

WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 40

200 Wohnungen im WOGENO-Hafen

Im auslaufenden Jahr ist uns ein großer Kraftakt gelungen. Gleich drei Bestandshäuser wurden von der WOGENO erworben.

Dem Erwerb der Nymphenburgerstraße 106 folgten in einem gemeinsamen Kaufvertrag die Objekte Isartalstraße 26 und Orleanstraße 61. Beide Häuser waren von der Landeshauptstadt München im Vorkaufsrecht erworben worden. Die WOGENO erhielt den Zuschlag, weil im Vorfeld fast 100 % der BewohnerInnen ihren Beitritt zu unserer Genossenschaft erklärten und zusätzlich ganz überwiegend innerhalb förderungswürdiger Einkommensgrenzen liegen.

Wohnen und Gastro in der Isartalstraße 26

Kontakt zu den BewohnerInnen gibt es seit über zwei Jahren. Einzelne Haushalte hatten sich an die frisch ge-



Isartalstr. 26

gründete GIMA gewandt, um eine genossenschaftliche Lösung auszuloten. Mehrere Hausversammlungen folgten, in denen sich dafür eine deutliche Mehrheit herausbildete.



Balkone zum Hof



Teil des Schuppens

Das Schicksal des Nachbarhauses gab noch einmal einen großen Schub: Es wurde an einen Aufteiler verkauft, der binnen zwei Monaten die Mehrheit der Mieter vergraulte und seitdem die Wohnungen

„in dem aufstrebenden Szeneviertel“ zu Höchstpreisen anbietet.

Tatsächlich unterliegt das Dreimühlenviertel einer deutlichen Wandlung, ohne bisher seinen Charakter verloren zu haben. Erfreulich ist der Zuzug vieler junger Familien. Damit kann unser neues Objekt auch aufwarten: Sechs Familien mit dreizehn Kindern leben in lebendiger Nachbarschaft mit ehemaligen Paulaner-Beschäftigten. Vor der Türe liegt der Roecklplatz mit Spielmöglichkeiten und vielfältiger Gastronomie. Dabei werden auch wir zukünftig mitmischen. (s. Artikel „Gastlichkeit am Roecklplatz“, S. 3 unten)

Das Haus selber werden wir Zug um Zug entwickeln. Zunächst haben wir wieder eine WOGENO-Spezialität umgesetzt: Die derzeitigen Bewohner konnten Wünsche für die freien Flächen anmelden. So wird einer Wohnung ein weiteres Zimmer zugeschlagen, damit die fünfköpfige Familie ausreichend Platz hat. Der freie Laden

im Erdgeschoss wird zukünftig von einer Bewohnerin als Malatelier für Kinder genutzt, die marode DG-Wohnung einem anderen Haushalt als Abstellmöglichkeit angeboten. Eine freie Wohnung wurde bereits in der Mitgliedschaft vergeben.



Hausflur
Isartalstr. 26



Treppenhaus
Isartalstr. 26

In der Planung ist die zukünftige Nutzung des großen Schuppens im Hof. Über den Ausbau des Dachgeschosses und eine sinnvolle energetische Sanierung wird nachgedacht. Die Realisierung ist im Jahr 2010 geplant. Das Architekturbüro Reischböck/Os-

tenrieder wurde beauftragt.

Der Erwerb durch die WOGENO wurde mit einem Hoffest gefeiert, das vielfältige kulinarische und künstlerische Talente offenbarte.

Baustelle Orleanstrasse 61

Vor knapp drei Jahren hatte ein WOGENO-Mitglied den Vorstand auf das Objekt aufmerksam gemacht. Der ehemalige Besitzer bot es zum Verkauf – Zustand nach eigenen Worten „zwischen 10 und 120“. Womit die bauliche Situation gut beschrieben ist: Vieles ist angefangen, wenig fertig. Wir nahmen Kontakt zur Bewohnerschaft auf, die zunächst mit verhaltenem Interesse reagierte. Vor allem aber wurden wir preislich nicht einig, da wir den gesamten Instandhaltungs- und Modernisierungstau bei unserer Kalkulation in Abzug bringen mussten.

Schließlich kaufte ein Dritter, die Landeshauptstadt übte aber das Vorkaufsrecht aus, weil der Erwerber die üblichen Auflagen nicht unterschreiben wollte. Anschließend wurde überraschend schnell reprivatisiert.

Dem Engagement einzelner BewohnerInnen ist es zu verdanken, dass



Einkommensprüfungen und Beitritte zur WOGENO „just in time“ realisiert wurden.

Unmittelbar nach Erwerb haben wir mit der Bestandsaufnahme begonnen. Die Projektleitung wurde Thomas Kremer von der CoHaus München übertragen, der Architekt Christian Herde, Gründungsmitglied der WOGENO, mit der Planung beauftragt. Für beide gibt es jede Menge zu tun. Das Rückgebäude muss grundlegend saniert werden, im Vordergebäude stehen der Ausbau des Dachgeschosses und energetische Maßnahmen im Vordergrund. Für den Hof mit zwei Nebengebäuden werden zunächst Konzepte ausgearbeitet.

Gut eingebunden ist die bunt gemischte Bewohnerschaft, die nahezu vollzählig auf einer Versammlung die ersten Überlegungen zu baulichen Veränderungen diskutierte. Vier Wohnungen werden nach ihrer Sanierung in der Mitgliedschaft ausgeschrieben. 2009 sollen die großen baulichen Maßnahmen erfolgen.



Gegenwärtig kommt unser jüngster Erwerb nicht gerade als Schmuckstück daher, noch dazu an einer stark von Verkehr belasteten Straße. Wir sind uns aber sicher, dass die Orleansstraße 61 nach ihrer Sanierung eine begehrte WOGENO Adresse sein wird.

Christian Stupka

Projekt Pariser Strasse 11 beginnt mit einem halben Jahr Verzögerung

Das kennen wir schon seit der Johann-Fichte-Straße: Warten auf die Bodenuntersuchung. Was uns damals mehr als ein ganzes Jahr gekostet hat, ging nun schneller über die Bühne. Im Spätherbst anstatt wie ursprünglich geplant im Frühjahr 2007 konnten die Verträge mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) unter Dach und Fach gebracht werden.

Die Konstellation ist dabei neu für uns. Die WOGENO erwirbt das Grundstück an der Pariser Straße 11 und erteilt der MGS den Auftrag für die Baubetreuung. Das war Bedingung für den Zuschlag für das Grundstück.

Die Vorteile liegen dabei auf beiden Seiten: Die WOGENO kann in dem komplizierten Baufeld (Altlasten, angrenzende Bebauungen, die beim Abbruch der alten KfZ-Werkstatt ihren Halt zu verlieren drohen...) auf die Erfahrung des Sanierungsträgers bauen. Die MGS erhält im Gegenzug einen Betreuungsauftrag. Und die Sa-



Entwurf der Südfassade unseres Neubaus an der Pariser Straße 11

nierungsziele werden vorbildlich in sozialer und ökologischer Weise umgesetzt. Hier treffen sich die Ziele der Münchener Sanierungssatzung mit den Zielen der WOGENO-Satzung.

Der Zeitplan sieht nun wie folgt aus: Die Planungen laufen seit Mitte Oktober auf Hochtouren. Ende des Jahres 2007 soll die Baugenehmigung eingereicht werden. Im Frühjahr wird dann mit dem Abbruch der alten KfZ-Werkstatt begonnen. Ende 2008 sollen dann Altbau und Neubau so weit fortgeschritten sein, dass im Winter 2008/2009 der Innenausbau erfolgen kann. Irgendwann im Laufe des Jahres 2009 soll dann unser 4. Neubau nach Johann-Fichte-Straße, Caroline-Herschel-Straße und August-Kühn-Straße fertiggestellt sein.

Insgesamt entstehen für unsere Mitgliedschaft 23 Wohnungen im Zentrum Haidhausens, davon 13 im neuen Passivhaus im Innenhof, 10 im grundsanierten Altbau an der Pariser Straße.

Peter Schmidt

Gastlichkeit am Roecklplatz – Eine Vorankündigung

Wir haben ja bereits einige Häuser gekauft. Und damit viele Menschen vor dem bewahrt, was derzeit am Roecklplatz 3 vor sich geht, wo in direkter Nachbarschaft zu unserer Isartalstr. 26 nur noch 3 von ehemals 23 Haushalten in einem schönen Altbau leben. Dieser wurde zeitgleich mit der Isartalstr. 26 von Privatleuten veräußert und geriet leider wegen deren Geldgier in die falschen Hände. Innerhalb weniger Monate hatte der neue Eigentümer die meisten Mieter davon „überzeugt“, dass es für sie besser ist, das Feld zu räumen.

Anders in der Isartalstr. 26: Dort sind alle Haushalte Mitglied bei uns geworden und bringen sich in angenehmer und konstruktiver Weise in die weitere Gestaltung des Hauses ein. Bereits kurz nach dem Stadtratsbeschluss, der den Verkauf an die WOGENO vorsah, wurde ein Hoffest mit vielfältigen kulinarischen und musischen Einlagen gefeiert. Ein Vorgesmack auf die Gastlichkeit am Roecklplatz.

Bedrohte Hausgemeinschaften vor der Umwandlung und Vertreibung zu beschützen, ist ein Geschäft, das die WOGENO mittlerweile ganz gut beherrscht (auch dank der vielen solidarischen Mitglieder, die weiterhin den guten Zweck mit der soliden Geldanlage verbinden). Erstmals standen wir nun aber beim Erwerb des Hauses vor einer Aufgabe, deren

Schwierigkeitsgrad uns vorher nicht ganz bewusst war: Für eine leere Gaststätte ein gutes, qualitativvolles und für die gesamte Hausgemeinschaft und deren Nachbarschaft gedeihliches Betreibermodell zu finden. Es war uns im Sommer noch nicht bewusst gewesen, wie viel Zeit dies beanspruchen würde.

Menschen, die in München eine Kneipe eröffnen möchten, gibt es viele. Aus der Vielzahl der Angebote, unter denen auch einige solide und interessante waren, das richtige herauszufinden und dann auf den Weg der Realisierung zu bringen, war eine zeitraubende Aufgabe in den letzten Monaten.

Nun zeichnet sich ein Konzept ab, auf das nicht nur die Anwohner im ganzen Dreimühlenviertel bereits seit einem halben Jahr mit Spannung warten. Wir können uns alle darauf freuen, das erste gemeinsam mit den künftigen Wirten konzipierte Gasthaus in den Mauern der WOGENO zu besuchen: Eine saubere, reelle (Real-) Wirtschaft am Roecklplatz. Derzeit stehen wir in abschließenden Verhandlungen und hoffen auf ein gutes Gelingen. Wenn das Erhoffte daraus wird, werden wir zur Eröffnung gesondert informieren und können uns auf ein neues Stück Gastlichkeit an der Isar freuen.

Peter Schmidt

August-Kühn-Straße entscheidet sich für Ökostrom



Nein, ein Windrad haben die August-Kühnler nicht auf ihrer Dachterrasse installiert, aber seit dem 1. Juli beziehen sie Öko-Hausstrom. Ein (fiktives) Interview von und mit Andreas Viehl:

Andreas, Du hast der Hausgemeinschaft vorgeschlagen, auf Ökostrom umzusteigen. Was war deine Motivation?

Andreas: Ich bin ein Befürworter der erneuerbaren Energien. Schon seit 8 Jahren beziehe ich privat Ökostrom und bin an einem Windpark und zwei Photovoltaikanlagen beteiligt. Und da entstand dann der Wunsch, dass auch in dem Haus, in dem ich wohne, Ökostrom verbraucht wird. In einem normalen Mietshaus wäre es wohl aussichtslos gewesen, dies zu realisieren. Aber hier bei der WOGENO, mit der Selbstverwaltung und dem ökologischen Anspruch, da könnte es klappen – habe ich mir gedacht.

Wie haben die anderen Hausbewohner auf deinen Vorschlag reagiert?

Andreas: Grundsätzlich wurde die Idee gleich positiv aufgenommen. Es gab keine Debatten pro und kontra Kernenergie oder den Sinn von Photovoltaikanlagen. Trotzdem hat es einige Zeit gedauert, bis jeder sich eine Meinung gebildet hatte und abgestimmt wurde.

Wie ist die Abstimmung ausgefallen?

Andreas: Es gab 10 Ja-Stimmen und eine Gegenstimme. Die große Zustimmung unter den Hausbewohnern war die Voraussetzung dafür, dass die Hausverwaltung den Beschluss auch akzeptiert und umgesetzt hat. Die Argumente der Gegenstimme waren die höheren Kosten und die Meinung, dass zuerst die einzelnen Haushalte selbst auf Ökostrom umsteigen müssten.

Für welchen Ökostromanbieter habt ihr euch entschieden?

Andreas: Wir sind den Stadtwerken München (SWM) treu geblieben und haben deren Ökostromtarif „M-Natur“ gewählt. Unser Hausstrom wird also zukünftig in den Isar-Wasserkraftwerken der SWM erzeugt. Den Aufpreis, den wir zahlen, investieren die SWM in neue Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung. Auch die Einspeisevergütungen, die diese Anlagen erwirtschaften, werden wieder in den Neubau gesteckt.

Aber die SWM sind auch an dem Kernkraftwerk Ohu 2 beteiligt. Hat das in der Diskussion eine Rolle gespielt?

Andreas: Ja, die SWM sind nicht unbedingt der beste Ökostromanbieter. Pluspunkte sammeln sie aber, weil sie ein ortsansässiges Unternehmen sind und der Stadt München gehören. Die SWM wegen der Kernkraftwerksbeteiligung mit den großen Energiekonzernen gleichzusetzen, die an ihren Kernkraftwerken kleben, wäre wohl etwas übertrieben.

Wie viel kostet euch der Öko-Hausstrom?

Andreas: Durch unsere Lüftungsanlage haben wir einen höheren Stromverbrauch; er liegt bei ca. 14.000 kWh pro Jahr. Das ergibt Mehrkosten gegenüber dem Standardtarif der SWM von 255 Euro. Umgerechnet auf die Haushalte sind das dann je nach Wohnungsgröße 1,10 bis 2,70 Euro pro Monat. M-Natur war das günstigste unter den Angeboten, die ich der Hausgemeinschaft vorgeschlagen hatte.

Siehst du die August-Kühn-Straße als Vorbild für andere WOGENO-Häuser?

Andreas: Ich fände es prima, wenn wir unter den anderen Hausgemeinschaften viele Nachahmer finden würden. Aber auch etwas Anderes ist denkbar: Die Generalversammlung oder der Vorstand könnten beschließen, dass für WOGENO Häuser künftig nur noch Ökostrom in Frage kommt. Ein Genosse aus dem Haus hat bereits angekündigt, bei der nächsten Generalversammlung einen entsprechenden Antrag zu stellen. ■

Außen hui und innen top

Fassadenpreis für die Danklstraße 11

Ein häufig anzutreffendes Phänomen in dieser Zeit: Ein Mietshaus in München wechselt den Besitzer. Kurz vorher oder kurz nachher werden noch einige äußerliche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Braut soll hübsch gemacht werden für künftige Käufer, denn darin liegt die Gewinnspanne des Zwischenhändlers. Positiv ausgedrückt: des Investors, realistisch: des Spekulantens.

Meistens geschieht die „Verschönerung“ durch einen Fassadenanstrich, das eine oder andere neue Fenster. Ansonsten bleiben die Bausubstanz des Hauses und vor allem der energetisch-technische Standard auf einem rückständigen Niveau.

Anders unsere Danklstraße 11. Zusammen mit dem Nachbarhaus Oberländerstraße 20 (IWG) und 8 weiteren Häusern im sogenannten „Danklblock“ hatten wir im Jahr 2002 ein Erwerberkonsortium initiiert und damit insgesamt 134 Mietwohnungen vor dem Umwandlungsdruck gerettet. Anschließend haben wir gemeinsam mit der IWG unsere beiden Häuser grundlegend energetisch saniert. Durch neue Fenster, Wärmedämmung, Zentralheizung und ein eigenes Blockheizkraftwerk, das neben der Wärme auch einen großen Teil des Stroms, der in den Häusern verbraucht wird, selbst pro-

duziert, haben wir eine hoch effiziente Energieversorgung erreicht und sparen im Jahr 52 Tonnen CO₂ gegenüber dem vorherigen Zustand.

Und wir haben nebenbei die Ecke Dankl-/Oberländerstraße zum Schmuckstück Untersendlings gemacht. Viele Nachbarn, auch die anderen Wohnungsgenossenschaften, die damals den Danklblock mit uns erwarben, haben uns dafür ihre Anerkennung ausgesprochen.

Die Devise lautete: Das eine tun und das andere nicht lassen. Effizient und umweltbewusst kann auch schön sein. Die Belohnung dafür ist nun der Fassadenpreis der Landeshauptstadt München. Offizielle Sprachregelung: „...für die mustergültige Renovierung der Fassade Ihres Anwesens...“

Alle unsere Neubauten wurden von der Landeshauptstadt München oder dem Freistaat Bayern mit Preisen ausgezeichnet. Dazu zählt auch die Metzstr. 31, denn diese war zum Erwerbszeitpunkt unbewohnt und wurde mit dem für einen Neubau beinahe vergleichbaren Aufwand saniert. Die Dankl 11 ist nun unser erster bewohnter Altbau, der einen offiziellen Titel gewonnen hat.

In Vorahnung der Auszeichnung haben wir auch gleich das Treppenhaus neu streichen lassen.

Peter Schmidt



Werkbundsiedlung Wiesenfeld: Schlussstrich und Neubeginn

Der Presse war es zu entnehmen, im September hat der Stadtrat mehrheitlich gegen den städtebaulichen Entwurf von Prof. Sakamoto entschieden, der als Grundlage für einen Bebauungsplan auf dem Gelände der ehemaligen Luitpold-Kaserne ausgewählt worden war.

Es war ein langes Ringen um diesen Entwurf, das nach dem Ausscheiden der WOGENO im Dezember letzten Jahres erst richtig einsetzte. Zahlreiche Runden wurden gedreht, um dem Entwurf zur Realisierung zu verhelfen. Die Gebäude wurden weniger und dafür „dicker“, aber das Ganze nicht anmutiger. Dies sollte die ungünstigen Kosten- und Energieprognosen verbessern. Schlussendlich mündeten diese Bemühungen in eine Forderung des Konsortiums an den Stadtrat: Dieser solle zusätzliche Fördermittel bereit stellen und Abschläge beim Grundstückspreis bewilligen, um die Realisierung des wegweisenden städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen.

Wegen der andauernden Umplanungen in der ersten Jahreshälfte und der vagen Hoffnung, dass dabei doch noch etwas Realisierbares heraus kommen könnte, zögerte das Konsortium den Auflösungsvertrag mit der WOGENO hinaus. Im Sommer haben wir unsere Kündigung nochmals bestätigt und die Rückzahlung unseres Beitrags zur Finanzierung des Wettbewerbs eingefordert. Darauf hin machte sich die Geschäftsführung des Konsortiums an die Ausarbeitung eines Auflösungsvertrags, der uns Anfang September zugestellt und von uns sogleich unterschrieben wurde.

Bedauerlicherweise konnte die Rückabwicklung auf-

grund der vielen erforderlichen Unterschriften bis zum Stadtratsbeschluss nicht abgeschlossen werden. Sie wurde dann vom Konsortium mit der Begründung storniert, dass sich unser Ausstieg ja nur auf den Sakamoto Entwurf bezog und mit der Stadtratsentscheidung hinfällig wäre.

Wir sind der Meinung, dass wir unabhängig von dem Beschluss des Stadtrats frühzeitig unseren Ausstieg erklärt haben und haben beschlossen, nun zweigleisig zu verfahren. Einerseits erwarten wir vom Stadtrat und der Stadtverwaltung einen Vertrauensschutz, das heißt den Zugang zu einem Grundstück auf dem Gelände der Luitpold-Kaserne. (Der Stadtrat hat in seinem Beschluss festgehalten, dass die Konsorten der Werkbundsiedlung bei der weiteren Planung einbezogen und bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden sollen.)

Außerdem lassen wir zur Zeit prüfen, ob es juristische Möglichkeiten zur Rückerstattung unseres finanziellen Beitrages zum Wettbewerbsverfahrens gibt.

Nach unserem Kenntnisstand wird die Stadt einen neuen Wettbewerb ausloben, der sich auch über das angrenzende Gelände bis zur Dachauer Straße hin erstrecken wird. Damit verschiebt sich die Realisierung eines WOGENO-Projektes auf dem Gelände voraussichtlich bis 2010/2011, aber wir hoffen, dass es dann ein ganz besonders schönes Projekt wird, das die „Teilnahmegebühr“, die wir bereits vorab entrichtet haben (ca. 25 Euro pro Quadratmeter künftiger Wohnfläche), und die investierte Arbeitszeit rechtfertigt.

Heike Skok



Dementi ... Dementi ... Dementi ... Dementi ... Dementi ... Dementi ...

Oh je, ist das peinlich! Ausgerechnet von der Titelseite des letzten Rundbriefes wurden auf unerklärliche Weise zwei Zahlen verschluckt. Und so hat möglicherweise die Eine oder der Andere verwundert das neue WOGENO-Anwesen Nymphenburger Str. 6 gesucht und sich an jener Stelle über die große Bautafel für die „Nymphenburger Höfe“ und eine Be-

teiligung der WOGENO an solchem Projekt den Kopf zerbrochen (s. Foto oben).

Darum sei hier offiziell dementiert: Die WOGENO hat damit nix zu tun, aber auch wirklich garnix! Es hätte in der Überschrift einfach heißen sollen: Nymphenburger Str. 106.

Karin Just

Der Weg zur WOGENO-Wohnung

In unseren 200 Wohnungen und bei unserer Partnergenossenschaft IWG wohnen mittlerweile etwa 350 WOGENO-Mitglieder. Weitere 600 Mitglieder können sich auf freiwerdende Wohnungen bewerben. In der Praxis sind es ein bis fünfzehn Haushalte auf eine ausgeschriebene Wohnung, deren Anzahl sich im Fortgang des Verfahrens häufig halbiert.

Sehr viele Mitglieder bewerben sich seit Jahren nicht. Sie verstehen sich als Fördermitglieder oder erhalten sich eine mittel- bis langfristige Option.

Der demokratisch legitimierte Vergabeausschuss behandelt sorgfältig alle eingehenden Bewerbungen, alle Interessierten werden anschließend anhand eines Protokolls informiert.

Daneben werden uns immer wieder berechtigte Fragen zu den Chancen auf eine Wohnung gestellt. Nachfolgend einige Antworten.

Mitgliedschaft als Eintrittskarte

Allen WOGENO-Interessierten wird kommuniziert, dass sich Wohnwünsche in der Regel mittelfristig realisieren lassen. Die rasche Vergabe ist ein Glücksfall. Dennoch sind die Pflichtanteile gut angelegt. Aus den 1.500 Euro je Mitglied, die mittlerweile eine Gesamtsumme von 1,4 Mio. Euro ergeben, erwirtschaftet die WOGENO Mittel, die gezielt zur Projektentwicklung eingesetzt werden. Anders gesagt: Das Mitglied verzichtet bei seinen Pflichtanteilen auf eine mögliche Verzinsung von etwa 60 Euro im Jahr und hat im Gegenzug eine privilegierte Stellung bei der Vergabe freier Wohnungen. Erfüllen sich die Wohnwünsche auf Dauer nicht oder orientiert sich das Mitglied anderweitig, kündigt es die Mitgliedschaft und die Pflichtanteile werden satzungsgemäß ausgezahlt.



Neubau und/oder Erwerb im Bestand

Auf der letzten Generalversammlung wurde kritisch hinterfragt, ob der Erwerb vermieteter Häuser in Konkurrenz zum Neubau stehe und somit die Chancen wartender Mitglieder auf Vergabe einer Wohnung schmälere. In der Praxis hat es diese Konkurrenz bislang nicht gegeben. Wir haben alle Optionen auf Neubau verfolgt und dort realisiert, wo wir Interesse in der Mitgliedschaft spürten und bei der städtischen Grundstücksvergabe zum

Zuge kamen. Andererseits haben wir konsequent Möglichkeiten genutzt, geeignete Bestandshäuser zu erwerben. Damit folgen wir einem zentralen Ziel unserer Satzung, Mietshäuser dauerhaft dem spekulativen Markt zu entziehen.

In diesen Bestandshäusern konnten bereits viele Wohnungen an Mitglieder neu vergeben werden:

Objekt	Erwerbsjahr	Anzahl Wohnungen	Vergabe seit Erwerb
Dankl 11	2002	11	5
Häberl 15	2004	20	7
Kidler 41 + 43	2005	23	8
Nymphenburger 106	2007	13	7
Summen		67	27

Dabei war das Interesse durchaus unterschiedlich. In einzelnen Fällen kamen Mitglieder zum Zuge, die erst wenige Monate Mitglied der WOGENO waren oder nach Vergabe die Mitgliedschaft begründeten. Viele WOGENO-Mitglieder haben also sehr dezidierte Vorstellungen hinsichtlich der Lage und Ausstattung ihrer zukünftigen Wohnung.

Mehr Anteile = mehr Chancen?

Die wohnungsbezogenen Anteile der Mieter bilden eine tragende Säule der Finanzierung neuer Objekte. Gelegentlich werden wir daher gefragt, ob die Zeichnung weiterer Anteile bessere Startpositionen bei der Vergabe einer Wohnung bewirkt. Dies ist eindeutig zu verneinen. In einer Genossenschaft gilt das Prinzip der Gleichheit aller Mitglieder unabhängig von der Höhe ihrer Geschäftsanteile. Selbstverständlich freuen wir uns, wenn wohnende Mitglieder ihre Anteile aufstocken. So können wir auch Mitglieder mit Wohnungen versorgen, welche die wohnungsbezogenen Anteile zunächst nicht einzahlen können. Dies wird über einen Mietaufschlag ausgeglichen.

Im laufenden Jahr 37 Wohnungen neu vergeben

Aktuell verfügt die WOGENO über 200 Wohnungen und kann darüber hinaus Vorschläge für die Belegung freier Wohnungen in unserer Partnergenossenschaft IWG (270 Wohnungen) unterbreiten. Im laufenden Jahr wurden bereits 14 WOGENO-Wohnungen und 23 IWG-Wohnungen an Mitglieder vergeben.

Dabei fällt auf, dass Bewerbungen von Mitgliedern, die innerhalb von fünf Jahren nach Gründung eintraten (bis Mitgliedsnummer 400) nur noch tröpfchenweise eingehen. Hier haben wir offensichtlich eine sehr hohe Versorgungsquote erreicht. Bewerbungen bis zur Mitgliedsnummer 750 (Ende 2004) sind häufig, aber nicht übermäßig anzutreffen. Hingegen bewerben sich Neumitglieder überproportional häufig, kommen durchaus

auch zum Zuge, müssen aber bei vergleichbaren Begründungen in anderen Kriterien aufgrund der geringeren Dauer der Mitgliedschaft zurückstehen.

Zusammengefasst lässt sich feststellen: Die Chancen auf eine WOGENO-Wohnung haben sich verbessert, die neueren Mitglieder müssen aber weiterhin mit deutlichen Wartezeiten rechnen.

Christian Stupka

NEU! KfW Darlehen für Genossenschaftsanteile

Die Pflichtanteile für eine WOGENO-Wohnung sind ja nicht gerade gering. Und nicht alle Mitglieder können sie bei Bezug aufbringen. Dennoch ist es uns durch unser Solidarsystem der Finanzierung stets gelungen, alle Interessenten für ein Objekt letztlich berücksichtigen zu können.

Nicht zuletzt durch unser Engagement hat nun die KfW-Bank ihr Eigenheimprogramm für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen geöffnet. Die Zinskonditionen liegen gegenwärtig (Stand November 2007) bei 4,5 % p.a., also vergleichbar dem Mietaufschlag, den ein WOGENO-Haushalt zahlen muss, wenn die nötigen Anteile nur unvollständig eingebracht werden können.

Der Weg zu diesem Darlehen führt ausschließlich über eine private Bank. Wir haben vor einiger Zeit das Procedere mit der Stadtparkasse erörtert. Im Ergebnis ist es die beste Lösung, wenn das Mitglied direkt dieses Darlehen aufnimmt und mit der eigenen Bonität dafür einsteht. Das erspart uns eine komplizierte Dreiecksbeziehung Mitglied – Bank – WOGENO.

Aktuelle Darlehenskonditionen können unter www.kfw.de abgerufen werden, konkret handelt es sich um das Programm 134 bei der Wohnungsförderung. Auch das WOGENO-Büro beantwortet gerne Rückfragen.

Christian Stupka

Eigenkapitalzuwachs in Rekordhöhe

Binnen der letzten zwölf Monate (November 06 bis November 07) flossen der WOGENO 1.965.290 EUR (+ 22 %) aus neu gezeichneten Anteilen zu. Dies ist der höchste Zuwachs seit Gründung der WOGENO, alle Anteile summieren sich nunmehr auf 11 Mio. EUR.

Der Zuwachs von 98 Mitgliedern in diesem Zeitraum ließ das Eigenkapital aus Pflichtanteilen um 147.000 EUR (+ 12 %) anwachsen. Hoch war erneut

der Zugang freiwilliger Anteile nicht-WOGENO-wohnender Mitglieder: Ein Plus von 799.000 EUR (+ 29 %). Ihre Quote an den gesamten Einlagen der WOGENO liegt nahezu unverändert bei 32 %. Die bereits WOGENO-wohnenden Mitglieder zeichneten weitere wohnungsbezogene Anteile in Höhe von 688.000 EUR (+ 40 %).

Obwohl wir im Jahr 2007 drei Objekte für insgesamt knapp 6,0 Mio. EUR erwerben, konnten wir die Eigenkapitalquote deutlich über 40 % halten.

Aus vorhandenen Beleihungsspielräumen und der derzeitigen Liquidität stehen aktuell etwa 800.000 EUR für neue Projekte und Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Objekten zur Verfügung. Damit kann das Objekt Pariser Straße 11 geschultert, weitere Projekte können in Angriff genommen werden. *Christian Stupka*

WOGENO-Anteile November 2007
11.057.000 Euro

weitere
wohnungsbezogene
Anteile
2.427.752

Pflichtanteile
1.373.700

freiwillige Anteile
3.548.000

wohnungsbezogene
Pflichtanteile
3.707.838

Geschäftsanteile – Fundament und Säule unserer Entwicklung

Eine kleine Anteilskunde

Ab dem Moment, als 11 Personen im Nebenraum einer Untersendlinger Wirtschaft im Jahr 1993 die WOGENO gründeten, wurde ihr mit jedem gezeichneten Geschäftsanteil ein Stück Vertrauen gegeben. Hinter jedem Anteil steckt eine bewusste Entscheidung der Anteilszeichnerin oder des Anteilszeichners. Die Häuser, die wir mit ihnen errichten oder erwerben und dann weiter entwickeln, sind offen für alle Anteilseigner/innen. Damit bewirkt jeder Anteil etwas direkt Sichtbares, Erlebbares. Aus mittlerweile über 22.000 Anteilen unserer über 900 Mitglieder nährt sich die Kraft, die uns ermöglicht, unsere viel beachteten Projekte zu verwirklichen.

Vielfältig und flexibel

Der Geschäftsanteil eignet sich hervorragend als Geschenk an das neu geborene (Enkel-) Kind. Oder die jährliche Dividende wird gleich wieder als Anteil aufgestockt. So entsteht über die Jahre ein hübscher Zinsezinseffekt. Sparen, Bauen, Wohnen, das alt bewährte Prinzip. Anteile können zwischen den Partnern, die in einer WOGENO-Wohnung leben, in beliebiger Stückelung aufgeteilt werden, die Aufteilung kann entsprechend privater Abmachungen nachträglich geändert werden. Unbürokratisch, beinahe wie eine einfache Überweisung. Bei Bezug einer Wohnung oder beim Umzug von einer Wohnung in eine andere können Anteile mit einem kurzen Buchungsvorgang umgewidmet werden: Vom freiwilligen Anteil in einen wohnungsbezogenen Pflichtanteil, vom wohnungsbezogenen Pflichtanteil in einen weiteren wohnungsbezogenen Anteil mit mietmindernder Wirkung (wenn z.B. von einer größeren in eine kleinere WOGENO-Wohnung umgezogen wird). Und so weiter.

Kündigung

Ab und zu kommt es vor, dass Anteile wieder gekündigt werden. Das Mitglied hat sich zwischenzeitlich für eine Eigentumswohnung entschieden, zieht in eine andere Stadt oder ändert anderweitig seine Präferenzen. Dann erfolgt eine Kündigung entweder einzelner Anteile oder des gesamten Guthabens samt Mitgliedschaft. In all diesen Fällen kommt unsere Satzung zum Tragen. In ihr sind neben vielen anderen Dingen auch die Kündigungsmodalitäten für Geschäftsanteile geregelt, so

auch die Frist. Diese beträgt ein Jahr ab dem 31.12. des Jahres der Kündigung. Zur Auszahlung kommt der Anteil dann nach der darauffolgenden Generalversammlung, wenn der Jahresabschluss festgestellt wird.

Übertragung

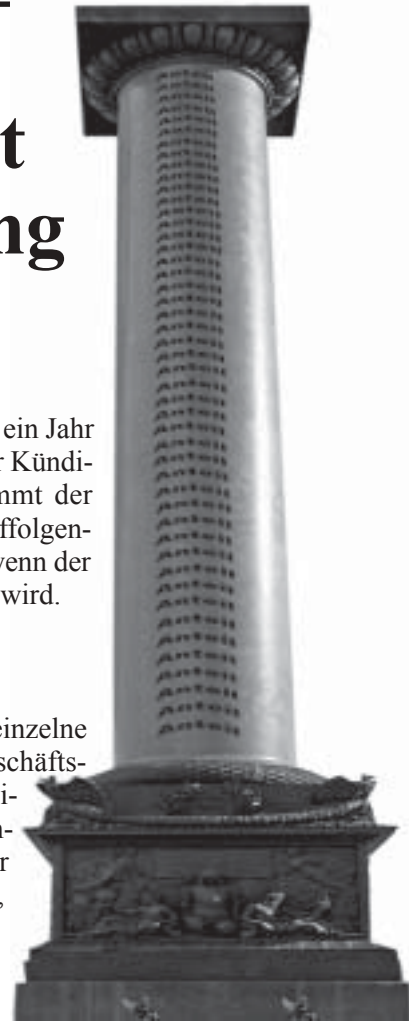
In Einzelfällen werden einzelne Teile oder das gesamte Geschäftsguthaben von einem ausscheidenden an ein neu eintretendes Mitglied übertragen. Oder an ein vorhandenes Mitglied, das diese Anteile übernimmt. Dies ist zum Beispiel Voraussetzung dafür, dass das ausscheidende Mitglied seine Anteile früher zurückbezahlt bekommen kann, als es die Satzung vorsieht. Dabei entsteht dann für kurze Zeit ein Dreiecksverhältnis. Die Eckpunkte dieses Dreiecks sind 1. das Mitglied, das ausscheidet (bzw. einzelne oder mehrere Anteile kündigt), 2. das Mitglied, das diese Anteile übernimmt und 3. die WOGENO, die diesem Vorgang zustimmt. Ein Mitglied kann also einen „gebrauchten“ Anteil erwerben. Dieser ist natürlich weder vergilbt noch mit sonstigen Abnutzungserscheinungen behaftet. Er kann durch einen formalen Vorgang übertragen werden. Sichtbar wird dieser Vorgang durch zwei vorgefertigte Formblätter und die Bewegungen auf den jeweiligen Bankkonten.

Mit unserer jüngsten Broschüre zur Zeichnung weiterer Anteile haben wir wieder um weiteres finanzielles Engagement unserer Mitglieder geworben. Damit wollen wir weitere Projekte entwickeln und im kommenden Jahr wieder eine neue Rekordsumme an Dividende ausschütten (im Sommer 2007 haben wir mit der Ausschüttung für das Jahr 2006 erstmals die Marke von 100.000 Euro überschritten).

Zusammenfassung

Ökologisches Bewusstsein, Solidarität, soziale Verantwortung und Mitbestimmung sind die Seele unserer Projekte. Die WOGENO-Anteile sind deren Rückgrat.

Peter Schmidt



Wogeno München eG: Die 14. Generalversammlung

In diesem Jahr tagte die Generalversammlung im schönen Gemeindezentrum von St. Rupert im Münchner Westend. Ca. 90 Mitglieder kamen, darunter eine ganze Reihe „Neuer“, die sich einen Eindruck von der Arbeitsweise ihrer Genossenschaft verschaffen wollten.



Vorstand und Aufsichtsrat fassten in ihrem Bericht die wichtigsten Ereignisse des Jahres 2006 zusammen.

Der Anregung einer früheren Generalversammlung folgend, präsentiert Peter Schmidt die wesentlichen Geschäftsfelder der CoHaus München GmbH: Hausbewirtschaftung, Baubetreuung, Instandhaltungsplanung, Energie-Contracting.

Er wies dabei auf das Problem der steigenden Betriebskosten hin (Stichwort: „zweite Miete“). Doch mit 1,72 Euro/m² im errechneten Durchschnitt kann die WOGENO München eG ein sehr gutes Ergebnis präsentieren (zum Vergleich: BRD Durchschnitt: 2,74 Euro/m², Landeshauptstadt München Durchschnitt 2,60 Euro/m², Industrie- und Wohnbaugemeinschaft [IWG] 1,90 Euro/m²).

Weiterer Schwerpunkt war die Vorstellung der neuen Projekte Nymphenburger Straße 106 und Pariser Straße 11 sowie der anstehende Erwerb von Orleansstraße 61 und Isartalstraße 26. Auch die Probleme mit der Werkbundsiedlung und dem Milgeo, das die WOGENO mit dem Künstlerverein genius loci e. V. für Atelier- und Wohnzwecke nutzbar machen wollte, waren Thema.

In diesem Zusammenhang problematisierte ein Mitglied das Verhältnis von Neubau und Bestandserwerb. Vor dem Hintergrund, dass der Erwerb von Bestandshäusern vergleichsweise wenig Wohnraum für Mitglieder der Genossenschaft biete, stelle sich die Frage, weshalb der Neubau keine stärkere Rolle spiele.

Der Vorstand wies in seiner Antwort auf die lange Realisierungsphase von Neubauprojekten hin, die dann eventuell, wie soeben die Werkbundsiedlung, scheitern. Parallel zu einer Projektentwicklung dieser Größenordnung könne die WOGENO kein weiteres Neubauprojekt beginnen. Außerdem konzentrierten sich die Standortwünsche unserer Mitgliedschaft auf bestimmte innerstädtische Quartiere, was in der Vergangenheit dazu geführt habe, dass das eine oder andere mögliche Neubauprojekt (so-



genannte „Panzerwiese“, Messestadt Riem) nicht weiter betrieben wurde. Grundsätzlich sei es im übrigen von Beginn an ein erklärtes Ziel der WOGENO, neben Neubau bereits bestehenden Wohnraum der spekulativen Verwertung zu entziehen. (s. auch Artikel S. 7)

Es wurde auch nach dem Stand der Dinge hinsichtlich des Erwerbs weiterer Häuser im Erbbaurecht (wie Agnes-, Johann-Fichte- und Caroline-Herschel-Straße) gefragt. Der Vorstand erläuterte, dass der von der LH München aktuell veranschlagte Erbbauzins deutlich über dem derzeitigen Marktzinsniveau liege, ein Erwerb auf dieser Basis deshalb derzeit nicht anzustreben sei.

Eine letzte Frage bezog sich auf den Sinn der Doppelmitgliedschaft bei der WOGENO und der Industrie und Wohnbaugemeinschaft (IWG) für WOGENO-Mitglieder, die eine IWG-Wohnung beziehen. Erklärung dazu: Die IWG bietet Wohnungen zu vergleichsweise günstigeren Bedingungen als die WOGENO. Zum Ausgleich drängt die WOGENO darauf, die Mitgliedschaft in der WOGENO auch bei Bezug einer IWG-Wohnung beizubehalten.

Besondere Erwähnung in der Berichterstattung fand das Netzwerk der WOGENO-Häuser, das mittlerweile einen festen Platz in unserer Genossenschaft hat. Zweibis dreimal jährlich treffen sich Bewohnerinnen und Bewohner aus den Häusern und weitere interessierte WOGENO-Mitglieder zum Erfahrungs- und Informationsaustausch. Das „große Thema“ ist derzeit die Arbeitsgrundlage zur Umsetzung ökologischer Standards in WOGENO-Häusern.

Beschlüsse

Im weiteren Verlauf der Versammlung wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss 2006 wurde einstimmig festgestellt.
- Auch der Beschluss über die Verwendung des Bi-

lanzgewinns 2006, also die Einstellung von 10 % in die gesetzliche Rücklage und die Ausschüttung einer Bruttodividende von 4% auf die weiteren Genossenschaftsanteile, wurde einstimmig ohne Gegenstimme und Enthaltung beschlossen. Der verbleibende Gewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

- Zuletzt wurde das zusammengefasste Ergebnis des Prüfberichts 2006 vorgetragen und mit 1 Enthaltung zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Der Vorstand wurde bei 3 Enthaltungen (Stimmen der anwesenden Vorstandsmitglieder) entlastet, der Aufsichtsrat bei 6 Enthaltungen (Stimmen der anwesenden Mitglieder des Aufsichtsrats).

Wahlen

Auch in diesem Jahr standen wieder Neuwahlen an.

Christian Stupka stellte sich zur Wiederwahl für den Vorstand. In seiner kurzen Rede hob er hervor, dass es in den vergangenen Jahren gelungen sei, das genossenschaftliche Wohnungswesen in München mit neuem Leben und Dynamik zu erfüllen.

Ganz offenkundig werde genossenschaftliches Wohnen als eine gute Form des Wohnens gegenüber Eigentum und reinem Mietwohnen verstanden. Besonders positiv sei weiterhin das gute Zusammenwirken der Beteiligten „Wir sind nicht Getriebene eines anonymen Marktgeschehens, sondern aktiv Handelnde für einen solidarischen Nutzen“. Als Aufgaben für die nächste Amtsperiode sehe er die Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand sowie die Gestaltung des Zielkonflikts zwischen WOGENO-Wohnenden und noch nicht WOGENO-Wohnenden.

Christian Stupka wurde mit 81 von 83 Stimmen im Amt bestätigt

Ebenso im Amt bestätigt wurden zwei Aufsichtsratsmitglieder, Karin Just mit 78 von 79 Stimmen und Michael Stöhr mit 77 von 79 Stimmen.

Für den Wohnungsvergabeausschuss wurde Johannes Denninger mit 78 von 84 Stimmen mit 6 Enthaltungen im Amt bestätigt. Er forderte alle BewerberInnen um eine ausgeschriebene WOGENO-Wohnung auf, ihre Bewerbungen ausführlich zu begründen. Dies erleichtere dem Vergabeausschuss eine fundierte Entscheidung.

Im Anschluss an den formalen Teil der Versammlung

meldeten sich einige Mitglieder mit ihren Anliegen zu Wort:

Tine Hohenberger (Isarstral. 26) stellte die Mietergemeinschaft vor und bat die



Versammlung um Unterstützung bei den Bemühungen, unter das Dach der WOGENO zu kommen.



Hildegard Denninger vom Verein BISS e. V. stellte das Projekt Hotel BISS vor. Sie bedankte sich für das stabile Netzwerk, das dabei behilflich sei. Ihr Dank gilt vor allem auch der WOGENO.

Andreas Bohl stellte das Arbeitspapier „Umsetzung ökologischer Standards in WOGENO-Häusern“ des Netzwerks der WOGENO-Häuser vor. Die WOGENO definiere ihr Selbstverständnis aus sozialer und ökologischer Zielbestimmung. Für die Umsetzung der Selbstverwaltung sowie sozialer Belange (Mietgestaltung) gäbe es bereits Beschlüsse der Generalversammlung aus dem Jahr 2003. Nun legt das Netzwerk mit dem vorliegenden Papier eine Arbeitsgrundlage vor, um daraus einen Handlungsrahmen für die Umsetzung unserer ökologischen Ziele zu entwickeln. Auf der Klausur sei dieses Papier bereits vorgestellt worden. Hausgemeinschaften, Vorstand und Aufsichtsrat werden sich mit der Arbeitsgrundlage beschäftigen.



Fotos: Leon Weber

Nach der anregenden Diskussion über das vergangene Geschäftsjahr und die Pläne für die kommende Zeit gingen die Mitglieder zum gemütlichen Teil des Abends über.

Heike Skok

Unterwegs in Schleswig-Holstein



Im Juni hat sich eine Gruppe von WOGENO-Mitgliedern und Interessierten mal wieder auf den Weg gemacht, um Wohnprojekte zu besuchen und Erfahrungen auszutauschen.

Diesmal ging es in den hohen Norden, zum Aegidienhof nach Lübeck (www.aegidienhof-luebeck.de), einem ehemaligen Beginenhof und späteren Waisen- und Armenhaus, der heute von Menschen verschiedenster Alters- und Einkommensgruppen bewohnt wird, sowie zu diversen Projekten in Kiel, Neumünster und Hamburg. Ein Teil der Gruppe nutzte die Gelegenheit für einen Abstecher nach Dänemark. Dort gibt es eine lange Tradition u.a. im Bereich des selbstverwalteten, gemeinschaftlichen Wohnens von Senioren.

In Schleswig-Holstein gibt es „alte“ Projekte, deren Gründung bis in die 70er Jahre zurück reicht und bei denen langsam der Generationenwechsel einsetzt. Insbesondere die alten Projekte waren Pioniere ökologischen Bauens, mit Schilf-Kläranlage u. ä. (Kieler Scholle). Auffällig war, dass die Mehrzahl der Projekte, die wir besuchten Eigentumsprojekte sind. Das hängt mit der speziellen Förderung zusammen, die lange Zeit insbesondere Familien mit Kindern zugute kam. Um das Gemeinschaftliche in verbindliche Form zu bringen wurde das Einzeleigentum häufig mit Erbbaurecht für den Boden (www.projekt-pries.de) oder einer Genossenschaft zum Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen (www.kieler-scholle.de) verbunden.

Die Wohngenossenschaft in ihrer Reinform gewinnt z. Zt. an Bedeutung, u. a. als Alternative zum Verkauf von Wohnungsbeständen an Investoren (Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg, Kiel).

Ausserdem hat Schleswig Holstein 2004 die Wohnungsbauförderbestimmungen ergänzt. Ähnlich, aber weitergehend als unser MünchenModell Genossenschaften, das einen reduzierten Preis für städtische Grundstücke gewährt, werden hier Förderdarlehen ausgegeben u. a. auch für Gemeinschaftsräume (2 qm / pro Wohneinheit). Zugestanden wird den Projekten auch eine Überschreitung des Wohnflächenansatzes um 5 - 10 qm.

Inzwischen hat sich sogar eine Dachgenossenschaft (www.dg-nord.de) gegründet, die Projekten in Schleswig

Holstein als juristische Trägerin zur Verfügung steht. Die Projekte formieren sich als Verein oder GbR und genießen die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens, ohne selbst den hohen Gründungsaufwand erbringen zu müssen.

Viele der Projekte werden mit Unterstützung der Conplan GmbH (www.conplan-gmbh.de) auf den Weg gebracht. Diese Gruppe hat sich auf die Projektentwicklung für gemeinschaftliches Wohnen spezialisiert. Sie moderiert den Gruppenprozess und die Abstimmung mit den Planern, übernimmt die Werbung für freie Wohnungen und kümmert sich um die Finanzierung. Ein Projekt (Baulücke), das sich noch im Bau befindet (www.wohnen-am-rathausturm.de) hat Conplan zusammen mit dem Architekten soweit voran getrieben, bis Planungssicherheit bestand. Erst dann begann die Zusammenstellung einer Gruppe. In diesem, wie auch in einigen anderen Projekten sind Miet- und Eigentumswohnungen gemischt.

Bundesweit bisher einmalig ist wohl die Gründung einer Wohngenossenschaft der Sinti und Roma „Maro Temm“ (übersetzt: unser Platz) in Kiel, die mittlerweile mit dem Bau ihres ersten Projektes (11 Doppelhäuser) begonnen hat. Der Standort, zwischen einer Bahnstrecke und einer größeren Straße, ist für ein Wohnprojekt eher ungewöhnlich und lässt in diesem Fall eher das unangenehme Gefühl aufkommen, dass hier eine Minderheit abgeschoben wird. Andererseits, so die Bewertung eines Aufsichtsrats der Maro Temm eG, können die BewohnerInnen dort ungestört von etwaigen Nachbarn ihre musikalischen Traditionen pflegen und ihre Feste feiern.

Auf dem Heimweg besuchte eine Kleingruppe noch ein Seniorenwohnprojekt in Neumünster. Die BewohnerInnen der 24 Wohnungen betreiben gemeinsam einen Gemeinschaftsraum und ein Gästezimmer. Auch hier haben wir viel gehört über den Prozess des Zusammenwachsens der Hausgemeinschaft. Sie achten nicht nur auf das gegenseitige Wohlbefinden, sondern verwalten ein gemein-

sames Budget und gestalten ihr eigenes sehr vielfältiges Freizeitprogramm.

Die andere Gruppe fuhr weiter zur „Allmende Wulfsdorf“, ein „Dorf“ mit derzeit 9 Hausgemeinschaften und insgesamt 300 BewohnerInnen. Dieses Eigentumsprojekt, in dem auch diverse Gemeinschaftseinrichtungen sowie Gewerbe vorgesehen sind, stieß auf unterschiedliche Resonanz. Einer der Kritikpunkte war, dass es im Gegensatz zu allen anderen Projekten, die wir besucht haben, ausschließlich im freifinanzierten Segment angesiedelt ist, also eine gewisse Vielfalt missen lässt. (www.allmende-wulfsdorf.de) Dennoch ein Projekt in dieser Dimension



ist etwas ganz besonderes.

Die Reise war mal wieder super informativ – es war eine tolle Gruppe und das macht Lust auf mehr. Vielleicht erkunden wir also im nächsten Jahr die Projektlandschaft in Hessen?

Weitere Informationen zu Wohnprojekten in Schleswig-Holstein finden sich unter (www.wohnprojekte-sh.de), der web-seite des Dachverbands der Wohnprojekte Schleswig-Holstein.

Die Studienreise wurde auch diesmal wieder unterstützt vom Bayerischen Seminar für Politik e.V.

Heike Skok



WOGENO-Netzwerk

Im März 2000 fand das erste Netzwerktreffen der WOGENO-Häuser statt. Seitdem kommen etwa viermal im Jahr Vertreterinnen und Vertreter der Hausgemeinschaften sowie weitere interessierte WOGENO-Mitglieder zum Meinungsaustausch zusammen. Beständiger Tagesordnungspunkt der Treffen ist der Bericht aus den Häusern. Sehr schnell zeigt sich dann, dass die Fragen eines Hauses meist von allgemeinem Interesse sind. Ein Beispiel: Im Haus Y wird das Treppenhaus saniert. CoHaus München beauftragt einen Handwerksbetrieb. Die Handwerker sind im Haus. Es geht nicht voran, nach einigen Stunden sind sie vorerst wieder verschwunden. Wer kümmert sich jetzt um was? Was im ersten Augenblick so simpel scheint, erweist sich in der Praxis manchmal als zeitraubendes Warten oder Hinterhertelefonieren. Auf dem letzten Treffen haben die Anwesenden beschlossen, Vertreter der CoHaus zum nächsten Netzwerktreffen einzuladen, um das Procedere des Handwerkereinsatzes in seinem Ablauf für alle Beteiligten transparent zu machen und die Verantwortlichkeiten zu klären. Davon profitieren Bewohner und CoHaus.

Doch es geht im Netzwerk nicht nur um das Alltagsgeschäft. Vor einigen Jahren ergriff das Netzwerk die Initiative, um Spielregeln für die Mitwirkung von Hausgemeinschaften bei der Verwaltung des „eigenen“ Hauses und bei Entscheidungen des Vorstands zu fixieren. Herausgekommen ist ein Papier, das die Generalversammlung im Sommer 2003 beschlossen hat. Derzeit arbeitet das Netzwerk an einer an-

deren „großen Sache“. Wir möchten den ökologischen Anspruch unserer Genossenschaft konkretisieren und Standards verbindlich gestalten. Bislang hat das Netzwerk dazu ein Arbeitspapier als Grundlage verfasst und dies bereits auf der letzten WOGENO-Klausur und auf der Generalversammlung in diesem Sommer vorgestellt. Als nächster Schritt ist geplant, mit dem Vorstand über unser Grundlagenpapier zu diskutieren. Als Ergebnis soll ein gemeinsames Papier erstellt und dieses dann einer nächsten Generalversammlung zur Diskussion und Abstimmung vorgelegt werden. Parallel dazu sammelt das Netzwerk Verbrauchsdaten von Wasser, Hausstrom und Energie (Heizung, Warmwasserbereitung), um ein „ökologisches Profil“ zu erstellen. Damit lassen sich Entscheidungen über die weitere Entwicklung eines Hauses (zum Beispiel energetische Sanierung) besser treffen. Zum anderen erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, ihren individuellen Verbrauch besser steuern zu können.

In diesem Jahr hat sich die Metzstr. 31 um die Organisation und Einladungen zum Netzwerktreffen gekümmert. Im Jahr 2008 übernehmen Vertreterinnen und Vertreter der Kidler- und der Danklstr. diese Aufgabe. Die Termine der nächsten Treffen: 16.02.08 und 31.05.08, jeweils um 16.00 Uhr im Ladenlokal Aberlestr. 16.

Die Protokolle der Netzwerktreffen sind im Internet einzusehen. Also, bis zum nächsten Netzwerktreffen? Man muss übrigens keine Funktion in Häusern oder der Genossenschaft haben – jedes interessierte Mitglied der WOGENO ist herzlich willkommen.

Andreas Bohl



Gästepartment

für Wogeno-Mitglieder, deren Freunde,
Verwandte, Bekannte ..

zu vermieten
in Neuhausen, Nymphenburger Str. 106



abgeschlossenes gemütliches Apartment,
ruhig gelegen
in wunderschönem Hinterhof,
mit Terrasse, kleiner Küche und Duschbad.

2 Minuten von der U-Bahnstation Maillinger Str. (U 1) entfernt
und 3 Minuten per U-Bahn vom Hauptbahnhof



Preis pro Nacht:
für 1 Person 30 Euro, für 2 Personen 40 Euro.
Für Wogeno-Mitglieder: 1 Person 20 Euro, 2 Personen 30 Euro

Nähere Infos in der Wogeno-Hausgemeinschaft
Nymphenburger Straße bei
Kristina Dengler, Tel. 01 60-7 44 85 13,
Jutta Nachtigäller, Tel. 0 89-12 71 65 63
e-mail: nymphe106@gmail.com

Vorankündigung und Bitte um Vormerkung
Der Winter steht vor der Tür, das Fest-Komitee der Metzstr. 31
bittet um Aufmerksamkeit für unser Fest im nächsten Sommer
zum 10-jährigen Jubiläum des Hauses
unter dem Dach der WOGENO:
am Samstag, den 7. Juni 2008 ab 14.00 Uhr.

10000-39

Das nächste Treffen des Leseclub in der Johann-Fichte-Straße 12

Mittwoch, 16. Januar 2008, 20.00 Uhr
Lektüre: Der Zementgarten
Ian Mc Ewan
erschieden in der SZ-Bibliothek Nr. 31

Weitere Vorschläge:
Ford Madox Ford: Der Mann, der aufrecht blieb
Michael Frayn: Das Spionagespiel

GEMEINSAM. ITALIEN. ERLEBEN.

La Kooperativa
Das unbekannte Italien in Gruppen und auf
eigene Faust erleben

Wir senden gern unseren Reisekatalog zu 1
5% Ermäßigung für WOGENO Mitglieder

NaturReisen WanderReisen GenussReisen

Tel 089 / 420 95 66 91 0 - Geyerstr. 20 - 80469 München
www.lakooperativa.de - info@lakooperativa.de

Wohnungsangebote für WOGENO-Mitglieder

finden sich unter www.wogeno.de im geschützten, nur für Mitglieder zugänglichen Bereich. Mit dem Verzicht auf postalische Ausschreibung erspart sich die WOGENO viel Zeit und Geld. Das Kennwort, das den Zugang ermöglicht, erhalten alle Mitglieder mit der Eintrittsbestätigung – wer's vergessen hat kann nachfragen unter info@wogeno.de. Regelmäßiges Nachschauen lohnt, denn es bewegt sich doch immer mal was! Wer postalisch über Wohnungsangebote informiert werden möchte, teilt dies bitte (soweit noch nicht geschehen) schriftlich dem WOGENO-Büro mit.

Ferienhausangebote

LIGURIEN: Montalto (im Hinterland zwischen San Remo und Imperia) 15 Autominuten vom Meer entfernt, idealer Ausgangspunkt für Wanderungen. Renoviertes Haus, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 großer Wohnraum mit Küche und Terrasse. Preis: Verhandlungssache
■ Kontakt Christian Stupka Tel: 089 – 76 32 29

UMBRIEN/TOSKANA: Ursprüngliches und ordentlich renoviertes ehem. Bauernhaus für bis zu 8 Personen nördlich des Trasimeno See zu vermieten. 2 Wohnräume mit Kaminen, 2 Bäder, schöne Terrassen, herrliche Pergola. Wochenpreise: Juli und August 590 Euro bis zu 5 Personen, jede weitere Person zzgl. 70 Euro, Mai/Juni/September 490 Euro bis zu fünf Personen, jede weitere Person zzgl. 60 Euro. Restliche Zeit 390 Euro bis zu 5 Personen, jede weitere Person zzgl. 50 Euro. Für WOGENO-Mitglieder gibt es auf diese Preise einen Rabatt von 10 %
■ Kontakt: Dietmar Volbracht Tel.: 0039 – 045 8 34 23 85 e-mail: volbracht@dvpns.net

TOSKANA: Freistehendes altes Bauernhaus bei Castagneto Carducci (ca. 50 km südlich von Livorno, 6 km vom Meer), wird gerne auch WOGENO-Mitgliedern zum Ferienmachen angeboten: 3 Schlafzimmer (max. 6 Personen), eine Küche, ein Bad, einen großen Garten mit Blick von den Hügeln über die Ebene bis zum Meer und ringsum Obst und Oliven. ■ Näheres bei Henning Ludwig, Tel. 0 89 – 33 37 84

LUZERN: Ein komplettes Haus bei Luzern auf Rigi Romiti in 1200 m Höhe bietet die WOGENO-Luzern an. Mit seinen 9 Zweibett-Zimmern und 6 Matratzen-Schlafplätzen eignet es sich bestens für Mehrfamilienreisen und Gruppenbelegung. Das Haus wird nur komplett vermietet.
■ Konditionen und Buchung: WOGENO Luzern, Tel.: 0041-41-2101646

SCHÖNAU am Königsee: Neu renovierte Ferienwohnungen mit Terrasse, Garten, traumhaftem Blick auf die umliegenden Berge (Hoher Göll, Jenner Watzmann). Sehr ruhig, kein Verkehr. Ideal zum Wandern und für Wintersport. 20 km von Salzburg entfernt.
Große Wohnung für 8-10 Personen: Aufenthaltsraum, Küche, 2 Bäder, 3 WC, 5 Zimmer. Kosten: 150 Euro/Tag, 900 Euro/Woche.
Kleine Wohnung: 2 Zimmer, Bad, WC, Küche, großer Aufenthaltsraum. Kosten: 90 Euro/Tag, 540 Euro/Woche. Gesamthaus kann auch für Seminare gemietet werden. ■ Infos und Buchung bei Karl Schunter, Tel: 089-3 00 41 64, E-mail: k.schunter@vr-web.de

Preise für die Gästeappartements in den WOGENO-Häusern

1. Metzstr. 31

Für WOGENO-Mitglieder:	13 Euro	Ausstattung:
Für externe Gäste:	18 Euro	Doppelbett, Küchenbenutzung, barrierefreies Bad
pro Person mehr:	5 Euro	Reservierung über: vermietung@metzstr31.de sowie
Reinigung:	25 Euro	Beth Gahbler: 0 89-48 08 87 81 und Ute Balleisen: 0 89-48 08 87 75
Bettwäsche:	5 Euro	HausbewohnerInnen haben Vorrang

2. Johann-Fichte-Str. 12

Für WOGENO-Mitglieder:		Bettwäsche, Handtücher: pro Person 4 Euro
1 Person	22 Euro	Endreinigung: 1 Nacht 10 Euro, 2 - 6 Nächte 15 Euro, ab 7 Nächte 20 Euro
2 oder 3 Personen	30 Euro	Ausstattung:
Für externe Gäste:		Doppelbett, Küchenzeile, Bad, Dachterrasse
1 Person	32 Euro	Reservierung über: Dorothea Loftus: 0 89-30 13 77
2 oder 3 Personen	45 Euro	Hausbewohner haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn Vorbuchrecht

3. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27

Für WOGENO-Mitglieder:		Schlüsselpfand: 40 Euro
1 Person	20 Euro	Endreinigung + Bettwäsche: 10 Euro
2 Personen	25 Euro	Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, barrierefreies Bad,
Für externe Gäste:		Reservierung über Elfriede Lorenz 0 89-75 75 78 und
1 Person	40 Euro	Harald Fleig 01 51-17 31 85 52
2 Personen	50 Euro	
zur Oktoberfestzeit:		
1 Person	50 Euro	
2 Personen	85 Euro	

4. August-Kühn-Str. 12 (Theresienhöhe)

Für WOGENO-Mitglieder:		Kaution/Endreinigung	50/20 Euro
1 - 2 Personen	25 Euro	Handtücher + Laken pro Person	5 Euro
mehr als 2 Personen	30 Euro	Ausstattung: Schlafsofa, Hochbett, Bad, DSL-Internetzugang	
Für externe Gäste:		Nutzung der Küche im Gemeinschaftsraum, direkter Zugang zum Garten,	
1 - 2 Personen	35 Euro	Nutzung der Dachterrasse	
mehr als 2 Personen	40 Euro	Reservierung über Beatrice Smith 089-18 41 38, Smithbea@aol.com	
zur Oktoberfestzeit: 2 Personen	50 Euro		

Preise für die Gemeinschaftsräume in den WOGENO-Häusern

		1. Metzstr. 31	
für WOGENO-Mitglieder:	vormittags 10 Euro	nachmittags 16 Euro	abends 32 Euro
für externe Gäste:	vormittags 16 Euro	nachmittags 26 Euro	abends 45 Euro
2. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27			
Verhandlungssache			
		3. August-Kühn-Str. 12	
für WOGENO-Mitglieder:	vormittags 10 Euro	nachmittags 15 Euro	abends 30 Euro
für externe Gäste:	vormittags 15 Euro	nachmittags 25 Euro	abends 45 Euro
			Kaution/Endreinigung 50/20 Euro

IWG-Gästeappartement in der Pognerstraße 16

für max. 4 Personen • 1 Erwachsener EUR 30,00 / Nacht, 2 Erwachsene und mehr EUR 40,00 / Nacht, Kinder bis 16 Jahre frei.
 Das Appartement hat eine gut ausgestattete Wohnküche, einen Schlafraum mit Doppel- und Stockbett und ein Bad.
 Reservierungen (schriftlich oder mündlich) bei Fam. Ronne/Jackl oder Fam. Spar, Zennerstraße 20 b, 81379 München
 oder unter der Mobilnummer 0 15 20-6 81 91 50 oder per E-Mail: gaesteappartement@freenet.de

Die »Berlin Connection«

Gästeappartement des LebensTraum e.V.,
 Perleberger Str. 44, Moabit
 Appartement 60 qm (großes + kleines Zimmer):
 1. Person 50 Euro • Zimmer groß: 1. Person 35
 Euro • Zimmer klein: 1. Person 30 Euro • jede
 weitere erwachsene Person: + 15 Euro • Jugendliche
 von 17-18 Jahren: + 8 Euro • Kinder bis 16
 Jahre: 0,00 Euro • Aufschlag bei nur 1 Nacht pro
 Person: + 3 Euro • Ausstattung: Kochnische, WC
 + Dusche, TV, Lift, Waschmaschine • Bei Bedarf
 Kinderbetreuung
 Reservierung über: B. Weischer 030-34 70 73 60,
 benno.weischer@t-online.de,
 www.lebenstraum-haus.de

**Alle Mitglieder
 mit e-mail-adresse:
 Bitte immer die aktuelle
 Adresse an info@wogeno.de
 melden.
 Das erleichtert die
 Informationsübermittlung**

Buenos Aires

Vermieten schöne 2,5-Zimmer-Wohnung
 mit Balkon im Zentrum von Buenos Aires.
 Die Wohnung liegt in San Telmo im 18. Stock
 mit wunderbarem Blick über die Stadt und
 den Fluss nur ca. 3 Min von der bekannten
 Plaza Dorrego. Miete 200 EUR/Woche.
 Bei längerem Mietwunsch nach Vereinbarung.
**WOGENO Mitglieder bekommen
 15 % Nachlass.**
 Mehr Informationen bei:
 Kristina Dengler/Luis Borda
 089-28 12 91 oder luis@luisborda.de

WOGENO München eG

Aberlestr. 16, 81371 München
Tel.: 089/7 21 17 05
Fax: 7 25 50 74
e-mail: info@wogeno.de
Internet: www.wogeno.de

Bankverbindung
Bank für Sozialwirtschaft (BFS)
Konto: 880 55 00, BLZ: 700 205 00

Telefonzeiten im WOGENO-Büro: Dienstag und Donnerstag 10.00 Uhr - 13.00 Uhr

Termine

Infoabende: 15. Januar 2008, 11. März 2008, 6. Mai 2008 und 15. Juli 2008
jeweils 19.30 Uhr, Johann-Fichte-Str. 12
(U6 Station Dietlindenstraße), Gemeinschaftsraum

WOGENO-Geschäftsanteile

Ein Anteil kostet Euro 500,-.
Voraussetzung zum Erwerb einer Mitgliedschaft ist die Zeichnung von 3 Anteilen.
Ab dem vierten Anteil Gewinnausschüttung bis zu 4 % jährlich.
Kontakt: WOGENO-Büro

Aktuelle Infos
(Steckbriefe)
zu unseren Häusern
finden sich unter
www.wogeno.de

Vorstand

Heike Skok
Implerstr. 34 Rgb. , 81371 München
Tel.: 089/7 21 31 38 (dienstl.)
089/7 25 01 67 (privat)
Fax: 089/7 25 50 74
e-mail: h.skok@wogeno.de

Peter Schmidt
Oberländerstr. 20, 81371 München
Tel.: 089/7 21 17 05 (dienstl.),
089/77 68 55 (privat)
Fax: 089/7 25 50 74
e-mail: p.schmidt@wogeno.de

Christian Stupka
Valleystr. 41, 81371 München
Tel.: 089/76 32 29 (dienstl.)
089/76 72 94 07 (privat)
Fax: 089/7 25 50 74
e-mail: c.stupka@wogeno.de

Aufsichtsrat

Andreas Bohl, Metzstr. 31, 81667 München, Tel.: 089/48 08 87 73, e-mail: a.bohl@vgwort.de
Peter Jordan, Bahnhofweg 20R, 82284 Grafrath, Tel.: 0 81 44/96 96 70, e-mail: peter.jordan@intraplan.de
Karin Just, Heimeranstr. 58, 80339 München, Tel.: 089/51 00 91 02, e-mail: Karin.Just@mnet-online.de
Richard Matzinger, Auf dem Kyberg 3, 82041 Oberhaching, e-mail: Richard-Matzinger@gmx.de
Thomas Prudlo, Steinheilstr. 10, 80333 München, Tel.: 089/52 31 01 67, e-mail: thomas.prudlo@greencity.de
Frank Rehberg, August-Kühn-Str. 12, 80339 München, Tel.: 089/76 48 25, e-mail: FRehberg@imu-institut.de
Michael Stöhr, Caroline-Herschel-Str. 25, 81829 München, Tel.: 089/6 91 22 90, e-mail: m.stoehr@baumgroup.de

Mitgliederstand am 15.11.2007: 935

Redaktion Rundbrief: Andreas Bohl, Heike Skok, V.i.S.d.P.: Heike Skok; Gestaltung: Karin Just
Die Artikel geben die Meinung der Autorinnen und Autoren wieder, Beiträge der WOGENO-Organe sind als solche gekennzeichnet.