



LAGEBERICHT 2020

1. Branchenentwicklung – Marktsituation

Mit dem Wohnungsmarktbarometer veröffentlicht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung seit 1995 jährlich eine Auswertung der Angebotsmieten in München. Als Datengrundlage dienen seit 2017 die Onlineanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24. Betrachtet werden die Mietangebote des ersten Halbjahres (Quartal 1 und 2).

Bei den ausgewerteten Daten zum Mietwohnungsmarkt handelt es sich ausschließlich um Angebotsmieten bei Erstbezug oder Wiedervermietung.

Für das erste Halbjahr 2020 wurden rund 3.100 Wohnungsangebote in der Kategorie Erstbezug und 8.300 Anzeigen in der Kategorie Wiedervermietung ausgewertet.

- Die **Erstbezugsmieten** stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich an und lagen im ersten Quartal 2020 bei durchschnittlich 21,20 €/m² (2019: 20,37€/m²). Die Steigerung gegenüber 2019 beträgt somit 4,1 %. Die höchsten Mieten werden wie im Vorjahr, für kleine Wohnungen zwischen 20 und 40 m², in Höhe von 26,85 €/m² (2019: 24,35 €/m².) verlangt.
- Bei den **Wiedervermietungs-mieten** wurden Bestandswohnungen im ersten Halbjahr 2020 durchschnittlich für 19,60 €/m² angeboten (2019: 18,67 €/ m²). Damit verteuerte sich die Miete seit 2019 um 0,93 €/m² (5,0 %.). Seit 2015 erhöhten sich die Angebotsmieten um einen EUR pro Jahr. Wie in den Vorjahren wurden für kleine Wohnungen von 20-40m² im Durchschnitt die höchste Miete/m² verlangt. Sie wurden für 23,90 €/m² angeboten. Mit einer Verteuierung von 1,38 €/m² (6,1%) gegenüber dem Vorjahr, entspricht dies dem höchsten Mietanstieg im Vergleich mit den anderen Größenklassen.

Preissteigerungen finden sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen in allen Teilgebieten in München, und über weitgehend alle Segmente hinweg, statt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hält weiterhin an. Es wurden jedoch weniger Angebote von Bestandswohnungen und Neubauwohnungen registriert.

(Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020 der LH München)

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietspiegel 2019 (für 2020 gültig) liegen in der Regel deutlich unterhalb der Marktmiete. Im Mietspiegel 2019 bei 12,08 €/m² (identisch zum Vorjahr, Bezugsgröße: 70 m², durchschnittliche Lage und Ausstattung, netto kalt).

Das unternehmensbezogene Durchschnittsniveau der Nutzungsentgelte der WOGENO (Sollmieten, ohne Gewerbe, Gemeinschaftsräume und Stellplätze) liegt in 2020 bei 9,20 €/m² (2019 bei 9,50 €/m). Hierunter sind alle öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen aller Standards subsumiert. Der Abstand zur durchschnittlichen Mietspiegelmiete (12,08 €) ist in etwa gleich geblieben, jedoch zur Marktmiete (19,60 €/m²) gestiegen.

Beim Vergleich des Mietengefüges der WOGENO mit dem Münchner Mietspiegel 2019 lohnt zudem ein Blick auf die warmen Nebenkosten. Diese liegen im Münchner Durchschnitt bei rund 3,36 €/m² und Monat. Bei der WOGENO liegen diese bei rund 2,13 €.

2. Geschäftstätigkeit der WOGENO

Ein zentrales Geschäftsfeld der WOGENO ist die Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes. Sie besitzt und bewirtschaftet zum 31.12.2020 insgesamt 668 Einheiten, einschließlich 12 Gemeinschaftsräumen, 17 Gewerbeeinheiten und 16 Gästeappartements mit insgesamt 50.415 m² Nutzfläche. Daneben besitzt und bewirtschaftet sie 237 Stellplätze, davon 13 nicht im eigenen Anlagevermögen, sondern als dinglich gesichertes Dauernutzungsrecht. Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Anwesen E.-Jochum-Str.1+3 die Baumaßnahmen abgeschlossen. Dadurch entstanden 86 Einheiten (davon 3 Gewerbeeinheiten) und 56 Stellplätze. Die Bewirtschaftung aller Einheiten erfolgt über ihre Tochtergesellschaft Cohaus München GmbH im Rahmen eines Betreuungsvertrages.

Die Fluktuation in den WOGENO-Häusern ist niedrig. Im Jahr 2020 gab es 15 Wohnungswechsel (2019: 13 Wohnungswechsel), was einem Anteil von 2,29 % (Vorjahr 3,61 %) entspricht. Die Fluktuation ist i. d. R. auf Todesfälle, berufliche Mobilität oder Veränderungen in der Familienkonstellation zurückzuführen.

Der Aufwand für die bauliche Instandhaltung betrug im Geschäftsjahr 2020 546.392,92 € (Vorjahr 590.233,40 €), das sind unter Berücksichtigung von Erstattungen rund 9,79 € (Vorjahr 12,46 €) pro m² Nutzfläche. Die Sanierungsmaßnahme Tiefgarage Johann-Fichte-Straße 12 hat sich weiter verzögert. Es ist eine Reduzierung der Stellplätze beantragt, die eine einfachere und kostengünstigere Sanierung ermöglichen würde. Nun wird diese Maßnahme voraussichtlich in 2021 begonnen und in 2022 abgeschlossen werden. Die derzeit kalkulierten Kosten dafür belaufen sich auf ca. 600 TEUR, die somit dem Niveau der laufenden Instandhaltung von derzeit ca. 550 TEUR/a hinzuzurechnen sind. Für die Jahre 2021/2022 wird deshalb von einem erhöhten Aufwand für baulichen Instandhaltung in der Größenordnung von ca. 900 TEUR auszugehen sein (ca. 20,- EUR/m² Nutzfläche). In den Folgejahren wird sich das Niveau nach derzeitigen Planungen wieder auf einen Wert zwischen 15,- und 20,- EUR/m²a einpendeln.

Nach wie vor liegt die WOGENO im Bereich der Aufwendungen für Bauerneuerung in einem im Branchenvergleich niedrigen Segment. Der immer noch sehr gute Instandhaltungs-Wert pro m² ist zum einen auf den relativ jungen bzw. frisch sanierten Gebäudebestand zurückzuführen, zum anderen auf den überwiegend pfleglichen und umsichtigen Umgang der Mitglieder mit ihren Häusern. Eine weitere allmähliche Steigerung des Instandhaltungsaufwandes pro m² Nutzfläche wird dennoch in den nächsten Jahren aufgrund der natürlichen Alterungsprozesse der Bausubstanz zu erwarten sein. Dem wird durch die fortgesetzte Rücklagenbildung (siehe 3.a.) und die im Jahr 2016 getroffene Festsetzung von mittelfristigen Zielgrößen für die Rücklagen für Bauinstandhaltung Rechnung getragen:

- 100 €/m² Wfl für Altbauten (Baujahr vor 2000)
- 70 €/m² Wfl für Neubau 1. Generation (Baujahr nach 2000)
- 40 €/m² Wfl für Neubau 2. Generation (Baujahr nach 2015)

Daneben liegt nach wie vor der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Anbahnung und Umsetzung neuer Projekte. Im Geschäftsjahr 2020 umfasste dies insbesondere die Bautätigkeit auf den Grundstücken am Prinz-Eugen-Park WA11 Ost mit 83 Wohneinheiten, auf dem Baufeld Riem Ost Willy Brandt-Allee mit 78 Einheiten, sowie auf dem Baufeld Riem Süd WA 10 Den Haag Straße mit 30 Einheiten. Die Planungen für Freiham wurden in 2020 vorangetrieben, inzwischen wurde mit der Bautätigkeit begonnen.

Die Projekte außerhalb der LH München wurden weiter vorangetrieben: der Umbau des Kloster Schlehdorf durch die Tochtergesellschaft Cohaus Schlehdorf GmbH, der städtebauliche Wettbewerb für das Baufeld „Wohnen am Teilsrain“ in Wörthsee, sowie die Planungen für das Holzbauprojekt in Bad Aibling.

3. Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft erlaubten durchgängig, den Aufgaben bei der Instandhaltung der vorhandenen und der Anbahnung neuer Projekte und Realisierung (Neubau und Modernisierung) durch eine ausreichende Zahlungsbereitschaft nachzukommen. Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet.

Die Ertragskraft des Wohnungsbestandes trägt zum eigenen Erhalt, zur kontinuierlichen Aufstockung der Bauerneuerungsrücklage sowie zur Deckung des allgemeinen Verwaltungshaushaltes bei und ist zufriedenstellend.

Das Jahresergebnis (GuV) 2020 in Höhe von 1.246 TEUR liegt über dem Niveau des Vorjahres (1.096 TEUR). Diese Tatsache ist auf die Mieteinnahmen der neu bezogenen Wohnanlage in der E.-Jochum- Str. (PEP) bzw. auf die Mietanpassung der Bestandshäuser (Kauf oder Bau bis 2014) im November 2019 zurückzuführen. Zudem resultiert die Abweichung von der letztjährigen Planung (wir hatten einen Jahresüberschuss von Höhe von 900 TEUR geplant) größtenteils aus einer verschobenen größeren Instandhaltungsmaßnahme (siehe auch 3 a.).

a. Ergebnis der Hausbewirtschaftung; Ertragslage

Die Mieteinnahmen (nettokalt) beliefen sich auf 5.566 TEUR. Dabei sind Erlöschmälerungen vor allem aufgrund von Leerstand im Zusammenhang mit Modernisierung und Wohnungswechsel in Höhe von 23,6 TEUR (0,42 %) berücksichtigt. Es wurden 1.539,4 TEUR als Zinsen für Fremdkapital (für Bestands- und Bauprojekte) aufgewendet (Zinsdeckung 27,7 %), weitere 2.473,5 TEUR für laufende Tilgungsleistungen und 194,4 TEUR für Erbbauzinsen. Somit ergibt sich eine Kapitaldienstdeckung von insgesamt 75,3 %.

2020 betrug der Instandhaltungsaufwand 516 TEUR. Auf der anderen Seite wurden 359,7 TEUR der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Damit beträgt die Rücklage für Bauerneuerung kumuliert 3.419,2 TEUR (67,8 €/m² Wohn- und Nutzfläche). Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung belief sich auf 1.555,8 TEUR. Für das Jahr 2021 wird ein Ergebnis in geringerer Höhe erwartet, was auf die geplanten größeren Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen ist.

b. Investitionen und deren Finanzierung; Finanzlage

Für künftige Baumaßnahmen wurden Vorlaufkosten i.H.v. TEUR 382,5 aktiviert. Darüber hinaus wurde ein Grundstück mit AK i.H.v. TEUR 2.810,1 erworben. Für den Umbau/Sanierung einiger Wohnanlagen sind am 31.12.2020 Baukosten i.H.v. TEUR 76,7 angefallen. Für eine zum 01.10.2020 fertiggestellte Wohnanlage (PEP) sind am 31.12.2020 Kosten i.H.v. TEUR 29.773,7 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 5.450,7) Für eine Baumaßnahme (RIO) sind am 31.12.2020 Kosten i.H.v. TEUR 24.766,1 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 5.205,2). Für eine Baumaßnahme (Den-Haag-Str.) sind am 31.12.2020 Kosten i.H.v. TEUR 3.951,4 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 2.968,7) und für eine weitere Baumaßnahme (Freiham) sind am 31.12.2020 Kosten i.H.v. TEUR 7.276,9 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 5.442,5)

Dem stand eine vorsorgliche Finanzierungstätigkeit durch Akquise von Kapitalmarktdarlehen sowie einer ausreichenden Eigenmittelbasis (insbes. aus Rücklagen und Geschäftsguthaben) in ausreichender Höhe entgegen, so dass sich die Liquidität zum 31.12.2020 auf TEUR 3.520,3 belief.

Der Cashflow aus der Hausbewirtschaftung beträgt 2020 rund € 2,8 Mio. (Vorjahr rund 2,9 Mio.).

c. Zusammenfassung der Vermögenslage und Ausblick

Der Bilanzgewinn der WOGENO belief sich nach Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses (1.245,8 TEUR) in die gesetzliche Rücklage sowie nach der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage (359,7 TEUR) und unter Einbeziehung des unverteiltern Bilanzgewinn (1.902,3 TEUR) auf 2.663,8 TEUR. Der Überschuss reicht aus, die allgemeinen freiwilligen Anteile mit einer Gewinnausschüttung von 3,2 % zu bedienen, die für 2020 circa 752,0 TEUR umfassen soll. Die über die Jahre kumulierte Bauerneuerungsrücklage betrug am Ende des Geschäftsjahres 3.419,2 TEUR (Vorjahr 3.059,6 TEUR).

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beobachtet verschiedene finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Insbesondere dienen folgende Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung:

Kennziffern GuV	Ergebnis	Ergebnis	Planung	Ergebnis	Planung
	2018	2019	2020	2020	2021
Nutzungsgebühren netto kalt	5.148.096	5.206.362	5.500.000	5.566.300	6.775.000
Zinsen Fremdkapital Bestand	1.212.103	1.154.172	1.120.000	1.140.779	1.369.000,00
Abschreibungen	1.117.785	1.208.089	1.235.000	1.288.965	1.790.000
Instandhaltung	679.510	590.233	900.000	516.328	900.000
Jahresüberschuss	1.007.910	1.096.402	900.000	1.245.778	900.000
Kennziffern Bilanz	2018	2019	2020	2020	2021
Bilanzsumme	142.695.021	165.771.359	190.000.000	187.845.204	200.000.000
EK aus Geschäftsanteilen	47.416.000	55.769.000	62.000.000	69.081.000	75.000.000
Ergebnisrücklagen	3.566.137	4.069.629	3.700.000	4.553.878	4.500.000
EK gesamt	53.753.242	62.728.666	68.000.000	76.779.133	79.500.000
in % Bilanzsumme	37,67	37,84	35,79	40,87	39,75
Sonstige Indikatoren	2018	2019	2020	2020	2021
Instandhaltungskosten je m ²	14,79 €	12,50 €	20,00 €	10,24 €	20,00 €
Fluktuationsrate in %	2,24	3,61	3,00	2,29	3,00
Erlösschmälerungen	-22.792	-15.974	-20.000	-23.602	-20.000
in %	-0,45%	-0,31%	-0,36%	-0,42%	-0,30%

Entwicklung der Eigenkapitalbasis

Die gezeichneten Geschäftsanteile beliefen sich zum 31.12.2020 auf 69.081,0 TEUR (Zuwachs zum Vorjahr: +23,87 %). Davon betragen die Pflichtanteile aller Mitglieder 9.256,5 TEUR (+0,34 %), die freiwilligen Anteile 27.008,5 TEUR (+32,16 %), die wohnungsbezogenen Pflichtanteile 19.279,0 TEUR (+17,88 %) und die weiteren wohnungsbezogenen Anteile 13.537,0 TEUR (+38,79 %). Die Eigenmittelquote betrug somit bei gleichzeitigem Zuwachs des Anlagevermögens (+23.990,4 TEUR) zum Bilanzstichtag 40,87% und überschreitet das Vorjahresniveau somit um 3,03% (37,84%).

d. Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf könnten aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der

Verzögerung von geplanten Einnahmen bestehen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen (siehe Anhang zum Coronavirus).

Abzugsrisiken

Der überwiegende Teil der Eigenmittel, mit denen die WOGENO-Häuser finanziert sind, wird von den BewohnerInnen selbst getragen. Ein Abzugsrisiko besteht hier nur insoweit, als es im Einzelfall nicht gelingen würde, im Fall der Wiedervermietung die nötigen Pflichtanteile am Nachnutzer-Markt (WOGENO-Binnenmarkt oder gesamter Wohnungsmarkt) zu erhalten.

Solange die WOGENO eine aktive Politik der Bewirtschaftung der Geschäftsanteile aller Mitglieder im eigenen Wohnungsbestand betreibt, ist diese Gefahr vorhersehbar, kalkulierbar und in ausreichendem Maß steuerbar. Zum 31.12.2020 waren insgesamt 887 Anteile à 500 EUR gekündigt, das sind 0,64 % aller Anteile. Demgegenüber lagen zum Jahresende Vormerkungen zur Zeichnung weiterer Anteile von rund 200 Einzelmitgliedern über etwa 6.300 TEUR vor.

Zinsentwicklung und Zinsrisiko

Im Jahr 2020 bewegten sich die Kapitalmarktzinsen weiterhin auf niedrigem Niveau. Durch Prolongationen und Vereinbarungen von Forward-Konditionen bei einigen Darlehenslinien konnten im Zinsbereich weitere Entlastungen erzielt werden. Diese Entlastung im Cashflow wollen wir u.a. für eine gezielte Erhöhung unserer Tilgungsleistungen einsetzen, um die Rest-Valuten bei Zinsbindungsende auf ein möglichst niedriges Niveau zu führen. Jüngste Indikationen bei Neubaufinanzierungen deuten auf eine leichte Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus. Welchen Einfluss die Covid-19 Pandemie langfristig auf das Zinsniveau hat, bleibt abzuwarten.

Kostenrisiko

Das im Verhältnis zum Bestand große Neubauprogramm der WOGENO München eG birgt Risiken auf der Kostenseite, insbesondere vor dem Hintergrund einer extrem angespannten Marktsituation bei Bauleistungen. Diesem Risiko wurde in 2019 teilweise Rechnung getragen durch die Durchführung einer Erhöhung der Nutzungsgebühren in einem Teil des Wohnungsbestandes. Die Erhöhung hat zu Ertragssteigerungen in Höhe von ca. 60 TEUR p.a. geführt. Die Steigerung der Gestehungskosten bei gleichzeitig im Kaufvertrag (EOF, MMG und KMB) gedeckelter Miethöhe schmälert die Ertragslage.

Bestandsgefährdende Risiken oder solche, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, bestehen nicht.

e. Chancen

Mittelfristig bietet das Angebot an die Mitgliedschaft, sich mit weiteren Geschäftsanteilen an der Investitionstätigkeit der WOGENO zu beteiligen, weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Durch hohe Steigerungsraten bei den Baukosten sind diese jedoch nicht mehr so hoch zu werten wie noch vor wenigen Jahren. Die Chancen auf eine Ausweitung der Neubautätigkeit könnten mittel- bis längerfristig eher im Umland von München steigen, da sich das Umfeld in der Kernstadt durch administrative Vorgaben und Preisentwicklungen weiter anspannt. Weitere Chancen sind in der Festigung der vielfältigen Kooperationen mit anderen Unternehmen zu sehen (siehe 6.).

4. Betreuung des Bestandes und Anbahnung neuer Projekte

a. Bestandsbetreuung

Die Aufwendungen für bauliche Instandhaltung sind im Branchenvergleich niedrig. Perspektivisch notwendige Sanierungen von Tiefgaragen und Flachdächern bilden jedoch eine Ausnahme, die in die Instandhaltungsrücklagen einkalkuliert werden müssen. Das Risiko ist bei Tiefgaragen gut einschätzbar, da durch regelmäßige Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen größere Schäden vermieden werden können.

Vandalismus ist in WOGENO-Häusern weitgehend unbekannt, der Umgang mit den Häusern im Rahmen der gelebten Selbstverwaltung durch die Hausgemeinschaften ist besonnen und werterhaltend. Eine hohe Identifikation mit der Bewohner mit Haus und Wohnumfeld ist kennzeichnend für unsere Nutzer. Die Fluktuation in den WOGENO-Häusern bleibt weiterhin niedrig. Die Corona-Pandemie zeigt keine nennenswerten Auswirkungen auf unsere Bestandshäuser. Wo möglich wurden Sanierungsarbeiten verschoben. Hier zeigte sich die hohe Identifikation durch ein großes Entgegenkommen der betroffenen Haushalte. Ansonsten wurden alle notwendigen Arbeiten unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Hygienevorschriften erledigt.

Von dem Lock down betroffen waren überwiegend Gewerbemieter, hier insbesondere unsere Gastronomieeinheiten. Wir haben Stundungsvereinbarungen in Höhe von ca. 50.000 EURO für Mietrückstände getroffen und konnten so Leerstand vermeiden. Wir sind zuversichtlich, dass ein wesentlicher Teil der Stundungen mittelfristig wieder ausgeglichen werden wird. Die Gastronomien befinden sich in guter Lage und werden den Geschäftsbetrieb mit Eindämmung des Infektionsgeschehens entsprechend erfolgreich wieder aufnehmen können.

b. Anbahnung von Neubauprojekten und Erwerb von Bestandsgebäuden

Die Anbahnung neuer Projekte wird intensiv weiter verfolgt, jedoch in schwieriger werdendem Umfeld.

Ob sich die WOGENO bei künftigen Ausschreibungen (Bayernkaserne, Freiham 2. Bauabschnitt, etc.) entsprechend bewerben wird, bedarf vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen einer eingehenderen Prüfung als bisher. Diese umfasst Themen rund um Vergaben, Ausschreibungskulisse und Rahmenparameter, Erbbaurechtsverträge und Bindungen für den konzeptionellen Mietwohnungsbau und das München Modell Genossenschaften, sowie im Gewerbebereich, der zwar untergeordnet ist, jedoch immer häufiger zur qualitativen Ausgestaltung von Wohnzusammenhängen gezählt wird.

In 2020 wurde der Bau im Prinz-Eugen-Park zu Ende gebracht und im Herbst von 83 Haushalten bezogen.

Das Bauprojekt Riem-Zentrum-Ost, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Wohnungsbau-genossenschaft wagnis eG befand sich 2020 in der Fertigstellung. Der Bezug der 78 Wohnungen aller Größen, inklusive 2er Cluster- sowie zusätzlich 3 Gewerbeeinheiten erfolgte im Frühjahr 2021.

Der Baubeginn der 30 Wohnungen des zweiten Projekts in Riem (Den-Haag-Straße) erfolgte im Herbst 2020. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

In Freiham, im 1. Realisierungsabschnitt erwarb die WOGENO den WA 5 Süd, ein Baufeld, auf dem 83 Wohnungen entstehen werden. Ebenso ein Quartiersladen, Gemeinschaftsflächen und 2 Gewerbeeinheiten. In 2019 erfolgte die Planung über ein neues Verfahren, bei dem vier Architekturbüros unter der Regie eines Masterbüros zu einem differenzierten Entwurf kamen, der dem Baufeld einen abwechslungsreichen Charakter gibt. Der Baubeginn ist erfolgt, den Bezug erwarten wir im Spätherbst 2022.

In 2020 wurden die Projektanbahnungen im Münchner Umland weitergeführt. In Wörthsee entwickelte sich das Projekt komplexer als erwartet. Wie schon 2019 war auch 2020 dem Austarieren von Erwartungen und Bedarfen der Beteiligten gewidmet. Mit der Gemeinde wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher uns zu einem Vorhabenträger macht, inkl. aller damit verbundenen Erschließungs- und Planungsverpflichtungen. Dies ist in 2020 mit der Erarbeitung eines Ausschreibungsprofils für einen städtebaulichen Wettbewerb weitergetrieben worden.

Im Mai 2020 haben wir ein Grundstück der B&O Gruppe auf deren Gelände in Bad Aibling erworben. Es erfolgte die Planung und damit die Grundlage für einen Generalübernehmervertrag, den wir mit der B&O Bau GmbH geschlossen haben. Das schlüsselfertige Holzhaus soll 2022 im Frühjahr fertiggestellt sein. Entstehen werden 23 Wohnungen und ein großzügiger Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss auf einem 3.000qm großen Grundstück.

Das Kloster Schlehdorf wird sukzessive in einen lebendigen, orts- und geschichtsangemessenen Lebensort transformiert. Dazu wurde die eigene 100 % WOGENO-Tochter Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH gegründet. Coronabedingt ruhte der Veranstaltungs- und Übernachtungsbetrieb. Doch konnten in 2020 alle Clusterzimmer zum Wohnen vergeben werden. Ebenso konnte ein Gutteil der Atelierräume vermietet werden. Der Betrieb läuft sehr gut und die Hausgemeinschaft hat sich erwartungsgemäß zu einem großen Ganzen formiert.

Die sehr aktiven Bewohnergruppen befassen sich intensiv mit der Planung und Bewirtschaftung ihrer Häuser.

Im Segment Bestandserwerb konnten wir den Kauf der Speyererstraße 21 abschließen und damit das Zwillingshaus zu unserer Speyererstraße 19 erwerben. Die dort lebenden 19 Haushalte sind nun in die WOGENO-Familie zu integrieren. Die beiden Häuser werden ab 2022 modernisiert und ggf. wird das gemeinsame Dach ausgebaut. Vorgespräche und die Grundlagenermittlung dazu laufen.

Wir erwarten auch in 2021 den Kauf von einem kleineren privaten Bestandshaus.

5. Mitglieder, Unternehmenskultur, Bildung, Mitwirkung, Netzwerke

In 2020 konnte pandemiebedingt keine ordentliche Mitgliederversammlung durchgeführt werden. Der Jahresabschluss 2019 wurde vom Aufsichtsrat festgestellt, die Gewinnbeteiligung wurde als Vorschuss ausgeschüttet. Die Mitglieder wurden über die Geschäftstätigkeit mittels eines online-Termins informiert.

Für 2020 soll der Jahresabschluss auch vom Aufsichtsrat festgestellt werden und die Gewinnbeteiligung wieder als Vorschuss ausgeschüttet werden. Für den Oktober 2021 planen wir eine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung, die die ausstehenden Beschlüsse fasst.

Einschneidend für unsere Organisation war der Aufnahmestopp neuer Mitglieder, der zum 06. Februar 2019 in Kraft trat, um die Qualität unserer Organisation bewahren und nachhaltig weiterentwickeln zu können. Aufnahmen fanden daher auch 2020 nur noch bei mietrechtlichen Notwendigkeiten oder in Projektzusammenhängen statt. Eine Öffnung der Mitgliedschaft ggf. für bestimmte Personengruppen wird aber diskutiert. Ein belastbares Verfahren, wie und zu welchem Zeitpunkt dies geschehen könnte, wurde in einer Arbeitsgruppe bestehend aus Mitgliedern von Aufsichtsrat, Vorstand und Hausbetreuung entwickelt.

Im Jahr 2020 haben wir noch die Aufnahme von 77 Neumitgliedern vorgenommen. Bei 80 Austritten ergibt sich zum 31.12.2020 ein Stand von 6.085 Mitgliedern.

Die Kommunikation mit den Mitgliedern erfolgt auf vielerlei Ebenen.

Bereits vorhandene Formate	WAS	WER organisiert	WIE oft	Für WEN
	Mitgliederversammlung	WOGENO	1 x pro Jahr	Alle
	Aufsichtsratssitzung	WOGENO	1 x pro Monat	Aufsichtsrat u. Vorstand (offen für Mitglieder)*
	Klausur	WOGENO	1 x pro Jahr	Aufsichtsrat u. Vorstand WOGENO- Netzwerk*
	Besuch Architekturausstellung o. themenbezogenes Kino	WOGENO	1 x pro Jahr	WOGENO-Netzwerk*
	Winterfest	WOGENO	1 x pro Jahr	Alle*
	Netzwerktreffen	Netzwerk	3-4 x pro Jahr	WOGENO Netzwerk* (Besucher willkommen)
Radltouren zu den Häusern	Netzwerk	2-4 x pro Jahr	Alle (begrenzte TN-Zahl)*	

Neue Formate seit Ende 2019	WAS	WER organisiert	WIE oft	Für WEN
	WOGENO palavert	WOGENO	2 x pro Jahr	Alle *
	NEUBAU-Stammtisch	WOGENO	1 x stattgefunden	Für Mitglieder aus den Bewohnergruppen*
	themenbezogene Podiumsdiskussion 2020	WOGENO	voraussichtlich 1 x pro Jahr	Alle*
	NIWO-Stammtisch	NIWO's	3-4 x pro Jahr	Nicht bei der WOGENO wohnende Mitglieder (NIWO)*
	NIWO-Infoabend	NIWO's	2 x pro Jahr geplant	Nicht bei der WOGENO wohnende Mitglieder (NIWO)*
Apéro Haussprecher	WOGENO	2 x pro Jahr geplant	Nur Haussprecher*	

Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 die Kommunikation mit den Mitgliedern auf eine digitale Ebene transformiert. Wir werden aber, sobald es möglich ist, alle Formate im oben dargestellten Schaubild wieder in Präsenz aufnehmen.

Bewohnerbeteiligung, die normalerweise bei Neubauprojekten in moderierten Partizipationstreffen im 4-6 wöchigen Rhythmus stattfinden, wurden nach Inkrafttreten der Distanzregelungen überaus erfolgreich, z.T. mit mehr als 100 Teilnehmern mittels ZOOM durchgeführt.

Wir haben die Umstellung auf digitale Formate innerhalb weniger Tage vollzogen und daher keine nennenswerten Kommunikationsverluste hinnehmen müssen. Anstelle der Mitgliederversammlung in Präsenz haben wir eine digitale Mitgliederinformationsveranstaltung gemacht, um den engen und direkten Kontakt zu den Mitgliedern so gut wie möglich zu halten.

Weitere Formen der Mitglieder-Kommunikation sind unsere halbjährlich erscheinenden Rundbriefe. In diesem besonderen Jahr 2020 kam der gedruckten Variante eine besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus wurde ein Fort- und Weiterbildungskonzept für die MitarbeiterInnen entwickelt.

6. Kooperationen, Beteiligungen

Mit vielfältigen Kooperations- und Beteiligungsformen wird zum einen dem Satzungsauftrag nach Umsetzung sozialer und ökologischer Ziele Rechnung getragen, zum anderen trägt dies zu einer Verbesserung der Angebote für die eigene Mitgliedschaft bei.

Die WOGENO ist direkt beteiligt an der Cohaus München GmbH (100 %), der Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH (100%), sowie an der hell & warm Forstenried GmbH (50%). Die Cohaus München GmbH erfüllt im Auftrag der WOGENO Dienstleistungen im Verwaltungs-Baubetreuungs-, und Energiebereich, die hell & warm ausschließlich im Energiebereich am Standort Forstenried.

Die seit 20 Jahren bestehende Kooperation mit der Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG (IWG), deren Geschäftsbetrieb durch die Tochter der WOGENO, die Cohaus München GmbH, betreut wurde, ist zum Jahresende 2020 aufgelöst.

Durch die Mitgliedschaft bei der Dienstleistungsgenossenschaft Isarwatt eG können in den Bereichen Energie, Mobilität und Immobilien-IT zukunftsstaugliche und zunehmend unabhängige Strategien verfolgt werden. Die WOGENO stellt derzeit ein Vorstandsmitglied.

Die WOGENO ist Mitglied der GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG), einem Zusammenschluss von aktuell 34 Wohnungsunternehmen in München. Die Mitgliedsunternehmen sind Genossenschaften oder haben ihre Wurzeln in der Gemeinnützigkeit. Die WOGENO stellt eines von drei Aufsichtsratsmitgliedern.

Darüber hinaus bestehen vielfältige, projektbezogene oder themenbezogene Kooperationen mit anderen Wohnungsunternehmen, sozialen Trägern, Mobilitätsdienstleistern und weiteren Organisationen, zu deren Aktivitäten wir Berührungspunkte oder Schnittmengen haben.

Die Weiterführung der Arbeit auf Quartiersebene in den Neubaugebieten in einer konsortialen Struktur wird fortgesetzt. Die WOGENO ist eingebunden in die aktive Ausgestaltung von Inhalten für Bebauungspläne sowie in der Schwerpunktsetzung von Mobilität, Energie und der Etablierung von Nichtwohnnutzungsbausteinen in den Quartieren.

Ebenso ist die WOGENO im Netzwerk „Frauen in der Wohnungswirtschaft“, einer Gruppe angesiedelt im Umfeld des VdW Bayern, aktiv.

München, 05.07.2021 der Vorstand:

Peter Schmidt

Yvonne Außmann

Thomas Kremer

INFOS:

<https://2019.mietspiegel-muenchen.de/berechnung.php>