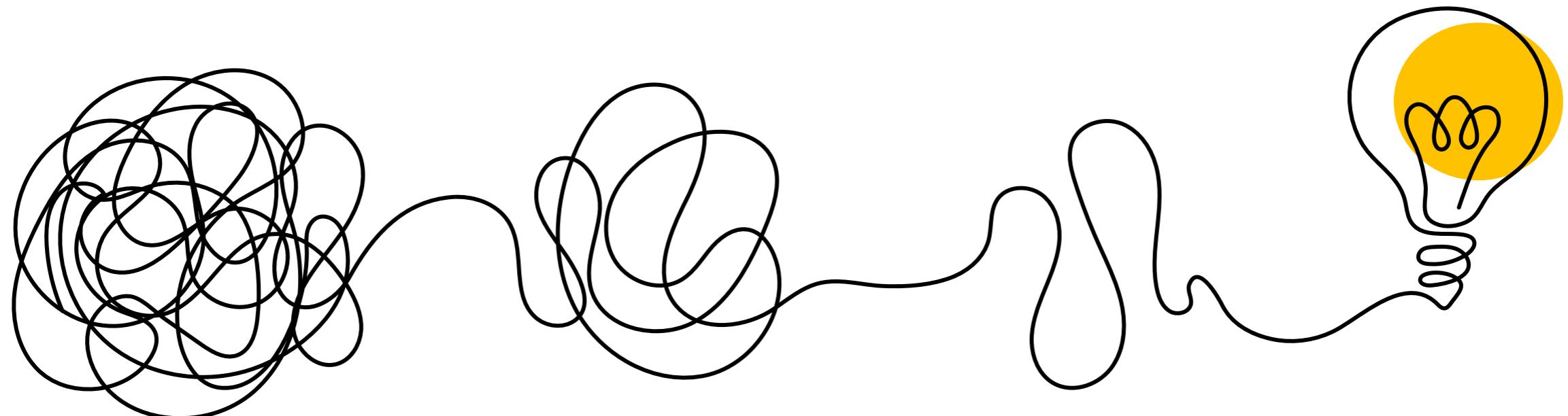


WOGENO

Rundbrief 75/2025



neue Wege gehen

Liebe WOGENO-Mitglieder!

Unsere diesjährige Weihnachtsausgabe kommt mit vielen Gedanken und damit auch mit vielen Worten zu Euch. Entsprechend zeigt schon das Cover zunächst Verwirrung, aber im Wirrwarr ist auch Lichtung erkennbar.

Das unsere Branche allumfassend prägende Thema ist die Krise in der Bauwirtschaft. Fast könnte man sagen, dass dazu schon alles gesagt ist. Und das mag stimmen. Doch alles schon ausgesprochen zu haben, heißt noch lange nicht, es im richtigen Kontext beleuchtet zu haben.

Wir haben in dieser Ausgabe den Versuch unternommen, genau das zu tun. Und wir haben auch nach Auswegen geforscht.

Es ist viel zu tun - auf allen Ebenen. Von den eigenen und von außen gesetzten Ansprüchen an das Wohnen, über den Wert und das Eigentum an Grund und Boden, unsere gesellschaftspolitischen und ökologischen Herausforderungen, bis hin zu der Frage „Welche Gesellschaft wollen wir sein?“, müssen wir uns dieser Mammataufgabe aufrichtig stellen. Alle Maßstäbe und Ordnungen, die wir derzeit haben, sind nicht vom Himmel gefallen. Wir haben sie uns selbst gegeben, als meist sehr gute Antworten auf

Fragen der jeweiligen Zeit. Wir haben nur ein wenig versäumt, aufzuräumen und stattdessen immer Neues auf Altes gepackt, bis wir nun ein wenig den Durchblick verloren haben.

Davon, diese Mechanismen aufzuzeigen und auch vorsichtige Antworten zu finden, handelt diese Ausgabe.

Und dann kommen, wie immer, unsere Häuser zu Wort. Das lässt unser Herz aufgehen und bestätigt uns darin, dass es gelingt, Gutes zu schaffen, wenn man es wirklich will.

Wir wünschen allen unseren Mitgliedern ein schönes und friedliches Weihnachtsfest und uns allen für das nächste Jahr den Mut und die entschlossene Zuversicht, uns weiterhin zu hinterfragen und furchtlos weiterzumachen.

Euer Vorstand



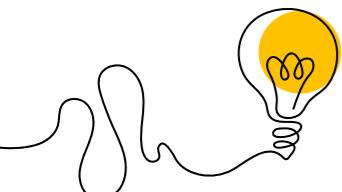
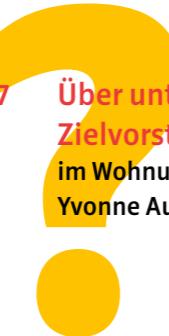
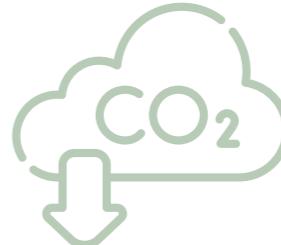
Zurück in die Zukunft!

Ein Freund feiert seinen 60. Geburtstag und lädt dazu in die Museumslichtspiele ein. Mal wieder die „Rocky Horror Picture Show“ gucken! Der Film funktioniert überraschenderweise auch heute noch gut!

Nachgerechnet: Das letzte Mal RHPS muss Anfang der 1980er Jahre gewesen sein. Wie war das Lebensgefühl damals? Kalter Krieg, Wehrpflicht, Ölkrise, das erste Auto mit Rostlöchern und noch zwei Monaten TÜV, morgens schwarzer Ruß auf weißem Schnee, weil Kohleheizungen verbreitet und noch keine Filter verbaut waren... Und trotzdem waren wir voller Hoffnung und Tatendrang!

Und heute? Die Probleme haben sich verändert, unser Umfeld hat sich verändert und wir haben uns verändert. Haben wir? Irgendwie schon, aber irgendwie auch nicht. Hoffnung und Tatendrang haben wir jedenfalls noch immer! So vieles hat sich zum Guten verändert in den letzten Jahrzehnten! Und das wird unseren Kompass auch fürs kommende Jahr ausmachen! Wer zweifelt, sollte ins Kino gehen: Die „Rocky Horror Picture Show“ kann für jeden zu einer Zeitreise zurück in die Zukunft werden!

Inhaltsverzeichnis

- 4 **Richtfest!**
Und das mitten in München
- 
- 6 **Neue Wege gehen**
unser Titelthema
- 
- 7 **Über unterschiedliche Zielvorstellungen**
im Wohnungsbau – denkt Yvonne Außmann nach
- 
- 10 **Zwischenruf**
Dr. Daniel Fuhrhop zur Entstehung günstigen Wohnraums
- 
- 11 **Grundrecht auf Wohnen?**
Yvonne Außmann und Gerhard Mayer, Leiter Wohnungsamt, im Gespräch
- 
- 15 **Ist Neubau durch Genossenschaften noch möglich?**
Dieser Frage geht Christian Stupka nach
- 
- 20 **Audioguide Schlehdorf**
Geschichte hören!
- 
- 21 **Hier leben wir**
Neuigkeiten aus den Häusern
- 
- 30 **Transparenz und Nachhaltigkeit**
WOGENO stellt Klimabericht 2025 vor
- 
- 31 **Sorgsamer Umgang ...**
Schimmel, Treppenhäuser und Garagen
- 
- 33 **Unsere Neuen**
Michaila und Anto stellen sich vor
- 
- 34 **Unsere Serviceseiten**
Kirchensteuer, Wohnberechtigungsscheine, Feriendomizile
- 
- 36 **Fakten**
über die WOGENO



Ein Projekt im Zentrum von München mit guter Verkehrsanbindung, freifinanziert, eine günstige Mietwohnung mit lebenslangem Wohnrecht – so oder ähnlich lautet ein oft gehörter Wohnwunsch aus der WOGENO-Mitgliedschaft.



Architekt Georg Benecke freut sich: Der Kranz fürs Richtfest in der Rupprechtstraße kann aufs Dach!

Klein, fein und herausfordernd – das Neubauprojekt in der Rupprechtstraße

Aber: An ein bezahlbares Grundstück in den Stadtvierteln der Innenstadt zu kommen ist nahezu utopisch, denn freie Flächen sind rar. Trotzdem: Dieses Wissen um den Wunsch aus der Mitgliedschaft war einer der Gründe, warum man bei der WOGENO den langen Weg der Anbahnungsphase mit der Eigentümerin des Vorderhauses in der Rupprechtstraße gegangen ist.

Im Jahr 2022 konnte die WOGENO das Grundstück für das Rückgebäude erwerben. Der Gedanke hier im Herzen von Neuhausen ein kleines Neubauprojekt als Rückgebäude in einem Innenhof realisieren zu können, hatten Vorstand und Aufsichtsrat überzeugt.

Und auch unter den aktuell schwierigen Bedingungen, die das Bauen so herausfordernd machen, ist man bei den Plänen geblieben und hat sich gemeinsam dazu entschlossen, das kleine Gebäude zu realisieren.

Da es sich im Verhältnis zu den bisherigen WOGENO-Neubauten um ein kleines Grundstück handelt, übernahm Georg Benecke als Inhouse-Architekt für die Cohaus die Planung. Realisiert wird ein Massivholzbau, der in fünf Vollgeschoßen neun Wohnungen beherbergt. Lediglich der Keller sowie das Treppenhaus werden aus Stahlbeton errichtet, alle weiteren Bauelemente wie Außenwände, tragende Wände, Decken und Dach sind aus Holz.

Nach Erteilung der Baugenehmigung im April liefen die Rohbauarbeiten an. In sagenhaft kurzen sechs Wochen wurde dann ab Anfang Oktober der Rohbau errichtet. Bereits Mitte November konnten wir mit den aktuell auf der Baustelle tätigen Handwerkern und Planern im kleinen Kreis Richtfest feiern, getreu dem „Klein-und-Fein“ des Hauses. Ein größeres Baustellenfest mit den Gremlinen der WOGENO, den zukünftigen BewohnerInnen, den Nachbarn des Vorderhauses und allen beteiligten Planern ist fürs Frühjahr geplant.

Das Gebäude fügt sich von der Kubatur in die städtische Umgebung Neuhausens ein. Im Osten und Norden schließt es mit Brandwänden an die Nachbarbebauung an. Im Süden öffnet es sich mit Balkonen zu dem kleinen und mit den Vorderhausbewohnern gemeinsam zu gestaltenden Innenhof.

Das vierte Obergeschoß bietet für eine Wohneinheit unter dem Walmdach Spielraum für eine zusätzliche Galerieebene, für eine weitere Wohnung wird eine Dachterrasse verwirklicht werden. Im Erdgeschoß entsteht eine große barrierefreie Wohneinheit mit zusätzlichem kleinem privatem Innenhof. »



Sichtholzdecken prägen die Wohnungen und sorgen ähnlich wie in RIO für Gemütlichkeit. Zu Gunsten von mehr Wohnfläche auf kleinem Raum sind in diesem Haus allerdings weder Gästewohnung noch Gemeinschaftsraum vorgesehen.

Im Zuge der Wohnungsausschreibungen kam die Frage auf, ob die Miete dauerhaft günstig bleiben wird. Was wiederum die Frage aufwirft, ob bei einer Miethöhe von 22,20 Euro/qm noch von einer günstigen Miete gesprochen werden kann. Damit verbunden war auch die grundsätzliche Frage, ob dieses Projekt aufgrund der dafür notwendigen höheren Anteile als bisher üblich noch zur WOGENO passt.

Für die WOGENO war dies eine Abwägungssache. Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs waren die Herausforderungen im Bausektor bekannt: hohe Zinskosten für die Finanzierung, eine hohe Unsicherheit für mögliche öffentliche Förderung sowie steigende Material- und Lohnkosten aufseiten der engagierten Firmen. Dem gegenüber stand wie

Nur sechs Wochen dauerte es von der Baugenehmigung bis zur Rohbauherstellung – eine sensationell kurze Zeitspanne!

beschrieben die Möglichkeit, ein Bauvorhaben in Innenstadtlage zu verwirklichen und damit dem großen Wunsch aus der Mitgliedschaft zu entsprechen. Nach reiflicher Überlegung hat sich die WOGENO letztlich für den Bau entschieden, frei finanziert und ohne Förderung. Die dafür jetzt aufgerufenen Anteile und die Miethöhe sind Resultat des Kostenmietprinzips der WOGENO.

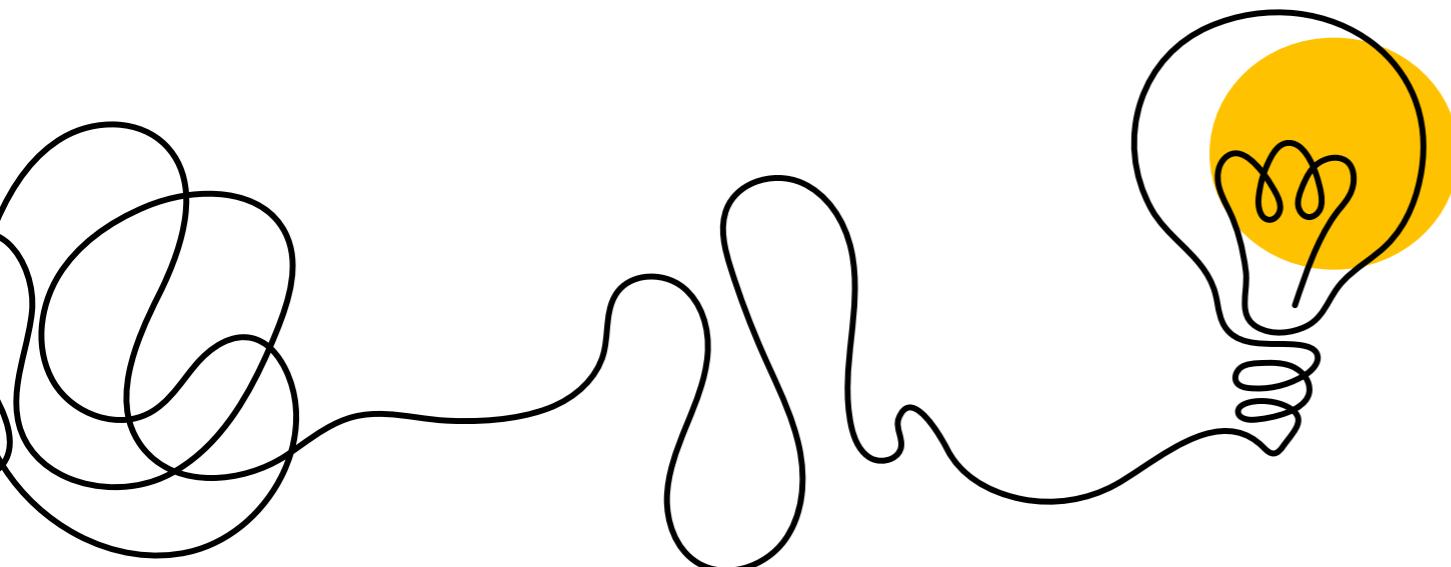
Die Entscheidung für das Bauprojekt wurde durch das große Interesse seitens der Mitglieder bestätigt: Insgesamt 22 Haushalte gaben 38 Bewerbungen für eine der neun Wohnungen im Haus ab. Stand Dezember 2025 sind alle Wohnungen vergeben. Die neuen Nutzer dürfen sich auf ihren Einzug im kommenden Jahr freuen und auf das Wohnen in diesem kleinen, feinen Haus im Herzen von Neuhausen.

Lena Skublits



Neue Wege gehen

Neue Wege zu gehen, bedeutet, auch im Wohnungsbau alte Gewohnheiten zu überdenken, eventuell auch über Bord zu werfen, und den Mut zu haben, sich auf Unbekanntes einzulassen. Wichtig ist es, dass der Mut für Neues nicht nur eine Behauptung bleibt. Schwierig wird es, wenn man neue Wege propagiert, sich aber über die Richtung nicht einig wird. Wo stehen wir aktuell? Unser Titelthema.



Was ist richtig

Ein Blick auf die sozial- und klimapolitischen Herausforderungen unserer Zeit zeigt, dass die Zielvorstellungen diametral auseinandergehen. Die vielbeschworenen Handlungsaufrufe zu mehr Wohnungsbau und die verordneten Klimaziele sind, insbesondere wenn diese divergierenden Interessen übereinandergelegt werden, recht holzschnittartig und kaum erfüllbar.

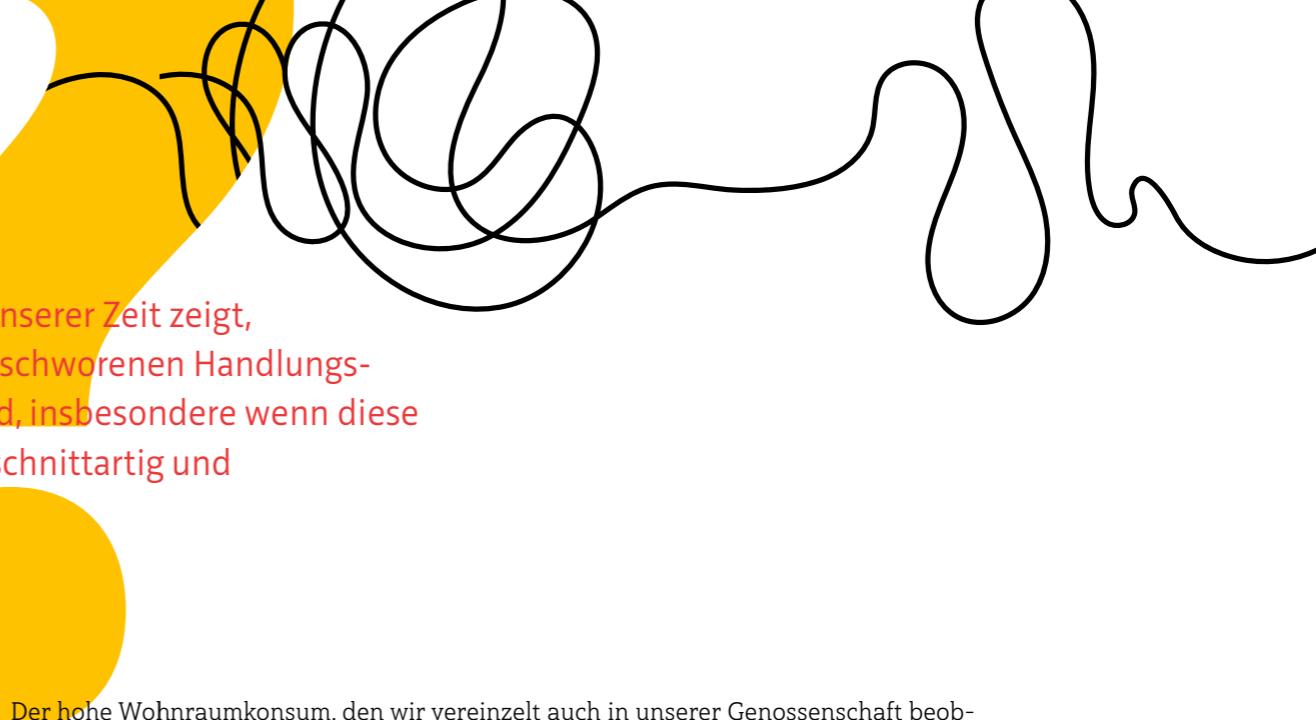
Wenn unser Bauminister durch das Land zieht und sich als Weltmeister der Baugenehmigungen ausruft, ist zumindest die Frage erlaubt, ob die Genehmigungsflut im Einfamilienhaussektor dem Klima oder in größerem Maßstab der Wohnungsnot tatsächlich hilft.

Aber der Reihe nach: Wir als Genossenschaft stellen fest, dass hier in München der Wohnungssektor unbedingt bezahlbaren Wohnraum braucht. Dennoch müssen neben dem Bau neuer Wohnungen auch alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Wohnraum für alle zu schaffen.

Wer verbraucht eigentlich welchen Wohnraum?

Wir brauchen definitiv auf dem angespannten Münchener Wohnungsmarkt auch Neubau, aber dieser müsste auch für diejenigen zugänglich sein, die auf dem freien Wohnungsmarkt chancenlos sind. Doch es ist gar nicht so einfach, dass diejenigen, die es wirklich benötigen, auch zum Zuge kommen. Vielmehr ist zu beobachten, dass bei Neuvermietungen im freifinanzierten Segment solvante Haushalte von privaten Vermietern bevorzugt werden und sich eher vergrößern als verkleinern. Das rare und darüber hinaus klimabelastende Gut kommt also oft gar nicht dort an, wo es am meisten gebraucht wird.

Der Verbrauch an individueller Wohnfläche steigt stetig. Dafür sind zum einen die genannten Marktmechanismen verantwortlich, aber auch ein anderer Faktor spielt eine wesentliche Rolle: Wer eine günstige Wohnung hat, bleibt dort, auch wenn sie längst zu groß geworden ist.

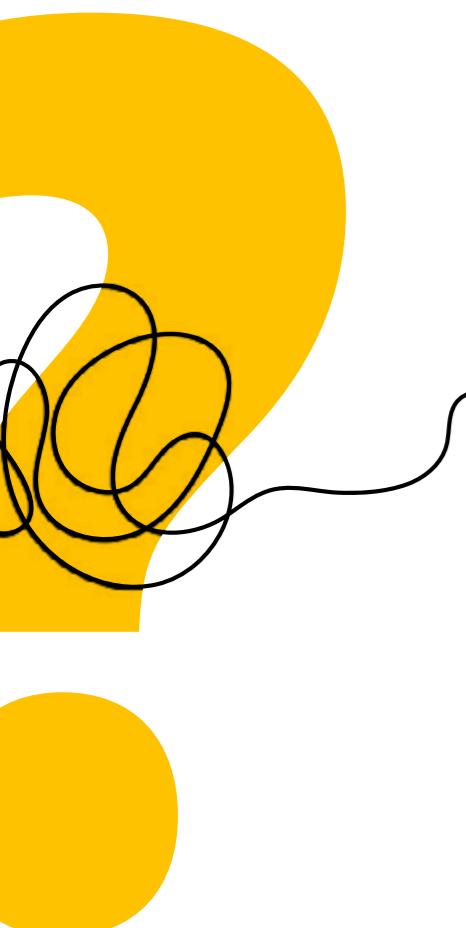


Der hohe Wohnraumkonsum, den wir vereinzelt auch in unserer Genossenschaft beobachten, muss zwar kritisiert werden, ist aber paradoxerweise bei den derzeit herrschenden Marktverhältnissen ein wirtschaftlich vernünftiges Wohnverhalten. Denn die kleinere Wohnung kostet oft mehr, und es gibt noch andere Gründe, die einen Umzug verhindern, denn „Einen alten Baum verpflanzt man nicht.“ Das ist schwer zu überwinden und im Übrigen auch schwer dagegen zu argumentieren. Heimat ist ein großer Begriff und es ist über alle Maßen verständlich, auch wenn die Folgen in der Gesamtbetrachtung wenig solidarisch sind.

Um Bewegung in das Umzugsverhalten zu bringen, bräuchte es einen durchlässigen Markt mit einem bezahlbaren Angebot, damit auch nachbarschaftlich umgezogen werden kann. Das ist ein Wunschtraum, vielleicht sogar eine soziale Utopie. Dennoch ist es alternativlos, alles zu unternehmen, um den angespannten Wohnungsmarkt etwas zu entlasten. Und mit einer guten Belegung des vorhandenen Wohnraums ließe sich das eine oder andere Neubauprojekt möglicherweise einsparen.

Ohne Förderung kein Neubau

Darüber, dass ohne Wohnraumförderung all jene Haushalte, die sich nicht am freien Markt bedienen können, zunehmend unter Druck geraten, herrscht wohl Konsens. Historisch neu und das schon lange schwelende Mangelproblem verstärkend ist die jetzige Situation, dass die Fördermittel des Freistaates nicht mehr fließen und auch ab 2026 keine planbare Aussage vorliegt, ob und wie es mit den Fördermitteln weitergehen soll. »



Daher appellieren die Verbände GdW, GIMA und VMW auch in einem gemeinsamen Vorstoß an die Staatsregierung:

„Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist auf eine verlässliche Partnerschaft mit Stadt und Freistaat angewiesen. Jahrzehntelang war die Zusammenarbeit das Fundament für den Bau bezahlbarer Wohnungen. Die unsichere Fördermittelsituation in den Jahren 2024 und 2025 kam für die Genossenschaften überraschend. Ohne bezahlbares Bauland und eine planbare Wohnraumförderung ist der Neubau für viele Genossenschaften in München aufgrund der hohen Baukosten aktuell nicht möglich.“

Quelle: vdwbayern.de

Subjektförderung und lange Belegungsbindungen

Aber auch über die Art der Förderung muss neu nachgedacht werden. Die bisher im Wesentlichen das Objekt fördernde Zuwendung ist anfällig für Fehlbelegungen, und darüber hinaus fallen diese Wohnungen (Objekte) nach gewissen Zeiträumen aus der Bindung. Damit gehen sie denen, die sie am meisten brauchen, zumindest dann verloren, wenn der Eigentümer nicht zur sozialorientierten Wohnungswirtschaft gehört und sich freiwillig an Bindungen hält.

Sollte also auch künftig bezahlbarer Wohnraum als eines der wichtigsten sozialpolitischen Ziele gelten und dafür Geld bereitgestellt werden, wäre die Fördersystematik zu überprüfen.

Eine Idee wäre die im Gespräch mit Gerhard Mayer, dem Leiter des Wohnungsamtes, skizzierte Verstärkung der Subjektförderung mit ausgedehnten Belegrechten der Kommune für Haushalte, die die Förderkriterien erfüllen. Das geht nicht von heute auf morgen, stellt einen Systemwechsel dar und erfordert die Überprüfung der richtigen Belegung sowohl nach Einkommen als auch nach Haushaltsgröße. Heute wohnt in einer geförderten Wohnung auch jemand, der sich längst am freifinanzierten Markt bewegen könnte oder der vor vielen Jahren als geförderte Familie eingezogen ist und heute als Single zurückgeblieben ist. Wie hoch der Anteil der Fehlbelegung ist, lässt sich wohl kaum ganz ermitteln.

Aber ich behaupte, dass wir – entgegen vergangener Entscheidungen, als die Fehlbelegungsabgabe wegen zu hoher Verwaltungskosten abgeschafft wurde – heute über intelligente IT-Systeme verfügen, die eine Überprüfung möglich machen würden (siehe dazu auch das Gespräch mit Gerhard Mayer).

Durch eine richtige Belegung zumindest der geförderten Wohnungen ließe sich der Wohnraumkonsum in jedem Fall eindämmen.

Anforderungen und damit Kosten senken

Die Förderung ist weggefallen, die Baupreise sind explodiert, die Zinsen hoch, Bauland ist knapp – und das wenige, teure Gut wird oft auch noch schlecht genutzt, weil es häufig falsch belegt ist. Das klingt nicht nur nach komplexen Herausforderungen, sondern ist tatsächlich eine Mammutaufgabe, vor der wir stehen.

Es liegt auf der Hand, dass noch mehr Komplexität und zusätzliche Anforderungen die Situation nicht verbessern werden. Zu den ohnehin schon immens hohen Kosten durch einzuhaltende Normen, Standards und mitunter auch nostalgische Wünsche Verantwortlicher in den kommunalen Verwaltungen kommt – wie bereits geschildert –, die Fragwürdigkeit des tatsächlichen Nutzens hinzu. Wenn sich dann noch die ständige juristische Unsicherheit dazugesellt, die mutige und innovative Projekte aufgrund genehmigungsrechtlicher Fragen verhindert, geben selbst die letzten verbliebenen Optimisten auf.

Viele Akteure im Wohnungsbau haben sich angesichts dieser scheinbar unlösbaren Aufgabe bereits zurückgezogen.

Doch immer wieder gibt es sie: die Rufer in der Wüste. Ein großer Dank an dieser Stelle an alle Architektinnen und Architekten der Zukunft (Architects for Future), an die Verfechter des Gebäudetyps E, an alle Mahner aus allen Zünften – für München insbesondere die GIMA und VMW –, die immer wieder die Standards hinterfragen und damit die Diskussion um das „einfache Bauen“ in Schwung gebracht haben. Siehe dazu auch den Artikel von Christian Stupka.

Es geht nicht darum, künftig wieder ohne Licht im dritten Hinterhof in einer nur nach Norden ausgerichteten Wohnung ohne Balkon wohnen zu müssen. Es geht auch nicht darum, Klimaziele zu torpedieren. Ziel ist es, die Vielzahl sich teilweise widersprechender Anforderungen auf ein sinnvolles Maß zu reduzieren. Es geht darum, durch einfacheres Bauen graue Energie zu sparen und so einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung von CO₂ zu leisten. Die Bayerische Bauordnung hat gerade eine sanfte Modernisierung in die richtige Richtung erfahren – ein kleiner Anfang. »

In München hat der Stadtrat mit dem IFAK-Beschluss (Interfraktioneller Arbeitskreis Bauprojekte) auf die deutlichen Hinweise der städtischen Wohnungsbaugesellschaft „Münchner Wohnen“ reagiert, die über viele Jahre die Kosten für immer höhere Standards mit fragwürdigen Verbesserungen dokumentiert hat. Hier wurde ein Einsparpotenzial von etwa zehn Prozent der Baukosten identifiziert. Die Münchner Wohnen darf bei künftigen Bauprojekten Standards reduzieren – wohlgerne solche, die keine Komforteinschränkung bedeuten.

Verfahrensbeschleunigung

Auch durch eine Beschleunigung der Verwaltungsverfahren lässt sich ein großer Kostenblock senken. Auf der diesjährigen regionalen Wohnungsbaukonferenz setzte Michael Munske, Leiter des Amtes für Bauordnung und Hochbau der Freien und Hansestadt Hamburg, einen klaren Impuls: Einsparungen sind möglich. Die Hansestadt hat in einem interdisziplinären Verfahren unter Beteiligung vieler Akteure ein Kosteneinsparungsszenario entwickelt, das durch die Beschleunigung von Verwaltungsaufgaben Einsparungen von 600 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche vorsieht.

Umbau statt Neubau

Auch der Umbau von Gewerbe- oder Verwaltungsgebäuden zu Wohnraum wird intensiv diskutiert. Für München gilt: Im Gegensatz zu anderen Kommunen gibt es hier keine eklatanten Leerstände im Gewerbesektor. Aber es gibt sie – auch an sichtbaren, markanten und damit stadtprägenden Stellen. Das Strafjustizgebäude an der Nymphenburger Straße ist zum Symbol der Umnutzungsdebatte geworden, und die Initiative „Abbrechen abbrechen“ hat sich zu einer beachteten Gruppe entwickelt. Diese Ikone der Betonarchitektur bietet nach einem Wettbewerb für die besten Nachnutzungs-ideen viel Potenzial. Doch einfach wird es selbst dann nicht, wenn der Freistaat Bayern, dem das Gebäude gehört, einer Nachnutzung zustimmen würde. Denn Umbau ist eigentlich Neubau – sowohl was die Kosten als auch die Standards betrifft.



So wird erneut deutlich: Mit überzogenen Anforderungen an einen Umbau, der am Ende wie ein Neubau behandelt wird, wird das Kind mit dem Bade ausgeschüttet. Auch hier ist die Bayerische Bauordnung (und in der Konsequenz die Bundesbauordnung) gefragt, um einen belastbaren juristischen Möglichkeitsraum für Umnutzungsprojekte zu schaffen. Für eine solche „Umbauordnung“ setzen sich viele Akteure ein. Hemmnisse müssen abgebaut und Möglichkeiten geschaffen werden. Die Initiativen „Office for Housing (O2H)“ oder „Einfach umbauen“ der TUM gewinnen an Bedeutung. Unsere dringende Bitte an die Entscheider: Hört diesen klugen Köpfen zu und setzt euch in euren Wirkungsbereichen dafür ein, die Hürden zu senken – und nicht immer weiter zu erhöhen. Die Berufung auf „Wir können das nicht, weil die Staatsregierung...“, die wiederum kontert „Wir haben die Vorgaben des Bundes einzuhalten...“, mag zwar formal richtig sein. Aber als Entscheider gemeinsam mit den sozial orientierten Wohnungsunternehmen und allen Akteuren, die sich für einfaches bauen und umbauen einsetzen, für sinnvolle Veränderungen zu kämpfen, ist ein Weg, der bereits eingeschlagen wurde.

Wir möchten betonen, wie dankbar wir für die offenen Ohren und die Diskussionsbereitschaft in Politik und Verwaltung sind. Jetzt gilt es, gemeinsam mutig die Handlungsspielräume auszuloten und zu erweitern – so weit wie möglich.

Yvonne Außmann

Zwischenruf von Dr. Daniel Fuhrhop



Sein Credo lautet: „Durch soziales Wohnen lässt sich etwa ein Drittel des Neubaus ersetzen. Zugleich ermöglicht man den älteren Menschen Nähe und Nachbarschaft. Schon diese Hilfe gegen Einsamkeit ist Grund genug, den unsichtbaren Wohnraum zu entdecken.“

Unsere Frage an Dr. Fuhrhop war dann auch entsprechend: Wie kann man ohne Neubau günstigen und trotzdem attraktiven Wohnraum für möglichst viele Menschen schaffen?

Zusammenwohnen, Wohnungswechsel und Räumeteilen: So entsteht günstiger Wohnraum!

Die erste Idee wäre, günstiger zu bauen: Kleinere Wohnungen mit niedrigeren Standards an günstigeren Orten. Doch so lässt sich nur begrenzt sparen – Standards lassen sich kaum senken, wenn man ökologisch denkt; Bodenpreise sind selbst im Umland hoch.

Zweitens entsteht Wohnraum im Bestand, etwa durch Aufstocken, Umbauen oder durch Umnutzen von Büros. Aber auch das kann teuer werden. Außerdem sollte trotz Nachverdichten genug Licht und Luft in die Häuser kommen.

Bleibt Drittens: vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen. Wer dabei an gemeinschaftliche Wohnprojekte wie diejenigen der WOGENO denkt, kann sich irren: diese sparen nicht automatisch Wohnfläche. Eine Befragung von über 200 Personen in zehn Wohnprojekten ergab, dass ein Viertel der Menschen vorher weniger Wohnfläche pro Kopf verbrauchte als nach dem Einzug. Dreiviertel brauchten im Wohnprojekt mehr Fläche pro Person als früher!

Das liegt in manchen Wohnprojekten an zu großen gemeinschaftlichen Flächen: Zu einem Projekt mit 300 Personen passen zehn Gemeinschaftsräume, zu 30 Personen nicht. Dabei schneiden geteilte Küchen in Clusterwohnungen besser ab, denn das ist keine zusätzliche Fläche, sondern der Raum für Kochen und Essen wird hier gemeinsam besser genutzt.

Vor allem muss jedes Haus auf die Alterung reagieren, auf den Auszug der Kinder, die leere Zimmer hinterlassen. Dafür geben sich schweizerische Genossenschaften solidarische Belegungsregeln, nach denen ein Haushalt umzieht, wenn die Personenzahl sich ändert. Oder es kommen junge Mitbewohner in die ungenutzten Räume: Die vermittelt in München der Verein Beinander e.V. nach dem Modell „Wohnen für Hilfe“, wobei die Jüngeren im Alltag helfen. „Ohne Hilfe“ vermittelt das Münchner Start-Up inGemeinschaft junge Mitbewohner.

Es zeigt sich also: Zusammenwohnen, Wohnungswechsel und Räumeteilen sind drei gute Wege zu günstigem Wohnraum, die ohne Bauen gelingen können.

Dr. Daniel Fuhrhop bezeichnet sich als Wohnwendeökonom. Er setzt sich dafür ein, Wohnen sozialer und nachhaltiger zu gestalten.

Dazu hat er mehrere erfolgreiche Sachbücher veröffentlicht, zuletzt: „Einfach anders wohnen. Entrümpeln, Einrichten, Wohlfühlen: 66 praktische Ideen für entspanntes Leben und Arbeiten zu Hause“, Oekom Verlag, München, Neuauflage 2024.



Wie geht es weiter mit dem Grundrecht auf Wohnen?

Was tun angesichts leerer Fördertöpfe für den städtischen Wohnungsbau? Was bedeutet der Geldmangel für Genossenschaften wie die WOGENO? Müssen wir grundsätzlich neu denken, alte Gewohnheiten und Überzeugungen über Bord werfen und Ansprüche neu formulieren – selbst wenn das weh tut?



Yvonne Außmann (YA) traf sich für einen Gedankenaustausch dazu mit Gerhard Mayer (GM), Amtsleiter des Amts für Wohnen und Migration im Münchner Sozialreferat.

YA: Herr Mayer, was könnte man tun, um überhaupt wieder ins Bauen zu kommen? Um dies zu besprechen und mich mit Ihnen darüber auszutauschen, wie viel Wohnen heute überhaupt noch kosten darf, bin ich heute hier. Denn jemand wie Sie, dessen Aufgabe es ist, raren Wohnraum für Bedürftige zur Verfügung zu stellen, wird möglicherweise eine andere Sicht auf Preise und auf Fördermaßnahmen haben, als ein Volksökonom oder ein Bauherr oder ein Investor. Und vielleicht auch eine andere als wir in der WOGENO.

Dieses Gespräch erscheint uns um so wichtiger, weil die Förderung des Freistaates weiterhin ungesichert ist. Die Landeshauptstadt München ist für die bereits in der Planung weit fortgeschrittenen Projekte eingesprungen und hat die Einkommensorientierte Förderung (EOF) des Freistaates kommunal übernommen, aber das kann natürlich keine Dauerlösung in der Objektförderung sein, um bezahlbares Wohnen herzustellen. Lassen Sie es mich zum Einstieg so formulieren: Die sozial-orientierte Wohnungswirtschaft nach dem Krieg stellte Wohnraum sicher und ermöglichte außerdem den Bau neuen Wohnraums. Jetzt geht das nicht mehr, einfach weil sich das für niemanden mehr rechnet. Und dieses „Nicht-Rechnen“ liegt meiner Meinung nach an einem Systemfehler, dem wir auf die Spur kommen müssen. Denn die Rechnung ging, nüchtern betrachtet, ja auch nur deshalb auf, weil nie über reale Marktpreise gesprochen wurde und subventionierte Mieten mit Marktmieten gemischt wurden. Der so errechnete Mittelwert hat und hatte aber nie etwas mit der Realität zu tun. Wie geht man mit dieser Diskrepanz um? Denn hier liegt das Problem, das uns heute so sehr zu schaffen macht.

GM: Das ist ein grundsätzliches Problem in den Großstädten Deutschlands. Dort ist der Mietwohnungsmarkt zusammengebrochen, in München ist es bekanntlich extrem und auch

schon länger so. Schon Ende der 70er Jahre war es dramatisch. Damals, als ich meine erste Wohnung gesucht habe, konnte man immerhin noch über öffentliche Mittel gegensteuern. Zwar war das auch nicht ausreichend, aber man war zumindest in der Lage, einen Grundstock an Wohnungen zu schaffen, die man sozial vergeben konnte. Ich habe jetzt hier im Amt Zugriff auf 93.000 Wohnungen, und das ist ganz klar bei weitem nicht genügend, um Marktwirkung zu erreichen. Im Moment haben wir 22.000 Haushalte, die einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben und können nur etwa 2.500 Wohnungen vergeben, die durch Neubau oder Fluktuation zur Verfügung stehen. Die Tendenz ist zudem sinkend. Momentan – und das kann so auf keinen Fall bleiben – gibt es fast keinen sozialen Wohnungsbau mehr. Wenn man möglichst günstig baut, dann kann man vielleicht bei 1- und 2-Zimmerwohnungen noch den derzeitigen Mietkostenobergrenzen entsprechen, aber sobald es um Wohnungen für Familien mit Kindern geht, ist es vorbei. Damit leidet eine besonders schützenwerte Bevölkerungsgruppe in besonderem Maße.

Man sagt, 30% des Nettoeinkommens sollten für Miete ausgegeben werden, aber: Wenn man den Mindestlohn bekommt und vom Nettoeinkommen jeden Monat 30% fürs Wohnen bezahlen muss, dann funktioniert das einfach nicht. »

Daher: Wir brauchen auch in Zukunft geförderten Wohnungsbau, ich sehe keinen anderen Weg. Man muss ja auch sehen, dass Menschen, die Anspruch auf geförderte Wohnungen haben, sonst in unserem Pool der Suchenden bleiben und das für lange Zeit. Das verursacht an anderer Stelle wieder Kosten für die öffentliche Hand, weil irgendwelche Unterkünfte ja schließlich zur Verfügung gestellt werden müssen.

Subjektförderung statt Objektförderung?

YA: Wenn man die Kosten für Neubau einfach mal als gegeben annimmt, denn die sind ja einfach so hoch wie sie eben sind, und wenn man einfache Standards beim Bauen ansetzt, kommt man derzeit bei einer Miete von etwa 20 bis 24 Euro pro Quadratmeter raus. Könnte man nicht von einer Objektförderung weg in Richtung einer Subjektförderung gehen, die verbunden ist mit maximalen Belegrechten? Die Idee wäre also, dass man den Bauherren den notwendigen Mietpreis zusichert und zu einer Subjektförderung übergeht, die gestaffelt und verbunden ist mit langen Belegrechten. Zwar haben wir noch kein Marktsegment, in dem das durchgespielt werden könnte, aber hätte man das, könnte man die komplizierte Förderlandschaft vereinfachen und treffsicher bedürftige Haushalte fördern – anders als bei der Objektförderung, bei der z.B. die zweite Generation auch ohne Berechtigung in den Wohnungen verbleiben kann. Was denken Sie?

GM: Wir haben ja bereits jetzt das Instrument der EOZF, also der einkommensorientierten Zusatzförderung. Das funktioniert ganz gut, ist

aber für uns relativ aufwändig – und eine für den Antragsteller angemessen schnelle Bearbeitung daher schwierig. Dieses Instrument reagiert auf Einkommensveränderungen, schafft aber auch ein höheres Risiko für den Vermieter.

YA: Dieses Risiko haben wir als Genossenschaft tatsächlich gar nicht so im Blick. Das wird schon so sein, wie Sie sagen, dass man als privater Vermieter eher einen bonitätsstarken Haushalt als Mietnehmer akzeptiert. Aber wenn für den Vermieter klar ist, dass er über die Subjektförderung seine Miete garantiert bekommt, wo liegt dann das Risiko für ihn?

GM: Naja, der Vermieter hat einen Vertrag mit einem Mieter, der zum Abschluss des Mietvertrags schon weiß, dass er sich die Miete nicht leisten kann, aber auch Kenntnis hat, dass es da ein Förderinstrument gibt, das er beantragen und durch das er die Differenz ausgleichen kann. Aber wenn die Miete dann aus welchen Gründen auch immer nicht bezahlt wird, dann ist das ein Risiko, das der Vermieter zu tragen hat, wie bei allen Vermietungen. D.h., das kann schon funktionieren, aber ich glaube, dass wir den Systemwechsel nicht bruchfrei hingekommen werden.

YA: Das glaube ich auch nicht. Aber zumindest in der Theorie stellt sich ein solcher Systemwechsel für mich als sinnvoll dar. Die Subjektförderung ist treffsicherer und man hat mit weniger Fehlbelegungen zu kämpfen, weil durch Überprüfungsmöglichkeiten Missbrauch eingeschränkt wird. Natürlich muss man sich fragen, ob die Gewissheit auf Seiten des Mieters, die Differenz irgendwoher schon bezahlt zu bekommen, dazu führt, Eigeninitiative zu verhindern. Aber das größte Problem sehe ich bei einem System-

wechsel darin, dass das Kontingent noch nicht vorhanden ist, denn es gibt ja diese Wohnungen noch nicht, auf die der einzelne Haushalt Zugriff hätte. Das wäre die Grundüberlegung für mich, nämlich 40% bis 50% der Wohnungen über eine Berechtigung zu belegen.

GM: Man kann das natürlich schon miteinander verknüpfen, indem man den Kommunen in allen städtebaulichen Verträgen für eine bestimmt Prozentzahl an Wohnungen Belegrechte einräumt, der Mietpreis aber mietspiegelorientiert ist, und dass die Differenz dem Mieter erstattet wird. Man hat damit aber wesentlich mehr Einkommensüberprüfungen vorzunehmen. Wenn man systemübergreifend denkt, dann könnte man diese über die Einkommenssteuererklärung abwickeln – und wer diese nicht hat, muss die Berechtigung eben in anderer Form nachweisen. Wenn man eine solche Umstellung machen würde, könnte die Förderung praxisnäher sein, wäre aber – ich sage es nochmal – gleichzeitig um einiges prälaufwändiger.

„Wohnen muss billig sein!“ – berechtigte Forderung oder Teil des Problems?

YA: Dann hätten wir damit ja vielleicht noch keine Lösung, aber zumindest schon einmal eine Idee. Leider ist die aber noch nicht finanziert. Aber zumindest wäre es ein Schritt auf dem Weg, jeden verfügbaren Euro, so es diesen überhaupt gibt, so treffsicher wie möglich einzusetzen. »



Aber lassen Sie mich noch einen anderen Gedanken aufgreifen, nämlich, ob man nicht vielleicht mit der immer wieder wiederholten Aussage, dass Wohnen billig sein müsse, ein Problem schafft. Denn bei diesem Narrativ ist es doch so, dass ein sozialer Vermieter einer ist, der in 25 Jahren seine Miete nicht erhöht hat. Tatsächlich ist das aber nicht nachhaltig, denn Wirtschaftlichkeit bei einer Immobilie muss gegeben sein, selbst bei einer nur kleinen Rendite, allein um die Immobilie und damit den Wohnraum zu erhalten. Wir sind im Moment in der sozialen Wohnungswirtschaft bei einer Durchschnittsmiete von etwa 8,50 Euro – also weit weg vom Mietspiegel, aber auch weit weg von einer Marktmiete und ganz weit weg von einer Einstiegsmiete für einen Neubau im freien Segment. Und dass das nicht nachhaltig sein kann, darüber besteht, glaube ich, Einigkeit. Um ein persönliches Beispiel zu nehmen: Als ich in den 1980er Jahren in München meine erste Wohnung gesucht habe, habe ich mit großem Glück überhaupt eine bezahlbare gefunden, aber auch die kostete bereits 1000 D-Mark – also umgerechnet etwa 500 Euro – für 50 qm; das liegt sogar über dem, was wir im Moment in der sozial-orientierten Wohnungswirtschaft als Durchschnittsmiete haben. Die Frage stellt sich mir also, ob wir nicht aktuell ein Wahrnehmungsproblem haben bezüglich der Frage, wieviel Wohnen kosten darf.

GM: Die Situation ist zweifellos nicht einfach. Wir versuchen, den Markt in geschützten Segmenten außer Funktion zu setzen. In einem überhitzten Umfeld mit einer galoppierenden Bodenpreisentwicklung – siehe Paris oder London, wo man sich im eigentlich Stadtbereich keine Wohnung mehr leisten kann – ist bezahlbares

Wohnen und auch genossenschaftliches Bauen nur noch außerhalb der Stadtgrenzen möglich. Da stellt sich die Frage nach den Haltelinien, um günstigeres Wohnen – und ich rede hier nicht von billigem Wohnen! – zu ermöglichen. Bei einer Umstellung der Systeme muss man auch die Frage nach den Auswirkungen im Auge haben. Sie haben Recht: Ein klassisches soziales Wohnungsbaunetzwerk muss so wirtschaften können, dass am Schluss zumindest eine schwarze Null herausschaut. Und wenn man sich vielleicht auch in einem gewissen Rahmen weiterentwickeln möchte, dann muss auch noch eine kleine Rendite möglich sein. Aufgrund der Bodenpreise und Baupreise wird man beim Neubau bei entsprechend hohen Quadratmeterpreisen rauskommen, die man den eigenen Mitgliedern nur zum Teil zumuten kann.

Muss Solidarität neu gedacht werden?

YA: Und genau daher lautet die große Herausforderung für uns, diejenigen unserer Mitglieder, die sich solche Preise nicht leisten können, in die Situation zu bringen, dass sie sich diese Preise leisten können, und diejenigen Mitglieder, die es sich leisten können, zu überzeugen, so dass sie es sich tatsächlich auch leisten. Tatsache ist, dass die Mittel, die wir derzeit fürs Wohnen aufwenden, bundesweit im Durchschnitt in den letzten Jahren gesunken sind, auch für Menschen, die sich höhere Mieten eigentlich leisten könnten. Und da ist das allumfassende Narrativ, das Wohnen billig sein soll, nach meiner Ansicht nicht förderlich. Um Bedürftige fördern zu können, müssen Nicht-Bedürftige bereit sein, die notwendigen Mieten zu bezahlen.

GM: Wohnen gilt ja als Grundrecht, d.h. Wohnen muss bezahlbar sein. Aus dieser Idee heraus entstand die derzeit präferierte Objektförderung, weil man davon ausging, dass die Mieten ohne Subventionierung nicht bezahlbar sein würden, also sozusagen bezahlbar gemacht werden müssen. Klar könnte man jetzt sagen, wir nehmen wahr, dass es so viel kostet, wie es eben kostet, auch wenn wir es gerne preiswerter hätten. Und jetzt unterstützen wir punktgenau die, die sich eine kostengerechte Miete nicht leisten können, die anderen müssen diese kostengerechte Miete aber bezahlen. Das würde dem entsprechen, was Sie gerade sagten, oder?

Wie hoch darf der Anteil der Miete am Nettoeinkommen eines Haushalts sein?

YA: Ja. Und in diesem Zusammenhang: Wie hoch darf der Anteil am Haushaltseinkommen für dieses Grundrecht Wohnen sein? Da wird oft mit pauschalen Zahlen hantiert, aber ich glaube, das lässt sich so pauschal gar nicht beantworten, denn wer 10.000 Euro monatliches Nettoeinkommen hat, z.B. als gutverdienende Doppelverdiener, der kann auch 60% des Haushalteinkommens bezahlen, was bei einem finanziell prekär aufgestellten Haushalt undenkbar wäre. Also treffen die pauschalisierten Zahlen, die davon ausgehen, dass maximal 30% oder 40% des Haushalteinkommens für Miete akzeptabel seien, nicht für alle Einkommensgruppen zu. Dass sie aber in der allgemeinen Diskussion und auch in der Diskussion innerhalb unserer Genossenschaft immer wieder zitiert werden, macht eine nüchterne und unvoreingenommene »



Sichtweise des Themas nicht einfacher und fördert letztendlich nicht das soziale Handeln, dass wir in unserer Gesellschaft und auch in unseren Genossenschaften brauchen, nämlich, dass die Bessergestellten bereit sind zu geben und dies im Bewusstsein, dass sie damit immer noch sehr viel besser gestellt sind, als diejenigen, die finanziell weniger gut aufgestellt sind.

GM: Ich sehe aus meiner Erfahrung das Thema vor allem bei alteingesessenen Wohnungsbaugenossenschaften, in denen die Genossinnen und Genossen der ersten Stunde, die aber mittlerweile weit besser verdienen als früher, sagen, wir wollen trotzdem weiterhin unsere billige Miete behalten.

Siehe dazu auch den Appell, den VMW, GIMA München und VdW Bayern gemeinsam an die Münchner Stadtpolitik und die Referate der Landeshauptstadt verfasst haben.

BezahlbaresWohnenMuenchen-GIMA-VMW-VdWBayern_final.pdf



YA: Es geht darum, die Diskussion um ein solches solidarisches Verhalten – denn darum geht ja im Kern – noch wesentlich differenzierter zu führen. Denn die Genossinnen und Genossen fordern billige Mieten ja nicht für sich persönlich, sondern für alle Mitglieder. Dass das nicht nachhaltig im Sinne einer gesunden Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft sein kann – die andererseits aber auch gewünscht ist – wird ausgeblendet. Da wird es schwierig. Aber ganz grundsätzlich würde ich dafür plädieren, das Thema noch lauter als bisher in der Stadtgesellschaft zu diskutieren. Und diese Diskussion würde ich gerne verbinden mit einem weiteren Aspekt, nämlich dem, welche Ansprüche wir heute ans Wohnen haben. Bei einigen unserer durchaus attraktiven, modern gestalteten Neubauten hatten wir Probleme, die Wohnungen zu vermieten. Die Interessenten kamen mit höchster Dringlichkeit und den entsprechenden Nachweisen und sagten dann trotzdem ab, weil ihnen beispielsweise der Wohnungsgrundriss oder ein anderes Detail nicht gefallen hat. Mir ist auch ein Rätsel, wie man bei Wohnungsnot schöne und gut ausgestattet Neubauwohnungen in Freiham ausschlagen kann, nur weil man lieber in zentraler Citylage wohnen möchte. Wie geht eine eklatante Wohnungsnot mit solch hohen Ansprüchen zusammen? Oder anders formuliert: Was ist denn eigentlich Wohnungsnot für die heute Wohnungssuchenden?

Sicherheit und Planbarkeit als primäre Motivation für Mitgliedschaft in Genossenschaften!

GM: Wichtig ist, dass man einen eigenen Wohnraum zur Verfügung hat. Und da schaut man doch besser, was man bekommen kann, die optimale Lage hin oder her. Vor allem, wenn ich mir auf der anderen Seite sonst eine teure freifinanzierte Wohnung suchen müsste. Ich frage mich gerade, was mich wohl motiviert hätte, bei der WOGENO Mitglied zu werden. Ich denke, ich wäre in erster Linie wegen der Aussicht auf sicheren Wohnraum Mitglied geworden. Auch wichtig, aber nicht als erste Priorität, wäre für mich gewesen, dass meine Kosten einschätzbar und kalkulierbar sind, ich hätte aber sicherlich nicht von vorneherein darauf geschaut, möglichst billigen Wohnraum zu erhalten.

YA: Das ist ein sehr interessanter Gedanke, dem wir in unserer Genossenschaft ganz sicher und sehr gerne noch weitere Verbreitung wünschen würden. Es ist, wie Sie sagen: Unser Wohnraum ist frei von Spekulation, die Kosten sind gut einschätzbar, denn schließlich ist die Entwicklung der Kosten weitgehend entkoppelt vom Marktgeschehen. Unsere Mieten sind zugegebenermaßen zumeist nicht ganz günstig, ich würde sie eher als Markteintrittsmieten bezeichnen, aber wir können sie weitgehend dem Spiel der Marktkräfte entziehen. Das wird als Vorteil oft übersehen. Und nicht zuletzt: Man ist Teil eines größeren Ganzen, mit dem man was bewegen kann.

Aber, sagen Sie, was mich noch interessieren würde: Wer formuliert denn eigentlich die Kriterien für geförderte Wohnungen, in denen dann beispielsweise festgelegt ist, wie groß ein Kinderzimmer sein muss. Auch diese Dinge machen das Bauen aus meiner Sicht unnötig teuer und bringen nicht unbedingt Vorteile für die Bewohnerinnen und Bewohner.

GM: Das ist ganz sicher richtig. Auch diese Standards müssen angeschaut werden um zu sehen, welche davon sinnvoll sind. Ganz grundsätzlich aber steht für mich fest: Egal, ob wir zukünftig subjekt- oder objektgeförderte Unterstützung haben werden, wir müssen dringend auch weiterhin soziale Förderung von Wohnungen möglich machen. Wir müssen stets die Menschen im Fokus behalten, denen wir helfen wollen und alles dafür tun, dass wir ihnen tatsächlich helfen können. Ich bleibe da optimistisch, auch angesichts und trotz der derzeit schwierigen Situation.

YA: Vielen Dank, Herr Mayer, für Ihre Zeit und dieses Gespräch.



Kann eine Genossenschaft in München derzeit überhaupt neu bauen?

Wie kann es angehen, dass Wohnen im genossenschaftlichen Neubau so teuer geworden ist ?

Warum braucht es so hohe Genossenschaftsanteile? Und warum liegt trotzdem die monatliche Miete so deutlich höher als bei früheren Projekten?

Und schließlich: warum geht es insgesamt nicht mehr voran mit dem Mietwohnungsbau in München?



Darauf gibt es nicht eine Antwort. Es ist ein ganzes Bündel von Entwicklungen der letzten Jahren, die im Folgenden näher betrachtet werden sollen.

Explosion der Grundstückspreise

Seit 2010 sind die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau in München um etwa 350 Prozent gestiegen, zeitweilig betrug die Steigerung 450 Prozent. Hauptursache neben der Knappheit von Baugrundstücken war die Niedrigzinsphase: musste man im Jahr 2010 etwa 4 Prozent jährlich an Zinsen für ein Darlehen zahlen waren es aufgrund der Politik der Europäischen Zentralbank im Jahr 2020 nur noch 1 Prozent. Doch im Jahr 2022 stiegen die Zinsen binnen Monaten wieder auf das alte Niveau, die Bodenpreise verharren jedoch auf hohem Niveau. Im Ergebnis schlagen heute die Grundstückskosten mit etwa 2.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu Buche, 2010 waren es noch etwa 840 Euro.

Steigende Baukosten und Regulatorik

Im gleichen Zeitraum verdoppelten sich die Baukosten. Insbesondere mit der Störung der Lieferketten aufgrund der Corona-Epidemie machten die Kosten für die meisten Gewerke noch einmal

einen gewaltigen Satz nach oben und verharren seitdem auf hohem Niveau.

Hinzu kam eine Fülle weiterer Anforderungen und Regelwerke, die aufgrund der Niedrigzinsen alleamt erfüllbar schienen. Die bekannteste Diskussion dreht sich dabei um die Minimierung des Energiebedarfs bei Neubauten, wobei ein exzellenter Standard nur mit hohem Einsatz an Haustechnik und Dämmung mit den entsprechenden Kosten zu erreichen ist.

Parallel dazu gelang es insbesondere Lobbyverbänden, eine Fülle weiterer Normen und Regeln des Bauens zu fixieren, die fortan als „anerkannte Regeln der Technik“ auch in die Rechtsprechung Eingang fanden. Zu gewisser Berühmtheit brachte es dabei die DIN 18015-2, wonach in einer 3-Zimmer-Wohnung mit 75 Quadratmetern insgesamt 47 Steckdosen zu verbauen seien.

Schließlich erwiesen sich auch die städtischen Grundstücksvergaben als Kostentreiber, weil die bietenden Unternehmen kostentreibende Angebote unterbreiten mussten, um den Zuschlag für ein Grundstück zu erhalten.

33 Euro Nettokaltmiete zur Kostendeckung

Im Ergebnis summieren sich heute in München durchschnittliche Grundstückskosten und Baukosten auf insgesamt etwa 8.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Davon entfallen etwa 3.000 Euro auf die Grundstückskosten. Im Jahr 2010 waren es noch etwa 3.500 Euro bei einem Grundstücksanteil von 850 Euro.

Da mittlerweile das Zinsniveau wieder auf vergleichbarem Niveau liegt, sind die Auswirkungen auf die Kostenmiete augenscheinlich: reichte 2010 eine Nettokaltmiete von 14,30 Euro je Quadratmeter aus, um den Aufwand für Zins, Tilgung, Verwaltung und Rücklagen zu decken, sind heute etwa 33,30 Euro Nettokaltmiete nötig. Oder anders gesagt: Eine 4-köpfige Familie muss für eine 90-Quadratmeterwohnung monatlich eine Gesamtrente von etwa 3.300 Euro hinlegen. Für die große Mehrheit liegt dies deutlich über der Maßzahl von 30% des Haushaltseinkommens, die als verträgliche Mietbelastung angesehen werden.

Vielfältiges Umdenken erforderlich

Es ist offensichtlich: Das Drehen an einer der genannten Stellschrauben wird keine wirkliche Trendwende bei den Kosten bewirken. Vielmehr ist ein Bündel von Maßnahmen nötig, die hier kurz skizziert werden sollen.

Städtische Eingriffe zur Deckelung der Bodenpreise

Die Stadt kann auf eigenen Grundstücken die Grundstückspreise bestimmen nach dem Prinzip: wir geben euch günstig ein Grundstück – die Stadtgesellschaft bekommt dafür bezahlbaren Wohnraum, garantiert über viele Jahrzehnte und mit Belegungsbindungen für untere und mittlere

Einkommensschichten. Mit der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBon) kann die Stadt bei Baurechtschaffungen für private Grundeigentümer zur Auflage machen, dass ein beträchtlicher Anteil der entstehenden Wohnungen preis- und belegungsgebunden ist. Derzeit sind dies bis zu 60%, wogegen die Bauträger Sturm laufen. Nach der Kommunalwahl 2026 wird es eine Novellierung der SoBon geben und man darf gespannt sein wohin die Reise dann geht.

Drastische Reduzierung der Vorgaben und Auflagen nötig

Erfreulich viel Bewegung ist bei den vielfältigen Auflagen zu vermelden, welche die öffentliche Hand beim geförderten Wohnungsbau zur Bedingung macht. Der Freistaat will die technischen Vorgaben bei geförderten Wohnungen gründlich entschlacken, in München stehen vielfältige Stadtratsbeschlüsse auf den Prüfstand, die das Bauen verkompliziert und verteuert haben. Bestes Beispiel ist wohl die Anforderung der Barrierefreiheit. Unstrittig brauchen Wohnhäuser barrierefreie Wohnungen, aber zuletzt lag die Anforderung bei 100% aller Wohnungen.

Mittlerweile wurde auch der Weg für den „Gebäudetyp E“ freigemacht, wobei das E für „einfach“ und „experimentell“ steht. Das Konzept zielt darauf ab, die Kosten und den Zeitaufwand für Neubauten zu senken, indem es erlaubt, von nicht zwingenden Komfortstandards abzuweichen. Wenn jetzt auch noch durch eine Änderung im Bürgerlichen Gesetzbuch die Bedeutung der „anerkannten Regeln der Technik“ für rechtliche Überprüfungen relativiert würde, wäre viel geholfen.

Schließlich könnte München durch mehr Freiheiten in den Bebauungsplänen kostensenkendes serielles Bauen erleichtern.

Verlässlichkeit bei öffentliche Fördergeldern und Erleichterung der Finanzierung

Die Errichtung von Wohnungen, die einerseits deutlich unterhalb der Marktmieten bewirtschaftet werden sollen, andererseits hohe Standards aufweisen sollen, war noch nie ohne öffentliche (Anschub-)Förderung möglich.

Daher ist für bauwillige Genossenschaften von größter Bedeutung, dass die Verlässlichkeit dieser Förderbausteine nach jahrelanger Achterbahnfahrt wiederhergestellt wird. Dies betrifft die Mittel des Freistaats für EOF-Wohnungen, Mittel der Landeshauptstadt für das München Modell und Bundesmittel für energieeffizientes Bauen über die KfW.

Und noch ein weiteres Instrument rückt wieder in den Fokus. Da die Banken in ihrer Mittelvergabe immer restriktiver werden, wären öffentliche Bürgschaften für den genossenschaftlichen Wohnungsbau von hoher Bedeutung. In Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein gibt es dies, in Bayern ist die Diskussion immerhin angestoßen.

Fazit

Die Niedrigzinspolitik bis zum Jahr 2022 hat dazu verleitet, die Anforderungen an den (geförderten) Wohnungsbau immer weiter zu erhöhen - bei zu gleich explodierten Grundstückspreisen. Unter diesen Voraussetzungen lassen sich keine Wohnungen zu Mietkonditionen herstellen, die das Prädikat „sozialverträglich, weil genossenschaftlich“ verdienen.

Erfreulicherweise ist bei vielen Entscheidungsträgern angekommen, dass nur mutige Befreiungsschläge aus der Falle führen, in der der gesamte Mietwohnungsbau derzeit steckt. Die Münchner Wohnungsgenossenschaften sollten sich selbstbewusst in diese Diskussionen einmischen, denn sie haben der Stadtgesellschaft viel zu bieten wenn man es ihnen das Bauen wieder möglich macht.

Christian Stupka



„Weil es so wichtig ist!“

5 Fragen an E. Katharina Rizzi, der Geschäftsführerin des Vereins für Hospiz- und Palliativarbeit Hospizdienst DaSein e.V.

Unter der Woche sehr spät abends oder irgendwann am Wochenende – wer sich mit Katharina Rizzi treffen möchte, muss flexibel sein. Denn gerade ist viel zu tun im Hospizdienst DaSein e.V., dessen Geschäftsführerin Katharina Rizzi ist. Da ist es mit einer normalen 40-Stunden-Woche in der Geschäftsstelle bei Weitem nicht getan.

Katharina, seit 1992 engagierst Du Dich für den Verein und seine Entwicklung. Wie bist Du dazugestoßen und welche Aufgaben hat sich der Verein gesetzt?

Unser Verein blickt mittlerweile auf über 30 Jahre der Hospiz- und Palliativarbeit zurück. Er ist aus einem bürgerlichen Engagement heraus in einem Schwabinger Wohnzimmer entstanden. Ich bin 1992, ein Jahr nach der Vereinsgründung, dazugekommen, habe zunächst ehrenamtlich mitgearbeitet und bin schließlich im Jahr 2000 hauptamtlich eingestiegen. Der Schwerpunkt unserer Aufgaben liegt darin, schwerst kranken und sterbenden Menschen und deren Angehörigen ein selbstbestimmtes Leben und Sterben zu Hause zu ermöglichen. Dank des Engagements unserer 25 hauptamtlichen Fachkräfte, der Palliativmediziner*innen sowie Palliative Care Fachkräfte aus Pflege und soziale Arbeit und der rund 120 qualifizierten Ehrenamtlichen, betreuen wir mittlerweile rund 800 Patient*innen pro Jahr in ihrem Zuhause. Bei Bedarf erhalten Betroffene eine Rufbereitschaft rund um die Uhr (an 365 Tagen im Jahr), sodass die größtmögliche Sicherheit für sie gewährleistet ist.



2

Die Idee zu diesem Gespräch entstand, weil Euer Verein mit dem Neubau eines neuen und auch neuartigen Hospiz- und Palliativzentrums innerhalb München Zeichen setzen will und ihr Euch bei der Umsetzung unter anderem mit enorm gestiegenen Baukosten auseinandersetzen müsst. Ein großes Problem, dem sich ja auch die WOGENO gegenüber sieht. Erzähl doch mal Näheres dazu!

„Das ist richtig. Wir planen ein Hospiz- und Palliativzentrum („HospizHaus des Lebens“) als Neubau. Ein geeignetes Grundstück in München Giesing wurde bereits gefunden. Der Bauvoranfrage wurde von der Lokalbaukommission im Mai 2025 positiv beschieden. Betreiber wird die Hospiz München gGmbH sein, deren Alleingesellschafter der Hospizdienst DaSein e.V. ist.

Mit unserem HospizHaus des Lebens, soll ein für München vollkommen neuartiges Versorgungskonzept entstehen, welches alle Versorgungsangebote für schwerst erkrankte Menschen unter einem Dach bündelt. Wir wollen gemeinsam mit kooperierenden Partnern ganzheitlich und gezielt auf die Bedürfnisse der Münchner Bürgerinnen und Bürger am Lebensende eingehen sowie auf kurzen Wegen die passende Hilfestellung bieten können. Herzstück wird ein dringend erforderliches stationäres Hospiz mit 12 Plätzen sein, da für ganz München derzeit nur 28 stationäre Hospizbetten zur Verfügung stehen. ➤



E. Katharina Rizzi ist die Geschäftsführerin des Hospizdienst DaSein e.V. und engagiert sich seit 1992 für die Entwicklung der Einrichtung. Zudem ist Katharina Rizzi seit längerem Mitglied bei der WOGENO, mittlerweile bewohnt sie eine der WOGENO-Neubauwohnungen.

3

Es geht darum, dass Betroffene und deren Angehörige bereits ab Diagnosestellung bis zum Ende durchgehend dieselben nicht nur fachlich hochkompetenten, sondern auch verlässlichen und vertrauten Menschen an ihrer Seite haben sollen – entweder im häuslichen Bereich, in Form von Tagesangeboten oder aber im stationären Hospiz, wenn ein Verbleib zu Hause aus welchen Gründen auch immer nicht realisierbar ist. Zu unserer Idee gehört auch ein Bereich für öffentlich zugänglich Angebote, um in die Stadtgesellschaft hinein zu wirken und die Themen Tod und Sterben aus der Tabu-Zone zu holen. Wir stellen uns hierzu sowohl Informations- als auch kulturelle Veranstaltungen und tiefergehende Seminare zur Auseinandersetzung mit der Vergänglichkeit und dem Umgang mit Sterben und Tod vor.

Lange Zeit sah es für dieses Vorhaben sehr gut aus: Es konnte ein Erbpachtvertrag für ein attraktives Baugrundstück mitten in München geschlossen werden, ein Architekturwettbewerb beflogte unsere Phantasie mit einem spannenden Gewinnerentwurf, alle notwendigen Genehmigungen lagen vor und auch die notwendigen Geldmittel. Und dann haben schwierig zu regulierende nachbarschaftliche Einigungsprozesse unser Projekt drei Jahre lang völlig blockiert. In dieser Zeit floss ein großer Teil der uns in Aussicht gestellten Spenden in andere Projekte und die Baukosten schossen um 27,4% in die Höhe. Für uns war das eine Katastrophe. Aber wir haben uns geschüttelt und noch einmal Vollgas gegeben. Wir werden das schaffen! Auch wenn wir noch eine gute Wegstrecke vor uns haben.“

Die WOGENO kümmert sich um ein gutes Leben, wie sich unser Verein für ein gutes Sterben einsetzt!

Genau darüber wollen wir mit Dir sprechen! Denn die Frage lautet auch für die WOGENO: Wie einer Vision treu bleiben – in unserem Fall, auch in Zukunft in wahrnehmbarem Umfang sicheren und bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen – wenn die Rahmenbedingungen dies so sehr erschweren wie momentan?

„Weil es so wichtig ist, was die WOGENO macht! Genauso wie das, was unser Verein leistet so wichtig ist. Ich kann dies als langjähriges und mittlerweile wohnendes WOGENO-Mitglied wirklich sehr gut beurteilen. Man könnte auch sagen: Die WOGENO kümmert sich um ein gutes Leben, wie sich unser Verein für ein gutes Sterben einsetzt! Die Britin Cicely Saunders, Begründerin der modernen Hospizbewegung und Pionierin der Palliativmedizin, hat einmal sinngemäß gesagt: „Wir müssen dem Sterben ein Zuhause geben.“ Für mich sind es die beiden Seiten der berühmten Medaille: Wir alle müssen wohnen und wir alle müssen sterben. Und wir sind in unserer Arbeit den Menschen und der Menschenwürde verpflichtet. Resignieren ist da nach meiner Ansicht überhaupt keine Option – war für uns niemals wirklich eine Option, ist für die WOGENO aus meiner Sicht ebenfalls keine Option!“

4

Wie habt ihr Euch neu aufgestellt?

„Wir haben etwas umstrukturiert und Aufgaben neu verteilt, sodass ich mich nach und nach mit voller Kraft und Energie um das Fundraising und die Bauentwicklung kümmern kann. Natürlich musste das Projekt selbst neu justiert, ein alternativer Zeitplan entwickelt werden und wir haben uns ambitionierte Ziele gesetzt – Mitte 2026 soll jetzt die Bauanfrage eingereicht und das bestehende Gebäude Ende 2026 abgerissen werden. Für Anfang 2027 ist der Baubeginn geplant. Das ist sportlich, aber nicht unmöglich. Die besondere Herausforderung für mich persönlich dabei: Bis dahin muss die Finanzierung des Projekts gesichert sein!“
»

Folgende dem Zentrum anzugliedernde Angebote sind für uns wichtig (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):
Informations-, Beratungs-, Koordinierungsstelle für alle Angebote der Hospiz- und Palliativversorgung // Integration eines ambulanten Palliativ-Pflegedienstes // Einbindung eigene Hausarztpraxis mit Palliativkompetenz // Beratungsstelle für Patientenverfügung und Gesundheitliche Vorausplanung (BVP/ACP) // Vielfältige komplementäre ambulante (Therapie) Angebote (Physiotherapie, Kunst- und Musiktherapie, Qigong/Yoga, Achtsamkeit, Atemtherapie etc.) // Versorgungskonzept für dementiell erkrankte Menschen oder anderen Krankheitsverläufen mit zeitintensivem Betreuungsbedarf // Einbindung von kooperierenden Beratungsstellen zur frühen Anbindung von Betroffenen an das Versorgungsnetz // Trauerangebote // Seminar- und Veranstaltungsräume, die allen am Zentrum beteiligten Diensten, Versorgern und ggf. Kooperationspartnern zur Verfügung stehen // Ausbildung und Schulung von ehrenamtlichen Hospizbegleiterinnen und -begleitern // Bildungsangebote zu den Themen Sterben, Tod und Trauer für die Bevölkerung, insbesondere auch für Schulen // Ort der Begegnung und kulturelles Angebot, welches u. a. auch die gesellschaftliche Teilhabe Betroffener ermöglicht // Konfessionell nicht gebundenes Forum für spirituelle Begleitung (Spiritual Care) aller Religionen und Kulturen am Lebensende // Konfessionsneutraler Raum der Stille





„Ebenso bleibt einer unserer zentralen hospizlichen Aufträge, das Themenfeld der „End-of-Life-Care“ breiter in die Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit zu tragen, entscheidender Teil des Leistungsspektrums. Es wird damit dem zunehmenden gesellschaftlichen Bedürfnis nach einer Auseinandersetzung mit diesem Themenbereich gerecht und ist Teil aller oben aufgeführten Angebote.“

5 Werden Organisationen wie DaSein oder WOGENO in unserer Gesellschaft der Zukunft weiterhin eine wichtige Funktion haben?

„Ganz sicher werden wir in Zukunft nicht weniger, sondern eher mehr Engagement dieser Art in unserer Gesellschaft brauchen. Und deshalb werden solche Organisationen nicht nur eine wichtige Funktion haben, ich halte sie für geradezu unverzichtbar. Genauso wie Menschen, denen es nicht in erster Linie um Gewinnmaximierung geht, sondern die ihr Kapital ganz bewusst sozialen und nachhaltigen Zwecken zur Verfügung stellen wollen. Die Notwendigkeit dafür wird auf allen Ebenen steigen. Ich möchte daran glauben, dass die Einsicht folgen wird. Es ist ja nicht so, dass kein Geld in dieser Gesellschaft da ist. Es ist eine Frage der Verteilung, der Priorisierung, der Werte. Ich möchte daran glauben, dass es auch für positive Entwicklungen Kippunkte gibt. Damit Geld und Energie professionell und sinnvoll für gute Zwecke eingesetzt werden können, braucht es Organisationen, Strukturen. Es ist immer unbequem, wenn man sich grundsätzliche Fragen neu stellen muss, weil sich wichtige und grundlegende Parameter fürs eigene Tun verändern. Aber weil ich sehe, welche Kraft und welche Begeisterung sich für unser Projekt aus der zurückliegenden Phase der Hinterfragung und dem anschließenden Reset ergeben haben, sehe ich das auch für die WOGENO mit ihrer langen Tradition, dem in der Organisation vorhandenen Knowhow und ihrer zahlreichen und finanzierten Mitgliedschaft.“

Vielen Dank, Katharina, für dieses Gespräch!
Das Interview führte Claus-Martin Carlsberg

Wir planen das HospizHaus als Neubau.

Ein geeignetes Grundstück in München Giesing wurde bereits gefunden. Der Bauvorbescheid wurde von der Lokalbaukommission im Mai 2025 positiv beschieden.

Betreiber wird die Hospiz München gGmbH sein, deren Alleingesellschafter der Hospizdienst DaSein e.V. ist.

Mit dem Hospiz-Haus des Lebens, inklusive der Inbetriebnahme eines Tages- und Nachthospizes, entsteht für München ein vollkommen neuartiges Versorgungskonzept, das den Bedarf an Beratung und Versorgung am Lebensende an einem Standort deckt. Hier entstehen Möglichkeiten, gemeinsam mit kooperierenden Partnern ganzheitlich und gezielt auf die Bedürfnisse der Münchner Bürgerinnen und Bürger einzugehen sowie auf kurzen Wegen die passende Hilfestellung zu bieten.





Geschichte hören

Ein innovativer Audioguide zur Veranschaulichung der wechselvollen Geschichte des Klosters Schlehdorf gestartet

Nach drei Jahren Arbeit präsentieren Initiatorin Franziska Fruth und Sr. Josefa (Ökonomin der Missionsdominikanerin) stolz den neuen Audioguide des Klosters Schlehdorf, für den alleine das Bayerische Staatsministerium für Finanzen und für Heimat knapp 70.000.- Euro zur Verfügung stellte. Die Unterstützung des Bayerischen Staates zeigt sehr deutlich, dass die Umnutzung des Klosters Schlehdorf durch die Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH ein Leuchtturm-Projekt darstellt, das weit über die Region hinausstrahlt. Als weitere Projektpartner traten auf: die Missionsdominikanerinnen Schlehdorf, die Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH, die Pfarrei Sankt Tertulin, die Genossenschaft KlosterGut und – last, but not least – die Gemeinde Schlehdorf, die das Projekt von Anfang an unterstützte und begleitete.

Seit diesem Sommer können Besucher des Klosterareals damit die reiche und wechselvolle über 1260-jährige Geschichte des Ortes per Audioguide über sieben Hör-Stationen erleben und nachvollziehen. Zusätzlich kann man die Audio-Informationen von überall her online abrufen.



Franziska Fruth und Sr. Josefa präsentieren stolz den Audioguide des Klosters Schlehdorf



<https://763-kloster-schlehdorf.orpheo.app/>



Hier leben wir

Viele Hände, gutes Ende

In unserem Hinterhof gibt es extrem viele Fahrräder, einen Ahorn, eine Hasel, ein Beet mit Sträuchern, sechs bis sieben spielende Kinder, einen Sandkasten und drumherum ein Rasenstück. Alles, was ich gerade aufgezählt habe, wächst und wuchert eigentlich seit Jahren stabil vor sich hin, die Räder bekommen regelmäßig neuen Zuwachs, der Ahorn und die Hasel expandieren um die Wette, die Kinder genauso, der Sand wird immer noch mehr – womit wir beim einzigen Problem wären: Dem Rasen. Da die Kinder den Sand gern großzügig und gleichmäßig und überall verteilen, sah das, was einst grün war, irgendwann so sandig aus wie ein Ostseestrand, nur ohne Ostsee. Naja, ehrlich gesagt sah's eher aus wie ein matschigbrauner Truppenübungsplatz, nur ohne Truppen.

Lange dachten wir, kamma nix machen. Bis, ja bis Steffi Hauth, eine unserer drei fantastischen Hausmeisterinnen, eines Morgens nach Dachau fuhr und das ganze Auto vollpackte mit 14 Rollen Rollrasen. Das Zeug war zwar elend schwer, aber da wir zu sechst waren, inklusive Steffis Tochter Ida und dem Nachbarskind Soulea, verlegte sich der

Rasen quasi von selbst. Wir Erwachsenen waren zuständig fürs Grobe, Ida und Soulea zauberten pizzastückartige Dreiecke, Quadrate, Präzisionsstreifen in die Lücken, und nach einer Stunde blühte dort, wo grad noch ödes Brachland lag, nahtloses, golfrasenartiges Dunkelgrün. Und da Steffi, bescheiden wie sie ist, gerade sagt, sie sei völlig unwichtig, viel wichtiger waren doch die Vorarbeiten, muss noch erwähnt werden, dass Ida, Julius und Kaia, wieder unter marginaler Mitwirkung zuarbeitender Erwachsener, die karge Wüste einiger Tage zuvor aufgehackt, gesiebt und urbar gemacht haben.

Was einmal mehr die alte Wogeno-Weisheit unter Beweis stellt: Viele Hände, gutes Ende.

Alex Rühle



Erneuerungen durch Engagement

In diesem Jahr gab es bei uns einige erfreuliche Veränderungen! Für unsere Terrasse haben wir neue – beziehungsweise gebrauchte, aber für uns neue – Stühle angeschafft. Die Auswahl der passenden Sitzgelegenheiten wurde demokratisch getroffen: Die Entscheidung fiel durch Mehrheitsbeschluss. Nun steht gemütlichen Stunden im Freien nichts mehr im Wege – außer dem Herbst und Winter!

Auch in unserem Gästeappartement hat sich einiges getan. Im späten Frühjahr konnten wir – zum Glück aus einem sehr guten Grund – für einige Wochen keine Buchungen annehmen: Es wurde eine neue Kochnische eingebaut! Damit ist das Appartement jetzt noch besser ausgestattet und bietet unseren Gästen mehr Komfort.

Auch der sonstige Jahreskreis hat sich auf die übliche Weise gedreht: Hofflohmarkt, Ramadama, Sommerfest, zwei Hausversammlungen und Adventsumtrunk finden/fanden wie üblich statt und komplettieren unser Hausgemeinschaftsjahr.

Ein ganz besonderer Dank gilt den ehrenamtlich engagierten Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern des Hauses. Durch ihren Einsatz, ihre Zeit und ihr handwerkliches Geschick haben sich die Arbeiten mehr als gelohnt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen – und wir alle profitieren davon!

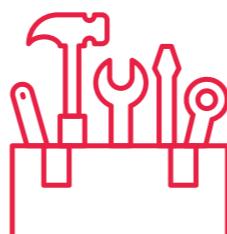
Teresa Avila Rivera und Kristina Dengler

Nymphenburger Straße



Foto Frauke Beer

Fritz-Winter-Straße



Veränderungen

Bereits im Frühjahr haben wir unser 10-jähriges Bestehen gefeiert; im Herbst und Winter jährt sich der Einzug der „Stamm-FriWi37-ler“ nun wirklich zum zehnten Mal. Damals gab es vor den Balkonen und Laubengängen vor allem eines zu sehen: Baustelle, Baustelle und noch mehr Baustelle. Bagger, Laster und Baufahrzeuge rollten noch einige Zeit rund um uns herum, bis Stück für Stück auch die benachbarten Wohngebäude, der Spielplatz, die Parkanlage, die Kita und schließlich auch die Straßen und Wege fertiggestellt wurden. Und in unserem Haus? Auch da hat sich noch so einiges getan. Die Einrichtung von Gästeappartement und Gemeinschaftsraum, die Verlegung der Holzwerkstatt aus Schallschutzgründen, der Kampf gegen die Papierfischchen, die Gründung so mancher neuer Arbeitsgruppe, die Umstrukturierung der Tiefgarage aus Säule-Auto-Kollisionshäufungsgründen ... Neu hinzugekommen ist auch das Kinder- und Jugendplenum, in dem sich die heranwachsende Generation einbringen kann. Vor 10 Jahren noch Kleinkinder, jetzt schon voll dabei im Genossenschaftsleben!

Kim Lutz

Es wird bunter (und lauter) in der Metzstraße 31!

Letztes Jahr sind zwei neue Familien eingezogen und mein Sohn und ich sind eine davon. Nun haben wir schon alle Jahreszeiten einmal erlebt und erste Ämter übernommen: das Gießen im Sommer hat allen viel Spaß gemacht! Der Fuhrpark im Hausflur wird immer größer, bald sind alle vom Laufrad aufs Fahrrad umgestiegen. Die Kinder „machen Party“ im Treppenhaus, ihr Ausdruck von Freude übers Wiedersehen. Manchmal warten kleine Geschenke vor der Wohnungstür, die die Augen meines Sohnes aufblitzen lassen. Und ich bin sehr dankbar wenn mein Einkauf getragen wird, wenn ich mein schlafendes Kind nach oben balanciere. Wir sind gut angekommen und aufgehoben. Das wissen wir sehr zu schätzen.

Ein Zuhause. Wir fühlen uns willkommen, wir sind willkommen.

Claudia



Metzstraße

Hier leben wir

Ein Super-Apfeljahr!

Verarbeiten, noch etwas liegenlassen oder gleich reinbeißen und genießen? Fast täglich lockten auf großen Tablets knackig frische Äpfel aus unserem Klostergarten. Dort steht eine beachtliche Anzahl von Apfelbäumen mit seltenen oder besonderen Sorten wie z.B. „Grahams Jubiläumsapfel“, „Ontario“ oder „Rheinischer Bohnapfel“. Natürlich auch Jonagold und Boskop.

Jeden Tag fielen Äpfel vom Baum, so das wir mit dem Aufsammeln kaum nachkamen. Da es im Cohaus Schlehdorf keine Lagermöglichkeiten für die Äpfel gibt, mussten andere Ideen her. In Chats teilten wir ausgefallene Rezepte und Verarbeitungstipps. So genossen wir mehrere Monate Äpfel nicht nur frisch, sondern auch als Mus, Tarte, Kompott oder Shake. Manche sorgten für den Winter vor und fror Äpfel als Schnitzel oder Würfel ein. Viele Kilogramm brachten wir zu einer Mosherrerei im Nachbarort und konnten uns über gut 80 Liter Apfelsaft freuen.

Foto: Birgit Römhild

Tablets mit Äpfeln aus dem Klostergarten





Hier leben wir

20



20 Jahre August-Kühn-Straße 12

Dieses Jahr hat unser Haus seinen 20-jährigen Geburtstag gefeiert, und ein Großteil unserer Hausgemeinschaft war von Anfang an dabei! Die damaligen Kindergartenkinder und Erstklässler sind inzwischen ein Viertel Jahrhundert alt, manche sind somit schon ausgezogen, und ein paar „Neue“ sind dazugekommen, sogar Kindergartenkinder, die inzwischen auch in die Schule gehen. Aber mal ehrlich: warum sollte jemand wegziehen wollen, wenn nicht ein Studienplatz, Australien oder die Azoren rufen? Wir sind so privilegiert: Wir leben in einem tollen Stadtviertel, umgeben von lieben Nachbarn, mit denen wir uns den schönen Innenhof teilen, in dem schon viele Kinder sich in Sicherheit austoben konnten. Wir haben sowohl einen wunderschönen, eigenen kleinen Garten, der der ganzen Hausgemeinschaft gehört, sowie eine großzügige Dachterrasse mit Weitblick, beide liebevoll gepflegt von Menschen mit extrem grünen Daumen! Da es oben im Sommer zu heiß wird, und Sonnensegel vom Winde verweht werden können, wachsen seit diesem Jahr zarte Weinreben an einem Gerüst hoch, die uns in ein paar Sommern wunderbaren Schatten spenden und die Dachterrasse noch schöner machen werden. Auf der Seite mit den Wäscheleinen stehen auch ein paar Solarpaneelle, die unseren Aufzug mit Energie versorgen! Die Hausfassade musste nach so vielen Jahren und einem kleinen Brand neu gemalt werden und ist nun zur Straße hin leider nicht mehr bunt, sondern „several grades of gray“, aber zum Hof hinaus zum Glück weiterhin hell!



Als Grundlage für all diese Möglichkeiten dient das Konzept der Wogeno, welches das Zusammenleben fördert: unser großer Gemeinschaftsraum, in dem wir auch Bücherregale aufgestellt haben, damit das gegenseitige „hast du was Interessantes zum Lesen?“ vereinfacht wird, aber auch wild feiern, unser Gästeappartement, das auch viele unserer Nachbarn sehr zu schätzen wissen, unsere Werkstatt, unser „Toberaum“ in dem auch Wäsche hängt und Musiker musizieren, und -last but not least- das Gäste WC.

Unsere Hausgemeinschaft ist zusammengewachsen, wir haben schon viele Sommer zusammen verbracht, Äpfel im Hof geerntet, gegenseitig Kinder gehütet, für kranke Nachbarn mit eingekauft, aufeinander aufgepasst. Und so haben wir dieses Jahr an einem schönen Spätsommer- tag erst mit Kaffee und Kuchen, dann mit Grill, Salaten und eine leckere Fischsuppe unseren „Geburtstag“ gefeiert! Auch Ehrengäste waren da, z.B. Heike Skok und Nicki Manz, die uns von Anfang an begleitet haben, Maryna, „unsere“ liebe Ukrainerin, die ein Jahr mit ihrer süßen Tochter Vasylyna bei uns gewohnt hat und jetzt im Neubau der Wogeno in Freiham lebt, sowie unsere Nachbarin Karin, die uns immer wieder mit geretteten Biopro- duktien versorgt und eher zufällig vorbeikam. Es war eine sehr schöne Feier mit viel Austausch, Erinnerungen, Dia- show mit Fotos aus den letzten 20 Jahren, lachen und Plänneschmieden für die Zukunft! Denn man kann es nicht oft genug wiederholen:

Menschenkinder, haben wir ein Glück, hier leben zu dürfen!

Beatrice Smith



Spielen und schaukeln für Klein und Groß

Von Beginn an gab es in unserem Haus einen kleinen Spielplatz, der in den ersten Jahren reichlich benutzt wurde. Aufgrund der sich geänderten Altersstruktur trat die Nutzung immer mehr in den Hintergrund. Die Folge war, dass er immer mehr verwilderte. Gras und kleine Büsche breiteten sich aus und unsere maunzenden Haustiere dachten sich wohl, wenn da keine Kinder mehr spielen, dann ist das doch ein guter Platz für unsere Geschäfte.

Dieser Zustand führte dazu, dass auf Beschluss einer Bewohnerversammlung ein Bewohnerrat abgehalten wurde, der im Anschluss zur Gründung einer Arbeitsgruppe „Außengelände“ führte. Diese beschäftigte sich sehr intensiv mit der Umgestaltung unseres Freilandgeländes. Ein Hauptaugenmerk war dabei die Erarbeitung eines Konzepts zur Erneuerung des alten Spielplatzes.

In einer weiteren Bewohnerversammlung im April 2024 wurde eine erste Planung für einen sogenannten „Mehrgenerationen“-Spielplatz vorgestellt. Nach langen und schwierigen Diskussionen und einer zusätzlichen außerordentlichen Bewohnerversammlung hat sich die Mehrheit für einen Neubau entschieden. Manche munkeln es war entscheidend, dass den jung gebliebenen Erwachsenen im Haus zugesagt wurde, dass sie ebenfalls Schaukel und Klettergerüst nutzen dürfen. Darauf wurde auch ein breites Schaukelbrett angeschafft.

Im Jahr 2025 wurde der Spielplatz von einer kompetenten Fachfirma gebaut, vom TÜV abgenommen und von uns jetzt im Herbst eingeweiht.

Unser Haus bedankt sich bei der WOGENO für die Hilfe bei der Finanzierung.

Ulli Hafen



Treffpunkt Quartiersladen im Wabenhaus

Einer der Höhepunkte der herbstlichen Veranstaltungssaison im Quartiersladen in der Den-Haag-Straße, Messestadt Riem, war sicherlich die Halloween-Party am 31.10.

Dank der phantasievoll-gruseligen Deko der Arbeitsgruppe „Feste feiern“, einer professionellen Nebelmaschine und kreativen Caterings (Stichwort: Augensuppe!) kamen alle Gruselfans auf ihre Kosten. Überhaupt wird der Quartiersladen (kurz: QooL) immer mehr zum Treffpunkt der DHS-Hausgemeinschaft sowie des Quartiers und wird zunehmend für Geburtstagspartys, Yoga-Sessions und auch als Home Office genutzt. Sogar für eine romantische Verlobung wurde er schon gebucht! Für warme Tage hat die Hausgemeinschaft Bierbänke zum Draußensitzen angeschafft und im großen Getränkekühlschrank stehen eigentlich immer ausreichende Mengen an Kaltgetränken bereit. Auch Tee und Kaffee können gebraut werden. Ganz so hatten wir uns das vorgestellt, als wir im vergangenen Jahr anfingen, die Ausstattung des Raumes zu planen und umzusetzen. Auch wenn es immer mal wieder Diskussionen um angemessene Nutzung und Lärmentwicklung gab – missen möchte den QooL ganz sicher keiner mehr!

Claus-Martin Carlsberg

Den-Haag-Straße

Hier leben wir



Bad Aibling



Hier leben wir

Lebensraum Garten

gepflegt von einer Gartengruppe, das heißt: Einpflanzen, Umpflanzen, große Topfpflanzen stellen, alles gießen und zuverlässig durch Hitzewellen und durch den Winter bringen, düngen, pflegen, jäten, schneiden, sägen, farbige Saisonbeete legen, für aufmerksame Naturfreund:innen kleine Schönheiten plazieren, Schädlinge und Krankheiten in Schach halten, den Spielplatz im Auge behalten, Gartenabfälle wegbringen, Mulch beschaffen, Wildwuchs zulassen, dabei aber die Interessen der wuchernden Natur mit unseren ästhetischen Wünschen in Einklang bringen, Erfahrungen vergleichen, Ideen und Planungen bereeden, im Garten plaudern, einen regen freundlichen und fröhlichen Austausch genießen, froh sein um den verlässlichen Zugriff unseres Hausmeisters. Ab und zu für schwierige Erledigungen müssen wir schon auch mal die Cohaus um Hilfe von Tommy, unserem hilfsbereiten „Hausgärtner“, bitten.

Unsere Gartengruppe, gegründet 2008, derzeit 18 Mitglieder, gliedert sich in Patenschaften, z.B. Langbeet, Rosenschnitt, Fliederwiese, Zähmung des wilden Weins auch auf der Nachbarseite des Zauns, Büscheschnitt, Südhofpflege usw.

Ein jährlich erstellter Gießplan, besetzt von den Mitgliedern der Gruppe, sorgt verlässlich für lückenloses, manchmal ganz schön aufwendiges Bewässern der reichlich großen Fläche in unserem Nord- und Südhof, wo bald eine Erneuerung der Terrasse ansteht. Alles in allem: Grundgut.

Für die Gartengruppe: Helmut Kneitinger



Transparenz in Sachen Nachhaltigkeit: WOGENO stellt Klimaschutzbericht 2025 vor

Der Klimawandel stellt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Um die negativen Folgen für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu begrenzen, ist eine deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen erforderlich. Die Wohnungswirtschaft spielt hierbei eine zentrale Rolle, da Gebäude einen erheblichen Anteil an den gesamten Treibhausgasemissionen ausmachen.

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Branche bereits erhebliche Fortschritte erzielt: Zwischen 1990 und 2017 konnten die CO₂-Emissionen in der Wohnungswirtschaft um über 60 % reduziert werden. Dennoch sind die politischen und gesellschaftlichen Anforderungen an den Klimaschutz weiter gestiegen, was zusätzliche Anstrengungen und Investitionen erfordert. Die WOGENO stellt sich als Organisation, die sich neben dem selbstverwalteten und sozialen auch dem ökologischen Wohnen verpflichtet sieht, dieser Herausforderung in besonderem Maße und hat jetzt den Klimaschutzbericht 2025 vorgestellt.

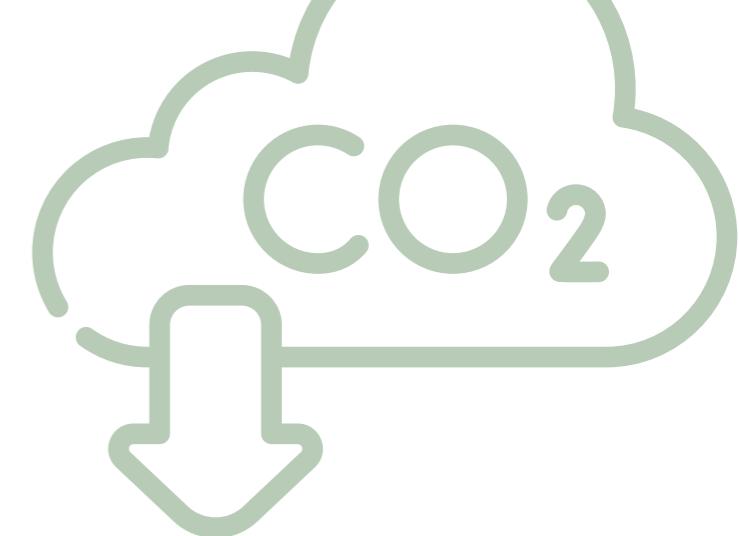
Der Bericht soll die Klimaschutzbestrebungen der WOGENO transparent machen und gleichzeitig dazu dienen, die CO₂-Emissionen der eigenen bewirtschafteten Gebäude systematisch zu erfassen.

sen und zu analysieren. Er bildet damit die Grundlage für eine fundierte Klimastrategie, die sowohl die gesetzlichen Vorgaben als auch die wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten berücksichtigt. Ziel ist es, konkrete Maßnahmen zur weiteren Reduktion der Emissionen zu identifizieren und umzusetzen, um Risiken der Bewirtschaftung der Gebäude zu minimieren. Zentral ist dabei für uns, die Umsetzung der Maßnahmen sozialverträglich zu gestalten. Die Bezahlbarkeit des Wohnens bleibt für uns oberste Priorität. Unsere Aufgabe ist es, eine Balance zwischen not-

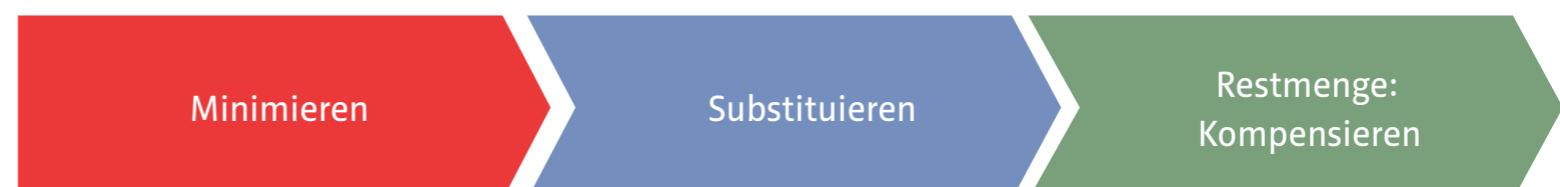
wendigen Investitionen in den Klimaschutz und der finanziellen Belastbarkeit unserer Nutzerinnen und Nutzer zu finden.

Nach Umstellung der Heizanlagen in den Liegenschaften Nymphenburgerstraße, Rüthlingstraße und Kellerstraße wollen wir bis 2029 die direkten, selbst erzeugten CO₂-Emissionen auf Null bringen. Abhängig von den Planungen der Stadtwerke München streben wir an, sämtliche Liegenschaften der WOGENO bis 2040 klimaneutral zu stellen.

Tom Kremer



Strategiestufen zur Klimaneutralität



- Optimierung Gebäudehülle/ Dämmung
- Heizungsoptimierung
- Verbraucherverhalten Mieter/Smart Home
- Dekarbonisierung TGA und Fernwärme
- Quartierslösungen
- Bau von CO₂-Senken
- PV-Überschuss-Strom
- Zertifikate



[https://www.wogeno.de/
mitgliederbereich/
wogeno-werkstatt.html](https://www.wogeno.de/mitgliederbereich/wogeno-werkstatt.html)

Schimmelvermeidung, Fluchtwegesicherung und Garagennutzung – einige Dauerbrenner der Hausbewirtschaftung



Schimmel – Vorbeugen ist besser als weg machen!

Schimmel entsteht bei alltäglichen Tätigkeiten wie Kochen, Duschen oder Wäschetrocknen. Dadurch ergeben sich jeden Tag mehrere Liter Feuchtigkeit in den Räumen. Warme Raumluft speichert diese. Sobald diese Luftfeuchtigkeit auf Kälte trifft – bevorzugt an Außenwänden – kondensiert sie und es bilden sich feuchte Stellen. Hier können sich Schimmelpilze ansiedeln und vermehren. Eigentlich ist dies ein harmloser und natürlicher Vorgang. Übersteigt die Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen jedoch ein bestimmtes Maß, kann der dadurch entstehende Schimmel nicht nur Oberflächen schädigen, sondern auch gesundheitliche Probleme hervorrufen.

Trotzdem:
Besser ist es, Schimmel überhaupt nicht entstehen zu lassen!

So lässt sich Schimmel vermeiden:

Ausreichend heizen, regelmäßig lüften. Bitte beachten: Bei Raumtemperaturen, die dauerhaft unter 18 Grad liegen, steigt das Schimmel-Risiko!

Bäder sind besonders schimmelgefährdet: Hier unbedingt immer nach dem Duschen oder Baden ausreichend lüften, bei fensterlosen Bädern sollte die Tür eine Zeit lang offenbleiben und über ein anderes geöffnetes Fenster abziehen können. Auch empfiehlt es sich, die Wände trocken zu halten, bzw. die Fliesen nach dem Duschen trockenzuwischen und stehendes Wasser (beispielsweise auf dem Wannenrand) mit einem saugfähigen Lappen abzutrocknen.

In Wohnräumen bei kühlen Außenwänden die Möbel nicht direkt an die Wand stellen, sondern einen Mindestabstand von etwa zehn Zentimetern einhalten.

Wer sichergehen möchte kann die relative Luftfeuchtigkeit mittels eines Hygrometers regelmäßig kontrollieren.

So lässt sich Schimmel bekämpfen:

Schimmel sollte unbedingt bekämpft werden. Das Wichtigste ist die Beseitigung der Ursachen, denn Anti-Schimmelmittel wirken nur kurzfristig und oft nur oberflächlich. Sie bleichen den Fruchtkörper des Schimmelpilzes aus, zerstören ihn aber nicht. Wenn sich an den äußeren Bedingungen nichts ändert, ist der Schimmel deshalb nach einigen Wochen wieder da.

Zur Bekämpfung von Oberflächen-Schimmel bietet der Handel diverse Schimmelentferner an. Die meisten basieren auf dem Wirkstoff Benzalkoniumchlorid, einem starken Desinfektionsmittel. Es zerstört die Zellwände der Pilze. Benzalkoniumchlorid kann jedoch die Haut reizen und starke Allergien hervorrufen – genau wie Chlor, der in Schimmelentfernern mit Natriumhypochlorid enthalten ist.

Wer auf den Einsatz von Benzalkoniumchlorid und Chlor verzichten möchte, kann Hausmittel wie Brennspiritus oder hochprozentigen Isopropyl-Alkohol (erhältlich in Apotheken) verwenden. Sie sind weniger reizend und der Geruch verfliegt schneller als der von Chlor, sodass der Raum nach intensivem Lüften direkt wieder genutzt werden kann.

Verkehrssicherheit ist kein Witz!

Treppenhäuser, Dachterrassen und Laubengänge unterliegen strengen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Fluchtwege, Brandschutz und allgemeiner Sicherheit, um Gesundheit und Leben von Menschen zu sichern und das Gebäude vor Schäden zu bewahren. Flucht- und Rettungswege müssen von sog. „Brandlast“ freigehalten werden. Unter „Brandlast“ versteht man brennbare Gegenstände, die im Brandfall (zum Teil giftigen) Rauch verursachen.

Dabei gelten folgende Regeln: Es können z.B. Pflanzen, die „voll im Saft stehen“ in Blumentöpfen aus nicht-brennbaren Materialien und auf nicht-brennbaren Untersetzern stehen bleiben (z.B. aus Ton), auch Lichtkästen und Kunst aus nicht-brennbaren Materialien oder Kinderwagen ohne Einlagen und einzelne Kinderroller sind möglich.

Niemals darf allerdings die Rettungswegbreite beeinträchtigt werden!

Zu entfernen sind brennbare Gegenstände, wie z.B. Kinderwagen mit Einlagen, Regale und Schränke und zwar unabhängig davon, ob sie aus brennbarem Material sind oder auch Schuhe (diese dürfen nur kurzzeitig zum Trocknen im Treppenhaus stehen, da Schuhe ebenfalls eine Brandlast darstellen).

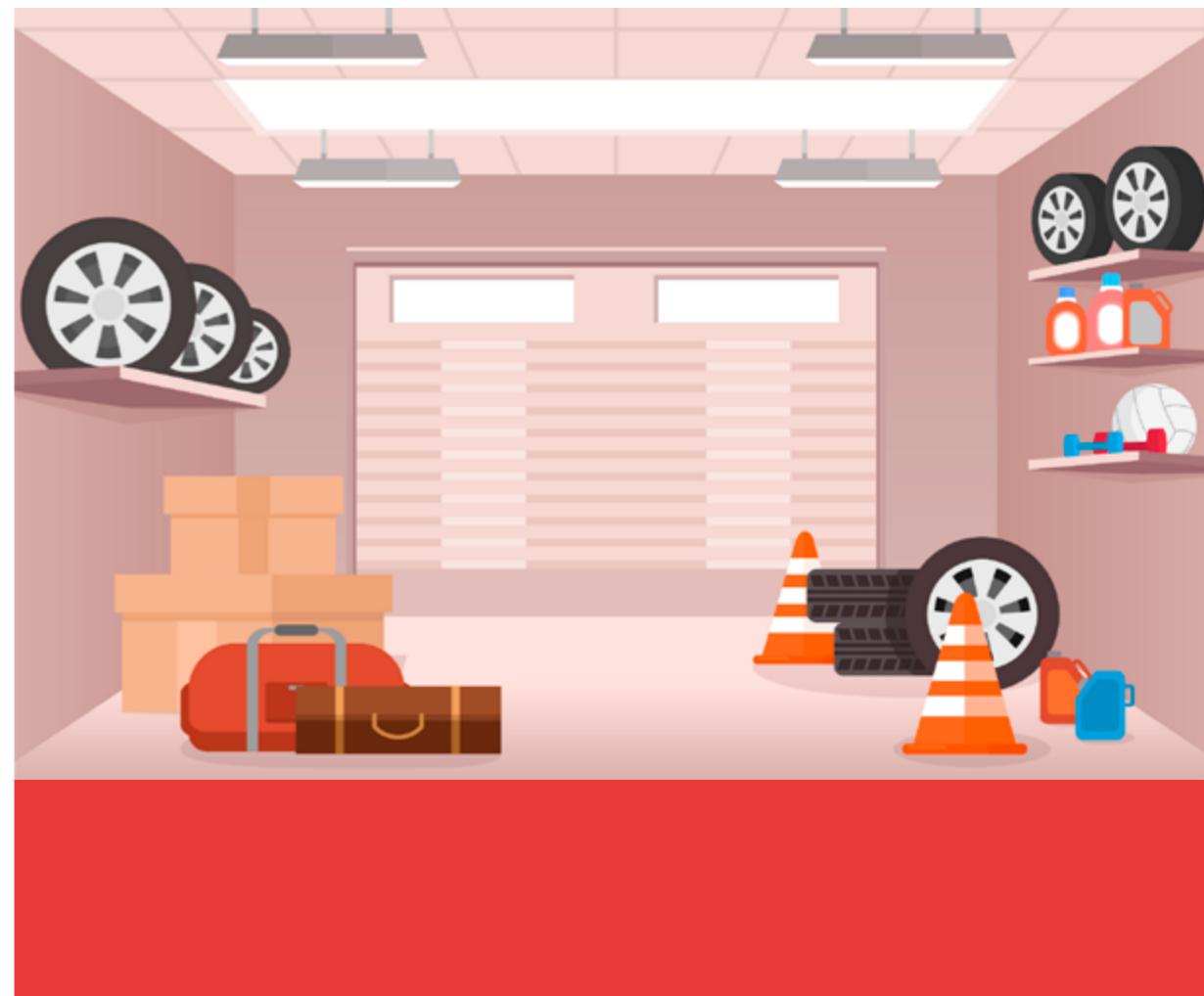
Laubengänge müssen über die gesamte Breite der Laubengänge zwischen Fassade und Nischen freigehalten werden, da sie auch als Flucht- und Rettungswege dienen.

Garagen dürfen nicht zweckentfremdet werden!

Ein Reifensatz pro abgestelltem Fahrzeug wird toleriert.

Auf keinen Fall dürfen beispielsweise Benzinkanister oder Schrott gelagert werden. Auch als Abstellkammer dürfen Garagen nicht umfunktioniert werden. Tabu ist aus Sicherheitsgründen auch das Lagern von einem Gasgrill, von Gasflaschen sowie von gefährlichen, explosiven und brennbaren Stoffen.

Cohaus-Hausbewirtschaftung



Neu im Team Hausbewirtschaftung:

Ich bin Michaila Kühnemann ...

Seit 21 Jahren wohne ich mit meiner Freundin in der Häberlstraße. Was für ein Glück hatten wir damals den Zuschlag für diese Wohnung bekommen zu haben.

Das ist mir sehr bewusst und heute, in einer Zeit von großer Wohnungsnot, immer bewusster. Damals war ich beruflich noch als Musikkabarettistin auf Tour und für Künstler*innen war es noch nie einfach eine Wohnung zu bekommen. So, von wegen unregelmäßiges Einkommen, Musiker sind ja so laut etc... Aber das war für die WOGENO damals wie heute kein Grund jemandem nicht den Zuschlag für eine Wohnung zu geben. Dafür gibt es nämlich einen Vergabeausschuss.

Eines der vorsichtigsten Instrumente in unserer Ge- nossenschaft. Während in vielen anderen Bereichen, dem Haussprecheramt, der Gartengruppe, den Haus- meistertätigkeiten eher eine zupackende Art ge-

wünscht ist, die auch zuweilen schnell handeln sollte, ist es bei der Vergabe von Wohnungen eher umge- kehrt. In der Ruhe liegt die Kraft, das genau Abwägen, ein ausgleichendes Gewicht finden und nicht zu schnell entscheiden.

Über 10 Jahre war ich als gewähltes Mitglied in diesem Amt tätig. An dieser Stelle möchte ich mich ganz herzlich für Euer Vertrauen bedanken, dass ich immer wieder dafür gewählt worden bin. Bedanken möchte ich mich auch bei allen Vorständen, Aufsichtsrät*innen und Haussprecher*innen mit denen ich diskutieren, argumentieren und letztendlich entscheiden durfte. Jetzt ist Schluss damit, aber etwas ganz Neues hat für mich bei der WOGENO begonnen. Nachdem sich leider meine freischaffenden Tätigkeiten nach Corona nur schwer erholten war ich schon sehr lange auf der Suche nach einer Teilzeitstelle.

Und dann ging plötzlich alles ganz schnell und seit August arbeite ich im Team Hausbewirtschaftung und jetzt kümmere ich mich um die Speyererstraße, Isartalstraße, Rüthlingstraße und den Reinmarplatz.

Vielen Dank dem Team Haubewirtschaftung für den schönen und so hilfsbereiten Einstieg in dieses neue und doch so vertraute Themenfeld „Wohnen“.

Und was soll ich sagen? Doppel-schwör!!
Es ist nicht gelogen – der Job macht mir echt Spaß.



Anto, der Neue in der Haustechnik

Die Haustechnik ist superfroh, neben einem Mechaniker, einem Installateur und einem Schreiner, nun mit Anto auch einen Hochbauer im Team zu haben! Anto arbeitet bereits seit 35 Jahren als Handwerker, davon 25 Jahre selbstständig in vielen Gewerken des Hochbaus zum Beispiel als Mauerer, Verputzer, Estrichleger, Fliesenleger, Trockenbauer, Maler- und Silikonierer.

Der eine oder die andere wird ihn schon kennen, denn Anto wohnt bereits seit 2015 in der Fritz-Winter-Straße und hat dort vor Bezug bei den Trockenbauarbeiten mitgeholfen, um den geplanten Einzugstermin zu ermöglichen.

Einbehalt von Kirchensteuer

Zur Vorbereitung des Kirchensteuerabzugs erfolgt einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in einem automatisierten Verfahren die Abfrage der Religionszugehörigkeit für alle Mitglieder, die eine Gewinnausschüttung erhalten. Die Abfrage wird in dem Zeitraum 1.9. bis 31.10. eines jeden Jahres für das Folgejahr durchgeführt (Regelabfrage) und erfolgt unabhängig davon, ob Sie einer Kirche angehören oder nicht.

Die übermittelten Informationen werden von uns selbstverständlich ausschließlich im Zusammenhang mit der Kirchensteuerabzugspflicht genutzt. Die WOGENO hat hier eine allgemeine Informationspflicht Ihnen gegenüber und möchte (muss) Sie deshalb auf die Möglichkeit hinweisen, gemäß § 51a Abs. 2c Nr. 3 EStG der Übermittlung Ihrer Religionszugehörigkeit beim Bundeszentralamt für Steuern zu widersprechen. Um dies zu erreichen, können Sie einen „Sperrvermerk“ beantragen und so die Übermittlung Ihres „Kirchensteuerabzugsmerkmal“ (KISTAM) an uns verhindern. Die Sperrvermerkserklärung müssen Sie auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen.

Der Vordruck steht auf www.formulare-bfinv.de unter dem Stichwort „Erklärung zum Sperrvermerk §51a EStG“ bereit. Die Sperrvermerkserklärung muss spätestens am 30.6.2026 beim BZSt eingehen, um für die Dividendenzahlung in 2026 wirksam zu werden. In diesem Fall sperrt das BZSt bis zu Ihrem Widerruf die Übermittlung Ihres KI-STAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume. Wir werden daraufhin keine Kirchensteuer für Sie abführen. Das BZSt wird dann Ihr zuständiges Finanzamt über die Sperre informieren. Kirchenmitglieder werden von dort zur Abgabe einer Steuererklärung für die Erhebung der Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer aufgefordert.

Anspruch auf Wohnberechtigungsschein?

Nicht warten – gleich beantragen!

Sie haben ein geringes Einkommen und würden gerne früher oder später in eine geförderte WOGENO-Wohnung einziehen? Rechtzeitig vorbereiten lautet die Devise! Die Erfahrung zeigt: Die Ausstellung eines Wohnberechtigungs- oder München-Modell-Scheins durch das Amt für Wohnen und Migration kann länger dauern. Der Vergabeausschuss kann aber nur Bewerberinnen und Bewerber mit einem gültigen Berechtigungsschein zum Auswahlverfahren für eine geförderte WOGENO-Wohnung zulassen. Dabei muss der Berechtigungsschein unbedingt in Kopie der Bewerbung beigelegt sein! Daher unsere Bitte an alle Mitglieder: Wenn ein Anspruch besteht, immer einen Schein „auf Vorrat“ besorgen und die jährliche Aktualisierung (gegen Gebühr) nicht vergessen.

Zur groben Selbsteinschätzung des eigenen Einkommens finden Sie auf der WOGENO-Homepage unter Service/ Downloads eine Tabelle mit den Einkommensgrenzen. (Einkommengrenzen Übersicht Homepage.pdf)

Sie können Ihren Antrag sowohl online über die Internetplattform SOWON (Soziales Wohnen online) als auch per Papierformular stellen.

Die Postadresse lautet:

**Amt für Wohnen und Migration
Soziale Wohnraumversorgung
Werinherstraße 89
81541 München**

Wir empfehlen allerdings den Antrag online zu stellen, denn so können Sie den Bearbeitungsstand Ihres Antrags jederzeit nachverfolgen oder bei Bedarf Ihren bereits eingereichten Antrag nachträglich ändern.

Bitte auch beachten: Im Unterschied zu neueren Häusern kann für Bestandshäuser aus Reprivatisierungen der passende Schein erst im Zusammenhang mit der jeweils ausgeschriebenen Wohnung beantragt werden. Hier gelten die Einkommensgrenzen für Reprivatisierung EK IV.



Fernweh ...

SARDINIEN

Ostküste, Nähe Olbia, frei stehendes sardisches Natursteinhaus, 5 Autominuten vom Meer. 2 Schlafzimmer (1 Doppelbett und zwei Einzelbetten), Bad, Küche, Wohnzimmer mit Kamin, Hanglage, 3 Terrassen mit herrlichem Panoramablick auf das Meer.

Preis: Nach Saison 350 bis 700 €

Kontakt Daniel Genée //

Tel.: 0179 9216867 // d.genee@gmx.net

RUSTICO IN LIGURIEN

Behutsam renoviertes Natursteinhaus mit Garten und Terrasse – in den ligurischen Ausläufern der Seealpen – 15 Autominuten vom Strand – je 90 km bis Genua und Nizza. Großes Wohnzimmer, Wohnküche, 3 Schlafzimmer (2x2 Doppelbetten, 2 Einzelbetten, 1 Ausziehcouch), Terrasse mit Blick über das Merulatal. Lage inmitten von gepflegten Olivenhainen am Rande eines kleinen Weilers über der Palmenriviera. Die nahe Lage am Meer und die idyllische Landschaft ermöglichen eine Kombination aus Strandurlaub, Sport und Erholung in der Natur. Saisonale gestaffelter Preis zwischen 450 und 750 € / Woche zzgl. Endreinigung, Nachlass für WOGENO-Mitglieder.

Kontakt Caroline Beekmann //

0160 / 842 33 13 //

caroline.beekmann@t-online.de

FERIENHAUS NÄHE MIESBACH

Sehr idyllisches Ferienhaus in Alleinlage am Hang in der Jedlinger Mühle Irschenberg zu vermieten. 6 Schlafplätze im OG, Ofenheizung, voll ausgestattet.

Kontakt Tel.: 0170 4851078 // oder 089 44454288 // indiray@gmx.de (für Homepage und Passwort)



WOHNUNG IN GRANDOLA/PORTUGAL

Wohnung auf zwei Stockwerken (120qm): 2 Schlafzimmer, Bad, großer Wohnessbereich mit Kamin, Balkon mit Grill und ausgebautes Dach mit weiterer Schlafmöglichkeit, Terrasse im Dach und viel Platz für Kreativität/Sport. Ruhige Kleinstadt im Alentejo mit Restaurants, Cafés, Park, Markt in Laufnähe, 1h südlich von Lissabon, 25 min zum Meer.

Kontakt Luis.Hoelzl@gmx.de

FERIENHAUS IM CHIEMGAU

Unsere familiäres Ferienhaus Bergerried in der Nähe von Aschau im Chiemgau bietet Platz für bis zu 20 Personen und liegt im Naturschutzgebiet Geigelstein. Es ist ein inspirierender Ort, ein Rückzugsort, ein Ort für Workshops, Coachings und Seminare, Wanderurlaube oder Yoga-Retreats – Für Gruppen und Aktivitäten jeder Art. Bald auch auf Klink buchbar.

Kontakt <https://bergerried.de/>



FERIENHAUS IN OSTFRIESLAND

Großzügiges, familiäres, alleinstehendes ostfriesisches Landhaus, zentral gelegen in Westerholt, Landkreis Wittmund, ca. 10 km vom der Nordseeküste entfernt. Das Haus hat Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 4 Schlafzimmer (2 DZ und 2 EZ), 2 Bäder, Terrasse, Balkon und einen ca. 2000 qm großen Garten. Die grüne Landschaft, der Wind und die Nordseeluft sorgen für Entspannung und Wohlbefinden. Das Meer ist in der Nähe, es gibt Wattwanderungen, man kann Tagestouren zu den Nordseeinseln unternehmen, schöne kleine Städte besuchen, und vor allem ist die Gegend ideal für Radtouren. Preis: 400-550 €/Woche zzgl. Endreinigung.

Kontakt: Gerhard Engelkes // 0176 45536947 // gengmuc@mnet-mail.de

YURTE OSTALGARVE

Übernachtung in original mongolischer Yurte, idyllische Landschaft 20 km vom Meer, wandern, radeln, relaxen. Auch workaway möglich.

Kontakt Tel. +49 1727963571 // www.yurtengarten.com // yurtengarten@posteo.pt

LANDHAUS IN MITTELITALIEN

Erholungsaufenthalt für Familien und Menschen in besonderen Lebenssituationen. Das naturbezogene Landhaus liegt in der Region Marken. Wir bieten unseren Gästen eine Zeit der Erholung und Besinnung auf die eigenen Stärken. Uns selbst geben die Gespräche bei der gemeinsamen Arbeit in Haus und Garten, die Natur und auch das Musizieren viel Kraft

Kontakt Rudolf Geigenfeind und Viola Bühler // Tel.: 0049-162 4573 824 // rg@educultura.com

BUENOS AIRES

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 Stadt und Fluss nur ca. 3 Min. von der bekannten Plaza Dorrego. Mietpreis auf Anfrage, WOGENO-Mitglieder bekommen 15 % Nachlass.

Kontakt Kristina Dengler / Luis Borda // Tel.: 089 2812 91 // luis@luisborda.de

Telefonzeiten im WOGENO-Büro
Montag bis Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Sollten alle Leitungen belegt sein, sprechen Sie bitte auf den Anrufbeantworter. Wir rufen Sie zurück.

Vorstand

Yvonne Außmann
E-Mail: y.aussmann@wogeno.de

Thomas Kremer
E-Mail: t.kremer@wogeno.de

Volker Isbary
E-Mail: v.isbary@wogeno.de

Aufsichtsrat

Richard Matzinger
Wolfram Stadler
Thomas Prudlo
Laura Häusler
Christine Röger
Ilona Kautz-Wieczorek
Michael Schneider
E-Mail: aufsichtsrat@wogeno.de

WOGENO-Geschäftsanteile

Ein Anteil kostet 500,00 €.
Voraussetzung für den Erwerb der WOGENO-Mitgliedschaft ist die Zeichnung von drei Pflichtanteilen. Beim Bezug einer WOGENO-Wohnung werden wohnungsbezogene Pflichtanteile fällig.

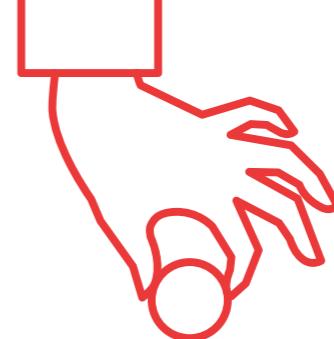
Zusätzlich zu diesen Pflichtanteilen können weitere freiwillige WOGENO-Anteile gezeichnet werden. Interessenten wenden sich bitte per E-Mail an info@wogeno.de

Bankverbindung
SozialBank AG
BIC: BFSWDE33 XXX
IBAN: DE27 3702 0500 0008 8055 00

**Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH
und Cohaus München GmbH**
sind zu

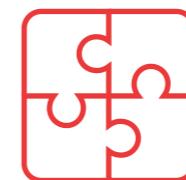
100 %
Töchter

der WOGENO München eG.



60 %
aller WOGENO-Wohnungen
unterliegen der
öffentlichen Förderung

7.203
Mitgliederstand
zum 08.12.2025



Die WOGENO-Werte
sozial
ökologisch
selbstbestimmt



Die WOGENO München eG
ist Mitglied

- im Verband der Bayerischen Wohnungsunternehmen (VdW)
- in der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen
- im wohnbund e.V.
- in der GIMA eG
- in der Isarwatt eG

Häuser im Bestand

Seit 2024 Kellerstraße 22
Seit 2023 Freiham Nord
Seit 2022 Den-Haag-Straße
Seit 2022 Josephsburgstraße
Seit 2022 Bad Aibling
Seit 2021 Speyerer-Straße 21
Seit 2020 Willy-Brandt-Allee
Seit 2020 Eugen-Jochum-Straße
Seit 2019 Cohaus Kloster Schlehdorf – verbundene Unternehmen

Seit 2017 Rüthlingstraße 2
Seit 2016 Speyerer Straße 19
Seit 2015 Gertrud-Grunow-Straße 45
Seit 2015 Fritz-Winter-Straße 3+7
Seit 2014 Limmatstraße 3+5+7
Seit 2014 Reinmarplatz 22-28
Seit 2010 Ligsalzstraße 46
Seit 2010 Reifenstuelstraße 11
Seit 2009 Westendstraße 74
Seit 2009 Pariser Straße 11/11a
Seit 2007 Isartalstraße 26
Seit 2007 Orleansstraße 61
Seit 2007 Nymphenburger Straße 106
Seit 2005 Kidlerstraße 41+43
Seit 2005 August-Kühn-Straße 12
Seit 2004 Häberlstraße 15
Seit 2002 Danklstraße 11
Seit 2001 Caroline-Herschel-Straße 25-27
Seit 2001 Johann-Fichte-Straße 12
Seit 1996 Metzstraße 31
Seit 1995 Agnesstraße 66

Häuser in Planung

Seit 2022 Rupprechtstraße (9 Whg.)

980
Wohnungen

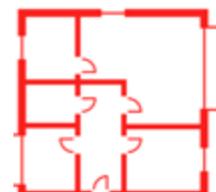


30
Häuser

72.000 qm
Wohnnutzfläche



Die kleinste Wohnung
hat **26 Quadratmeter**



die größte
160 Quadratmeter

11,13 €
durchschnittliche
Miete



Aktuelles Mobilitätsangebot
in unseren Häusern

9
E-Bikes

Car-Sharing-Stellplätze in **6** Häusern

11
MVG-Tickets

Wallboxen in **6** Häusern

4
Autos

11
Fahrrad-Anhänger

17
Gästeappartements
in WOGENO-Häusern

Alle Informationen über
Gästeappartements
und Gemeinschaftsräume
in den WOGENO-Häusern
findet ihr in unserem
Mitgliederbereich:



Impressum
Redaktion: Yvonne Außmann,
Claus-Martin Carlsberg
V.i.S.d.P.: Yvonne Außmann
Gestaltung: Erasmi + Stein

Bildnachweis:
WOGENO, Maryna Stryhun-iStock.com (Titel)
Ralf Geith-iStock.com (S. 4), Lena Skublits
(S. 4, 5), Bonnie Bartusch (S. 10), Claus Carlsberg
(S. 12, 14), Christoph A. Hellhake (S. 17),
allmannwappner (S. 19), Kloster Schlehdorf
(S. 20), KajaNi-iStock.com (S. 28),
Natalia Darmoroz-iStock.com (S. 29)
Cohaus (S. 30), IvanSpasic-iStock.com (S. 32)

Die Artikel geben die Meinung
der Autorinnen und Autoren wieder.

Happy New Year!

Jahresende ...

Warum diese Ausgabe des Rundbriefs zum Thema „Neue Wege gehen“ nicht beschließen mit einem „Hoch“ auf die Traditionen, die uns gerade bei den anstehenden Feiertagen und zum Jahreswechsel so wertvoll sind?

Weil ohne das Alte kein Neues, weil ohne Bekanntes keine Erinnerungen, Kurz mal innehalten und sich besinnen auf das was war und das was ist!

Wir wünschen Euch allen wunderschöne Tage und freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Euch im kommenden Jahr!

Eure WOGENO