

WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 33

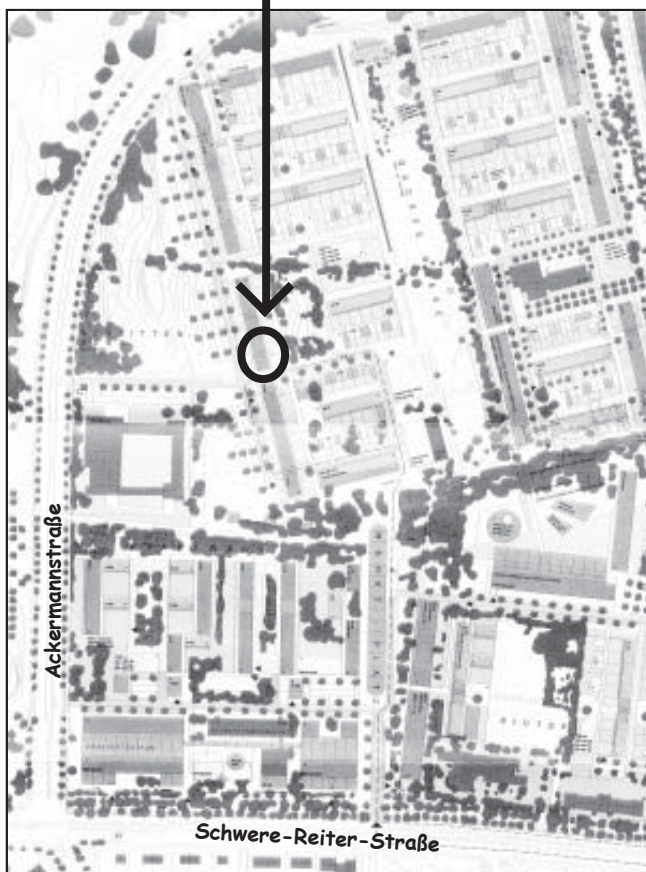
WOGENO bald auch in Schwabing am Ackermannbogen?

Es ist wirklich schon so lange her - unsere Bemühungen um ein Grundstück am Ackermannbogen / Olympiapark reichen bis ins Jahr 1995 zurück. Konkret wurde es 1998/99. Allerdings zwangen uns dann die Kaufpreiskonditionen und die Unwägbarkeiten des Planungsprozesses (Realisierungswettbewerb etc.), der uns mit zu hohen Risiken verbunden war zum Rückzug der Bewerbung. Die Enttäuschung bei vielen WOGENO Mitgliedern, die Interesse am Wohnen in diesem neuen Gebiet gezeigt hatten, war groß. Im Januar bot sich nun eine neue Chance. Die Stadt hatte Flächen für rd. 420 Wohneinheiten im Nord-Westen des Geländes ausgeschrieben. Auch wenn der zeitliche Abstand zu unserem Neubau an der August-Kühn-Str. denkbar gering und die zu erwartende Arbeitsbelastung hoch ist, so beschloss der Vorstand und Aufsichtsrat dennoch eine Bewerbung abzugeben.

Auch wenn der Zuschlag durch den Stadtrat im März erfolgt ist, so muss nun letztendlich noch geprüft werden, ob die WOGENO das Projekt tatsächlich realisieren kann, denn die Rahmenbedingungen sind nicht einfach:

Die Größenordnung und der Einkommensmix entspricht in etwa dem Projekt auf der Theresienhöhe (ca. 14 München Modell Wohnungen). Da uns das Konzept des Passivhauses sehr gut gefällt und dafür zumindest z.Zt. noch günstige Kredite zu haben sind, sollte es also wieder eins werden. Standortvoraussetzung ist der südliche Teil der Bau-Zeile. Verbunden damit ist der Bau einer Kinderkrippe im EG und 1. OG. Die Wohnungen würden also im 2. - 5. Stock liegen. Was läge da näher, als ein Dachgarten-Projekt zu entwickeln - frei nach dem Motto »immer mal was Neues«.

Der Großteil der Wohnungen speziell in dem Gebiet, in dem das WOGENO Haus entstehen könnte, wird von Baugruppen gebaut. Die Chancen stehen gut, dass hier eine Nachbarschaft entsteht, in der soziales und ökologisches Engagement groß geschrieben wird. Mit den



vielfältigen Erfahrungen aus den WOGENO Häusern könnten wir sicherlich unseren Teil dazu beitragen. Darüber hinaus liegt das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Olympia Park mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Einfach ein schönes Plätzchen !!!! Es wäre also schön, wenn was daraus würde.

Heike Skok

**Treffen für interessierte Mitglieder
am 21.6.2004 um 19:00 im Ladenbüro,
Aberlestr. 18 (Eingang über den Hof)**

Häberlstraße 15: Stadtrat erteilt Zuschlag an WOGENO



19. Januar 2004 - Bis zur letzten Stunde war es eine Zitterpartie: Spätestens mit dem Mittagsläuten musste das Gebot der WOGENO für die Häberlstraße 15 beim Kommunalreferat eingegangen sein. Und dies hing an einem seidenen Faden. Mindestens 12 der 16 wohnenden Haushalte dürfen die Einkommensgrenzen des »München Modells« nicht überschreiten, um die genossenschaftliche Übernahme des Hauses in der Maxvorstadt zum Erfolg zu führen. Um 11.00 Uhr traf das Fax des Wohnungsamtes ein, dass die Einkommensüberprüfung positiv verlaufen sei. Wenige Tage später wurde der Zuschlag an die WOGENO zum offiziellen Stadtratsbeschluss.

Wesentliche Garanten des Erfolges waren rührige Bewohnerinnen und Bewohner, die beharrlich für die Genossenschaftslösung geworben hatten, nervende Einkommensüberprüfungen organisierten und bei den WOGENO-Gremien das Gefühl bestärkten, mit diesem Objekt einen guten Zukauf zu tätigen.

2,35 Millionen Euro kostet das Anwesen, knapp 1.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies entspricht dem Verkehrswert, der auf Basis der jährlichen Mietzahlungen durch die Stadt ermittelt wurde.

Eine erste Bestandaufnahme ergab, dass dieser Preis angesichts des baulichen Zustands des Hauses und der

Wohnungsausstattungen durchaus günstig ist und Spielraum für eine Verbesserung der Wohnqualität vorhanden ist.

Für die Finanzierung liegt ein faires Angebot der GLS Gemeinschaftsbank vor, für deren Auszahlung gerade die letzten Voraussetzungen geschaffen werden. Aus der Bewohnerschaft sind 200 Euro/qm als Finanzierungsbestandteil zu zeichnen und die WOGENO steuert etwa 500.000 Euro aus freiwilligen Anteilen der Mitglieder bei. Möglich wird dies durch die enorme Resonanz auf unsere Kampagne zur Aufstockung der Geschäftsanteile. Hier finden sie sofort eine sinnvolle, sichere Verwendung.

Innerhalb des Hauses hat bereits eine lebhafte Diskussion eingesetzt, welche Gestaltungsspielräume die genossenschaftliche Lösung ermöglicht. So ist einer vierköpfigen Familie ihre 60 qm-Wohnung längst zu klein geworden, ein anderes Paar erwartet Nachwuchs. Sie wollen in größere Wohnungen wechseln. Auf freiwerdende Wohnungen haben sich weitere WOGENO-Mitglieder beworben. Andere diskutieren darüber, wie der Hof freundlicher gestaltet werden kann. Anne Diepen und Eva Klaffenböck wurden zu Haussprecherinnen gewählt, um die Willensbildung im Haus zu koordinieren



und Ansprechpartnerinnen für den Vorstand zu sein. In ein, zwei Jahren sollte man deutlich erkennen, dass die Häberlstraße einen WOGENO-Stempel erhalten hat.

Christian Stupka

WOGENO-Homepage www.wogeno.de - schon gesurft und entdeckt?

Seit Anfang des Jahres hat die WOGENO eine neue Homepage. Sie sollte nicht nur schöner und übersichtlicher werden - das »Content-Management-System« bietet auch bessere Möglichkeiten, aktuelle Meldungen und neue Seiten einzufügen. Ab sofort werden wir auch einen geschützten Bereich einrichten, als besonderen Service für WOGENO-Mitglieder. Die Wohnungsausschreibungen und andere wichtige interne Informationen und Angebote werden dann exklusiv nur für Mitglieder zugänglich sein.

August-Kühn-Straße: Baubeginn für unser erstes Passivhaus



Straßenansicht

Ende April ist es so weit – die Bagger rollen an. Eine gute Jahreszeit für den Baubeginn, denn zumindest der Frost kann uns nicht mehr dazwischen funken. Eigentlich hatten wir die Baugenehmigung (die gemäß städtischer Zielvorgabe innerhalb einer Drei-Monatsfrist ausgestellt werden sollte) für unsere 11 Wohnungen schon für den Januar erwartet. Kurz vor Weihnachten kam dann die Aufforderung, fehlende Unterlagen nachzureichen. Auch wenn das umgehend erfolgte, so konnten wir nun nur noch hoffen, nicht zu weit in die unteren Ablage-Regionen der LBK zu rutschen. Leider mussten wir auch den Antrag auf Stellplatzreduzierung zurückziehen – aber wir geben nicht so schnell auf. Da wir nicht selbst eine Tiefgarage bauen müssen, gibt es noch Zeit für Verhandlungen. Ende März war die Baugenehmigung dann endlich da. Den Kaufvertrag hatten wir schon im Februar unterzeichnet. Zwischenzeitlich gab es ein Seminar mit den zukünftigen BewohnerInnen, auf dem die Besonderheiten des Gebäudes, die Finanzierung und die Vorverträge besprochen und auch die Wohnungen verteilt wurden. Bei zwei Wohnungen musste zwar gelöst werden – das führte aber im Ergebnis zu keinen anhaltenden Verstimmungen bei den Betroffenen. Alle Wohnungen sind inzwischen vergeben. Die Vorfreude auf den geplanten Einzug im nächsten Jahr ist schon

groß. Bis dahin gibt es noch viele Fragen zu klären. Frühzeitig musste z.B. die Entscheidung getroffen werden, ob die Küche als Ess- oder als Wohn-Ess-Küche angelegt werden sollte, denn das Be- und Entlüftungskonzept eines Passivhauses ist eng gekoppelt an die Funktion einzelner Räume.

Mit den zukünftigen Nachbarn bestehen gute Kontakte. Insbesondere die Planung des Innenhofs erfolgt in enger Abstimmung. Die privaten Spielflächen sind so konzipiert, dass jede Baugruppe einen Teil der Gesamtanlage baut und pflegt – die Nutzung ist dann für alle offen. Damit erreichen wir eine größt mögliche Vielfalt an Spielgeräten und Nutzflächen, sparen uns aber eine kostenträchtige Verwaltungsgemeinschaft. Darüber hinaus haben uns die Nachbarn auf der einen Seite angeboten, ihren Fernwärmeanschluss mit zu nutzen – eine bedeutende Kostenersparnis. Die Nachbarn auf der anderen Seite lassen es zu, dass wir einen Teil unserer Wärmedämmung auf ihren Loggien anbringen. Als Gegenleistung für unseren Wohnflächengewinn dürfen sie die Gemeinschaftsräume im Haus zu gleichen Konditionen nutzen wie unsere Mitglieder.

In den nächsten Monaten wird viel passieren auf der Baustelle – schaut doch mal vorbei!!!



Hofansicht

Heike Skok

Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein? Nicht warten – gleich beantragen

Sie haben ein geringes Einkommen und würden gerne früher oder später in eine der geförderten WOGENO Wohnungen ziehen? Rechtzeitig darauf vorbereiten lautet die Devise!

Die Erfahrung mit zwei frei gewordenen Wohnungen in der »JoFi« und der »Caroline« zeigt wieder mal: Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins durch das Wohnungsamt dauert Wochen. Manchmal zu lange – im Zweifelsfall muss die gewünschte WOGENO-Wohnung dann anderweitig vergeben werden. Der Vergabeausschuss kann bei geförderten Wohnun-

gen nur BewerberInnen berücksichtigen, die einen Berechtigungsschein vom Wohnungsamt vorlegen. Die Bitte an alle Mitglieder: Berechtigungsschein unbedingt sofort beantragen, wenn ein Anspruch möglich ist. Der Schein »auf Vorrat« (jährliches Aktualisieren - gegen Gebühr - nicht vergessen) ist ein elementarer Baustein im Bewerbungsverfahren um eine WOGENO-Wohnung.

Anträge müssen im Wohnungsamt in der Franziskanerstraße 6-8 (S-Bahn Rosenheimer Platz) gestellt werden.

Bericht vom IWG-Neubau in der Zennerstraße

In diesen Tagen beginnen parallel zu unserem Bauvorhaben auf der Theresienhöhe auch die Arbeiten zum Neubau der Industrie- und Wohnbaugemeinschaft eG (IWG) in der Zennerstraße.

Interessante Parallelen zwischen diesen beiden Genossenschaftsprojekten gibt es mehrere. So wird z.B. die gleiche Rohbaufirma an beiden Baustellen beschäftigt sein. Durch die koordinierte Verhandlung und Vergabe von zwei Bauvorhaben konnten wir für beide einen günstigeren Preis erzielen. Wieder ein kleiner Baustein der Zusammenarbeit zweier Genossenschaften zum gegenseitigen Nutzen.

Eine weitere Parallele ist in der zunehmenden Schwierigkeit zu sehen, ein Bankdarlehen für ein Neubauvorhaben zu bekommen. Während die WOGENO schon immer gewohnt war, große Anstrengungen bei der Fremdmittelbeschaffung zu unternehmen, waren wir davon ausgegangen, dies würde bei der IWG deutlich einfacher gehen. Ein schuldenfreies Grundstück in guter Lage erschien uns immer als Ziel unserer Träume in Sachen einfacher Baufinanzierung. Weit gefehlt. Es reicht heute nicht mehr aus, mehr als 40 (vierzig!) Prozent des künftigen Gesamtwertes (Haus mit Grund-

stück) auf den Tisch zu legen, um eine Bankfinanzierung im Rahmen eines Hypothekendarlehens zu bekommen. Die IWG musste den Nicht-Mitgliedern (also fast ausschließlich WOGENO-Mitglieder) zusätzliche Mieterdarlehen abverlangen und noch ein weiteres Haus mit

einer Hypothek belasten, um das nötige Geld für den Neubau zu bekommen. Die Bankenlandschaft ist in einem Umbruch, den nicht nur die mittelständische Wirtschaft, sondern eben auch die Wohnungsgenossenschaften zu spüren bekommen.

Eine weitere Parallele des Zenner-Neubaus zu WOGENO-Projekten ist die Zusammenarbeit mit BISS und Stattauro.

Ein Bissierer bekommt

eine schöne Wohnung und Stattauro eine schöne Leihwagenstation direkt am U-Bahnhof Thalkirchen.

Gleichzeitig konnten mittlerweile sieben Wohnungen mit festen Zusagen an WOGENO-Mitglieder vergeben werden. Für den zweiten Bauabschnitt liegen auch bereits Vormerkungen vor.

Im Herbst hoffen wir dann auf gutes Wetter, denn es wird ein regelrechter Richtfest-Tourismus zwischen Theresienhöhe und Thalkirchen erwartet.

Peter Schmidt



Baugrube an der Zennerstraße, im Hintergrund noch ein Zweispänner des alten Komplexes, der dann in der zweiten Bauphase durch einen weiteren Neubau ersetzt wird.

GLS-Bank, die etwas andere Bank

Ein treuer Partner der WOGENO lädt ein:

Regionaltag der GLS Gemeinschaftsbank im Großraum München zum Thema »Geld ist keine Ware - ist Beziehung - sind Menschen«, am 10.7.2004 von 14-19 Uhr in der Waldorfschule Ismaning, Dorfstraße 77. Die Grundlage der Arbeitsweise der GLS Gemeinschaftsbank ist die Idee und Überzeugung, dass Geld keine Ware ist und dementsprechend auch nicht so behandelt werden darf. Geld schafft ein Beziehungsnetz zwischen Menschen. Für ein sozialverträgliches Leben sind diese Beziehungen und ihre Qualität ein wesentliches Element. Dem Warencharakter des Geldes, der das alltägliche Denken durchzieht und bestimmt, möchten wir die Idee einer »Bank als Ort sozialer Gestaltung« gegenüberstellen. Um dieses Beziehungsnetz zu pflegen, laden wir unsere Kundinnen und Kunden sowie alle Interessierten herzlich ein. Es erwartet Sie ein Einblick in die Vielfalt der Projekte und Einrichtungen, die im Großraum München mit uns zusammenarbeiten, wie z.B. der WOGENO, dem Meta-Theater, mehreren Freien Schulen und vielen anderen. Hinter allen diesen Projekten stehen jeweils Menschen mit hohem sozialem, ökologischem und künstlerischem Engagement. Außerdem berichten wir aus unserer Bankarbeit, es gibt Gelegenheit für Gespräche und für die Bewirtung sorgen die Schülerinnen und Schüler unseres Gastgebers. Wir freuen uns auf Ihr Kommen. Programm und Anmeldung (bitte bis 25. Juni 2004) bei der GLS-Bank, Filiale Stuttgart, Dorothea Walter, Tel. (0711) 2 38 95-27, Fax (0711) 2 36 08 12.

Selbstverwaltung konkret: Das Hausbewirtschaftungssystem in der Caroline-Herschel-Straße 25-27

Wie alles anfang

Bereits während der Bauphase halfen viele der künftigen BewohnerInnen mit: Sie errichteten Fahrradschuppen, zimmerten Kellerabteile und Holzböden für Balkone. Sie halfen die Innenwände der Wohnungen hochzuziehen, erledigten Malerarbeiten und bepflanzten die Gärten. Aufgrund dieser Erfahrungen bestand nach dem Einzug Konsens darüber, auch die laufende Bewirtschaftung des Hauses auf viele Schultern zu verteilen und selbstständig zu organisieren.



Einzugsjahr: Goodwillphase

Um die Hausbewirtschaftung konkret in Angriff zu nehmen wurde auf einer Bewohnerversammlung beschlossen:

»Von jedem Haushalt sind Stunden für die Selbstverwaltung zu erbringen; geleistete Stunden werden mit dem Vermerk erfasst, wofür die Leistung erbracht wurde.«

Zweites Wohnjahr: Mehr Verbindlichkeit

Eine Bilanz des ersten Jahres gemeinsamen Wohnens zeigte, dass Freiwilligkeit allein nicht ausreicht, einen erwünschten Wohnstandard zu sichern. So wurde im Blick auf die Nebenkosten und den Werterhalt des Hauses zur Jahreswende 2001 /2002 beschlossen:

»Jede/r erwachsene Bewohner/in hat künftig 25 Pflichtstunden jährlich zu erbringen. Um diese Stunden zu dokumentieren, wird einen Ordner angelegt, in dem die geleisteten Stunden nachzuweisen sind. Nicht geleistete Stunden sind am Jahresende mit 10 Euro auszugleichen.«

Reflektion und Neubeginn

Eine Auswertung des zweiten Wohnjahres zeigte, dass sich über 70 % der Bewohnerschaft an der gemeinsamen Hausbewirtschaftung beteiligt und einige weit mehr als die 25 Pflichtstunden abgeleistet hatten. Aber es kamen Mängel zutage, die über kurz oder lang zum Scheitern geführt hätten:

- Keine Handhabe für MitbewohnerInnen, die sich den gemeinsamen getroffenen Festlegungen entziehen;
- Keine Verbindlichkeiten bei der Übernahme von Verpflichtungen;
- Eine zu große Spannweite zwischen »Mehrleistern« und »Minderleistern«;
- zu große Unterschiede bei der Relevanz der Tätigkeitsfelder und Arbeitsweisen der Arbeitsgruppen.

Die Wende, das neue System

Deshalb wurde ein neues Hausbewirtschaftungssystem etabliert, das kurzgefasst so funktioniert:

Die WOGENO-Geschäftsstelle erhebt, von allen Nutzungsparteien eine »Hausmeisterpauschale« von 20 Cent qm/Monat. Das Geld wird dazu verwendet, den Aufwand für folgende zentrale Aufgaben mit 7 Euro/Std. zu vergüten:

- Pflege/Wartung von Heizung, Sanitär, Strom, Aufzug, Satellitenanlage
- Pflege/Wartung Kompost
- Schlüsseldienst/Generalschlüsselverwaltung
- Winterdienst
- Gartenarbeit/Wartung und Pflege der Gartengeräte
- Aufgabenkoordination, Controlling und Glühlampenwechsel
- Reinigung von:
 - Gemeinschaftsraum, WC- Erdgeschoss
 - Glastüren, Eingang, Galerie, Dachterrasse
 - Kellerdurchgang
 - Mülltonnen und Nebengebäude.

Die in diesen Bereichen geleisteten Arbeitsstunden werden zentral erfasst, vierteljährlich abgerechnet und am Jahresende als Gutschrift in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt. Voraussetzung hierfür ist, dass interessierte MitbewohnerInnen ihre Mitarbeit in den o.g. Bereichen durch Eintrag in eine Liste verbindlich erklären und die übertragenen Aufgaben vereinbarungsgemäß erledigt werden.



Drüber hinaus anfallende, gemeinnützige Tätigkeiten wie:

- Bewohnerbeirat
- Öffentlichkeitsarbeit
- Bau-AG
- Vergabeausschuss
- Finanz – AG und
- Eltern AG

sind für ein genossenschaftliches Wohnprojekt mindestens ebenso wichtig wie die Hausbewirtschaftung. Da sie jedoch auch zur Selbstverwirklichung beitragen und teilweise sogar Spaß machen, sollen sie ohne Vorgaben und Nachweise ehrenamtlich erbracht werden.

Schließlich war noch eine Regelung für die Aufgabenkreise

- Bewirtschaftung des Gästeappartements
- Führen der Hauskasse und
- Stundendabrechnung (s.o.)

zu finden, die zwar für das Funktionieren unserer Selbstverwaltung notwendig sind, im engeren Sinne aber keine dezentralisierten Hausmeistertätigkeiten beinhalten und daher auch nicht aus der Nebenkostenpauschale finanziert werden können. Hier wurde beschlossen, dass der Arbeitsaufwand mit Erträgen aus der Vermietung des Gästeappartement honoriert wird.

Vorläufiges Resümee

Nach einem halben Jahr Laufzeit lässt sich folgende Zwischenbilanz ziehen:

- Von Juli bis Dezember 2003 sind im Haus insgesamt 2.683,86 Euro durch die »Hausmeistereipauschale« erhoben worden.

- Im gleichen Zeitraum leistete die Bewohnerschaft 294 Arbeitsstunden, deren Gegenwert von 2.058,84 Euro den einzelnen Haushalten mit der jährlichen Nebenkostenabrechnung rückvergütet wird.

2003	Aufwand		Finanzierung	
Hausdaten	Hausmeistertätigkeiten Arbeitsstunden	Vergütung 7 Euro	Quadratmeter	0,20 Euro
			Haus	pro Monat
			2.236,55	447,31 Euro
Juli bis Dezember	294 Stunden	2.058,84 Euro	2.683,86 Euro	

Berücksichtigt man, dass im Abrechnungszeitraum Winter war, wo wenig Gartenarbeit anfällt, so haben wir ein ausgeglichenes Finanzierungsmodell. Sollten sich aufgrund besonderer Ereignisse Ungleichgewichte ergeben, verfügen wir über folgende »Stellschrauben«

Statt mit 7 Euro könnten wir die Einsatz-Stunden mit 8 oder 9 Euro vergüten.

Die Beträge pro qm könnten auf 18 Cent gesenkt werden.

Aber erst einmal mal wollen wir das Sommerhalbjahr abwarten. Sollten wir da ein Minus erwirtschaften, müssten die Beträge sich in umgekehrter Richtung bewegen.

Stimmungsmäßig hat sich vieles gebessert: Fast alle Bewohner sind erpicht darauf, ihre Stunden abzuleisten. Sollte jemand keine Zeit haben, so leistet er/sie ja den finanziellen Beitrag und braucht deshalb kein schlechtes Gewissen zu haben. So hat jeder die Gewissheit, die notwendige Arbeit wird erledigt und es geht gerecht zu.

Anne Purkhart/ Wilfried Tatusch

**An alle WOGENO-Mitglieder mit e-mail-Anschluss:
Bitte unbedingt die e-mail-Adresse ins WOGENO-Büro mailen!!!
Am besten sofort: info@wogeno.de**

Ein Danaergeschenk

Wir erinnern uns: Zur Jahreswende 2002/2003 erwerben fünf Wohnungsunternehmen insgesamt 134 Wohnungen (und vier Läden – einer davon in unserer Dankl 11) in Untersendling von der Münchener Rückversicherung. Das Kaufkonsortium wird durch die WOGENO initiiert und kommt durch gemeinsame Anstrengung zum Erfolg. Die Sendlinger SPD überreicht anschließend den fünf Wohnungsunternehmen (vier Genossenschaften und ein privates) den Bürgerpreis 2003 für soziales Engagement: einen Baum. Natürlich in Form eines Gutscheins. Einzulösen (im Wert von 250,- Euro) bei einem Sendlinger Gartenbaubetrieb und einzubuddeln in einem der fünf Höfe.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass kein Baum im öffentlichen Raum eingepflanzt werden darf, sondern ein Platz bei einem der fünf Erwerber-Unternehmen gefunden werden muss. Die Sache gestaltet sich nicht ganz einfach. Ein halbes Jahr vergeht.

Ernst Dill, langjähriges WOGENO-Mitglied und auch Mitglied der Sendlinger SPD sowie des zuständigen Bezirksausschusses – jeglicher Verdacht, hier würde ein Zusammenhang zwischen diesem Umstand und der Preisverleihung bestehen, wird aufs schärfste zurückgewiesen –, unser Mehrfach-Genosse und humanistisch gebildeter Ernst gibt später schmunzelnd zu bedenken, die damit verbundene Aufgabe sei nicht ganz leicht zu lösen, dem Geschenk könne mithin der Charakter eines Danaergeschenks zukommen.

In Ermangelung des schweinsledern gebundenen Brockhaus schaut der geplagte (und nicht hinreichend mit humanistischer Bildung gesegnete) Verfasser dieser Zeilen bei Google nach und geht auf den ersten Link. Ziel ist doch, den Wesensgehalt dieses Begriffs bei der nun folgenden Einladung ein wenig besser würdigen zu können, als die bloße Vermutung hergibt (irgendwas Fadenscheiniges halt):



Der Begriff **Danaergeschenk** stammt aus der griechischen Mythologie. Man versteht darunter in Anlehnung an das Trojanische Pferd der griechischen Danaer ein Geschenk, das sich für den Empfänger als unheilvoll und schadensstiftend erweist.

Die Bezeichnung ist aus dem Latein ins Deutsche gelangt. Vergil lässt z.B. den Laokoon in der Aeneis sagen: »*Quidquid id est, timeo Danaos et dona ferentes.*« (»Was dies auch sein mag, ich fürchte die Danaer, auch wenn sie Geschenke bringen.«).

Zur stehenden Redewendung wurde Senecas Ausspruch *Danaum fatale munus*, (lateinisch: Ein fatales Danaergeschenk).

Nun also, liebe Lateiner, Griechen und WOGENO-Mitglieder ist es so weit. Ein halbes Jahr nach der Preisverleihung kann der Baum eingepflanzt werden. Nach getaner Arbeit wird ein Fass aufgemacht, in dem sich hoffentlich das verbirgt, was wir darin vermuten. Wer mithelfen will, die möglicherweise noch im Apfelbäumchen verborgenen Danaer (warum sprechen die Computerfuzzis eigentlich immer von Trojanern? Sind die genauso ungebildet wie ich?) oder deren böse unheil- und schadensstiftende Geister zu verscheuchen, finde sich ein:

**Am 4. Juni um 18:00 Uhr
im Hof der Danklstr. 11**

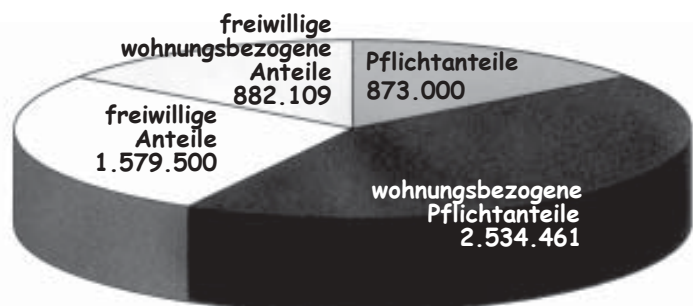
Peter Schmidt

Erfreuliche Entwicklung des WOGENO-Eigenkapitals

Im Dezember 2003 verschickten wir an alle Mitglieder unseren Prospekt zur Einwerbung von Genossenschaftsanteilen. Die Resonanz hat unsere Erwartungen noch übertroffen. Bereits im Dezember gingen etwa 100.000 Euro ein. Bis Ende April 2004 waren es weitere 500.000 Euro, so dass unser Eigenkapital aus Anteilen nunmehr auf 5,87 Mio Euro angewachsen ist. Der Abfluss von Eigenkapital aus der WOGENO ist nach wie vor verschwindend gering. So sind zum 31.12. 2004 lediglich 42 Anteile à 500 Euro gekündigt, das sind 0,35 Prozent aller Anteile.

Damit haben wir die finanzielle Grundlage für die Realisierung der Projekte auf der Theresienhöhe und in der Häberlstraße geschaffen. Die sieben Häuser und Grundstücke werden dann ein Anlagevermögen von etwa 16,3 Mio Euro bilden.

Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir weiterhin eine Eigenkapitalquote (Anteile und kumulierte Gewinne) von 40 Prozent am Anlagevermögen der Häuser und Grundstücke halten können.



Bericht von der WOGENO Jahres-Klausur



In diesem Jahr kamen 19 Mitglieder (darunter auch einige Bewohner aus vieren der demnächst sechs Häuser) im Hotel Alpenblick in Ohlstadt zusammen, um das vergangene WOGENO-Jahr auszuwerten und neue Pläne zu schmieden.



10 Jahre WOGENO – ein Anlass zum Austausch, über die Umsetzung der WOGENO-Ziele in den Häusern.

Und wen wundert's – das gestaltet sich offensichtlich so unterschiedlich wie die Menschen, die dort leben. Das Hausgemeinschaftsleben blüht überall (wie wir schon bei den Präsentationen auf dem Winterfest hören und sehen konnten). Allerdings scheint es in der Ausprägung der Selbstverwaltung und der Verbundenheit mit der Gesamtgenossenschaft einen Unterschied zu machen, ob Häuser in vergleichbar kurzer Zeit erworben (Agnes, Dankl, Häberl), oder in einem langen Prozess zusammen geplant und gebaut wurden (Metz, Johann-Fichte und Caroline-Herschel). Die auf der letzten Generalversammlung verabschiedete Regelung zur Beteiligung der Hausgemeinschaften an den Belangen ihres Hauses dient nun als Grundlage für die Entwicklung der weiteren Zusammenarbeit. Auch das Netzwerk der WOGENO-Häuser, in dem ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch gepflegt wird, bietet einen guten Einstieg für die »Neuen«.

Ein weiteres wichtiges Klausurthema war die Auswertung des ersten Jahres »CoHaus-Verwaltung«. Folgende Punkte wurden von den Teilnehmern bewertet:

- ◆ Betriebszeit
- ◆ Zeitnahe Bearbeitung
- ◆ Transparenz
- ◆ Entlastung
- ◆ Zuverlässigkeit
- ◆ Respektierung der Selbstverwaltung
- ◆ Preis-/Leistungsverhältnis
- ◆ Verhältnis WOGENO/CoHaus

Das einvernehmliche Ergebnis der Diskussionen fiel sehr positiv aus. Auch wenn sich Verwaltungsaufwand und -kosten immer noch nicht rechnen, so erhält die WOGENO für die Bezahlung eine sehr gute Leistung.

Zum guten Funktionieren der Verwaltung trägt auch

die regelmäßige ehrenamtliche Unterstützung einzelner Mitglieder bei, insbes. Johannes Meyer und Wilfried Tatusch. Nicht zu vergessen die Info-Veranstaltungen, die inzwischen von Mitgliedern in der Metzstr. übernommen wurden.

Natürlich wurde auch über die Finanzen gesprochen: Mit Einführung von BASEL II ab 2006 tritt ein neues System in Kraft, das die Vergabe von Krediten und die Zinshöhe von der Beurteilung (rating) des Kreditnehmers abhängig macht. Im Gegensatz zu früher wird nicht mehr die Sicherheit des Kredits an sich geprüft – in unserem Fall z.B. guter Standort und minimales Vermietungsrisiko - sondern das kreditnehmende Unternehmen selbst bewertet. Auch Banken unterliegen dem BASEL II. Fazit: »Schlechte, risikobehaftete« Banken bekommen nur teures Geld und geben das entsprechend teuer weiter. Kunden mit schlechter Bonität landen mehr oder



minder zwangsläufig bei einer teuren Bank. Es wird also alles nicht einfacher und das gerade jetzt, wo wir sooooo viel vor haben mit Häberlstraße, August-Kühn-Straße und dem Ackermannbogen !!!!

Unter den verschiedenen kleineren Tagesordnungspunkten gegen Ende der Klausur wurde die Rundtour zu neuen Projekten Ende März vorbereitet. Auch die Ausschreibung frei werdender Wohnungen wurde in Anbetracht des wachsenden Wohnungsbestandes neu konzipiert. Künftig werden alle Mitglieder aufgefordert, ihr Informationsinteresse an einer bestimmten Wohnungsgröße anzugeben. Sie werden dann jeweils per e-mail oder Post über verfügbare Wohnungen in diesem Segment informiert.



Ach übrigens: Es wurde nicht pausenlos diskutiert – es gab auch Zeit für einen ausgiebigen Spaziergang und sportlichen Ausgleich beim abendlichen Kegeln.

Wer kommt das nächste Mal mit ???

Heike Skok

Häberlstraße

Hausnummer 15
- jüngster Zuwachs der WOGENO
gelegen im Stadtbezirk 2
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Franz Xaver Häberl ist Namensstifter der Straße.

Wer vom Hauptbahnhof her die Goethestraße stadtauswärts läuft, erblickt recht bald den backsteinroten Querriegel des Münchner Arbeitsamtes. 1987 errichtet, löste es das »alte« Arbeitsamt in der Thalkirchnerstraße ab. Nach der Kreuzung der Goethe- mit der Lindwurm-

straße, deren Name kein Rückgriff auf ein prähistorisches Fabelwesen ist, sondern an den gleichnamigen Universitätsprofessor und langjährigen Leiter des damaligen »Allgemeinen Krankenhauses zu München« erinnert, trägt der Straßenzug den Namen Häberlstraße. Im Ausschnitt der Stadtkarte aus dem Jahre 1891 ist der Lauf der Häberlstraße eingezeichnet, es fehlt jedoch noch die geschlossene Bebauung. Dem Buch »München zu Fuß« sind folgende Hinweise zu entnehmen: »Der Männer-Turn-Verein ließ 1907/1908 seine Turnhalle an der Häberlstraße II errichten. Sportliche Betätigung war bis zum 1.

Weltkrieg in bürgerlichen Kreisen offiziell auf Männer beschränkt. Nur die Arbeitersportvereine gestatteten auch Frauen, sich körperlich zu ertüchtigen. Die neuen Zeiten waren aber auch am Männer-Turn-Verein nicht vorübergegangen: Im ersten Stock befand sich ein kleiner Damen-Turnsaal.«⁽¹⁾

Schauen wir einmal nach im 1894 erschienenen Werk »Die Münchner Straßennamen und ihre Erklärung« von Karl Graf von Rambaldi: »Häberlstraße. Verbindet den Goetheplatz an der Lindwurmstraße mit dem Kapuzinerplatz am neuen Heumarkt beim Schlachthause. Zur Erinnerung an Franz Xaver Häberl, einen namhaften und menschenfreundlichen Arzt, geboren zu Erlkam nächst Holzkirchen 25. März 1759, dem die zweckmäßige Einrichtung von Krankenhäusern große Fortschritte verdankt. 1788 zum Hospitalarzt in München ernannt, widmete er der Verbesserung des damaligen alten Krankenhauses alle Aufmerksamkeit, besonders hinsichtlich der Beheizung und Lüfterneuerung. Die von Häberl hauptsächlich betonte Forderung, es möge darnach getrachtet werden, daß die unreine, verdorbene Luft rasch

entfernt und durch frische ersetzt werden, klingt heute so einfach und selbstverständlich, bedeutet aber nichts desto weniger eine wichtige Reform im Hospitalwesen. Seine Bestrebungen erlangten im In- und Auslande größte Anerkennung. Nach seinen Vorschlägen wurde endlich in den Jahren 1808 bis 1. September 1813 das große allgemeine Krankenhaus vor dem Sendlingerthore erbaut (Anmerkung: heute Teil des Klinikums links der Isar). Hier leitete er die Krankenpflege in vorzüglicher Weise bis 1828, in welchem Jahre ihn König Max I. zum Obermedizinalrate ernannte und in den erbetenen Ruhestand versetzte. 1834 den 20. März starb der edle Mann zu Diessen. Die Stadt widmete ihm eine Gedenktafel im Eingange des Krankenhauses. Die Straßenbenennung besteht seit 3. August 1876, respektive 1. Januar 1877.«



»Stadtluft macht frei« hieß es in früheren Zeiten vielversprechend, doch galt nicht eher die weniger beruhigende Feststellung »Stadtluft macht krank«? Ein kurzer Blick auf die sanitären und damit hygienischen Verhältnisse Münchens – welche durchaus denen anderer Städte gleich kamen – mag dies verdeutlichen. Allerdings urteilte Joseph von Baader noch um 1800, »es gebe keine Stadt in Deutschland mit so viel fließendem Wasser wie München, aber auch keine Stadt, in der dieser Vorteil so schlecht genutzt werde und sich die Wasserversorgung in so schlechtem Zustand befinde.« Sein Vorwurf gipfelte in der Behauptung, der technische Stand der Stadt- und Hofbrunnhäuser entspräche »dem von vor 300 Jahren.«⁽²⁾ Neben Mängeln der Frischwasserversorgung litt München unter Mißständen bei der Stadtentwässerung. »Vor dem Bau der städtischen Kanalisation wurden die Abwässer über Klär- und Versitzgruben in das Grundwasser oder direkt in die Stadtbäche geleitet. Mit der Kanalisation der Altstadt wurde 1820 begonnen. ... Zwischen 1862 und 1874 wurden im Rahmen der systematischen Kanalisation nach den Plänen

Zenettis rund 25 km Siele angelegt, von denen heute noch rund 20 km in Betrieb sind.«⁽³⁾ Die letzte große Choleraepidemie suchte die in München lebenden Menschen im Jahre 1854 heim. Bei einer Einwohnerzahl von etwa 100.000 waren 5876 Krankheitsfälle und 2974 Todesfälle zu beklagen. 1858 ordnete der Magistrat den Bau undurchlässiger Abortgruben an. 1882 begannen die Arbeiten zur Trinkwasserversorgung aus dem Mangfalltal.

Das Heilig-Geist-Spital, gelegen auf dem heutigen Platz des Viktualienmarktes, war neben anderen Einrichtungen der Krankenbetreuung, etwa dem »Sondersiechenhaus« auf dem Gasteig, diente über fünf Jahrhunderte bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts hinein zur Versorgung Kranker. Häberl schilderte die Verhältnisse in der Narrenkeuche kurz vor ihrem Abriß folgendermaßen: »...die Wahnsinnigen befanden sich in 12 Zellen (= Keuchen), die 10 - 12 Schuh lang, 8 breit, 8 hoch

waren. Die Luftlöcher waren klein und hoch oben ... der Geruch tödend übel.«⁽⁴⁾

Dank Häberls Bemühungen wartete der Neubau des neuen Allgemeinen Krankenhauses mit deutlich besseren Bedingungen für die Patienten auf. Franz Xaver Häberl reiht sich ein in die Liste derer, die sowohl die allgemeinen städtischen Rahmenbedingungen als auch die konkreten Zustände an den Spitälern und Krankenhäusern nachhaltig verbessert haben: die Lindwurm, Ziemssen, Walther, Ringseis, Pettenkofer und Nußbaum, die allesamt Straßen in der direkten und weiteren Nachbarschaft des Klinikums links der Isar den Namen geben.

Andreas Bohl

(1) Benedikt Weyerer, München zu Fuß. Hamburg 1988. S. 68

(2) Michael Schattenhofer, Beiträge zur Geschichte der Stadt München. München 1984. S. 153

(3) R. Geipel/G. Heinritz (Hrsg), München – Ein sozialgeographischer Exkursionsführer, Kallmünz/Regensburg 1987. S. 190

(4) Elfie Zuber (Red.), Das Angerviertel. München 1991. S. 72

Einladung zum Sommerfest

Wir laden die Mitglieder der WOGENO herzlich zu unserem Sommerfest ein. Es findet statt

am Samstag, den 10. Juli 2004
ab 15:00 Uhr

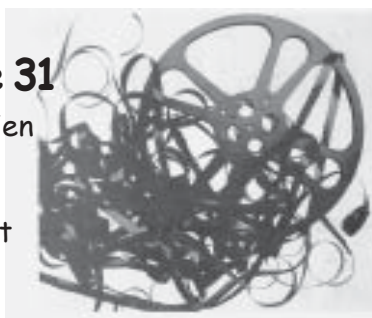
im Hof und dem Gemeinschaftsraum
der Metzstraße 31

Wir freuen uns auf euer Kommen. Bitte bringt etwas fürs Büffet zu essen mit. Getränke gibt es zu moderaten Preisen.

Niko Gahbler und Andreas Bohl
Haussprecher

Kino in der Metzstraße 31

Es gibt Kino-Ferien bis Sonntag, den 3. Oktober. Danach geht's mit Popcorn und einem neuen



Programm weiter. Was geboten wird, steht im nächsten Rundbrief.

Foto-Talent gesucht:

Über die WOGENO wird gerne geforscht und berichtet. Damit's dann auch gut ankommt, fragen JournalistInnen und AutorInnen immer wieder nach schönen Fotos. Davon könnten wir noch einige gebrauchen.

Wer hat Lust, Zeit und etwas Fotoerfahrung um unsere Häuser und die BewohnerInnen fotografisch zu dokumentieren? Eine Digitalkamera kann zur Verfügung gestellt werden.

Bitte im WOGENO Büro melden: 721 17 05

Wer sind eigentlich die WOGENO-Mitglieder?

Die Antwort findet sich in den Fragebögen für Neumitglieder. Ein kleiner Stapel von Fragebögen harret der Auswertung. Wer hat Lust, die Neugier zu befriedigen und zugleich ein wenig Statistik zu üben??

Bitte im WOGENO-Büro melden: 721 17 05

Wir haben den Beweis:

Das offizielle Organ der WOGENO, diese Veröffentlichung wird gelesen!!!

Zu unserem Abend um die Araratlegende radelte aus dem fernen Haidhausen ein WOGENO-Mitglied durch den Schneeregen zu uns herüber. Er hatte die Informationen zum Leseclub hier an dieser Stelle gelesen. Als echter Haidhauser war er davon ausgegangen, die Veranstaltung fände in der Metzstraße statt. Dass diese kulturelle Veranstaltung in Schwabing ein Programm der JoFi ist, brachte ihn dann aber nicht von seinem Vorhaben ab am Leseclub teilzunehmen.

Die nächsten Treffen

Mittwoch, 26. Mai 2004, 20:00
Casanovas Heimkehr, Arthur Schnitzler
Mittwoch, 30. Juni 2004, 20:00
Schöne neue Welt, Aldous Huxley
Mittwoch, 28. Juli 2004, 20:00
Agnes, Peter Stamm

Preisrästel für Leseclubinteressierte: Welches der oben genannten Bücher wird von einem Mann vorgestellt werden?

Dem Sieger winkt ein Exemplar des gesuchten Buches und er ist herzlich bei uns eingeladen (alle anderen natürlich auch).

Einsendungen an hannekamali@aol.com. Leseclubmitglieder sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Sieger ist derjenige der als erster die richtige Lösung mailt.

**Unkostenbeiträge für die Gästeappartments
in den WOGENO Häusern**

1. Metzstr. 31

Für WOGENO-Mitglieder: 13 Euro
 Für externe Gäste: 18 Euro
 pro Person mehr 5 Euro
 Reinigung 25 Euro
 Bettwäsche 5 Euro

Ausstattung:
 Doppelbett, Küchenbenutzung, barrierefreies Bad
 Reservierung über:
 Rita Kermer 089-48 08 87 82
 HausbewohnerInnen haben Vorrang.

2. Johann-Fichte-Str. 12

Für WOGENO-Mitglieder: 22 Euro (1 Person)
 30 Euro (für 2 und mehr)
 Für externe Gäste: 32 Euro
 47 Euro (für 2 und mehr)

Bettwäsche: 2,50 Euro pro Person
 Endreinigung am liebsten selbst, sonst: 10 Euro
 Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, Bad, Dachterrasse
 Reservierung über: Hanne Kamali: 089-3 11 84 98

3. Caroline-Herschel-Str. 25 - 27

Für WOGENO-Mitglieder: 18 Euro (1 Person)
 22 Euro (2 Personen)
 Schlüsselpfand: 40 Euro

Für externe Gäste: 40 Euro (1 Person)
 50 Euro (2 Personen)
 Endreinigung + Bettwäsche: 10 Euro
 zur Oktoberfestzeit: 50 Euro (1 Person)
 85 Euro (2 Personen)

Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, barrierefreies Bad,
 Reservierung über Elfriede Lorenz 089 - 75 75 78

Unkostenbeitrag für die Gemeinschaftsräume in den WOGENO-Häusern

1. Metzstr. 31

für WOGENO-Mitglieder:	vormittags 10 Euro	nachmittags 16 Euro	abends 32 Euro
für externe Gäste:	vormittags 16 Euro	nachmittags 26 Euro	abends 45 Euro

2. Caroline-Herschel-Str. 25 - 27

Verhandlungssache

Ferienhausangebote

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

UMBRIEN/TOSKANA: Ursprüngliches und ordentlich renoviertes ehem. Bauernhaus für bis zu 8 Personen nördlich des Trasimeno See zu vermieten. 2 Wohnräume mit Kaminen, 2 Bäder, schöne Terrassen, herrliche Pergola. Wochenpreise: Juli und August 590 Euro bis zu 5 Personen, jede weitere Person zzgl. 70 Euro, Mai/Juni/September 490 Euro bis zu fünf Personen, jede weitere Person zzgl. 60 Euro. Restliche Zeit 390 Euro bis zu 5 Personen, jede weitere Person zzgl. 50 Euro
 Kontakt: Dietmar Volbracht Tel.: 0039-045 594 627 e-mail: vivereitalia@hotmail.com

TOSKANA : Wir haben langfristig ein altes Bauernhaus bei Castagneto Carducci (ca. 50 km südl. Livorno, 6 km vom Meer) gemietet, das wir natürlich nicht ständig selbst bewohnen und daher gerne auch an WOGENO-Mitglieder weitergeben würden. Entweder gegen Mietzahlung oder noch besser gegen fachkundige Mithilfe bei Renovierungsarbeiten.
 Näheres ist zu erfahren bei Henning Ludwig, Telefon: 33 37 84

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

WOGENO München eG

Aberlestr. 16, 81371 München

Tel.: 089/7 21 17 05

Fax: 7 25 50 74

e-mail: info@wogeno.de

Internet: www.wogeno.de

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

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

Termine

Infoabende: 20.7., 28.9. und 16.11.2004 jeweils 19.30 Uhr, Metzstraße 31, Gemeinschaftsraum

WOGENO-Geschäftsanteile

Ein Anteil kostet Euro 500,-.

Voraussetzung zum Erwerb einer Mitgliedschaft ist die Zeichnung von 3 Anteilen.

Ab dem vierten Anteil Gewinnausschüttung bis zu 4 % jährlich. Kontakt: WOGENO-Büro

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

Vorstand

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

Peter Schmidt
Aberlestr. 12a, 81371 München
Tel.: 089/7 21 17 05 (dienstl.),
089/77 68 55 (privat)
Fax: 089/7 25 50 74
e-mail: p.schmidt@wogeno.de

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

Aufsichtsrat

Andreas Bohl, Metzstr. 31, 81667 München, Tel.: 089/48 08 87 73, e-mail: a.bohl@vgwort.de

Peter Jordan, Liebherrstr. 2, 80538 München, Tel.: 089/2 90 41 59, e-mail: peter.jordan@intraplan.de

Karin Just, Heimeranstr. 58, 80339 München, Tel.: 089/51 00 91 02, e-mail:

Richard Matzinger, Auf dem Kyberg 3, 82041 Oberhaching, e-mail: Richard-Matzinger@gmx.de

Frank Rehberg, Kraelerstr. 4, 81373 München, Tel.: 089/76 48 25, e-mail: FRehberg@imu-institut.de

Nikolaus Varchmin, Caroline-Herschel-Str. 27, 81829 München, Tel.: 089/40 37 08, e-mail: N.Varchmin@t-online.de

Mitgliederstand am 10.5.2004: 617

Redaktion Rundbrief: Andreas Bohl, Heike Skok, V.i.S.d.P.: Heike Skok; Gestaltung: Karin Just

Die Artikel geben die Meinung der Autorinnen und Autoren wieder, Beiträge der WOGENO-Organen sind als solche gekennzeichnet.