

# WOGENO München eG

Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales  
und ökologisches Wohnen

Christian Stupka

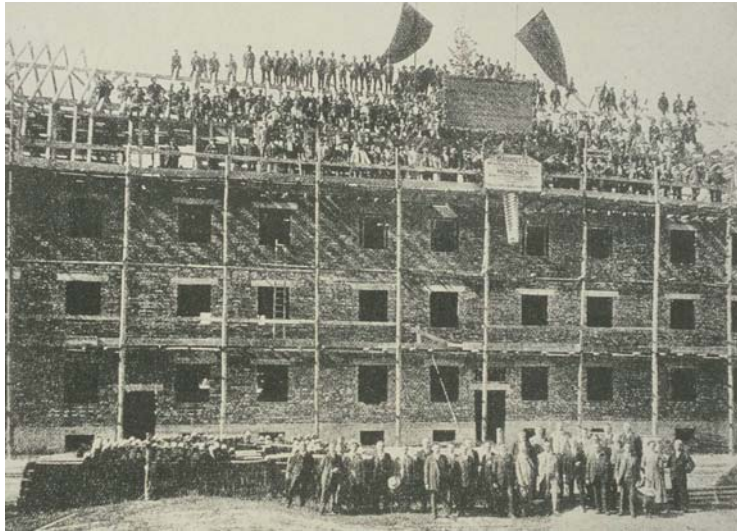
---

WOGENO München eG 

## **WOGENO-Fakten**

- Gegründet 1993
- 11 Bestandsobjekte, 4 Neubauten
- 285 Wohnungen, 3 Gaststätten
- 1.650 Mitglieder
- Anlagevermögen: 43 Mio EUR
- Eigenkapital: 18,5 Mio EUR

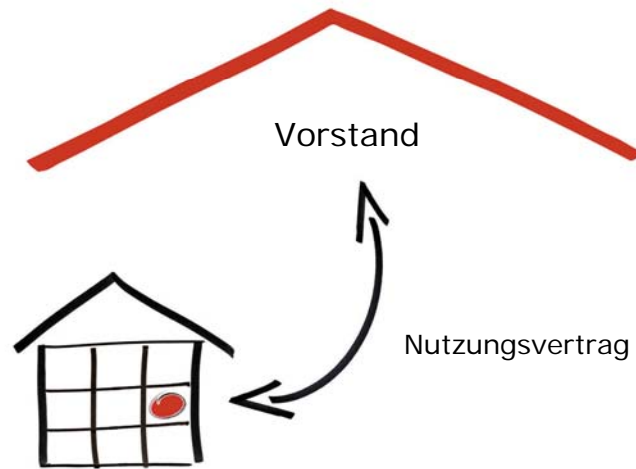
## 1. Anknüpfung an eine gute Tradition



WOGENO München eG 

München beherbergt etwa  
40 Wohnungsbaugenossenschaften  
mit knapp 40.000 Wohnungen.  
Die Blütezeit der Genossenschaftsgründungen war das  
letzte Drittel des 19. Jahrhunderts und der Beginn des  
20. Jahrhunderts.  
Eine Neubelebung der Wohnungsgenossenschaften in  
München begann Anfang der 90er Jahre.

## 2. Ein Dach für lebenslanges Wohnen

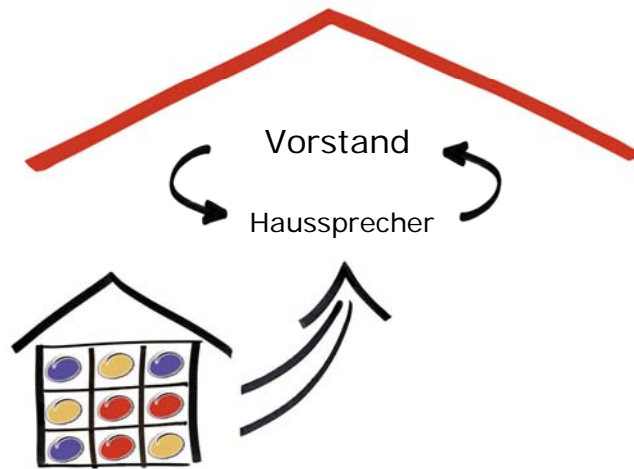


WOGENO München eG 

Der Bewohner der Genossenschaft hat es dreifach gut, denn er ist Mieter und Vermieter zugleich:

- lebenslanges Nutzungsrecht an der Wohnung
- das Mietrecht gilt uneingeschränkt
- Beteiligung an Entscheidungen für das Haus und allgemeine Belange der Genossenschaft

### 3. Selbstverwaltung



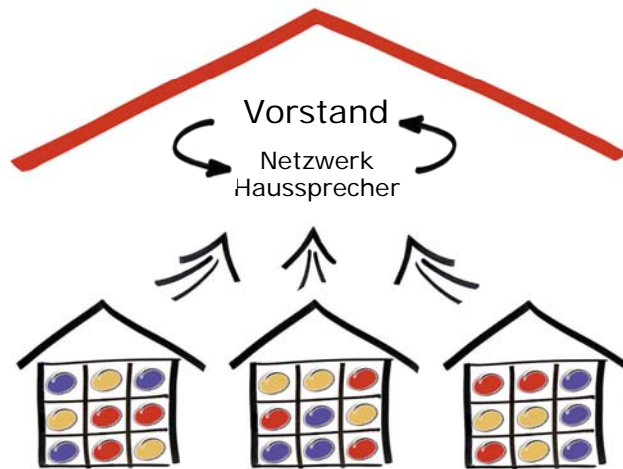
WOGENO München eG 

#### **Verfassung der Häuser**

Die Bewohner eines Hauses haben Beteiligungsrechte gegenüber dem Vorstand.

- Information: z.B. Wirtschaftlichkeit des Hauses
  - Beratung: z.B. Finanzierung des Hauses
  - Mitbestimmung: z.B. Modernisierung des Hauses
  - Selbstbestimmung: z.B. Hausmeisterei, Gestaltung und Nutzung, Gemeinschaftsräume und Freiflächen
- 
- Die Willensbildung und Interessenwahrnehmung erfolgt über Hausversammlungen und Wahl von Sprechern nach selbstgesetzten Regeln.

#### 4. Ein Dach für selbstverwaltete Wohnprojekte



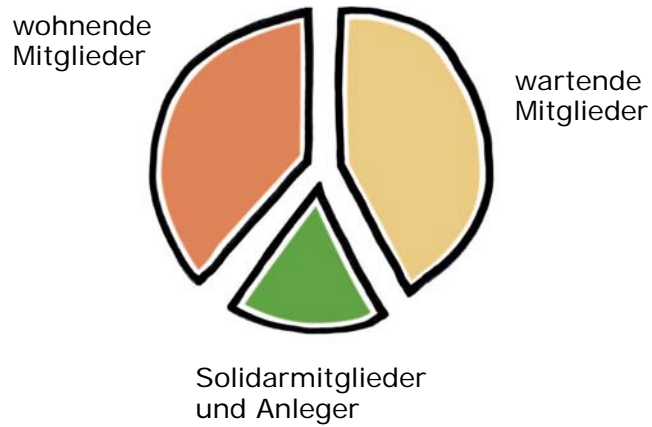
WOGENO München eG 

Die Haussprecher haben eigenständig ein Diskussionsforum zum Erfahrungsaustausch geschaffen, das auch weiteren interessierten Bewohnern offen steht.

Eine Auswahl der Themen:

- Mietpreisgestaltung
- Ökologische Kriterien bei Bau und Bewirtschaftung
- Einsparpotenziale Betriebskosten
- Nutzung und Vermietung der Gästeapartements

## 5. Demokratieprinzip: 1 Mitglied = 1 Stimme



---

WOGENO München eG 

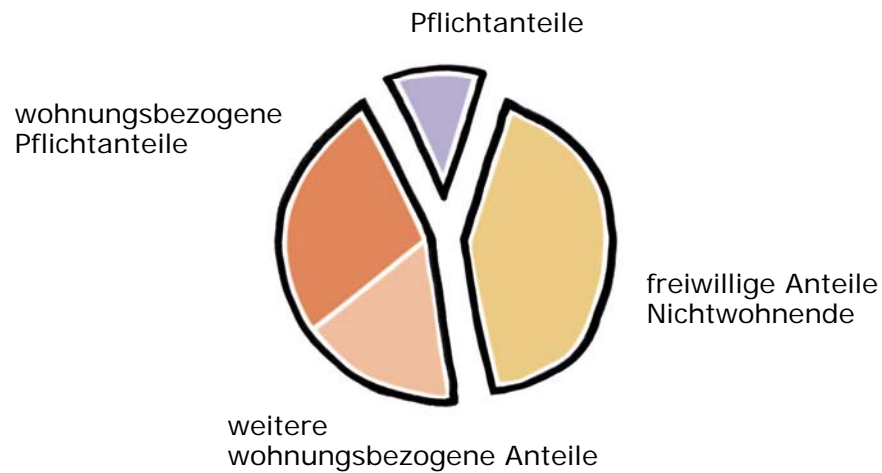
Die Generalversammlung ist das höchste beschlussfassende Organ der Genossenschaft:

Wahl von Vorstand und Aufsichtsrat

- Beschlussfassung über Jahresabschluss
- Grundsatzbeschlüsse, z.B.
  - angemessene Wohnungsgröße
  - Mietpreisgestaltung
  - Regularien der Selbstverwaltung

Die Mischung aus wohnenden Mitgliedern, wartenden Mitgliedern und Solidarmitgliedern sorgt für einen dauerhaften Diskurs über die Weiterentwicklung der Genossenschaft.

## 6. Solidarische Finanzierung



---

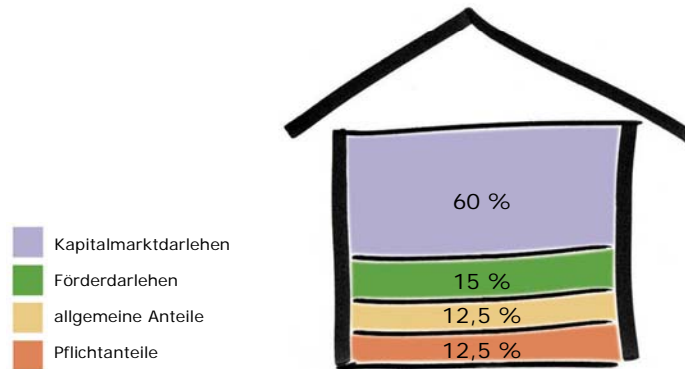
WOGENO München eG 

Aktuell beträgt das Eigenkapital aus Geschäftsanteilen 18,5 Mio EUR, das sind 43% vom Anlagevermögen (43 Mio EUR).

Davon entfallen auf:

- Pflichtanteile aller Mitglieder: 2,3 Mio
- Pflichtanteile wohnende Mitglieder: 5,2 Mio
- weitere Anteile wohnende Mitglieder: 4,0 Mio
- freiwillige Anteile andere Mitglieder: 7,0 Mio

## 7. Modell der Hausfinanzierung



WOGENO München eG 

### Finanzierungsmix Neubau:

Das **Eigenkapital** von mindestens 25% setzt sich zusammen aus

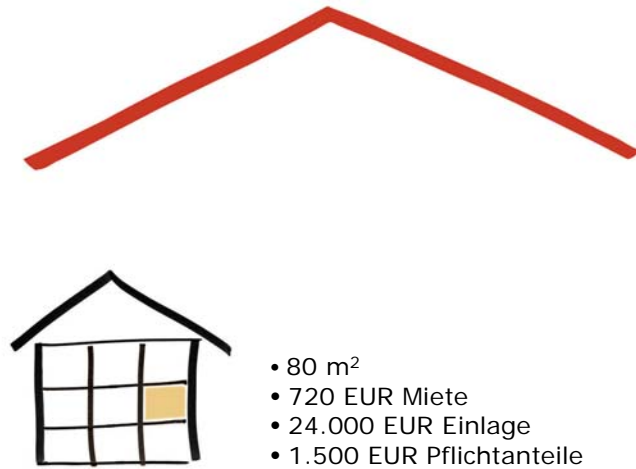
- etwa 50% Anteilen der späteren Bewohner und 50% allgemeinen Anteilen

Das **Fremdkapital** besteht aus:

- öffentlichen Förderdarlehen
- Kapitalmarktdarlehen

Je nach Möglichkeit kommen KfW-Darlehen für energetisches Bauen und Modernisieren zum Einsatz.

## 8. Beispielwohnung



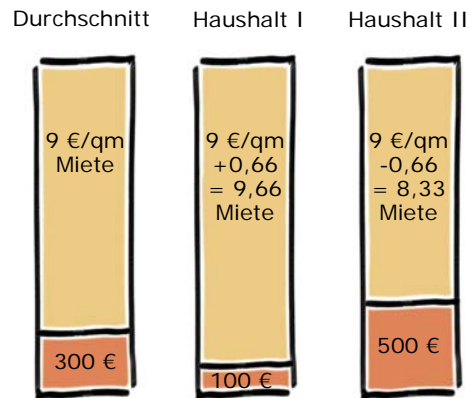
---

WOGENO München eG 

### **Die Beispielwohnung**

- Neubau München
- Modell Genossenschaften

## 9. Kommunizierende Röhren



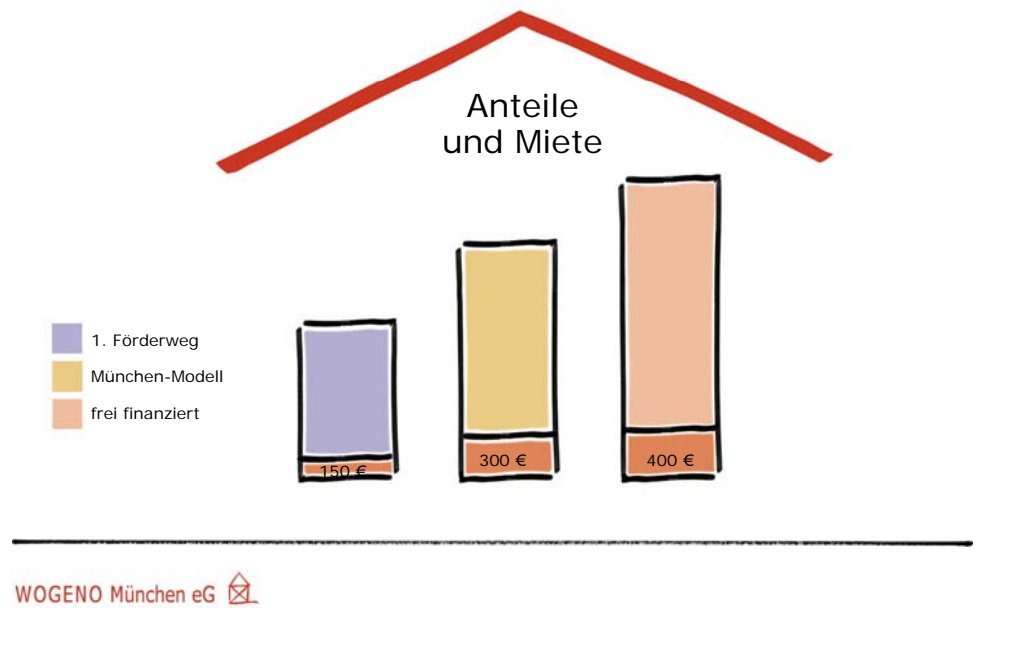
WOGENO München eG 

### **Kommunizierende Röhren**

Ein einfaches System ermöglicht die Gleichbehandlung zwischen Haushalten, welche die geforderten Geschäftsanteile für die Wohnung nicht in vollem Umfang leisten können, und solchen, die mehr Geschäftsanteile einspeisen können und wollen. Der Ausgleich erfolgt über einen Mietaufschlag (4,5% p.a. auf fehlende Anteile) bzw. Mietnachlass (4% p.a. auf zusätzliche Anteile).

**Die tatsächlichen Wohnkosten sind somit in allen Varianten gleich.**

## 10. Sozialer Ausgleich

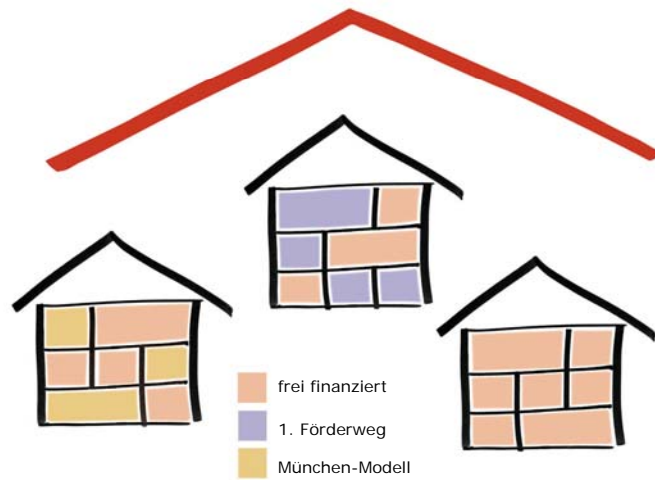


### Sozialer Ausgleich

Der Einsatz öffentlicher Fördermittel ermöglicht eine **differenzierte Miete** nach Haushaltseinkommen.

Dies korrespondiert mit **unterschiedlich hohen Einlagen** je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 11. Soziale Mischung



WOGENO München eG 

### Sozialer Mix

In den Projekten der WOGENO wird – soweit wie möglich – auf einen sozialen Mix **innerhalb** der Häuser geachtet.

Bei **Neubauten** und der **Sanierung** leerstehender Häuser werden Bindungen aufgrund öffentlicher Fördermittel mit freifinanzierten Bereichen kombiniert. Nach dem Erwerb von **Bestandshäusern** werden die Mieten von einkommensschwachen Haushalten bewusst niedrig gehalten, um Verdrängung zu vermeiden.

## 12. Integration ohne Überfrachtung

Mitgliedschaft WOGENO  
Anteile = Belegrechte



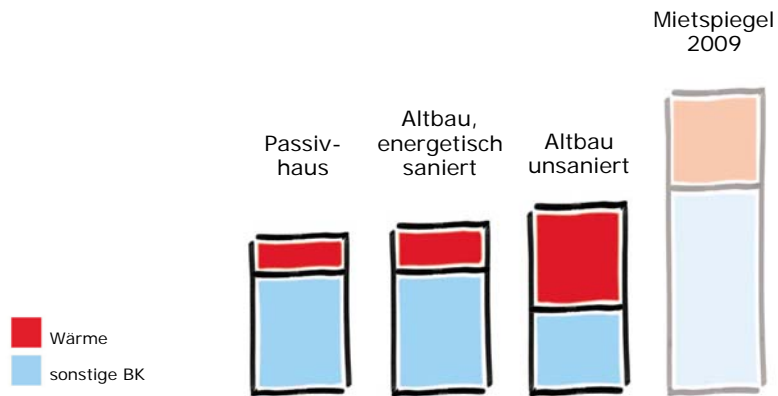
WOGENO München eG 

### Kooperation mit sozialen Organisationen

Verschiedene Organisationen halten Geschäftsanteile bei der WOGENO und erhalten im Gegenzug Zugang zu Wohnungen und Gewerberäumen:

- **BISS e.V.:** Vermietung an Wohnungslose.
- **GBF e.V.:** Vereinsräume in der Johann-Fichte-Straße, wo auch 6 der 30 Wohnungen rollstuhlgerecht gebaut wurden.
- **hpkj e.V.:** Betrieb des Ausbildungslokals „Röcklplatz“ im Haus Isartalstraße 26. Geplant: betreutes Wohnen für Jugendliche.

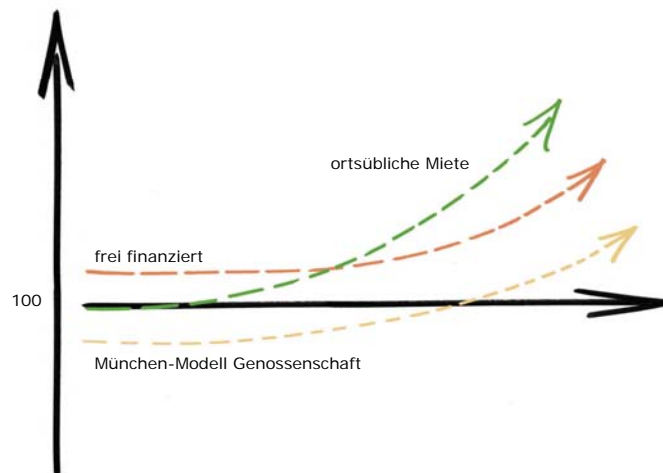
### 13. Zweite Miete??



WOGENO München eG 

- Durchschnittliche Betriebskosten in WOGENO-Häusern:
- 1,70 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat.
  - Das liegt 1,35 EUR unter dem Münchner Durchschnitt (Mietspiegel 2009: 3,06 EUR).
  - Jährliche Ersparnis bei einer 80 m<sup>2</sup> Wohnung: **1.306 EUR.**

## 14. Entkoppelung



WOGENO München eG 

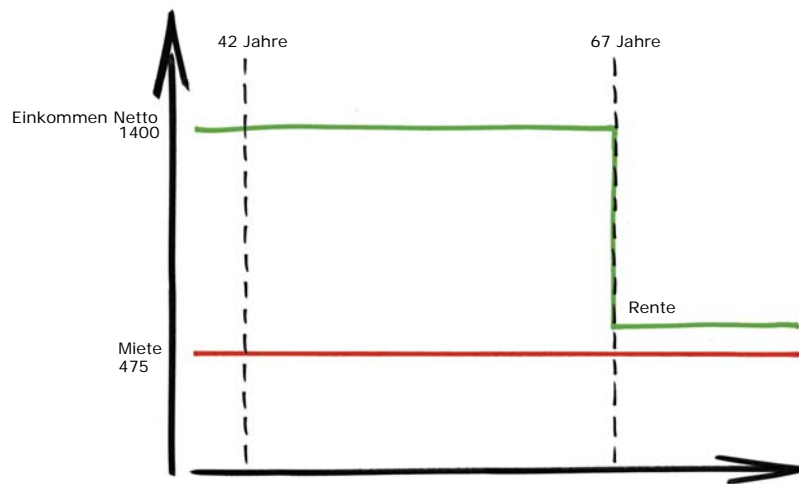
### Miethöhe

In ihrer Satzung verpflichtet sich die WOGENO auf **dauerhaft preisgünstiges Wohnen**.

Einige Aspekte:

- In öffentlich geförderten Wohnungen wurden Möglichkeiten der Mietanpassung nur teilweise in Anspruch genommen.
- Bei freifinanzierten Neubauwohnungen liegt die Erstbezugsmiete unter der Marktmiete, angestrebt wird die Unterschreitung der ortsüblichen Miete.
- Beim Erwerb von Bestandshäusern bleiben die Mieten unverändert. Die Mieter müssen sich aber mit einer Einlage beteiligen, um einen Beitrag zum benötigten Eigenkapital zu leisten.

### 15. Riestern ohne Zwischenwirt (1)



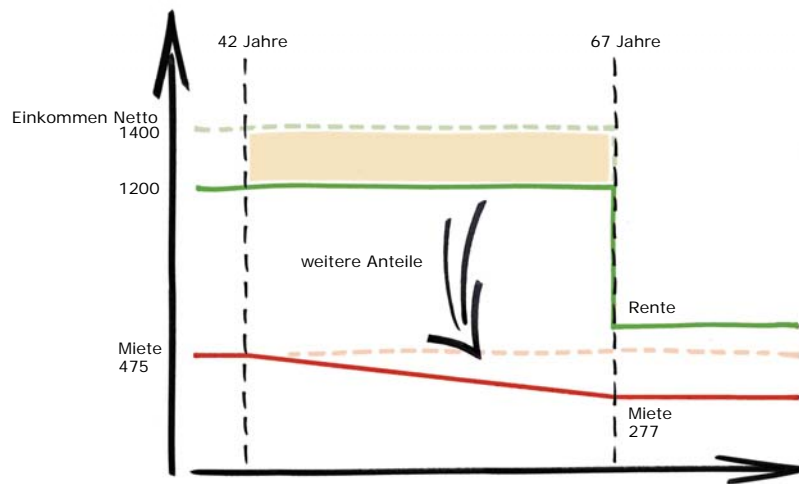
WOGENO München eG 

Der drohende Einbruch des verfügbaren Haushaltseinkommens bei Renteneintritt treibt viele WOGENO-Mitglieder um.

In unserem Beispiel betreibt eine **42 jährige Bewohnerin** Vorsorge.

Sie bewohnt eine **54 m<sup>2</sup> Wohnung** im **München-Modell Genossenschaften** und zahlt eine **Miete von EUR 9 / m<sup>2</sup>**

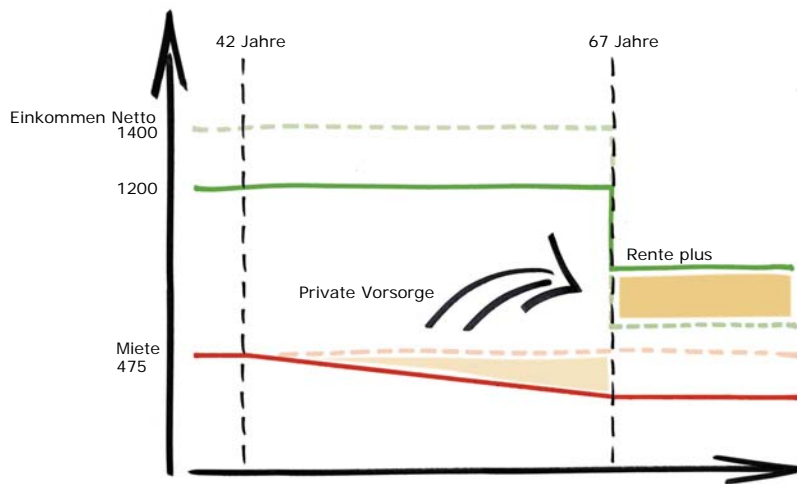
## 16. Riestern ohne Zwischenwirt (2)



WOGENO München eG 

Fortan wendet sie von ihrem verfügbaren Nettoeinkommen ( 1.400 EUR) **monatlich 200 EUR** für die Zeichnung weiterer Anteile bei der WOGENO auf. Bis zum Renteneintritt haben sich so **EUR 60.000 Geschäftsanteile** angesammelt und eine **Mietsenkung auf EUR 277 / Monat** bewirkt

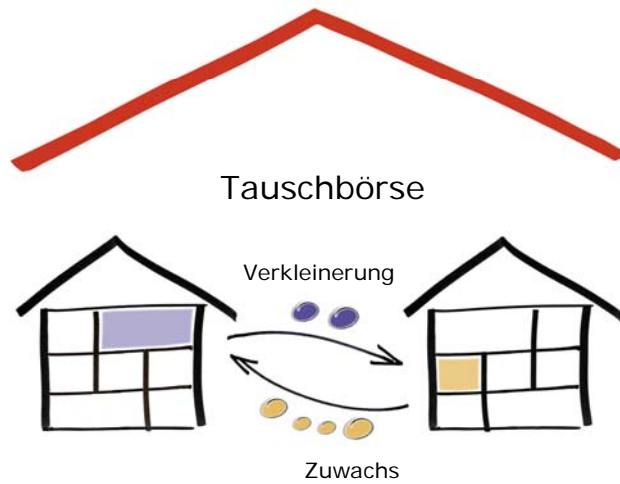
### 17. Riestern ohne Zwischenwirt (3)



WOGENO München eG 

Die progressive Ersparnis an Miete bis zum 67. Lebensjahr legt die Frau in geeigneter Form an. Diese Anlage löst sie bei Renteneintritt auf und erhöht damit ihr monatliches Haushaltseinkommen. **Im Alter von 80 Jahren** ist dies aufgebraucht, ihr stehen aber **noch EUR 60.000 aus aufgestockten Anteilen** zur Verfügung.

## 18. Lebensbrüche



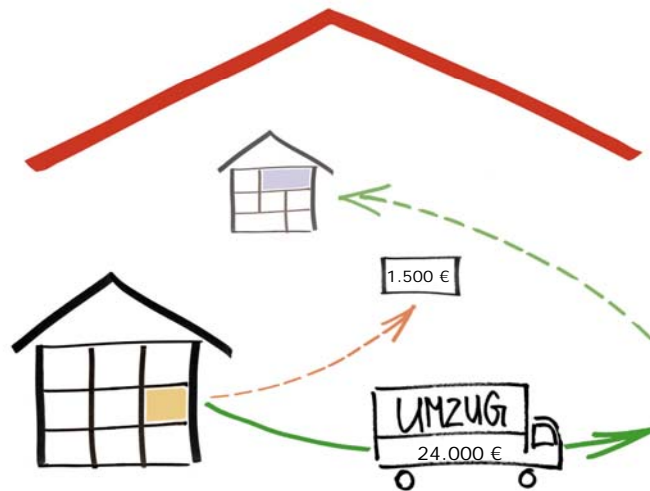
WOGENO München eG 

### **Tauschbörse**

Die WOGENO verfügt mittlerweile mit 250 Wohneinheiten über einen Bestand, der die Einrichtung einer **Wohnungstauschbörse** sinnvoll macht. Veränderungen der Haushaltsgröße, deren Ursachen mannigfaltig sind, kann nach klar fixierten Regeln zukünftig Rechnung getragen werden.

**Flexible Grundrisse** bei WOGENO-Neubauten wurden bislang nur vereinzelt realisiert, **interne Umzüge** innerhalb eines Hauses wurden schon öfter praktiziert.

## 19. Der flexible Mensch



WOGENO München eG 

### **Ortswechsel**

Die WOGENO reagiert flexibel auf die gewünschte oder erzwungene Mobilität ihrer Mitglieder.

### **Beispiel:**

Eine Mietpartei muss aus beruflichen Gründen nach Hamburg umziehen. Die Wohnung in München wird ordnungsgemäß gekündigt und übergeben.

Der Nachmieter übernimmt die wohnungsbezogenen Pflichtanteile. Die ausziehende Partei kann aber Mitglied der WOGENO bleiben und hat damit im Falle eines Rückzugs nach München leichter Zugang zu einer Wohnung.

## 20. Kontakt

WOGENO München eG  
Aberlestr. 16 Rgb.  
D-81371 München Tel: 089 / 721 17 05  
(Mo.-Fr. 9.00 - 15:00 Uhr)  
Fax: 089 / 725 50 74  
e-mail info@wogeno.de

Genossenschaftsregister beim  
Amtsgericht München; Nr. 2498  
Vertreten durch:

Vorstand  
Peter Schmidt, Dipl.-Geograph  
Heike Skok, Soziologin  
Christian Stupka, Berater für Betriebsräte

---

WOGENO München eG 