

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 02. Juni 1949 gegründet. Die Gesellschaft ist unter der HRB Nummer 5520 beim Amtsgericht München eingetragen.

Nach den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags widmet sich die Gesellschaft vorrangig einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Bestandes ist das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist als unbeschränkt haftender Gesellschafter an der 3. und 4. Pullacher Bürger- Solarkraftwerk GbR, Pullach beteiligt.

Die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH ist eines von rd. 460 im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW) organisierten Wohnungsunternehmen, welche auch als Mitglied im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), dem Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft zusammengeschlossen sind. Im GdW sind rund 3.000 Wohnungsunternehmen.

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche, branchenspezifische und regionale Rahmenbedingungen

##### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 0,5 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2016 um 0,3 % auf jetzt 6,1 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,69 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 100.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2016 auf 43,48 Millionen Menschen angestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2015. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In München lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2016 bei 3,9% (Vj.:4,3%).

Das Zinsniveau bewegt sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäische Zentralbank im März 2016 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

## **2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demographischen Herausforderungen. Trotz der deutlichen Stagnation der Flüchtlingszahlen nach Deutschland wird weiterhin sowohl eine hohe Nettozuwanderung als auch eine anhaltende Binnenwanderung in den großstädtischen Verdichtungsräumen prognostiziert.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,4 % oder 58.500 Wohnungen mehr als in den ersten zehn Monaten 2015. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2016 damit weiter fortgesetzt.

Nach den Informationen des Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. werden 2017 zwischen 310.000 und 320.000 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht zwar mehr als einer Verdopplung seit 2009, ist jedoch nicht ausreichend um den Bedarf von mindestens 350.000 Einheiten zu decken.

Nach den Informationen des Bundesanzeiger Verlags sind 2016 nahezu 290.000 Wohnungen auf den Markt gekommen. Das entspricht zwar einer Steigerung von 80 % gegenüber dem Tiefststand in 2010, ist jedoch nicht ausreichend bei den aktuellen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsbau bleibt jedoch die treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommenschwächere zu legen.

## **3. Regionale Rahmenbedingungen**

In Pullach ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant und sehr hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist auch der Bedarf nach qualitativ hochwertigen Neubauwohnungen und modernisierten Wohnungen.

## **4. Wettbewerbsverhältnisse**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal liegt im Süden der Landeshauptstadt München und umfasst eine Fläche von 7,41 km<sup>2</sup>. In der Gemeinde sind rund 9.600 Einwohner gemeldet.

Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 13 % des Gesamtwohnungsmarktes von ca. 4.300 Haushalten in Pullach.

Pullach liegt unmittelbar im Einzugsbereich der Landeshauptstadt München.

München ist mit rund 1,5 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und wächst weiter. Laut Prognosen wird die Einwohnerzahl bis spätestens 2030 auf über 1,7 Millionen anwachsen. Nicht nur der Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern begründet dieses Wachstum, sondern auch steigende Geburtenzahlen sowie die Zuwanderung von jungen und gut ausgebildeten Menschen aus dem In- und Ausland. Menschen aus über 180 Nationen leben und arbeiten in München. Der Großraum München ist das Wirtschaftszentrum Bayerns.

Der Münchner Wohnungsmarkt ist aufgrund der stetig steigenden Nachfrage durch hohe Immobilienpreise, hohe Mieten und niedrige Leerstände gekennzeichnet. Es mangelt an Wohnungen, Kindertagesstätten und Schulen. Dies gilt nicht nur für die Kernstadt München, sondern auch für das Umland, wo sich der Immobilienbestand der Wohnungsbaugesellschaft Pullach befindet. Die Untersuchungen verschiedener Marktbeobachter zeigen, dass die Situation in dieser Deutlichkeit in Deutschland einmalig ist.

## **II. Geschäftsverlauf**

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2016 insgesamt 81 Häuser mit 565 Wohnungen, 3 gewerblichen und 1 eigengenutzten Einheit, 233 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 125 Abstellplätze mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 34.387 Quadratmetern.

Die Gesellschaft verwaltete zudem 3 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 69 Wohnungen, 60 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen. Diese Tätigkeit wurde zum 31.03.2017 aufgrund der mangelnden Rentabilität eingestellt.

Die kontinuierliche Entwicklung der Sollmietenerträge konnte wie in den Vorjahren weiterhin positiv fortgeführt werden. Die Sollmietenerträge stiegen im Berichtsjahr um ca. € 0,06 Mio. von € 3,15 Mio. auf € 3,21 Mio.; rund € 3,04 Mio. (Vorjahr € 2,98 Mio.) davon entfallen auf die Erträge aus den Wohnungsmieten. Der Mehrertrag resultiert aus Mietanpassungen nach Neuvermietung modernisierter Wohnungen sowie Mieterhöhungen nach BGB.

Der Instandhaltungsaufwand betrug T€ 1.049 (Vorjahr T€ 2.160). Das Ergebnis wird durch einen Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von T€ 269 positiv beeinflusst.

### **Neubau, Modernisierung und Instandhaltung**

Der Schwerpunkt der Aktivitäten im Geschäftsjahr 2016 konzentrierte sich - wie seit vielen Jahren - auf die Modernisierungstätigkeit, in erster Linie auf die Wohnungsmodernisierungen im Zuge der Mieterwechsel und ab 2017 zusätzlich auf den Neubau im Umlaufvermögen in der Hans-Keis-Str. 26a.

Größere, aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Mit den Bauvorbereitungen für einen Neubau in der Hans-Keis-Straße mit 20 Wohnungen sowie einer 2-geschossigen Tiefgarage wurde im Geschäftsjahr 2017 begonnen. Zum Bilanzstichtag waren Bauvorbereitungskosten im Umlaufvermögen in Höhe von T€ 557 aktiviert.

Aufgrund der kontinuierlich hohen Modernisierungsanstrengungen in den vergangenen Jahren weisen unsere Objekte einen guten Zustand auf.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres und die Zukunftsprognosen positiv.

### III. Lage des Unternehmens

#### 1. Ertragslage

Jahr:	2014	2015	2016
Hausbewirtschaftung	-238,9	-44,4	721,7
Betreuungsbereich	-79,4	-39,3	-50,4
Betriebsergebnis	-318,3	-83,7	671,3
Kapitalbereich	1,9	0,9	1,1
Sonstiger und a. o. Bereich	116,1	-41,0	161,9
<b>Ergebnis:</b>	<b>T€ - 200,3</b>	<b>T€ - 123,8</b>	<b>T€ 834,3</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 834,3 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 123,8) wurde maßgeblich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, bei deutlich gesunkenen Instandhaltungskosten, erwirtschaftet. Der Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von T€ 269 hat sich ebenso positiv auf den Jahresüberschuss ausgewirkt.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich aufgrund der Mietanpassungen positiv. Die durchschnittliche m<sup>2</sup> - Miete netto betrug im Jahr 2016 € 7,47 m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr € 7,26). Die Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 1.049 (Vorjahr: T€ 2.160) konnten im Geschäftsjahr durch die Hausbewirtschaftung erwirtschaftet werden. Zum 01.04.2017 wurde die modernisierungsbedingte Mieterhöhung in der Münchener Str. 9a beschlossen und durchgeführt.

Unsere Mieten sind nach wie vor deutlich günstiger als vergleichbare Mieten auf dem freien Markt, wodurch bei Bedarf Spielraum für weitere Mietanpassungen besteht. Zum 01.07.2017 wurde eine moderate, sozial verträgliche Mieterhöhung beschlossen und umgesetzt. Weitere Mieterhöhungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Zusätzlich wird das Hausbewirtschaftungsergebnis durch Anpassung der Mieten bei Abschlüssen von Neuverträgen im Zuge von Mieterwechseln positiv beeinflusst. Die Neuvermietungsmiete beträgt derzeit € 11,-- je m<sup>2</sup> bei unterschiedlichem Modernisierungsstand. Bei der Münchener Str. 9 und 9a wird die Miete, gem. Aufsichtsratsbeschluss derzeit einkommensabhängig vermietet.

Die Ertragsmehrung aus Wohnungsmieten betrug 2016 rund T€ 63 (Vj. ca. T€ 72). Die Ertragslage ist zufrieden stellend. Eine zügigere Entschuldung wird angestrebt.

## 2. Finanzlage

### a) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2016 betragen T€ 1.175.

### b) Liquidität

Jahr:	2014	2015	2016
Finanzmittelfonds zum 01.01.	593,5	95,0	-279,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	698,8	74,2	789,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-249,3	-1.348,4	-138,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-948,0	900,1	-606,3
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>T€ 95,0</b>	<b>T€ -279,1</b>	<b>T€ -234,1</b>

Die Liquidität ist durch hohe planmäßige Darlehenstilgungen und die Zwischenfinanzierung für die Bautätigkeit im Umlaufvermögen belastet. Es werden pro Jahr rund T€ 200 mehr getilgt als Abschreibungen verbucht werden. Da der zukünftige Jahresüberschuss diesen Wert übersteigt, können wir diese Liquidität selbst erwirtschaften.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2016 und im weiterem Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

## 3. Vermögenslage

### a) Vermögensstruktur

Jahr	2014	2015	2016
Langfristige Investitionen	T€ 18.434	T€ 19.319	T€ 18.775
Kurzfristiges Vermögen	T€ 1.245	T€ 1.142	T€ 1.680
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>T€ 19.680</b>	<b>T€ 20.462</b>	<b>T€ 20.455</b>

Die Vermögenslage ist überwiegend durch langfristig gebundenes Vermögen geprägt, das insbesondere Wohnungsbauten beinhaltet.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von T€ 18.775 (Vorjahr T€ 19.319). Dies entspricht einem Anteil von 91,8 % (Vorjahr 94,4 %) an der Bilanzsumme.

Das Anlagevermögen ist zu 98,7 % (Vorjahr: 93,1 %) durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Bauvorbereitungskosten, Unfertigen Leistungen, Vorräten, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit T€ 1.674 (Vorjahr: T€ 1.139) bilanziert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten belaufen sich auf T€ 6,8 (Vorjahr: T€ 5,5).

## b) Kapitalstruktur

Jahr	2014	2015	2016
Eigenmittel in €	T€ 6.884	T€ 6.331	T€ 7.165
Eigenmittel in %	35,0 %	30,9 %	35,0 %
Langfristiges Fremdkapital	T€ 11.027	T€ 12.289	T€ 11.359
Kurzfristiges Fremdkapital	T€ 1.769	T€ 1.842	T€ 1.931
<b>Gesamtkapital</b>	<b>T€ 19.680</b>	<b>T€ 20.462</b>	<b>T€ 20.455</b>

Das bilanzierte Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2016 auf € 7,17 Mio. oder 35,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr € 6,33 Mio. oder 30,9 %).

Das Eigenkapital erhöhte sich infolge des im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschusses.

Das langfristige Fremdkapital enthält zinsgünstige Gesellschafterdarlehen i. H. v. rd. T€ 503.

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich infolge der planmäßigen Tilgungen von Dauerfinanzierungsmitteln und der Gewährung eines Tilgungszuschusses.

Die Bilanzsumme hat sich von T€ 20.462 auf T€ 20.455 verringert. Das Eigenkapital beläuft sich auf T€ 7.165 (Vorjahr T€ 6.331).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen im Berichtsjahr T€ 47,5, (Vj. T€ 37,6) was 1,5 % (Vorjahr 1,2 %) der Jahressollmieten entspricht; für 2017 wird aufgrund höher Modernisierungstätigkeit mit T€ 50 gerechnet.

Der Grund für die Erlösschmälerungen liegt in modernisierungsbedingten Wohnungsleerständen und in kurzen Leerständen bei Mieterwechseln.

Im Jahr 2016 ist die Mieterfluktuation mit 25 Auszügen, bzw. 4,4 % des Bestandes gegenüber dem Vorjahr (40), bzw. 7,1 % gesunken. In 2017 wird wieder mit einer etwas höheren Fluktuation gerechnet.

Die Hauptursache der Abwanderungen liegt an der Tatsache, dass viele Altmietler gesundheits- oder altersbedingt nicht mehr alleine wohnen können oder versterben. Auch berufliche und persönliche Veränderungen im Kreis der jüngeren Mieterschaft begründen Wohnungswechsel. Eine Wiedervermietung ist bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage völlig unproblematisch.

Die Gesamtkapitalrentabilität, die durch das Jahresergebnis und die Fremdkapitalzinsen als Anteil an der Bilanzsumme definiert ist, beträgt 5,5 % (Vorjahr 1,3 %). Die Steigerung der Gesamtkapitalrentabilität ist im Wesentlichen auf den höheren Jahresüberschuss zurückzuführen. Die Eigenkapitalrentabilität ist analog der Gesamtkapitalrentabilität gestiegen. Das Verhältnis von Jahresergebnis zum Eigenkapital ergibt 11,6 % (Vorjahr -2,0 %). Für 2017 rechnet die Gesellschaft mit einer Gesamtkapitalrentabilität in Höhe von 5,8% und einer Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 12,2%.

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

### **I. Prognosebericht**

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2016 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Aufgrund des Zustandes unserer Häuser kann von Großmodernisierungen derzeit abgesehen werden. Die umfassenden Wohnungsmodernisierungen im Zusammenhang mit Mieterwechseln, bzw. Neuvermietungen gehören zum Tagesgeschäft der Gesellschaft.

Die Weiterführung der Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln ist wichtig, dass die Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig sichergestellt werden kann.

Für 2017 sind im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund T€ 800 geplant. Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Cashflow.

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.000 – T€ 1.100.

### **II. Risikobericht**

Unsere Gesellschaft arbeitet mit einem Risikomanagement, welches abgestimmt ist auf die Größe und Struktur des Unternehmens.

Das Risikomanagementsystem umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikofrüherkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Betätigung. Es ist auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet und identifiziert bzw. handhabt auch latent vorhandene oder neue Risiken so früh wie möglich.

Die Risikosituation des Unternehmens, insbesondere die der strategischen Geschäftsfelder, wird kontinuierlich überprüft. Dementsprechend wird am Ende eines jeden Quartals die Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen überprüft, um ggf. negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die größtenteils gute Lage unserer Objekte in der beliebten Wohngegend der Gemeinde Pullach versetzt unsere Gesellschaft in eine ausgesprochen günstige Position, da sich unsere Wohnungen nach wie vor einer unverändert großen Nachfrage erfreuen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt weiterhin durch die 3 Hauptgesellschafter, die Gemeinde Pullach i.l., die Firma Linde AG und die Firma United Initiators GmbH. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsgebiet München sind keine nennenswerten Leerstände zu befürchten. Der gute bauliche Zustand der Häuser und Wohnungen, die zeitgemäße Ausstattung und das mit viel Grün durchsetzte, großzügig angelegte Wohnumfeld, sowie das nach wie vor moderate Mietenniveau lassen für die nahe und mittelfristige Zukunft keinerlei Vermietungsrisiko erkennen.

Als kleineres Wohnungsunternehmen haben wir unsere Handlungsaktivitäten risikoavers, im Sinne unseres Gesellschaftervertrages, ausgerichtet. Die Geschäftstätigkeit ist mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der eigenen Objekte als Hauptgeschäftsfeld konservativ angelegt.

Aufgrund der vergleichsweise günstigen und langfristigen Zinsfestschreibungen der laufenden Darlehensverträge, deren Laufzeiten überdies noch relativ gleichmäßig über mehrere Jahre verteilt sind, werden durch die aktuellen Vorgänge auf den Kapitalmärkten auf absehbare Zeit mit keinen gravierenden Auswirkungen auf unser Unternehmen zu rechnen sein. Bei künftigen Fremdmittelaufnahmen sind aufgrund der guten Eigenkapitalausstattung keine erhöhten Zinssätze durch Risikoaufschläge zu erwarten.

Es ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine Risiken mit wesentlichen negativen Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Wirtschaftliche und bestandsbedrohende Risiken für das Unternehmen sind aus Sicht der Geschäftsführung derzeit nicht erkennbar.

### **III. Chancenbericht**

Der Generationswechsel innerhalb des Mieterbestandes der Gesellschaft ist nach wie vor im Gange. Zunehmende Mieterwechsel sowie steigende Ansprüche an die Wohnungsqualität sind die Folge.

Aus diesen Gründen wird die Aufrechterhaltung und Verbesserung des Wohnungsstandards auch in den kommenden Jahren Schwerpunkt der Unternehmenspolitik sein. Durch die damit verbundene Reduzierung von Leerständen sowie der laufenden Mietanpassungen wird weiter von einer positiven künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ausgegangen.

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsfähigkeit langfristig gesichert.

## E. Verwendung von Finanzinstrumenten

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 auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente (insbesondere Derivate) werden nicht eingesetzt.

## F. Anmerkung der Geschäftsführung

Ein besonderer Dank der Geschäftsführung gilt an dieser Stelle allen Mitgliedern des Aufsichtsrats für die aktive Unterstützung und die stets faire, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohle der Gesellschaft und der uns anvertrauten Mieter.

Nicht unerwähnt bleiben darf die sehr gute Leistung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, ohne deren Engagement die großen Herausforderungen der vergangenen Jahre nicht bewältigt werden hätten können.

Die Gesellschafterversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 2016 zu genehmigen und die Geschäftsführung für diesen Zeitraum zu entlasten.

Pullach i. Isartal, den 24.08.2017

Wohnungsbaugesellschaft  
Pullach i. Isartal mbH



Herbert Mesch  
Geschäftsführer