierungen hat sich um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr aufgrund planmäßiger Tilgungen reduziert.

1. Ertragslage

Umsatzentwicklung

| | 2023 | 2022 | Veränderung |
|--|----------------|--------------|---------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 2.323,4 | 2.306,8 | 16,6 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 5,3 | 4,9 | 0,4 |
| Bestandsveränderungen | 17,3 | 7,7 | 9,6 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 38,0 | 16,3 | 21,7 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -966,6 | -647,2 | -319,4 |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -130,5 | -125,3 | -5,2 |
| Personalaufwand | -65,9 | -82,2 | 16,3 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | -922,4 | -274,8 | -647,6 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -77,6 | -78,8 | 1,2 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 35,0 | 3,6 | 31,4 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -312,3 | -348,2 | 35,9 |
| Steuern | 20,2 | -115,2 | 135,4 |
| Ergebnis nach Steuern | -36,1 | 667,6 | -703,7 |
| Sonstige Steuern | -38,4 | -38,4 | 0,0 |
| Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss | -74,5 | 629,2 | -703,7 |

Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) gegenüber dem Vorjahr um 16,6 T€ auf 2.323,4 T€ erhöht. Hierzu beigetragen haben im Wesentlichen die Anpassungen an die Unternehmenszielmieten bei den Wohnungen mit 18,2 T€ anlässlich Mieterwechsel. Die Stellplatzmieten haben zu Mehreinnahmen um 4,4 T€ gegenüber dem Vorjahr geführt, die im Wesentlichen auf durchgeführte Anhebungen der Stellplatzmieten in den beiden Tiefgargen der Zennerstraße zurückzuführen sind. Mieterwechsel bedingen insbesondere bei wechselbedingten Instandhaltungsmaßen Leerstandszeiten und führen somit zu Erlösschmälerungen. Durch die gestiegene Zahl von Mieterwechseln, und dadurch auch höhere Anzahl baulich notwendiger Maßnahmen sind die Erlösschmälerungen um 10,5 T€ gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ausgewirkt haben sich auch die gestiegenen Erlöse bei den Betriebskostenabrechnungen mit 6,6 T€, aber auch die gesunkenen Einnahmen bei den sonstigen Sondereinrichtungen mit -2,0 T€.

Bestandsveränderungen

Gestiegene abrechenbare Betriebskosten haben gegenüber dem Vorjahr zu einer Bestandserhöhung um 17,3 T€ geführt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 38,0 T€ (Vorjahr: 16,3 T€) resultieren hauptsächlich aus Entschädigungsleistungen von Versicherungen in Höhe von 33,6 T€ und aus Erträgen durch Weiterbelastungen mit 3,6 T€.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Steigerung um 319,4 T€ gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen der Saldo aus gestiegenen Betriebskosten (+ 47,3 T€) und höheren Instandhaltungskosten (+263,2 T€; Erläuterung - s. Seite 3 Instandhaltung). Ein Anstieg bei den Betriebskosten resultiert u.a. aus Kosten mit mehrjährigem Turnus und aus gestiegenen Kosten – insbesondere aus höheren Heizkosten.

Personalaufwand

Die Reduzierung des Personalaufwandes ergibt sich durch ausgeschiedenes Personal in den Wohnanlagen im Laufe des Geschäftsjahres 2022, deren Leistungen seither von externen Firmen erbracht werden.

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Steigerung bei den Abschreibungen (647,6 T€) ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass nachträglich zu aktivierende Herstellkosten (Edlinger Platz/Oefelestraße: 418,5 T€) angefallen sind, die aufgrund erreichter bilanzieller Restnutzungsdauer im Jahr der Aktivierung sofort abzuschreiben waren; wegen nicht weiter realisierbarer Planungs- und Projektierungsausgaben (238,8 T€) bei der Dietramszeller Straße mussten angefallene Bauvorbereitungskosten abgeschrieben werden.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 31,4 T€ gestiegen. Aus den flüssigen Mitteln konnten kurzfristig Gelder angelegt werden, die aufgrund gestiegener Zinssätze zu diesen Erträgen geführt haben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Durch fortschreitende Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel sind die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 35,9 T€ gesunken.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Aufgrund des Jahresfehlbetrages sind für den steuerpflichtigen Teil wesentlich geringere Körperschaftsteuer, anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 46,2 T€ ermittelt worden. Aufzulösende latente Steuern in Höhe von -66,4 T€ führen zu einem Ausweis im Negativ-Aufwand mit -20,2 T€.

Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von -74,5 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss: 629,2 T€) ergibt sich aus der Umsatzentwicklung der dargestellten Ertragslage.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die erwirtschaftete Ertragslage ist zufriedenstellend und stellt weiterhin die wirtschaftliche Basis für eine dauerhafte Sicherstellung des ermittelten, unverändert hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs dar. Dies ist auch zukünftig ein maßgeblicher Teil für die nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes, damit den Mitgliedern weiterhin Wohnungen zu preiswerten Mieten bei lebenslangem Wohnrecht überlassen werden können.

2. Finanzlage

Die Aufgaben der Finanzplanung liegen in der dauerhaften Sicherstellung der Liquidität sowie im zweckmäßigen und optimalen Einsatz des Kapitals. Die Entscheidungskriterien zur Steuerung der Kapitalbeschaffung und Kapitalanlage sind daher Liquidität, Rentabilität sowie die Sicherheit der Anlagen.

a. Kapitalstruktur

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | Veränderung T€ |
|----------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Eigenmittel | 4.801,6 | 36,6 | 4.868,9 | 37,1 | -67,3 |
| Langfristiges Fremdkapital | 7.412,6 | 56,6 | 7.664,9 | 58,4 | -252,3 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 885,7 | 6,8 | 595,1 | 4,5 | 290,6 |
| Gesamtkapital | 13.099,9 | 100,0 | 13.128,9 | 100,0 | -29,0 |

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenmittel setzen sich aus dem Geschäftsguthaben, den Rücklagen sowie dem Bilanzergebnis zusammen. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Eigenmittel um 67,3 T€ ermäßigt. Dadurch ist die Eigenmittelquote gegenüber dem Vorjahr von 37,1 Prozentpunkte auf 36,6 Prozentpunkte gesunken.

Das langfristige Fremdkapital ermäßigte sich gegenüber dem Vorjahr um 252,3 T€, im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen mit 190,9 T€ sowie durch Ermäßigung bei den passiven latenten Steuern mit 66,4 T€.

Das kurzfristige Fremdkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 290,6 T€ gestiegen und beinhaltet hauptsächlich stichtagsbedingte Verbindlichkeiten von abzugrenzenden Handwerksleistungen und erhaltene Anzahlungen.

b. Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden in den Bereichen Modernisierung, und Instandhaltung getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Die langfristigen Investitionen (s. Seite 9: Vermögensstruktur: 10.302,2 T€) sind vollständig durch Eigenmittel mit 4.849,1 T€ und langfristigen Fremdmitteln mit 7.412,6 T€ (s. Seite: 8: Kapitalstruktur: T€ 12.261,7 T€) finanziert. Die Beleihungsreserven der genossenschaftseigenen Grundstücke, die aufgrund der Tilgungen und der Investitionen in den Bestand weiter gestiegen sind, stellen eine hohe Sicherheit für zukünftige Investitionen dar. Damit ist eine stabile Grundlage für die weitere Entwicklung gegeben.

c) Liquidität

Die finanzielle Entwicklung bei der IWG wird anhand des Cashflows (Kennzahlenbewertung für die Kapitalflussrechnung) nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach Gesellschaft) dargestellt. In der Wohnungswirtschaft ergibt sich dies aus dem Jahresüberschuss unter Hinzurechnung der Abschreibungen des Anlagevermögens und der Mietforderungen, der Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (Veränderung passive latente Steuern) sowie nach Abzug der Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten. Dieser entwickelte sich anhand der dargestellten Kapitalflussrechnung wie folgt:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 | Veränderung |
|--|-------------------|------------|-------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Jahresüberschuss | -74,5 | 629,2 | -703,7 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 922,4 | 274,8 | 647,6 |
| Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen | 1,9 | 0,1 | 1,8 |
| Veränderung passive latente Steuern | -66,4 | 37,0 | -103,4 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 783,4 | 941,1 | -157,7 |

Der Cashflow ist gegenüber dem Vorjahr um 157,7 T€ gesunken; dies ist in erster Linie auf die gestiegenen Instandhaltungsausgaben und die Abschreibungen sowie auf die gestiegenen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Da Instandhaltungsmaßnahmen ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert werden, wirken sich diese Ausgaben vollumfänglich auf die finanzielle Situation aus. Die Finanzierung der geplanten Maßnahmen ist in einem achtjährigen Finanzplan berücksichtigt, der Bestandteil der Unternehmensplanung ist und auch in der Risikobewertung berücksichtigt wird.

Finanzierungen mit langfristigem Fremdkapital erfolgen ausschließlich über festverzinsliche Kapitalmarktdarlehen mit langfristiger, in der Regel mindestens 10-jähriger Zinsbindung, die durch Grundpfandrechte besichert werden. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Unter Berücksichtigung eingeräumter Kreditlinien, zur Verfügung stehender Beleihungsreserven und des jährlichen Cashflows aus der jeweils laufenden Geschäftstätigkeit ist auch für die kommenden Geschäftsjahre die Zahlungsfähigkeit für die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen sichergestellt.

Der zum Ende des Geschäftsjahres ausgewiesene Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel) in Höhe von 2.272,5 T€ wird im Geschäftsjahr 2024 für geplante Bauvorbereitungsmaßnahmen, für Modernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen verwendet sowie darüber hinaus in den kommenden sieben Jahren für die im Unternehmensplan vorgesehenen Maßnahmen eingesetzt.

Die Liquiditätsslage ist somit zufriedenstellend. Derzeit und für die überschaubare Zukunft sind keinerlei Engpässe zu erwarten. Zudem stehen bei Bedarf nicht genutzte Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3. Vermögenslage

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | Veränderung |
|---------------------------------|-------------------|--------------|------------|-------|-------------|
| <u>Vermögensstruktur</u> | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Langfristige Investitionen | 10.302,2 | 78,6 | 10.907,0 | 83,1 | -604,8 |
| Kurzfristiges Vermögen | 2.797,7 | 21,4 | 2.221,9 | 16,9 | 575,8 |
| Gesamtkapital | 13.099,9 | 100,0 | 13.128,9 | 100,0 | -29,0 |

Das Anlagevermögen (langfristige Investitionen) beträgt zum Bilanzstichtag 10.302,2 T€. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr um - 604,8 T€ ist hauptsächlich auf Veränderungen bei den Gebäudekosten (Zugänge: 198,4 T€, Abschreibungen: 676,9 T€) und Bauvorbereitungskosten (Zugänge: 124,8 T€, Abschreibung wg. Nichtrealisierung: 238,8 T€) zurückzuführen. Der prozentuale Anteil des Anlagevermögens ist im Verhältnis zum Gesamtkapital (Bilanzsumme) auf 78,4 % (Vorjahr: 83,1 %) gesunken.

Die Veränderung beim Umlaufvermögen (kurzfristiges Vermögen) um 623,2 T€ ergibt sich vor allem durch den Zugang bei den unfertigen Leistungen (73,7 T€), Forderungen aus der Vermietung (3,9 T€), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (1,6 T€), sonstigen Vermögensgegenständen (33,2 T€), flüssigen Mitteln (507,2 T€) und den Rechnungsabgrenzungsposten (3,6 T€).

Die Vermögenslage der IWG ist geordnet und ermöglicht die langfristige Sicherstellung der satzungsgemäßen Zielsetzung. Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der IWG positiv.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu im Wirtschaftsbericht unter III. Lage sowie auf C.I. Prognosebericht.

Personal

Im Geschäftsjahr wurden ohne Mitglieder des Vorstandes durchschnittlich 2 Arbeitnehmer beschäftigt. Beide Personen waren geringfügig beschäftigt.

Mitgliederversammlung

In der ordentlichen Mitgliederversammlung wurden am 20.09.2023 der Jahresabschluss 2022 und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Bericht des Aufsichtsrates hierzu genehmigt.

Die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 in Höhe von 328.897,72 € wurde wie folgt beschlossen:

| | |
|--|--------------|
| Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen | 320.000,00 € |
| Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2023 | 8.897,72 € |
| | <hr/> |
| | 328.897,72 € |

Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Der zuletzt veröffentlichte Prognosebericht (Wohnungsmarkt Bayern 2023) der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt geht davon aus, dass in der Region München in den 21 Jahren von 2020 bis 2040 insgesamt 256.000 zusätzliche neue Wohnungen benötigt werden – das sind durchschnittlich rd. 12.000 Wohnungen jährlich.

Vor diesem Hintergrund wird die IWG auch weiterhin die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum intensiv prüfen. Die in der Satzung (§ 2 Abs. 1) verankerte unternehmerische Ausrichtung bei der IWG wird auch zukünftig Modernisierungen und Instandhaltungen erfordern, kontinuierlich die Wohnungen an die sich ändernden Bedürfnisse der Nutzer anzupassen und die Gebäudetechnik zukunftsweisend zu ertüchtigen.

In der Dietramszeller Straße 2-6 haben wir uns im Aufsichtsrat und im Vorstand nach langen und reiflichen Überlegungen dazu entschlossen, den Abriss mit Neubau eines Gebäudes mit Tiefgarage weiterzuverfolgen. Die Gründe hierfür sind, dass der Bedarf an baulicher Ertüchtigung bei einer Modernisierung der Häuser gravierender ist, als es zunächst den Anschein hatte. Zu große Kompromisse müssten bei einer Modernisierung, begleitet von erheblichen Mehrkosten

eingegangen werden. Unter anderem wurde die allgemeine Bausubstanz vom Statiker als sehr schlecht und nicht nachhaltig bezeichnet.

Wir werden auch weiterhin alle Möglichkeiten untersuchen, um unseren Wohnungsbestand zu verjüngen und im Bereich der Barrierefreiheit, des Schall- und Wärmeschutzes sowie der Grundrisse (größere familiengerechte Wohnungen) zu optimieren.

Im Jahr 2024 sind insbesondere nachfolgende Investitionen in unseren Bestand geplant:

In der Oberländerstraße 20 werden wir die Wärmeversorgung des Gebäudes die derzeit über drei Gas-BHKW's und eine Gastherme erbracht werden, auf Fernwärme umstellen. Gründe hierfür liegen im Alter der BHKW's und einer von uns bevorzugten Umstellung auf erneuerbare Energien, die mittels der Fernwärme mit einer deutlich höheren Quote umgesetzt werden kann, als mit dem Medium Gas.

In der Zennerstraße planen wir Instandsetzungen und einen Überholungsanstrich an den Fenstertürelementen und Instandsetzungen an den Holzrosten der Balkone.

Die Kosten für die Wohnungsmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln sind mit 314 T€ im Investitionsplan berücksichtigt.

Für die planbaren Ausgaben des aufgestellten Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammes sind rd. 1.038 T€ zugrunde gelegt (Stand 1. Quartal 2024), davon für das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm rd. 525 T€. Die Finanzierung erfolgt für alle Maßnahmenprogramme in 2024 durch Eigenmittel.

Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht erwarteten bzw. nicht geplanten Instandhaltungsaufwendungen, die wir mit rd. 180 T€ angesetzt haben. Vierteljährlich werden Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt, die Werte analysiert und – falls erforderlich – Steuerungsmaßnahmen eingeleitet.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren wird für 2024 folgende Entwicklung erwartet (Definition und Aussagekraft der Kennzahlen siehe B. III. Lage):

| | | Planung 2024 | Ist 2023 |
|---------------------------------|------------------|-------------------------|-------------|
| Eigenkapitalquote | % | 36,7 | 36,7 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 9,3 | -2,0 |
| Jährliche Instandhaltungskosten | €/m ² | 39,81 | 33,73 |
| Leerstandsquote | % | 1,9 | 1,2 |
| Kapitaldienstdeckung | % | 21,7 | 24,4 |

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen lassen für 2024 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) auf rd. 2.400 T€ bis zu rd. 2.450 T€ erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Investitionsprogramme ein positives Jahresergebnis in einer Bandbreite von 300 T€ bis 350 T€ erwartet.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der IWG zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die IWG hat – entsprechend den betrieblichen Erfordernissen – ein Risikomanagementsystem, bestehend aus dem Interne Kontrollsystem, Controlling und Risikofrühwarnsystem mit dem Ziel eingerichtet, die Chancen und Risiken aus der Geschäftstätigkeit sowie aus sich verändernden Umweltbedingungen möglichst frühzeitig zu erkennen. Dies erleichtert ein schnelles und adäquates Reagieren auf erkannte Chancen und Risiken. Risikomanagement wird als kontinuierlichen Prozess verstanden, deren Wirksamkeit durch Weiterentwicklung und Überarbeitung erhöht wird.

Das Beobachten der Marktentwicklung und der relevanten Risikofelder ist eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung der Risiken und Chancen aus der Geschäftstätigkeit. Dazu zählen unter anderem die Branchenrisiken in der Münchner Region sowie weitere Risiken, die sich aus rechtlichen Veränderungen, aus der Unternehmensstrategie, aus den Wohnungsangeboten der IWG, der Informationstechnologie sowie den finanzwirtschaftlichen Entwicklungen ergeben können. Regelmäßige Überprüfungen und laufender Informationsaustausch mit anderen Wohnungsunternehmen und unseren Geschäftspartnern sind die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagements.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand im Rahmen der Berichterstattung über Risiken informiert, die wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung des Unternehmens haben könnten. Die Ergebnisse von Chancen und Risiken fließen als Entscheidungsgrundlage in die unternehmerischen Entscheidungen ein und sind damit auch Bestandteil der Unternehmensplanung.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

2. Risiken

Bestandsgefährdende Risiken

Für die IWG sind derzeit weder bestandsgefährdende Risiken noch Kombinationen von Einzelrisiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar. Solche sind auch für die überschaubare Zukunft nicht zu erwarten.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte dann nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend nach wie vor ausgelastet. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.

Im Jahr 2024 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrun-gen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können. Dem Risiko steigender Preise versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegen zu wirken. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden.

Personal

Die mit der Ascher Immobilien e.K. und der Baugenossenschaft Geretsried abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge umfassen die Personalverantwortung. Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Bei regelmäßigen Strategiebesprechungen mit den Geschäftsbesorgern werden unter anderem Personalentwicklungen thematisiert.

Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die IWG in der Lage, auf Kapitalanforderungen zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist nur bei bestehenden Kreditlinien und ausreichend vorhandenen Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein wachsendes Gewicht.

Branche und Markt

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO₂-Ausstoß in Gebäuden zu senken. Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO₂-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55 % senkt.

Nach vielen (kurzfristigen) Änderungen im Jahr 2022 kehrte bei der Förderlandschaft auch 2023 keine Ruhe ein. Die Bundesregierung sendet jedoch zu Jahresbeginn 2024 ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung.

Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Personen und/oder von Systemen können für die IWG Risiken entstehen. Geeignete Maßnahmen werden von den Geschäftsbesorgerinnen zur Begrenzung dieser Risiken ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Diese Prozesse werden in regelmäßigen Besprechungen (Jour Fixe, Strategie) kommuniziert. Mit der Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei

Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren werden Rückstellungen gebildet.

Weitere Risiken

Der anhaltende Ukraine-Krieg und das Risiko der Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer könnten in 2024 auch Auswirkungen auf die Energiepreise haben. Sollte dieser Fall eintreten, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die IWG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

III. Chancenbericht

Nachfrage nach Wohnungen

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die IWG relevanten Markt unverändert groß. Das wird durch die hohe Zahl von wohnungssuchenden Haushalten bestätigt, die bei der IWG um Wohnungen anfragen, aber derzeit leider keine Berücksichtigung finden können.

Branche und Markt

Für die Zukunft zeichnet sich aus den gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und der prognostizierten Entwicklung auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt eine noch stärkere Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ab. Der Nutzungsvorteil für die Mitglieder mit Blick auf preiswerte Mieten bei der IWG wird sich dadurch weiter erhöhen. Diese unverändert günstige Ausgangslage lässt es zu, die künftige Entwicklung für die IWG weiterhin positiv zu bewerten.

Bei dem von der Landeshauptstadt München angebotenen Förderprogramm „Wohnen in München“ werden Finanzmittel für Genossenschaften (München Modell-Genossenschaften) zur Verfügung gestellt, die für die IWG die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, den Bestand an preiswerten Wohnungen bei Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen mittel- bis langfristig zu erweitern.

Finanzierung und Liquidität

Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

Gesamtaussage

Das Risikomanagement bei der IWG ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt wird das gegenwärtige Gesamtrisiko bei der IWG allerdings begrenzt.

Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand für die IWG sind nicht erkennbar. Die Zukunftschancen überwiegen bei Weitem die Zukunftsrisiken.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Diese Mittel werden ausschließlich bei in Deutschland ansässigen Instituten unter Berücksichtigung der Aufteilung dieser Guthaben auf verschiedene Banken und unter Berücksichtigung bestehender Einlagensicherungsfonds dieser Geldinstitute angelegt.

Langfristige Bankverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sowie der Einsatz kurzfristiger Kreditlinien werden als originäre Finanzinstrumente auf der Passivseite der Bilanz eingesetzt und betreffen nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen. Diese Finanzierungsform hat erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Lage der IWG.

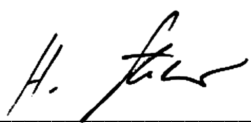
Wesentliche Risiken ergeben sich bei den Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die IWG jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung, ein Neuabschluss oder eine Sondertilgung angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten bei der IWG auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Bei zwei Darlehen mit auslaufenden Festzinsbindungen in den Jahren 2024 und 2025 wurden in 2022 langfristige Anschlusszinsvereinbarungen mit künftig günstigeren Zinskonditionen abgeschlossen.


Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Ziel ist es, nur Finanzinstrumente mit langfristig kalkulierbaren Risiken einzusetzen. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

München, den 31.05.2024

Der Vorstand:



(Harald Stebner)



(Thomas Neumann)