

W O G E N O

Lagebericht der WOGENO München eG. 2021

1. Branchenentwicklung – Marktsituation

Die Landeshauptstadt München wird erst im Laufe des Jahres Daten aus 2021 zum Wohnungsmarktbarometer veröffentlichen. Daher stützen wir uns in diesem Jahr bei der Einschätzung der Branchensituation auf den IVD-Mietmarktbericht vom Mai 2022.

„Während auf dem Gewerbeimmobilienmarkt infolge der Covid 19-Pandemie die meisten Objekttypen deutliche Preiskorrekturen erfuhren, überstand der **Wohnimmobilienmarkt** in München die Krise nahezu unbeschadet. Besonders zu Beginn der Pandemie herrschte eine deutliche Verunsicherung: Die Durchführung von Wohnungsbesichtigungen wurde zeitweise stark reglementiert. Die Wohnimmobilienbranche musste sich an die veränderten Bedingungen rasch anpassen. Die geänderten Rahmenbedingungen hatten jedoch während der Pandemie zu keinem Zeitpunkt für stagnierende oder rückläufige Mieten gesorgt. Das Mietpreisniveau stieg weiterhin leicht an, auch wenn die markanten Zuwächse wie im Kaufsegment am Mietmarkt nicht beobachtet wurden.

Seit Herbst 2021 kommt es zu einer deutlich gestiegenen Dynamik auf der Nachfrageseite, die sich auch im Frühjahr 2022 fortsetzt. Infolge der geänderten Anforderungen an Immobilien stehen größere Wohneinheiten bzw. Häuser mit einem Gartenanteil hoch im Kurs. Eine stärkere Nachfrage erfahren ebenfalls Wohnungen mit Balkon. Außerdem wird ein zusätzliches Zimmer, wenn finanziell möglich, oder zumindest eine Arbeitsnische mit eingeplant, um auch von zu Hause arbeiten zu können.

Die Mieten in München bewegen sich seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau. Die Nachfrage nach Objekten mit einem einfachen bis guten Wohnwert übersteigt das vorhandene Angebot deutlich. Im Vergleich Herbst 2021 – Frühjahr 2022 fielen die Anstiege des Mietpreisniveaus deutlich verhaltener als noch in der vorherigen Erhebung aus.

...

Das Mietpreisniveau bei Alt- sowie Bestandswohnungen blieb im Frühjahr 2022 gegenüber Herbst 2021 unverändert. Neubauwohnungen verzeichneten einen leichten Anstieg von +0,5 %.“

(Quelle: IVD-Mietmarktbericht Bayern, Mai 2022)

Die Vergleichsmieten nach dem Münchner Mietspiegel 2021 liegen in der Regel deutlich unterhalb der Marktmiete. Nach Mietspiegel 2021 bei 11,99 €/m² (Vorjahr 12,08 €/m², Bezugsgröße: 70 m², durchschnittliche Lage und Ausstattung, netto kalt, vgl. Mietspiegel der LH München 2021)

Das unternehmensbezogene Durchschnittsniveau der Nutzungsentgelte der WOGENO (Sollmieten, ohne Gewerbe, Gemeinschaftsräume und Stellplätze) liegt in 2021 bei 10,03 €/m² (2020 bei 9,20 €/m²). Hierunter sind alle öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen aller Standards subsumiert. Der Abstand zur durchschnittlichen Mietspiegelmiete (11,99 €/m²) und zur Marktmiete (19,60 €/m², vgl. IVD-Mietmarktbericht Bayern, Mai 2022) ist nahezu gleich geblieben.

Beim Vergleich des Mietengefüges der WOGENO mit dem Münchner Mietspiegel 2021 lohnt zudem ein Blick auf die warmen Nebenkosten. Diese liegen im Münchner Durchschnitt bei rund 3,36 €/m² und Monat (vgl. Mietspiegel der LH München 2021). Bei der WOGENO liegen diese bei rund 2,13 €.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in

WOGENO

der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2. Geschäftstätigkeit der WOGENO

Ein zentrales Geschäftsfeld der WOGENO ist die Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes. Sie besitzt und bewirtschaftet zum 31.12.2021 insgesamt 774 Einheiten, einschließlich 16 Gemeinschaftsräumen, 21 Gewerbeeinheiten und 16 Gästeappartements mit insgesamt 56.038 m² Nutzfläche. Daneben besitzt und bewirtschaftet sie 281 Stellplätze, davon 13 nicht im eigenen Anlagevermögen, sondern als dinglich gesichertes Dauernutzungsrecht. Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Anwesen W.-Brandt-Allee 30-34 die Baumaßnahmen abgeschlossen und die WOGENO erwarb ein weiteres Objekt in der Speyrer Straße 21. Dadurch entstanden 102 Einheiten (davon 4 Gewerbeeinheiten) und 44 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 2021 gab es 14 Wohnungswechsel (2020: 15 Wohnungswechsel), was einem Anteil von 1,90 % (Vorjahr 2,29 %) 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 2021 880.858,67 € (Vorjahr 546.392,92 €), das sind unter Berücksichtigung von Erstattungen rund 15,70 € (Vorjahr 9,79 €) pro m² Nutzfläche. Die Sanierungsmaßnahme Tiefgarage Johann-Fichte-Straße 12 hat sich weiter verzögert. Das dazu erforderliche Baugenehmigungsverfahren (bei Sanierungen mit Eingriffen in die Gebäudestatik vorgeschrieben) hat sich verzögert, ist aber zum Berichtszeitpunkt inzwischen erteilt. Die Maßnahme kann nunmehr verbindlich in 2022 begonnen werden. Die derzeit kalkulierten Kosten dafür belaufen sich auf ca. 600 TEUR, die somit dem Niveau der laufenden Instandhaltung von derzeit ca. 800 TEUR/a hinzuzurechnen sind. Für die Jahre 2022/2023 wird deshalb von einem erhöhten Aufwand für bauliche Instandhaltung in der Größenordnung von ca. 1.100 – 1.200 TEUR auszugehen sein (ca. 21,- 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)

W O G E N O

Daneben liegt nach wie vor der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Anbahnung und Umsetzung neuer Projekte. Im Geschäftsjahr 2021 umfasste dies insbesondere die Fertigstellung der Bautätigkeit auf dem Grundstück Riem Ost Willy Brandt-Allee mit 78 Wohnungen und 4 weiteren Einheiten (Gemeinschaft und Gewerbe), die Fortführung der Baumaßnahmen auf dem Baufeld Riem Süd WA 10 Den Haag Straße mit 30 Wohnungen und 2 weiteren Einheiten (Gemeinschaft), sowie auf dem Baufeld Freiham mit 83 Wohnungen und 6 weiteren Einheiten (Gewerbe und Gemeinschaft).

Im Berichtsjahr konnte ein kleines innerstädtisches Grundstück von privaten Eigentümern erworben werden. Dort wird derzeit im Rahmen einer Bauvoranfrage die Größenordnung des Baurechtes ermittelt; wir gehen von ca. 1.000 m² GF aus. Diese im Vergleich zu anderen Baumaßnahmen kleine Fläche ist umso wertvoller für uns, da sie frei von Belegungs- oder Mietpreisbindungen ist.

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.

Auch die Projekte außerhalb der LH München wurden weiter vorangetrieben: der Umbau des Kloster Schlehdorf durch die Tochtergesellschaft Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH, der städtebauliche Wettbewerb für das Baufeld „Wohnen am Teilsrain“ in Wörthsee, sowie das Holzbauprojekt in Bad Aibling. In Bad Aibling wurde mit der Bautätigkeit durch den von uns beauftragten GÜ begonnen. Dort werden 23 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum entstehen, die im Berichtsjahr bezugsfertig sein werden.

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) 2021 in Höhe von 1.310 TEUR liegt über dem Niveau des Vorjahres (1.246 TEUR). Dies ist einerseits auf die Mieteinnahmen der neu bezogenen Wohnanlagen in der E.-Jochum-Str. (PEP) und Willy-Brandt-Allee (RIO) zurückzuführen, diese Projekte liefern auf Grund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Baupreise jedoch derzeit einen geringeren Deckungsbeitrag als Neubauten vergangener Jahre; die Abweichung von der letztjährigen Planung (wir hatten einen Jahresüberschuss von Höhe von 900 TEUR geplant) resultiert parallel aus einer verschobenen größeren Instandhaltungsmaßnahme (siehe auch 2.).

a. Ergebnis der Hausbewirtschaftung; Ertragslage

Die Mieteinnahmen (nettokalt) beliefen sich auf 6.980 TEUR. Dabei sind Erlöschmälerungen vor allem aufgrund von Leerstand im Zusammenhang mit Modernisierung und Wohnungswechsel in Höhe von 44,4 TEUR (0,64 %) berücksichtigt. Es wurden 1.590,0 TEUR als Zinsen für Fremdkapital (für Bestands- und Bauprojekte) aufgewendet (Zinsdeckung 22,8 %), weitere

W O G E N O

2.395,9 TEUR für laufende Tilgungsleistungen und 194,4 TEUR für Erbbauzinsen. Somit ergibt sich eine Kapitaldienstdeckung von insgesamt 56,7 %.

2021 betrug der Instandhaltungsaufwand 881 TEUR. Auf der anderen Seite wurden 472,1 TEUR der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Damit beträgt die Rücklage für Bauerneuerung kumuliert 3.891 TEUR (68,4 €/m² Wohn- und Nutzfläche). Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung belief sich auf 1.938,6 TEUR. Für das Jahr 2022 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 320,7 aktiviert. Für den Umbau/Sanierung einiger Wohnanlagen sind am 31.12.2021 Baukosten i.H.v. TEUR 92,0 angefallen. Für eine zum 01.10.2021 fertiggestellte Wohnanlage (RIO) sind am 31.12.2021 Kosten i.H.v. TEUR 29.247,7 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 5.782,8). Für eine Baumaßnahme (Den Haag-Str.) sind am 31.12.2021 Kosten i.H.v. TEUR 9.057,9 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 2.817,8) und für eine weitere Baumaßnahme (Freiham) sind am 31.12.2021 Kosten i.H.v. TEUR 13.256,5 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 5.542,8). Für eine Baumaßnahme (Bad Aibling) sind am 31.12.2021 Kosten i.H.v. TEUR 4.952,3 angefallen (einschließlich Grundstückskosten TEUR 2.826,2). Die Investitionen für den Erwerb des Hauses in der Spyerer Str. 21 betragen TEUR 6.682,1 (einschließlich Grundstückskosten TEUR 4.660,6).

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 31.12.2021 auf TEUR 2.308,9 belief.

Der Cashflow aus der Hausbewirtschaftung vor Tilgung beträgt 2021 rund € 3,8 Mio. (Vorjahr rund 2,8 Mio.).

c. Zusammenfassung der Vermögenslage und Ausblick

Der Bilanzgewinn der WOGENO belief sich nach Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses (1.309,8 TEUR) in die gesetzliche Rücklage sowie nach der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage (472,1 TEUR) und unter Einbeziehung des unverteilter Bilanzgewinnes (706,7 TEUR) auf 2.619,3 TEUR. Der Überschuss reicht aus, die allgemeinen freiwilligen Anteile mit einer Gewinnausschüttung von 2,5 % zu bedienen, die für 2021 circa 697,2 TEUR umfassen soll. Die über die Jahre kumulierte Bauerneuerungsrücklage betrug am Ende des Geschäftsjahres 3.891,7 TEUR (Vorjahr 3.419,2 TEUR).

W O G E N O

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Unternehmen beobachtet verschiedene finanzielle und nichtfinanzielle Leistungs-indikatoren. Insbesondere dienen folgende Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung:

Kennziffern GuV	Ergebnis	Ergebnis	Planung	Ergebnis	Planung
	2019	2020	2021	2021	2022
Nutzungsgebühren netto kalt	5.206.362	5.566.300	6.775.000	6.980.024	7.166.952
Zinsen Fremdkapital Bestand	1.154.172	1.140.779	1.369.000	1.354.088	1.375.734
Abschreibungen	1.208.089	1.288.965	1.790.000	1.832.930	1.861.083
Instandhaltung	590.233	516.328	900.000	973.760	1.108.637
Jahresüberschuss	1.096.402	1.245.778	900.000	1.309.765	975.540
Kennziffern Bilanz	2019	2020	2021	2021	2022
Bilanzsumme	165.771.359	187.845.204	200.000.000	209.323.992	224.042.548
EK aus Geschäftsanteilen	55.769.000	69.081.000	75.000.000	77.643.252	82.000.000
Ergebnisrücklagen	4.069.629	4.553.878	4.500.000	5.156.995	5.500.000
EK gesamt	62.728.666	76.779.133	79.500.000	85.917.149	90.500.000
in % Bilanzsumme	37,84%	40,87%	39,75%	41,05%	40,39%
Sonstige Indikatoren	2019	2020	2021	2021	2022
Instandhaltungskosten je m ²	12,5	10,24	20,0	17,4	17,6
Fluktuationsrate in %	3,61	2,29	3	1,9	3
Erlösschmälerungen	-15.974	-23.602	-20.000	-44.432	-100.412
in%	-0,31%	-0,42%	-0,30%	-0,64%	-1,40%

Entwicklung der Eigenkapitalbasis

Die Geschäftsguthaben beliefen sich zum 31.12.2021 auf 77.643,3 TEUR (Zuwachs zum Vorjahr: +12,39 %). Davon betragen die Pflichtanteile aller Mitglieder 9.403,5 TEUR (+1,59 %), die freiwilligen Anteile 30.913,5 TEUR (+14,46 %), die wohnungs-bezogenen Pflichtanteile 20.428,7 TEUR (+5,96 %) und die weiteren wohnungsbezogenen Anteile 16.897,5 TEUR (+24,82 %). Die Eigenmittelquote betrug somit bei gleichzeitigem Zuwachs des Anlagevermögens (+23.065,5 TEUR) zum Bilanzstichtag 41,05% und entspricht dem Vorjahresniveau i.H.v. 40,87% (kleiner Zuwachs von 0,17%).

d. Risiken

Covid 19

Nach derzeitigen Stand laufen die "Corona-Sonderregelungen" nach dem COVM-Gesetz am 31. August 2022 aus. Es ist nicht bekannt, ob die "Corona-Sonderregelungen" über den 31. August 2022 hinaus verlängert werden oder es für die Durchführung von Generalversammlungen und Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen eine entsprechende Anschlusslösung im Genossenschaftsgesetz gibt. Für die Geschäftsentwicklung der WOGENO sehen wir keine Beeinträchtigungen mehr auf Grund der Coronapandemie. Natürlich kann sich diese Einschätzung je nach Entwicklung der Pandemie grundsätzlich ändern, dies haben die Gremien der Genossenschaft im Blick.

WOGENO

Ukraine-Krieg

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- 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. Auch unsere Mieterstrommodelle tragen zu einer gebremsten Steigerung der Stromkosten für die privaten Haushalte bei. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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 konsequent weiterverfolgt werden muss. Zur Klimastrategie der WOGENO vgl. Ausführungen weiter unten.

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 kommen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

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 31.12.2021 waren insgesamt 1.440 Anteile à 500 EUR gekündigt, das sind 0,93 % aller Anteile. Demgegenüber lagen zum Jahresende Vormerkungen zur Zeichnung weiterer Anteile von rund 400 Einzelmitgliedern über etwa 11.824 TEUR vor.

Zinsentwicklung und Zinsrisiko

Im Jahr 2021 begannen die Kapitalmarktzinsen im Zusammenhang mit einer zunächst Corona-bedingten, dann durch den Ukraine-Krieg weiter geschürten krisenhaften Entwicklung, deutlich zu steigen. Zum Berichtszeitpunkt liegt der Kapitalmarktzins für ein Baudarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung um rund 100 % höher als vor einem Jahr. Dies ist nach beinahe einem Jahrzehnt der Niedrigzinsen als dramatisch zu bezeichnen. Durch Prolongationen und Vereinbarungen von Forward-Konditionen bei einigen Darlehenslinien konnten dennoch im Zinsbereich (voraussichtlich bis auf Weiteres letztmalig) nochmals Entlastungen erzielt werden. Diese Entlastung im Cashflow werden

W O G E N O

jedoch aufgezehrt durch die zuletzt stark gestiegenen Baupreise und der daraus resultierenden verminderten Wirtschaftlichkeit unserer letzten beiden größeren Baumaßnahmen.

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. In Verbindung mit dem stark gestiegenen Zinsrisiko haben die Gremien deshalb im Berichtsjahr beschlossen, zunächst keine größeren Baumaßnahmen mehr anzubahnen, insbesondere dort, wo durch öffentlich-rechtliche Vorgaben (insbes. durch die LHM) auf der Ertragsseite Deckelungen festgelegt sind, die einer Wirtschaftlichkeit weiterer Investitionen in den Wohnungsbau entgegenstehen.

Klimaneutralität

Der gesamte Gebäudebestand soll bis 2045 klimaneutral werden. Das betrifft nicht nur die Gebäudehüllen, sondern auch wohnbegleitende Bereiche, wie Energie, Mobilität, Wohnflächen und Freiräume. Dabei sind zwei Handlungsfelder zu unterscheiden: Der Neubau und der Bestand.

Im Neubau setzen wir weiterhin auf den Standard EH55 oder besser und auf die Energieversorgung mittels klimaschonenden (-oder neutralen) Fern- und Nahwärmenetzen, die schon ca 66 Prozent unserer Nutzflächen versorgen und für unsere Neubauprojekte jeweils in Planung sind.

Für die Bestandsgebäude haben wir begonnen eine Umsetzungsstrategie zu entwerfen. Der Fahrplan dazu (Unternehmensspezifischer Klimapfad 2045) besteht aus folgenden Schritten:

1. Energieanalyse Gebäudehülle und Wärmeversorgung
2. Ermittlung CO₂-Emissionen 2021
3. Ermittlung CO₂-Emissionen 1990
4. Erstellung Klimapfad bis 2030 / 2045 auf Gebäudeebene

Schritte 1 bis 3 werden in den nächsten Wochen abgeschlossen sein, erste Ergebnisse werden zeitnah den Gremien und der Mitgliedschaft vorgestellt. Schon jetzt können wir feststellen, dass 70% unserer Häuser unter 10 kg/CO₂ je m² Nutzfläche im Jahr produzieren und damit im zu vermutenden, verpflichtenden Zielkorridor für 2045 liegen.

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.).

WOGENO

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 neuerer Bauart (die aktuelle TG-Sanierung bildet hiervon eine Ausnahme, da diese noch mit minderem Standard errichtet wurde) 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.

In allen WOGENO Häusern etablieren sich aktive Bewohnergruppen, die sich intensiv mit der Ausgestaltung ihrer Häuser beschäftigen und die Selbstverwaltung aktiv mit Leben füllen.

W O G E N O

b. Anbahnung von Neubauprojekten und Erwerb von Bestandsgebäuden

Die Anbahnung neuer Projekte wird weiter verfolgt, jedoch insbesondere bei kommunalen Ausschreibungen unter immer schwierigeren Rahmenbedingungen.

Auch in 2021 wurden die schon seit langem in der Pipeline zur Ausschreibung befindlichen Projekte der Landeshauptstadt München, Freiham 2. Bauabschnitt und Bayernkaserne nicht auf den Markt gebracht. Darüber hinaus verschärfen die Rahmenbedingungen wie Baukosten- und Zinssteigerung die wirtschaftliche Tragfähigkeit. Eine Bewerbung auf städtische Grundstücke wird damit perspektivisch immer schwieriger, sollten sich hier die Förder- und Ausschreibungsmodalitäten nicht gravierend verändern. Eine sehr sorgfältige Einzelprüfung möglicher künftiger Projekte umfasst Themen rund um das aufwendige Vergabeverfahren, Erbbaurechtsverträge und Bindungen für den konzeptionellen Mietwohnungsbau sowie das hier noch praktizierte Preiswettbewerbsverfahren zur KMB Miete. Im Gewerbebereich, der immer häufiger zur qualitativen Ausgestaltung von Wohnzusammenhängen gezählt wird, werden die Anforderungen in den Ausschreibungen ebenfalls immer höher geschraubt.

Entsprechend unserer Risiko-Betrachtungen (siehe 3.d.) tendieren wir aktuell dazu, mittelfristig eher kleinere Projektzusammenhänge in und außerhalb Münchens anzubahnen, da die großen Ausschreibungen, insbes. von Seiten der LHM, sich in Verbindung mit schwierigen Rahmenparametern bei Baukosten und Zinsniveau derzeit stark Risiko-behaftet präsentieren.

Der Eggarten ist eine Quartiersentwicklung unter Federführung der GIMA. Zwei private Investoren, die Büschl Gruppe und die CA Immo bilden eine Projektentwicklungsgesellschaft, die EPE. GIMA und EPE entwickeln gemeinsam das Baurecht auf dem Grundstück auf dem perspektivisch ca. 2.000 Wohnungen entstehen werden. Die Planung mit der Stadt läuft positiv und kooperativ. Die veranschlagte Zeitlinie ist, Billigung Mitte 2023 und Satzungsbeschluss 2024, vor dem Billigungsbeschluss sind die Kaufverträge mit den beteiligten GIMA Unternehmen auszufertigen. Die WOGENO wird im konsortialen Verfahren eines der Baufelder bebauen.

Wir erwarten auch in 2022 den Erwerb eines kleineren Bestandshauses aus Privatbesitz.

5. Mitglieder, Unternehmenskultur, Bildung, Mitwirkung, Netzwerke

In 2021 konnte pandemiebedingt die ordentliche Mitgliederversammlung nicht wie üblich im Juli durchgeführt werden. Wir haben die Mitgliederversammlung schließlich am 14.10.2021 im Salesianum in Präsenz nachgeholt.

Der Bericht des Vorstandes ging über die Jahre 2019 und 2020, da im Vorjahr nur eine Mitgliederinformation online durchgeführt wurde. Der Jahresabschluss für 2019 und 2020 wurde vom Aufsichtsrat festgestellt, eine Bestätigung durch die Mitgliederversammlung war durch die spezielle Regelung für die Coronazeit nicht mehr notwendig. Vom Bilanzgewinn werden 3,2% für 2020 auf weitere Anteile ausgeschüttet. Für 2021 werden die Gremien vorgeschlagen, die Gewinnausschüttung auf 2,5% des Bilanzgewinns festzulegen. Dies wird in der ordentlichen Mitgliederversammlung in 2022 noch zu diskutieren und beschließen sein.

Aufnahmen von Neumitgliedern fanden auch 2021 nur noch bei mietrechtlichen Notwendigkeiten oder in Projektzusammenhängen statt. Eine Öffnung der Mitgliedschaft ggf. für bestimmte

WOGENO

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 und wurde auch 2021 analog zu 2020 bestätigt.

Im Jahr 2021 haben wir noch die Aufnahme von 209 Neumitgliedern vorgenommen. Bei 96 Austritten ergibt sich zum 31.12.2021 ein Stand von 6.198 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 Mitglieder
	Aufsichtsratssitzung	WOGENO	1 x pro Monat	Aufsichtsrat u. Vorstand (offen für Mitglieder)*
	Klausur	WOGENO	1 x pro Jahr	Aufsichtsrat u. Vorstand WOGENO-Netzwerk
	Besuch von Ausstellungen	WOGENO	1 x pro Jahr	WOGENO-Netzwerk
	Winterfest	WOGENO	1 x pro Jahr	Alle Mitglieder
	Apéro Haussprecher	WOGNEO	2 x pro Jahr	HaussprecherInnen
	WOGENO palavert	WOGENO	2 x pro Jahr	Alle Mitglieder
	Netzwerktreffen	Netzwerk	3-4 x pro Jahr	WOGENO-Netzwerk (Besucher willkommen)
	Radltouren zu den Häusern	Netzwerk	2-4 x pro Jahr	WOGENO-Netzwerk Alle (begrenzte TN-Zahl)*
	NIWO-Stammtisch	NIWO's	3-4 x pro Jahr	Nicht bei der WOGENO wohnende Mitglieder (NIWO)
WOGENO Rundbrief	WOGENO	2 x pro Jahr	alle Mitglieder	

Neu 2022	WAS	WER organisiert	WIE oft	Für WEN
	imPuls - Vorstandstalk	WOGENO	6 x pro Jahr	Alle Mitglieder

Die Corona-Pandemie hat auch im Jahr 2021 die Kommunikation mit den Mitgliedern auf eine digitale Ebene transformiert. Wir werden aber, sobald es möglich ist, alle Formate wieder in Präsenz aufnehmen, bei denen online Qualitäten verloren gehen.

Um in der Pandemie dennoch eine gute Kommunikation mit den Mitgliedern erreichen zu können, hat der Vorstand ein neues Format ins Leben gerufen. Der sogenannte imPuls soll in 6 wöchigem Abstand einen unkomplizierten Mitgliederdialog zu einem spezifischen Thema ermöglichen, dessen Input jeweils von einem der drei Vorstände gestaltet wird. Anschließend wird ergebnisoffen diskutiert und Impulse eingefangen. In 2021 fand der imPuls 3 Mal mit bis zu 110 Teilnehmern sehr lebendig und erfolgreich digital per ZOOM statt. Hier erweist sich die Online-Variante als besonders tauglich und wird beibehalten.

W O G E N O

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 auch in 2021 ausschließlich mittels ZOOM durchgeführt.

Weitere Formen der Mitglieder-Kommunikation sind unsere normalerweise halbjährlich erscheinenden Rundbriefe. In 2021 erschien der Rundbrief jedoch nur im Sommer und der Winterrundbrief wurde auf den April 2022 verschoben.

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.

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 36 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, 10.06.2022 der Vorstand:

Peter Schmidt

Yvonne Außmann

Thomas Kremer