

WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 38

Mietgestaltung in WOGENO-Wohnungen

Wie kommen Miethöhen in der WOGENO zustande? Mit welcher Mietentwicklung muss ein WOGENO-Haushalt im Laufe der Jahre rechnen? Dafür gibt es eine Reihe bestimmender Faktoren. Die wichtigsten sollen hier dargestellt werden, wobei wir uns auf die Betrachtung der Nettokaltmiete beschränken.

»Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare, wirtschaftliche Wohnversorgung der Mitglieder.« – so lautet der erste Satz der WOGENO-Satzung. Die Orientierung liegt im Nutzen für die Mitglieder, nicht in einer Orientierung auf Rendite, weshalb es im Fortgang der Satzung auch heißt: »Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauerhaft zu entziehen.«

Auf der Generalversammlung im Jahre 2003 fassten die Mitglieder den Grundsatzbeschluss »Preisgestaltung für WOGENO-Wohnungen«, der dem Vorstand als Richtlinie für die Mietgestaltung in den Häusern dient.

Ausgangspunkt Kostenmiete

Die Kostenmiete bezeichnet einen Mietsatz, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschließlich der öffentlichen Baudarlehen erforderlich ist. Aufwendungen entstehen vor allem durch:

- Darlehens- und Erbbauzinsen,
- Tilgung der Darlehen (bzw. Abschreibung des Objekts),
- Aufwendungen für WOGENO-Anteile, die in der Objektfinanzierung gebunden sind (Gewinnausschüttung i.d.R. 4% p.a., Verwaltungsentgelt 0,5%)
- Verwaltungsaufwand für Wohnungen und Gebäude
- Instandhaltung und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Gewisse Gestaltungsmöglichkeiten bestehen hierbei bei der jährlichen Zuführung zur Bauinstandhaltung. Der Vorstand hält gegenwärtig im Durchschnitt 10-12 Euro/

Jahr je Quadratmeter für angemessen, um die laufende Instandhaltung zu gewährleisten und ausreichende Vorsorge für die Zukunft zu treffen.

Differenzierungen innerhalb der Häuser

Innerhalb der einzelnen Häuser gibt es unterschiedliche Mieten, wofür es Gründe gibt. Bei den Neubauten der WOGENO haben wir neben freifinanzierten Wohnungen unter Einsatz staatlicher Baudarlehen überwiegend



Foto: Robert Michel

geförderte Wohnungen erstellt, so dass wir innerhalb eines Hauses bis zu vier unterschiedliche Mietpreise haben, die mit den Einkommen der jeweiligen Haushalte korrespondieren sollen.

In den Bestandshäusern, die im Laufe der Zeit erworben wurden, fanden wir unterschiedliche Mieten vor, die in den Ausstattungen der Wohnungen, Dauer der Mietverhältnisse und Eigenleistungen der Mieter begründet sind. Bei Neuvermietungen wurde der Mietzins vereinheitlicht, was zumeist Hand in Hand ging mit der Herstellung eines vernünftigen Ausstattungsstandards.

In jüngerer Zeit wurde zusätzlich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, unterschiedliche Wohnwerte zu berücksichtigen. Hervorzuheben sind hier z.B. besonders gute energetische Werte, Stockwerkslage sowie Orientierung der Wohnung.

Lastenausgleich zwischen Objekten

Wie zuvor ausgeführt, ist die Kostenmiete des einzelnen Objekts Ausgangspunkt der konkreten Miete. Es kann jedoch zwischen den Objekten ein Ausgleich hergestellt werden, wenn zum Beispiel die Aufwendungen aufgrund äußerer Faktoren stark divergieren. So mussten wir beim Erwerb der Agnesstraße 66 für ein Kapitalmarktdarlehen Zinsen von 6,75% p.a. zahlen, bei der Kidlerstraße 41+43 sind es lediglich 3,77% p.a. Es versteht sich, dass aus den Mieten der Agnesstraße auskömmliche Rückstellungen für die Bauinstandhaltung nur schwer zu erwirtschaften waren.



Auch die Systeme der Wohnungsbauförderung können im Laufe der Zeit dazu führen, dass sich Mieten vergleichbarer Wohnungen unverhältnismäßig auseinander entwickeln. Hier muss von Zeit zu Zeit gegengesteuert werden, damit ein fairer Ausgleich hergestellt wird.

Ähnlich wirken unterschiedliche Kaufpreise. So konnte die Häberlstraße 15 zum Verkehrswert erworben werden, weil die besonderen Konditionen der Landeshauptstadt München zugunsten der Genossenschaften wirksam wurden. Das jüngste Objekt, die Nymphenburgerstraße 106, wird hingegen zu einem fairen (aber eben doch) Marktpreis erworben werden.

Dynamisches Prinzip zugunsten neuer Projekte

»Eines Tages wohne ich in der Genossenschaft mietfrei«. Diese teils stille, teils offensiv geäußerte Hoffnung

unserer WOGENO-wohnenden Mitglieder wird sicherlich nicht vollständig eintreffen (es sei denn, ein Haushalt drückt durch Zeichnung weiterer genossenschaftsanteile die laufende Miete gegen Null). Dies hat mehrere Ursachen:

- Die Entschuldung eines neu gebauten oder erworbenen Objekts dauert je nach Darlehenskonditionen zwischen 30 und 50 Jahren.
- Die Zinsbelastung sinkt zwar aufgrund fortschreitender Tilgung; andererseits sind wachsende Rückstellungen für die Bauinstandhaltung zu bilden, weil die Objekte altern.
- Ergeben sich darüber hinaus Spielräume, so werden sie für neue WOGENO-Projekte genutzt. Der Grundsatzbeschluss der Generalversammlung gibt damit eine deutlich andere Entwicklung vor, als sie in vielen »Altgenossenschaften« gelebt wird: Dynamik zugunsten der wartenden und zukünftigen Mitglieder statt Erstarrung.

Mietspiegel München als Referenzgröße

Die Entwicklung unserer WOGENO-Mieten sowie deren innere Struktur werden wir weiterhin genau im Auge behalten. Gleichzeitig ist es ratsam, unsere eigene Struktur mit den Entwicklungen außerhalb der WOGENO zu vergleichen. Die verlässlichste Vergleichs- und Referenzgröße bietet hier der Münchener Mietspiegel (siehe Artikel »Mietspieglein Mietspieglein an der Wand ...« in diesem Heft). Die Mietspiegelmieten sind für uns keine zwangsläufige Ziel- oder Richtgröße, sondern zeigen uns, wohin sich die Mieten des Münchner Wohnungsbestands im Vergleich zu unseren entwickelt. Eine allzu große Entfernung von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach oben oder nach unten wäre auf jeden Fall zu hinterfragen. Bei einer starken Abweichung nach unten wäre die Frage zu stellen, ob wir unserer Verpflichtung zu Substanzerhalt und Weiterentwicklung für nachfolgende Generationen gerecht werden, bei einer starken Abweichung nach oben, ob wir noch eine funktionierende Solidargemeinschaft sind.

Harmonisierung angestrebt

Die gegenwärtigen WOGENO-Mieten halten allesamt einer Überprüfung im Lichte des Grundsatzbeschlusses stand. Dennoch sehen Vorstand und Aufsichtsrat einen gewissen Harmonisierungsbedarf in der inneren Struktur. Teile unserer »Mietenlandschaft« haben sich im Vergleich mit den ortsüblichen Mieten, aber auch mit Mieten vergleichbarer Wohnungen in unserem eigenen Bestand, von der allgemeinen Entwicklung abgekoppelt. Der Vorstand hat jüngst erste Überlegungen für Mietrichtwerte über alle WOGENO-Häuser im »Netzwerktreffen« zur Diskussion gestellt. Im nächsten Schritt sollen sie auf Hausversammlungen diskutiert werden.

Christian Stupka für den Vorstand

Die Werkbundsiedlung Wiesenfeld: Hoher Preis – geringer Ertrag

Wie im letzten Rundbrief berichtet, hatte sich das Preisgericht am 2. April 06 für den Entwurf von Prof. Sakamoto entschieden.

Bei einem Treffen der wohninteressierten Mitglieder wurden 2 Arbeitsgruppen gegründet. Eine »Wohngemeinschafts-AG« will sich, unabhängig von der Werkbundsiedlung, Gedanken über Raumkonzepte der Zukunft machen (s. Einladung zum workshop S. 11).

Außerdem formierte sich eine 5-köpfige Bau-AG, um die Diskussion über das »wie weiter« mit dem Entwurf zu begleiten. Sie kam im Mai/Juni zusammen, um sich einen Eindruck von den Architekturbüros zu verschaffen, die für den Hochbau in Frage kämen. Die Zuordnung der Bauträger zu den Planern wird aber frühestens im Februar 07 entschieden. Auch die Zuordnung der Grundstücke wird sich erst im Verlauf der Bebauungsplanentwicklung 2007 herauskristallisieren.

Im Juli haben sich die Bauträger in Klausur begeben, um sich über gemeinsame Ziele und Spielregeln sowie konzeptionelle und qualitative Eckpunkte der Siedlung zu verständigen.

Über den Sommer wurde das Planungsverfahren weiter vorangetrieben: Die 12 Architekturbüros, die im Wettbewerb für den Hochbau ausgewählt wurden, bekamen den Auftrag ein Muster-Baufeld zu überplanen, d.h. die Grundzüge der Freiflächen und der Erschließung. Darüber hinaus sollte jedes Büro ein 4-, ein 8- oder ein 11-stöckiges Wohnhaus »planen«. Dabei musste nachgewiesen werden, dass jede Wohnung ausreichend Sonne bekommt und wie die unterschiedlichen Wohnungsgrößen am besten unterzubringen sind. Aber auch die Lage und Größe des Treppenhauses und die Gestaltung der Fassade waren zentrale Themen.

Seit Oktober liegen die Testentwürfe nun vor. Die wohninteressierten Mitglieder hatten Gelegenheit, sie gemeinsam anzuschauen und die Vor- und Nachteile der einzelnen Arbeiten zu diskutieren.

Bestätigt hat sich leider unsere Befürchtung, dass die Realisierung des städtebaulichen Konzepts mit einigen Haken verbunden sein

wird. Da ist zum einen der verhältnismäßig hohe Anteil der Erschließungsfläche (Aufzug, Treppenhaus) an der Gesamtfläche, der sich in proportional höheren Baukosten und entsprechenden Mieten niederschlagen wird, die voraussichtlich über denen in den anderen WOGENO Neubauten liegen werden. Dazu kommt, bedingt durch den extravaganten städtebaulichen Entwurf, ein ungünstiges Verhältnis von Außenfläche zu Gebäudevolumen, das in Verbindung mit dem Fernwärmeverrang auch keine entscheidenden Einsparungen bei der Energie erwarten lässt. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung können bestenfalls etwas unterschritten werden (KfW 60-Haus). Leider wird nicht der Standard zu erzielen sein, der mit Blick auf die Auswirkungen des Klimawandels und auf die Heizkosten der BewohnerInnen sinnvoll und erstrebenswert wäre.

Mit der Vorlage der Testentwürfe sahen sich Vorstand und Aufsichtsrat vor der schweren Entscheidung, ob es sich die WOGENO (finanziell) leisten kann und (politisch-inhaltlich) will, an dem Experiment Werkbundsiedlung tatsächlich teilzunehmen. Dafür spricht, neben der guten Zusammenarbeit mit den beteiligten Wohnungsunternehmen die Chance, hier ein innerstädtisches Neubauprojekt realisieren und neue Wohnkonzepte (WGs u.ä.) erproben zu können. In der Abwägung aller Faktoren erscheint der »Preis für das Mitmachen« allerdings unverhältnismäßig hoch. Die

WOGENO ist gehalten, ihren Mitgliedern dauerhaft preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und dabei zu berücksichtigen, dass perspektivisch wahrscheinlich immer mehr über immer weniger Einkommen verfügen.

Der Aufsichtsrat hat deshalb beschlossen von einer Weiterverfolgung des Projektes Abstand zu nehmen. Wir hoffen sehr, dass die an der Werkbundsiedlung interessierten Mitglieder diese Entscheidung mittragen können und werden uns bemühen, ein neues Projekt aufzutun.

Heike Skok



Aktuell hohe Liquidität bei der WOGENO

Binnen der letzten zwölf Monate (November 05 bis November 06) flossen der WOGENO 1.236.308 EUR (+ 16%) aus neu gezeichneten Anteilen zu. Dieser Zuwachs ist außerordentlich hoch, denn wir haben im Jahre 2006 weder ein neues Objekt erworben noch spezielle Werbung für die Zeichnung weiterer Anteile betrieben.

Der Zuwachs von knapp hundert Mitgliedern ließ das Eigenkapital aus Pflichtanteilen um 143.700 EUR (+13%) anwachsen. Hoch war erneut der Zuwachs freiwilliger Anteile nicht WOGENO-wohnender Mitglieder: Ein Plus von 510.500 EUR (+23%), ihre Quote an den gesamten Einlagen der WOGENO liegt jetzt bei 30,2%.

Die bereits WOGENO-wohnenden Mitglieder zeichneten weitere wohnungsbezogene Pflichtanteile in Höhe von 306.323 EUR (+21%). Damit wurde die Eigenkapitalquote in ihren Häusern erneut gesteigert.

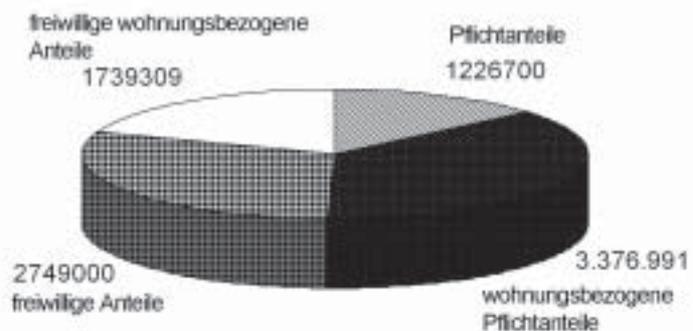
Dieser hohe Zufluss an Liquidität ermöglichte die vorzeitige Tilgung eines Darlehens über

600.000 EUR (Objekt Riem), was unsere Zinsbelastung vermindert.

Zusätzlich sind wir in der Lage, das nötige Eigenkapital für den Erwerb der Nymphenburgerstraße 106 im Frühjahr 2007 aufzubringen.

Christian Stupka

Wogeno-Anteile November 2006
9.092.000 Euro



MilGeo: Konversion mit Kunst

In einem Rundschreiben vor den Sommerferien hatten wir kurz über das Projektvorhaben berichtet: Die WOGENO und der Verein Genius loci haben die »Kunstwohnwerk milgeo GbR« gegründet und ein Angebot für den Kauf des Geländes der »Militärgeologischen Stelle der Bundeswehr« am Ackermannbogen abgegeben, um Wohn- und Arbeitsraum für KünstlerInnen zu schaffen. Das Gelände ist die letzte ungenutzte Fläche in dem mittlerweile dicht bebauten Wohngebiet. Eine weitere Wohnanlage, darin sind sich AnwohnerInnen, Bezirksausschuss und auch das Planungsreferat relativ einig, wäre zuviel des Guten – eine Sondernutzung wie zum Beispiel die Projektidee des Kunstwohnwerks stößt dagegen auf breite Unterstützung.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) lässt sich von solchen Voten schwer beeindrucken. Sie teilte uns im Juli mit, dass (finanziell) deutlich attraktivere Angebote eingegangen seien, die nun weiter verhandelt würden. Nicht dass wir ein schlechtes Angebot abgegeben hätten – allerdings haben wir uns an der Vorgabe orientiert, dass hier keine hohe Baudichte erzielt werden kann. Der Bund ignoriert diese Hinweise und setzt darauf, hier ein Baurecht analog der Nachbargrundstücke durchsetzen zu können, mit einem entsprechend hohen Verkaufserlös. Aber so leicht hat sich die Projektgruppe nicht entmutigen lassen. Presse, Politik und

Verwaltung wurden mobilisiert. Inzwischen gibt es breite Unterstützung bei allen Stadtratsfraktionen, dem Bezirksausschuss, in den zuständigen Referaten und den Nachbarn im Stadtteil.

Axel Berg (Bundestagsmitglied der SPD Münchner Norden) und im Beirat der BImA hat sich persönlich eingeschaltet, um das Ruder zugunsten der Kunstwohnwerk Milgeo GbR herum zu reißen und zu vermitteln, dass der BImA durch den Verkauf an die KünstlerInnen kein Verlustgeschäft droht. Vielmehr erscheinen die Kaufpreiserwartungen beziehungsweise die Berechnungsgrundlagen für den Verkauf an einen Investor unrealistisch. Die letzte Entscheidung ist noch nicht gefallen. Mittlerweile hat sich auch Oberbürgermeister Ude mit dem Anliegen befasst und klar gestellt, dass die Nachnutzung des Geländes die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erfordert. Dabei sei von einer Dichte auszugehen, die sich am derzeitigen Bestand orientiert (also eine klare Absage an ein konventionelles Wohnbauvorhaben). Außerdem sei im Zuge dessen eine Bedarfsanalyse, insbesondere für Sonderwohnformen (drunter könnten durchaus Ateliers und Wohnen fallen), durchzuführen. Es bleibt also spannend, und wir hoffen natürlich auf einen Erfolg der Bemühungen für ein gemeinschaftliches Atelier- und Wohnprojekt.

Heike Skok

Die 13. Generalversammlung der WOGENO München eG

Kurz vor den Sommerferien, an einem der letzten wunderbaren Freitagabende vor dem winterlichen August tagte die jährliche Generalversammlung. Interessant: Trotz steigender Mitgliedszahlen – die Teilnahmezahl bleibt relativ konstant bei ca. 90 Mitgliedern.

Vorstand und Aufsichtsrat fassten die wichtigsten Ereignisse des Jahres 2005 zusammen und erläuterten den Jahresabschluss, der allen Mitgliedern mit der Einladung zugegangen war.

Angekündigt wurde die Notwendigkeit, sich im Verlauf des Herbsts mit der Mietentwicklung in den Häusern zu befassen, die den finanziellen Aufwand für die Häuser abdecken, die Zukunft der Häuser sichern, neue Projekte mittragen soll. Im großen Ganzen bewegen sich die WOGENO-Mieten im Rahmen des Münchner Mietspiegels. Im Vergleich der Häuser gibt es dennoch Verwerfungen bei den Mietentgelten, die sich u.a. durch die unterschiedliche Zinslage zum Zeitpunkt des Erwerbs erklären. Geplant ist, gemäß dem Beschluss der Generalversammlung 2003, unter Maßgabe der oben erwähnten Ziele langfristig eine Harmonisierung zu erzielen. Dies soll im Konsensverfahren mit dem Netzwerk der WOGENO Häuser erfolgen.

In der daran anschließenden Diskussion konnte nicht endgültig geklärt werden, welche Daten als Grundlage für den Mietspiegel heran gezogen werden. (Mehr dazu im folgenden Artikel.)

Angesprochen wurde auch die Novellierung des Genossenschaftsrechts, die eine Erleichterung bei der Prüfung kleiner Genossenschaften vorsieht. Dies gilt allerdings nicht für die WOGENO, denn unser Bilanzvermögen liegt weit über den Vorgaben der neuen Richtlinien.

Im weiteren Verlauf wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss wurde ohne Gegenstimme mit einer Enthaltung festgestellt.
- Auch der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2005, also die Einstellung von 10 %

in die gesetzlichen Rücklagen und die Ausschüttung einer Bruttodividende von 4 % auf die weiteren Genossenschaftsanteile, wurde einstimmig ohne Gegenstimme und Enthaltung so beschlossen. Der verbleibende Gewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

- Nicht zuletzt wurde auch der Prüfbericht 2004 einstimmig ohne Gegenstimme und Enthaltung beschlossen.

Der Vorstand wurde bei 6 Enthaltungen (darunter die Stimmen der anwesenden Vorstandsmitglieder) entlastet, der Aufsichtsrat bei 7 Enthaltungen (darunter die Stimmen der anwesenden Mitglieder des Aufsichtsrats).

Auch in diesem Jahr standen wie der Neuwahlen an Peter Schmidt (Vorstand) wurde mit 73 von 76 Stimmen ebenso wiedergewählt wie Frank Rehberg (Aufsichtsrat) mit

70 von 76 Stimmen und Andreas Bohl (Aufsichtsrat) mit 71



von links nach rechts:
Frank Rehberg,
Andreas Bohl,
Peter Schmidt

von 76 Stimmen.

Für den Vergabeausschuss wurde Johannes





Johannes Denninger

Denninger mit 70 von 76 Stimmen im Amt bestätigt.

In diesem Jahr standen wieder zwei Satzungsänderungen zur Entscheidung an. Die eine zielte auf eine Fest-

setzung der Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied an der WOGENO beteiligen kann, auf 600. Der Grund liegt in dem Interesse von einzelnen Organisationen wie z.B. Biss e.V., ihre Anteile aufzustocken. Nach eingehender Diskussion wurde die Satzungsänderung mit 2 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen angenommen

Vorstand und Aufsichtsrat werden das vorhandene Abzugsrisiko genauestens beobachten und gegebenenfalls handeln. In jedem Fall, in dem ein Mitglied, seine Anteile über die Zahl von 300 hinaus steigern möchte, hat der Vorstand zunächst die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen.

Der zweite Satzungsantrag sorgte für einige Konfusion – es war heiß und der Abend bereits fortgeschritten. Dabei ging es eigentlich nur um eine notwendige Korrektur, auf die wir im Prüfverfahren aufmerksam gemacht wurden. Danach haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer



Sitzung über Zuweisung und Verwendung des gesetzlichen Rücklage zu beschließen und nicht, wie bis dahin in der Satzung vorgesehen, die Generalversammlung. Es könnte nämlich der Fall eintreten, dass die Generalversammlung

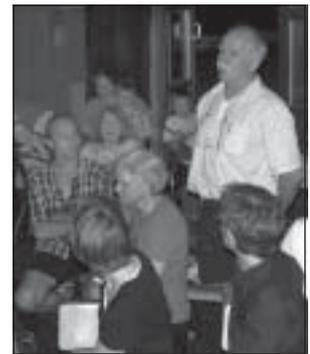
nach dem festgestellten Jahresabschluss den vorgelegten Beschluss zur weiteren Verwendung der gesetzlichen Rücklage ablehnt. Damit wäre der zuvor abgestimmte Jahresabschluss obsolet. 10 % des Jahresüberschusses müssen in die gesetzliche Rücklage als Sicherheitsreserve, um aus dieser Rücklage etwaig entstandene Verluste auszugleichen. Deshalb, so die dann doch einhellige Meinung (bei 2 Enthaltungen), sollen Vorstand und Aufsichtsrat dies per Beschluss vorab erledigen.

Die Rechte und die Einflussnahme der Generalversammlung bleiben gewährleistet, denn sie kann dann immer noch den Jahresabschluss insgesamt ablehnen.



Zum Ende des offiziellen Teils meldeten sich Vertreter/innen der *Kidlerstraße* zu Wort und berichteten von »ihrem Weg in die WOGENO«. Sie gaben ihrer Freude Ausdruck, dass dank des Einsatzes der WOGENO und eigener Anstrengungen nach dem Spekulant zunächst die Landeshauptstadt München (Vorkauf) die Geschichte des Hauses bestimmte und nun die WOGENO die weiteren Entwicklung des Hauses prägen wird. Der Spekulant wird sich mit seinen Mietverhältnissen zurückziehen. Ein frisch eingezogenes WOGENO-Mitglied freute sich über die herzliche Aufnahme in der Hausgemeinschaft.

Auch ein Vertreter aus der *Nymphenburger Str; 106* meldete sich zu Wort – das Haus wird voraussichtlich 2007 endgültig unter das Dach der WOGENO schlüpfen.



Nach diesen erfreulichen Neuigkeiten konnte der Abend gemütlich ausklingen bei leckerem Essen, guten Tropfen, auf der großen Terrasse, im Licht des Vollmondes ...

Heike Skok



Mietspieglein, Mietspieglein an der Wand ...

Bei der letzten Generalversammlung kam das Thema der Mietentwicklung in Wogeno-Häusern zur Sprache.

Der Vorstand erläuterte, dass der Münchener Mietspiegel eine Vergleichsgröße für die weitere Entwicklung der WOGENO-Mieten sei. Daraufhin kam aus der Mitgliedschaft ein Hinweis, dass der Mietspiegel als Richtgröße gefährlich sei, da er das Niveau der Neuvermietungsrenten, also das Marktgeschehen überproportional widerspiegele. Dies könne aber nicht Mietpreispolitik der Wogeno sein. Der Vorstand war allerdings der Auffassung, der Mietspiegel beinhalte sowohl Bestands- als auch Neuvermietungsrenten. Eine weitere Wortmeldung ergänzte, dass der Mietspiegel die Veränderungen der letzten vier Jahre zum Inhalt habe, somit also mehr Marktgeschehen als Bestand repräsentiere. Eine Vielfalt von Interpretationen also über die im Rahmen der Generalversammlung keine umfassende Aufklärung erzielt werden konnte. Also haben wir ein wenig nachrecherchiert. Hier das Ergebnis:

Der Mietspiegel im Allgemeinen

Zu Auseinandersetzungen um die Miethöhe kommt es in der Regel, wenn ein Vermieter die Miete erhöhen will und der/die MieterIn dies nicht akzeptiert. Beide Parteien sind darüber, was notwendig, zumutbar oder angemessen ist, unterschiedlicher Meinung.

Mietspiegel dienen dem Vergleich von Mietniveaus. Sie sollen bei Auseinandersetzungen zwischen VermieterInnen und MieterInnen eine rasche außergerichtliche Klärung oder einen objektiven Richterspruch ermöglichen, da sie den scheinbar subjektiven Ansichten von VermieterInnen und MieterInnen eine objektive Tatsache entgegen halten, an der sich beide orientieren können und an die sich im Streitfall beide halten müssen.

Doch »den Mietspiegel« gibt es nicht. Da die Erstellung und Verwendung von Mietspiegeln eine kommunale Aufgabe ist, entstand in der Vergangenheit eine Vielzahl von Mietspiegeln mit unterschiedlichen methodischen Grundlagen.

Eine Wohnung mit 3 Zimmern und 70 m² in einer bestimmten Wohngegend, das Haus mit Baujahr soundso, mit oder ohne Aufzug, die Wohnung mit oder ohne Balkon oder Parkett etc. etc. darf zwischen x und y kosten.

Alles darunter ist unüblich und gegen alles darüber könnte sich ein Mieter vor Gericht erfolgreich wehren, wenn das Gericht den zugrundeliegenden Mietspiegel als objektiv anerkennt. Die Mieten im Korridor dazwischen werden als »ortsüblich« bezeichnet.

Deshalb ist bei der Erstellung von Mietspiegeln, die die »ortsübliche Miete« wiedergeben, möglichst objektiv und wissenschaftlich vorzugehen.

Da neben den konkreten Auseinandersetzungen zwischen VermieterInnen und MieterInnen auch die methodischen Grundlagen zur Erstellung und Verwendung von Mietspiegeln zur Bemessung dessen, was als vergleichbar und zumutbar gelten kann, in der Vergangenheit immer wieder Gegenstand von gerichtlichen Auseinandersetzungen gewesen ist, wurden Kriterien eingeführt, die den Gerichten ermöglichen festzustellen, ob der vorliegende Mietspiegel ein nach wissenschaftlichen Kriterien erstellter ist.



Der Münchener Mietspiegel im Besonderen

Der aktuell vorliegende Mietspiegel von 2005 wurde in seinen Grundlagen im Jahr 2003 hergestellt und 2005 per Stadtratsbeschluss anhand der Entwicklung der Lebenshaltungskosten fortgeschrieben. Da bezweifelt werden darf, dass die Mieten sich immer genau parallel zu den sonstigen Lebenshaltungskosten entwickeln, darf diese Index-Fortschreibung nur einmal vorgenommen werden.

Danach muss eine erneute Untersuchung beauftragt werden, denn höchstens vier Jahre alt dürfen die statistisch erhobenen Daten des Mietspiegels sein.

Grundlage unserer Recherche ist also der Mietspiegel 2003, denn der aktuelle von 2005 wurde einmalig mit einem Preisindex fortgeschrieben.

Wie ist nun der auf der Generalversammlung so kontrovers diskutierte Mietspiegel 2003 entstanden?

Um rechtliche Streitigkeiten über die Rechtmäßigkeit des Mietspiegels zu vermeiden, erstellt die Stadt München einen sog. »qualifizierten Mietspiegel«.

Der ARD-Ratgeber Recht gibt hierüber folgende Auskunft:

»Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (Haus- und Grundbesitzerverein, Mieterverein) anerkannt worden ist. Vgl. § 558d Abs. 1 BGB.«

Ferner wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München am 03.02.2005 in öffentlicher Sitzung beschlossen:

»Mietspiegel weisen ortsübliche Mietpreise aus. Der Begriff der ortsüblichen Mietspiegel ist gesetzlich definiert. Nach § 558 Abs. 2 BGB setzt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus Entgelten zusammen, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichmonat der Datenerhebung geändert oder vereinbart worden sind. Damit sind Bestandsmieten und Wiedervermietungsleistungen eines festgelegten Erhebungszeitraums in einem bestimmten Verhältnis enthalten. Durch diese vom Gesetzgeber gewollte Mischung von Bestandsmieten und Wiedervermietungsleistungen für einen in der Vergangenheit liegenden Zeitraum können Mietspiegel nie die aktuelle Entwicklung der Mietpreise am Markt – d.h. der reinen Wiedervermietungsleistungen – widerspiegeln. Im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren darf die Mietspiegel bei bestehenden Mietverhältnissen max. bis zur ortsüblichen Mietspiegel erhöht werden. Die für das gleiche Mietobjekt auf dem freien Markt erzielbare Wiedervermietungsleistung ist dabei nicht relevant.«

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung der ortsüblichen Mietspiegel war wie folgt: Die von der Stadt München beauftragte Firma NFO Infratest Wirtschaftsforschung GmbH telefonierte mit ca. 23.000 in München wohnhaften und über einen telefonischen Festnetzanschluss verfügenden Haushalten. Diese wurden über ein sog. Random Digit Dialing (automatisiertes Anrufverfahren nach Zufallsprinzip) angerufen. Diese wurden in einem ersten Interview am Telefon befragt, ob in den letzten vier Jahren für die bestehende Wohnung eine neue Mietspiegel vereinbart wurde oder ob ihre Wohnung in den letzten vier Jahren frisch bezogen wurde.

Die angerufene Stichprobe beinhaltete also einen repräsentativen Querschnitt aller Wohnungen in München. Alle preisgebundenen Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen) wurden aussortiert. Genauso wurden alle Wohnungen nicht weiter berücksichtigt, bei denen in den letzten vier Jahren keine Mietveränderung (in der Regel nach oben) erfolgt ist.

Aus dem verbleibenden Rest wurden genau 3.118 Haushalte besucht mit denen Intensivinterviews über die Beschaffenheit der Wohnung, die Miethöhe und die Nebenkosten geführt wurden. Der genaue Katalog der pro Einzelfall festzulegenden Miethöhe gemessen an Baualter, Lage und Ausstattung wurde dann im Anschluss an die Intensivinterviews durch ein regressionsmathe-

matisches Rechenmodell der Universität München ermittelt. Es erfolgte sozusagen eine statistische Interpolation, Glättung und Festigung der durch die Erhebung ermittelten Fälle.

Die Summe aller im Münchener Mietspiegel verwendeten Wohnungen ist also das Ergebnis einer repräsentativen Stichprobe aller nicht preisgebundenen Wohnungen in München, bei denen in den letzten vier Jahren eine Mietanpassung stattgefunden hat.

Da es sich um eine repräsentative Stichprobe handelt, sind Bestandswohnungen und neuvermietete Wohnungen in etwa im selben Verhältnis enthalten wie in der Gesamtstadt. Das Planungsreferat der Landeshauptstadt München schätzt »dass die Erstvermietungen weniger als 1 % und die Wiedervermietungen schätzungsweise 15% - 20 % des Mietwohnungsbestandes betreffen« (Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, S. 41). Wenn pro Jahr 15 - 20 % aller Wohnungen eine Wiedervermietung erfahren, wären dies rein rechnerisch in vier Jahren 60 - 80 % aller Wohnungen in München, die allein aufgrund von Wiedervermietung eine neu vereinbarte Mietspiegel hatten. Natürlich wird ein nicht unerheblicher Teil



der Wohnungen, die einen höheren Wechsel aufweisen, im Laufe von vier Jahren mehr als einmal wiedervermietet. Ob dabei immer auch eine Erhöhung der Mietspiegel vereinbart wurde sowie der genaue Prozentsatz der Wohnungen ohne Mieterwechsel, bei denen in den letzten vier Jahren die Mietspiegel angepasst wurde, lässt sich nach den vorliegenden Informationen nicht ermitteln. Es dürfte aber ein erheblicher Prozentanteil Wohnungen enthalten sein, bei denen kein MieterInnenwechsel, sondern eine »normale« Mieterhöhung vom Vermieter verlangt und schließlich auch vereinbart wurde. Eine Schlichtwohnung mit einer Mietspiegel von 4,50 EUR, die in den letzten vier Jahren eine Mieterhöhung auf 4,90 EUR erfahren hat, hatte damit statistisch repräsentativ eine vergleichbare Chance, von der Befragung erfasst zu werden wie eine luxusmodernisierte Altbauwohnung im Lehel, deren Mietspiegel auf 14,- EUR erhöht wurde. Immer im Zahlenverhältnis aller Münchener Wohnungen.

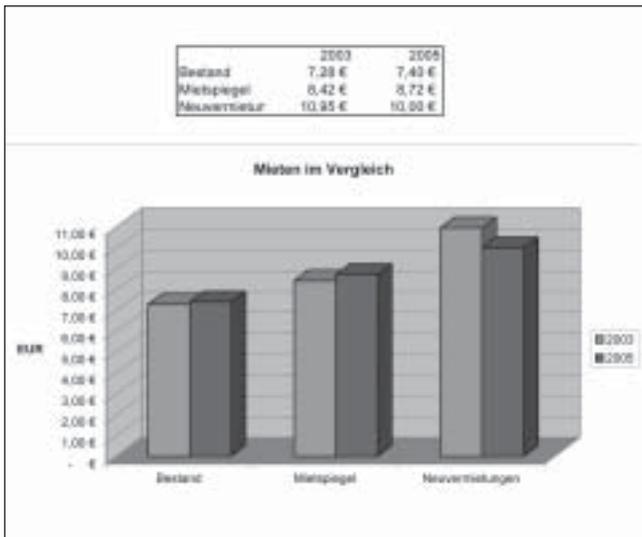
Diese Überlegungen zeigen, dass die Antwort, ob mehr Bestand oder mehr Markt im Münchener Mietspiegel abgebildet ist, gar nicht so einfach zu beantworten ist. Eines kann jedoch gesagt werden:

Die Stichprobe entspricht durch die wissenschaftliche Erhebungsmethode den echten Zahlenverhältnissen aller Wohnungen in ganz München.

Aus den Erhebungen errechnete sich der Durchschnittsmietpreis von 8,42 EUR, der zwischen dem Erhebungsjahr 2003 und dem Jahr der jüngsten Indexerhöhung in 2005 um 3,6 % auf 8,72 EUR gestiegen ist.

Zum Vergleich: Die tatsächlichen Neuvermietungs-mieten, die regelmäßig vom Ring Deutscher Makler (RDM, seit 2005 vom Immobilienverband Deutschland IVD) erhoben und ausgewertet werden, betragen 2005 genau 10,00 EUR. Dagegen lagen die Bestandsmieten, also das Niveau aller Mieten, also auch derer, die in den letzten Jahren nicht erhöht wurden, bei 7,40 EUR (Planungsreferat, Bericht zur Wohnungssituation in München 2004-2005, S. 40).

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Verhältnisse zwischen Bestands-, Mietspiegel- und Neuvermietungs-mieten in den letzten zwei Jahren. Bestands- und Mietspiegelmieten nehmen im langjährigen Vergleich eine gleichmäßige Entwicklung, während die Neuvermietungs-mieten starken Marktschwankungen unterliegen. Sie waren zwischenzeitlich sogar bei 11,88 EUR (im Jahr 2001) angelangt, um in den letzten 3 Jahren wieder zu sinken. Eine ähnliche Berg- und Talfahrt gab es bereits Anfang der 90er Jahre. Aktuell steigen die Neuvermietungs-mieten wieder.



Aktuelle Auswertungen des Planungsreferates für das 1. Halbjahr 2006 ergeben bei insgesamt 3.836 ausgewerteten Neuvermietungs-fällen (Erstbezug und Wiedervermietungen in den Stadtvierteln Schwabing, Haidhausen und Sendling) einen Durchschnitt von 11,92. Das sind die Viertel mit den meisten WOGENO-Wohnungen. Von diesem Durchschnitt weichen unsere Mieten deutlich ab. So liegt derzeit das Wiedervermietungs-niveau in Nordschwabing, unserem Standort Johann-Fichte-Straße bei 12,52 EUR und in Westschwabing (Agnesstr. 66) sogar bei 13,37 EUR. Eine freifinanzierte Altbauwohnung in der Agnesstrasse kostet demgegenüber bei uns derzeit bei Wiedervermietung 9,00 EUR. Eine freifinanzierte Neubauwohnung in der Johann-Fichte-Str. 12 11,00 EUR – jeweils inklusive unverzinsten

Pflichtanteile. Der Markt zieht also wieder deutlich an.

Bestands- und Mietspiegelmieten haben im langjährigen Vergleich demgegenüber eine stetige Entwicklung, die eher der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten vergleichbar, wenn auch nicht mit dieser identisch ist.

Fazit

Nach Auffassung des Vorstandes der WOGENO enthält der Münchener Mietspiegel derzeit eine repräsentative Mischung aus Bestands- und Marktgeschehen. Auch im deutlich überwiegenden Bestand müssen Anpassungen nach oben erfolgen, um die Wohnungen zu erhalten.

Da die frei finanzierten Wohnungen der WOGENO vor wenigen Jahren zu Marktbedingungen gebaut oder gekauft wurden, stellt die Tatsache, dass wir mit unseren Mieten deutlich vom Markt nach unten abweichen, eine große Leistung dar, die bei einer jungen Genossenschaft wie unserer nur durch die Solidargemeinschaft aller Mitglieder ermöglicht wird.

Auch wenn unsere Bestände einmal teilweise entschuldet sein werden: Ein Absinken der Mieten auf das Niveau aller Bestandsmieten, die zum Teil auch eine gefährliche Vernachlässigung der Substanz widerspiegeln, wäre für die Zukunftsfähigkeit der WOGENO fatal.

Die Mehrzahl der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Wohnungen gibt einen gesamtstädtischen Durchschnitt aller Wohnungen wieder, die durch ihre aktuellen Besitzer für zukünftige Vermietungen vorgesehen sind und von Zeit zu Zeit eine Mietanpassung benötigen, um Instandhaltungen und Modernisierungen dauerhaft finanzieren zu können. Für die WOGENO sind die Mietspiegel-mieten bei frei finanzierten Wohnungen (an denen sich nach jüngsten Pressemitteilungen künftig auch die städtischen Wohnungsgesellschaften für ihre frei finanzierten Wohnungen orientieren) derzeit noch eine akzeptable Referenzgröße. Geförderte Wohnungen der WOGENO werden stets unterhalb dieses Niveaus bleiben, sollten sich aber nicht allzu weit davon abkoppeln.

Der soeben fertiggestellte Mietspiegel für 2007 weist eine Steigerung um 10,5 % aus. Diese jüngste Entwicklung wird die Wogeno nicht zwangsläufig mitgehen, sondern die Nutzungsentgelte im Rahmen ihrer eigenen Kostenstruktur im Dialog mit der Mitgliedschaft weiterentwickeln (siehe Artikel zur Mietenstruktur der Wogeno). Dies macht die Lebendigkeit unserer Organisation aus.

Der Mietspiegel ist keine Richtgröße, an dessen Niveau sich zwangsläufig das Wogeno-Mietenniveau angleichen soll, sondern eine Referenz- und Vergleichsgröße, die uns relativ verlässlich zeigt, wo wir im Vergleich zur ortsüblich verlangten Miete stehen.

Peter Schmidt

Riem schlägt Kyoto 113:5

WOGENO-Bewohner sind Deutsche Energiesparmeister 2006

Östliches Stadtrandgebiet in windiger Lage. Die Fenster nach Norden hin, also fast keine Sonneneinstrahlung im Winter. Dort, im »Münchner Sibirien«, wo schon unsere Bauarbeiter ob der Kälte fast verzweifeln, wohnen wir, die Deutschen Energiesparmeister 2006 der Kategorie »Mieter«, Mariella, Nadine, Aurelia, Josias und ich, Bewohner des WOGENO-Hauses Caroline-Herschel-Str. 25.

Im Vergleich zu einer gleichgroßen deutschen Durchschnittsfamilie sparen wir 75 % des Energieverbrauchs ein. Die restlichen 25 % decken wir unter dem Strich zu 38 % aus erneuerbaren Energiequellen, macht 113 % fossile Energieeinsparung gegenüber der Vergleichsfamilie, die CO²-Emissionsminderung liegt sogar noch darüber. »Unter dem Strich« bedeutet dabei, dass wir fossile Reste unseres Mobilitätsenergieverbrauchs, etwa den fossilen und atomaren Anteil des Stroms bei ÖPNV und Bahn, dadurch kompensieren, dass wir nicht nur 100 % Strom aus erneuerbaren Quellen Strom beziehen, sondern darüber hinaus Anteile an Photovoltaik- und Windkraftanlagen halten, die knapp das 11-fache unseres eigenen Stromverbrauchs erzeugen. So erzeugt etwa allein unser Anteil an der gemeinschaftlich betriebenen Photovoltaikanlage auf dem Dach unseres Hauses genau soviel Strom, wie unser Haushalt verbraucht.



Die Stöhrs bei der Siegerehrung

80 % CO²-Emissionsminderung muss die Weltgemeinschaft bis 2050 erreichen, um den Klimawandel noch in einigermaßen verträglichen Grenzen zu halten. Das Ziel des Kyoto-Abkommens, 5 % für die Industriestaaten, war da nur ein lächerlich kleiner, erster Schritt. Wir meinen aber, dass auch 100 % möglich sind, weil jeder nachmachen kann, was wir auch tun. Wie geht das genau?

Unseren Energieverbrauch halbieren wir alleine dadurch, dass wir nicht mehr heizen (54 von 75 % Energieeinsparung). Seit Anfang 2001 hatten wir die Hei-

zung insgesamt 3 Tage lang an, im Dezember 2001, als es eine Woche lang 17° C kalt war; da mussten auch wir zuheizen.

Ansonsten wärmen wir uns mit Körperwärme, Abwärme von Elektrogeräten und etwas Sonneneinstrahlung. Dies allein bringt unsere Wohnung auf etwa 19° C im Winter. Das ist mehr als in den meisten schlecht isolierten bayerischen Bestandshäusern, die oft nur 18° C warm sind, wie man einer aktuellen Studie entnehmen kann¹. Diese Wärmequellen hat natürlich jeder, nur entweicht bei den meisten anderen Wohnungen sehr viel mehr Wärme durch die Wände oder beim Lüften. Was ist bei uns anders?

Zunächst haben die beiden WOGENO-Häuser in der Caroline-Herschel-Straße eine sehr gute Geometrie: Sie sind groß und fast würfelförmig. Da entweicht schon von vorn herein viel weniger Wärme als bei einem kleinen Gebäude oder einem besonders lang- oder hochgestrecktem mit ansonsten gleichem Dämmstandard. So sind beide Häuser auch im Vergleich mit anderen Niedrigenergiehäusern sehr energiesparend. Diesen Vorteil haben natürlich auch alle anderen Wohnungen im Haus, und im Schnitt verbraucht eine Hausgemeinschaft bei uns etwa 40 kWh/qm/Jahr zum Heizen. Dabei reicht der Verbrauch in den einzelnen Wohnungen von 0 bis 158 kWh/qm/Jahr. Es ist offensichtlich, dass noch andere Faktoren eine Rolle spielen.

Der entscheidende Unterschied unserer Wohnung zu fast allen anderen im Haus ist, dass wir in jedem Zimmer eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung haben, etwas, was sonst nur Passivhäuser wie das in der August-Kühn-Straße haben, was aber auch bei unserem Haus als Option in einzelnen Wohnungen eingebaut wurde. Dadurch brauchen wir im Winter kein Fenster mehr zu öffnen und haben trotzdem ständig frische Luft – die Wärme bleibt aber drinnen. Zu erwähnen ist allerdings, dass mehrere andere Wohnungen im Haus auch ohne eine solche Anlage nur 15-20 kWh/qm/Jahr verbrauchen. Die BewohnerInnen dieser Wohnungen lüften manuell, aber eben stoßweise und nicht mit dem Fenster in Dauerkippstellung.



Dieses Wohnungsschild ziert die Caroline-Herschel-Straße

¹ Gebäudetypologie Bayern, Studie im Auftrag des Bund Naturschutz Bayern e.V., Endbericht v. 27.2.2006

So wollen wir wohnen: Singles in der WOGENO

Rund ein Drittel der WOGENO Mitglieder lebt in einem Einpersonenhaushalt. Gemessen am Anteil der Singlehaushalte in München, der bei ca. 50% liegt, ist das wenig. Allerdings verzeichnen wir auch bei uns einen steigenden Trend, der sich auch in einem großen Interesse an kleineren Wohnungen in den neuen Projekten Werkbundsiedlung und Pariser Str. nieder schlägt. Nachdem wir uns in den letzten Jahren sehr stark um die Mitgliedshaushalte mit Kindern gekümmert haben und dafür ja auch einige öffentliche Anerkennungen bekommen haben wie z.B. das Kinderfreundlichkeitssiegel der LHM für die Metzstr. und die Caroline-Herschel-Str., wollen wir unser Augenmerk nun verstärkt auf die Mitgliedergruppe der Singles richten.

Wie wollen unsere allein lebenden Mitglieder wohnen? Dieser Frage wollen wir Anfang des kommenden Jahres in einem kleinen Workshop nachgehen. Wir wollen u.a. den Stellenwert der Hausgemeinschaft klären: Was erwarten die Mitglieder, was wollen sie einbringen? Wichtig ist aber auch der Ausstattungsstandard von Haus und Wohnungen, angefangen bei der Ener-

gie bis zum Aufzug, aber natürlich auch der Bedarf an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Nicht zuletzt möchten wir auch die Wohnform diskutieren, denn in der Interessiertengruppe für die Werkbundsiedlung haben sich erste Mitglieder gemeldet, die sich das Wohnen in einer Wohngemeinschaft vorstellen können. Darunter sind einige, die als Studierende entsprechende Erfahrungen gesammelt haben. Aber an welchen Punkten soll sich die »WG der Zukunft« von der »Studi-WG« unterscheiden? Was ist eine gute Gruppengröße, wie muss eine Küche, die Badsituation und ein Wohnzimmer gestaltet sein.... ?

Diese Themen wollen wir diskutieren und auf ein Konzept für die WOGENO hin arbeiten.

Wir laden alle, die sich von den Fragestellungen angesprochen fühlen, herzlich ein zu einem kleinen Workshop **am Samstag 13. Januar 2007 von 15:00 - 18:00 Uhr** in der Johann-Fichte-Str. 12

Wir bitten um Anmeldung unter h.skok@WOGENO.de

Das Weitere ist einfach: Unser WOGENO-typischer Mobilitätsmix (ÖPNV, Fahrrad, Bahn, Car-sharing und maximal alle 5 Jahre eine Flugreise für die Familie) spart 45 % des Mobilitätsenergieverbrauchs gegenüber einer Vergleichsfamilie und macht 14 von unseren 75 % Gesamtenergieeinsparung aus.

Unsere 66 % Stromeinsparung gegenüber einer Vergleichsfamilie können wir am wenigsten erklären. Eine Rolle dürfte aber spielen, dass wir die Spülmaschine und den Dampfdruckgarer, der oft den Herd ersetzt, am Warmwasserhahn angeschlossen haben. Dies trägt weitere 6 von 75 % Energieeinsparung bei, wobei der Warmwasserverbrauch nicht steigt, da sparen wir weitere 1 %. Ansonsten können wir uns wirklich nicht erklären, wie eine gleich große, deutsche Durchschnittsfamilie es schafft, 3-mal soviel Strom zu verbrauchen wie wir.

Mit einem Satz: Es ist in Deutschland, vor allem in Städten mit öffentlichem Nahverkehr, mit einfachen Mitteln möglich, unter dem Strich überhaupt keine fossile Energie mehr zu verbrauchen. Alles, was wir dafür tun, ist recht einfach umzusetzen.



Josias Stöhr
und der
Umweltminister

Die Nachricht von unserer Auszeichnung als Deutsche Energiesparmeister 2006 (s. www.klima-sucht-schutz.de) erreichte unsere Hausgemeinschaft etwa gleichzeitig mit der Betriebsnebenkostenabrechnung 2005, die mehr als einen Mitbewohner vor Schreck erstarren ließ. Die von der Presse aufgegriffene zentrale Nachricht, dass wir gar nicht mehr heizen müssen, stieß darum unmittelbar auf großes Interesse. Es stimmt, dass bei uns die kontrollierte Be- und Entlüftung, wie sie sonst bislang nur in der August-Kühn-Straße in allen Wohnungen installiert ist, eine große Rolle spielt. Die extreme Spannweite des Heizenergieverbrauchs in unserem Haus – uns mal gar nicht berücksichtigt – von einem Faktor 10, zeigt aber deutlich, dass allein durch ein paar Verhaltensänderungen, vor allem schon durch optimiertes, manuelles Lüften, erheblich Heizenergie und auch Geld gespart werden kann. Ich hoffe sehr, die nächste Schlagzeile auch Riem wird lauten: »WOGENO-Hausgemeinschaft halbiert Heizkosten!« – möglich ist es!

Michael Stöhr

Großes Interesse an Pariser Straße 11

Kooperationsprojekt mit der MGS wird angestrebt

Am 9. Oktober 2006 hatten wir alle Mitglieder von einem Lichtstreifen am östlichen Horizont der Innenstadt informiert und zu einer Besichtigung eingeladen. Daraufhin kamen am Nachmittag des 21. Oktober über 50 Schaulustige zur Pariser Strasse 11. Ebenso viele haben sich mittlerweile als Interessenten vormerken lassen – entweder im zu sanierenden Altbau an der Pariser Strasse oder im geplanten Neubau im hinteren Grundstücksteil, wo heute noch die Reste einer KfZ-Werkstatt an alte Haidhauser Zeiten erinnern. Das große Interesse gab uns Grund und Zuversicht, die Verhandlungen mit der MGS (Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung) intensiv weiter zu führen. Als Zwischenergebnis kann festgehalten werden: MGS und WOGENO haben die Ab-

sicht, im neuen Jahr einen Vertrag zum Erwerb des Anwesens abzuschließen. Die – durchaus sportlichen – Verhandlungen befinden sich auf der Zielgeraden. Wenn keine unerwarteten Hindernisse mehr auftauchen, heißt das für die WOGENO: Ca. 20 Haushalte können dort voraussichtlich gegen Ende 2008 einziehen. Ein klarer Zeithorizont. Da die Nachfrage das Angebot bereits jetzt übersteigt, werden wir um ein Auswahlverfahren nicht herumkommen. Wir streben einen möglichst vielfältigen Mix an Wohnungsgrößen und Haushaltstypen und eine zukunftstaugliche, energieoptimierte Wohnform an. Auch das Thema Wohngemeinschaft wollen wir intensiv in unsere Planungen einbeziehen. Mehr dazu demnächst im Internet und im nächsten Rundbrief.

Peter Schmidt



»Mittendrin« Wohnen

Das Bahnhofsviertel – Standort für ein WOGENO-Projekt?

Das möchten wir genauer wissen, nachdem im Karree Schiller-/Goethe-/Landwehrstraße schon interessante Objekte zum Verkauf standen und einzelne Mitglieder den Standort durchaus attraktiv finden, so zwischen türkischen Gemüseläden, Touristen und Falaffel-Imbiss.

Eine kleine »Szene« hat sich seit einigen Jahren in der Goethestr. 34 angesiedelt. Dort wollen wir unseren Rundgang starten, beim Begrüßungs-Espresso im GAP, am Samstag 20. Januar 2007 um 14:00 Uhr. Neugierige Mitglieder sind herzlich eingeladen.



WOGENO-Netzwerk – Ausblick 2007

Bei unserem letzten Treffen am 25. November 2006 haben wir u.a. auch über das Selbstverständnis des Netzwerks und die daraus folgende Planung für das Jahr 2007 gesprochen.

Wir gehen demnach davon aus, dass das Netzwerk ein freies Treffen von interessierten WOGENO-Mitgliedern ist. Dort können zwanglos Erfahrungen mit der Selbstverwaltung in einer Wohnungsgenossenschaft ausgetauscht werden. Darüber hinaus besteht natürlich auch die Möglichkeit, interessante Fragen/Perspektiven für das genossenschaftliche Wohnen zu thematisieren. Das hat also mehr den Charakter eines Stammtisches von WOGENO-Mitgliedern, der (noch) nicht im Wirtshaus stattfindet. Es ist ohne Verpflichtung für Haussprecher und Bewohnerbeiräte, daran teilzunehmen.

Für das Jahr 2007 haben sich die anwesenden Mitglieder aus der Metzstrasse bereit erklärt, ihren Gemeinschaftsraum dafür zu reservieren. Damit entfällt auch der zwanghafte Versuch, alle WOGENO-Häuser für

diese Aufgabe zu gewinnen, was sich letztendlich als unrealistisches Unterfangen herausgestellt hat.

Entsprechend diesem Selbstverständnis benötigt das Netzwerk dann nur noch eine kleine Vorbereitungsgruppe, die sich im nächsten Jahr um das nötige kümmert. Um möglichst viele Bewohner/innen der WOGENO-Häuser zu erreichen, soll an den entsprechenden Info-Tafeln die Einladung ausgehängt werden. Protokolle/Berichte des Netzwerkes werden im Mitgliederbereich der www.wogeno.de veröffentlicht.

InteressentInnen für diese Vorbereitungsgruppe können sich bei dieter.liebig@mnet-mail.de melden und sich schon mal den nächsten Termin vormerken. Der wird am

**24. Februar 2007 um 16 Uhr
im Gemeinschaftsraum der Metzstrasse**

stattfinden.

Thema – wie auch beim Treffen vom 25.11.06 – wieder: Selbstverwaltung und ökologische Standards.

Dieter Liebig

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

GIMA München ab 2007 auf verbreiteter Basis

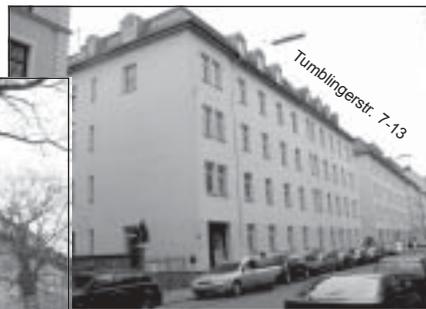
Ende 2006 läuft die Förderung des Bundes für das GIMA-Modellprojekt aus. Über 20 Angebote von Hausbesitzern erhielt die genossenschaftliche Immobilienagentur in den letzten 18 Monaten. Zwei Objekte, die Nymphenburgerstraße 106 und die Tumblingerstraße 7-13 konnten erfolgreich vermittelt werden. Für drei weitere Objekte finden derzeit ernsthafte Gespräche statt.

Die GIMA erzielte in der Öffentlichkeit eine hohe Resonanz. Knapp 30 Presseartikel erschienen zum Thema, Aus anderen Städten erreichte uns eine Reihe von Anfragen.

Die Landeshauptstadt München, Mietervereine sowie der Haus- und Grundbesitzerverein zählten von Beginn an zu den Unterstützern des Projekts.

Ende November wurde die GIMA in eine dauerhafte Organisationsform überführt und fungiert zukünftig als Dienstleistungsgenossenschaft für ihre Mitglieder. Diese setzen sich aktuell aus 9 Genossenschaften und zwei ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften mit

insgesamt über 16.000 Wohnungen zusammen. Die GIMA München eG finanziert sich aus Jahresbeiträgen und Aufwandsentschädigungen bei erfolgreichen Vermittlungen.



Aktuell ist die GIMA in die Auseinandersetzung um die 1.100 in München zum Verkauf stehenden Wohnungen der MEAG eingebunden. Ober-

bürgermeister Christian Ude hatte der MEAG einen Brief geschrieben und angeregt, nach dem Vorbild des Dankblocks im Jahre 2002 zu verfahren. Damals hatte die WOGENO ein Konsortium von Genossenschaften initiiert, das schließlich die 134 Wohnungen von der MEAG erwarb.

Die Erfahrungen aus dem Erwerb des Dankblocks waren konstituierender Bestandteil des GIMA Projektes. Heute wäre die GIMA in er Lage, die MEAG-Siedlungen erfolgreich an ihre Mitglieder zu vermitteln.

Christian Stupka



Herzlich Willkommen Stina Henrike!

Wir möchten euch unsere Tochter und neue Bewohnerin der Caroline-Herschel-Str. 25 vorstellen:

Stina Henrike Hohmann ist am 28.10.06 um 18:47 auf die Welt gekommen. Sie war 53 cm groß und wog 3750 g.

Auf dem Bild oben mit geschlossenen Augen ist Stina ca. 1 Woche alt. Auf dem Familienbild rechts ist sie 2 Wochen alt.

Liebe Grüße
Uka Schmitt, Dirk Hohmann



LESER-CLUB

Die nächsten Treffen des Lesecub in der Johann-Fichte-Straße 12

Mittwoch, 17. Januar 2007
20.00 Uhr

Lektüre: Die Geschichte der Liebe
Nicole Kraus

Mittwoch, 14. Februar 2007
20.00 Uhr

Lektüre: Die Memoiren meiner Frau
Joseph von Westphalen

Weitere geplante Lektüre:
Die Brücke über die Drina
Ivo Andric

Unter dem Milchwald
Dylan Thomas

Kurzgeschichten
Anna Galvalda

Wohnungsangebote für WOGENO-Mitglieder

finden sich unter www.wogeno.de im geschützten, nur für Mitglieder zugänglichen Bereich.

Mit dem Verzicht auf postalische Ausschreibung erspart sich die WOGENO viel Zeit und Geld.

Das Kennwort, das den Zugang ermöglicht, erhalten alle Mitglieder mit der Eintrittbestätigung – wer's vergessen hat kann nachfragen unter info@wogeno.de.

Regelmäßiges Nachschauen lohnt, denn es bewegt sich doch immer mal was!

Wer postalisch über Wohnungsangebote informiert werden möchte, teilt dies bitte (soweit noch nicht geschehen) schriftlich dem WOGENO-Büro mit.

Das traditionelle Winterfest der WOGENO findet im Jahr 2007 am 3. Februar statt.

In diesem Jahr
sind wir ab 19.00 Uhr
in den Gemeinschaftsraum
der August-Kühn-Str. 12
eingeladen.



Wir bitten um Kostproben Eures
Lieblingssens fürs Buffet.

Die »Berlin Connection«

Gästeappartement des LebensTraum e.V.,
Perleberger Str. 44, Moabit

Appartement 60 qm
(großes und kleines Zimmer):

1. Person 50 Euro

Zimmer groß: 1. Person 35 Euro,

Zimmer klein: 1. Person 30 Euro,

jede weitere erwachsene Person: + 15 Euro

Jugendliche von 17 - 18 Jahren: + 8 Euro

Kinder bis 16 Jahre: 0,00 Euro

Aufschlag bei nur 1 Nacht pro Person:

+ 3 Euro

Ausstattung:

Kochnische, WC + Dusche,
TV, Lift, Waschmaschine

Bei Bedarf Kinderbetreuung

Reservierung über:

Benno Weischer 030-34 70 73 60,

benno.weischer@t-online.de,

www.lebenstraum-haus.de

Buenos Aires

Vermieten

schöne 2,5-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

im Zentrum von Buenos Aires.

Die Wohnung liegt in San Telmo
im 18. Stock mit wunderbarem Blick

über die Stadt und den Fluss
nur ca. 3 Min von der bekannten
Plaza Dorrego.

Miete 200 EUR/Woche.

Bei längerem Mietwunsch
nach Vereinbarung.

WOGENO Mitglieder bekommen
15% Nachlass.

Mehr Informationen bei:

Kristina Dengler/Luis Borda

089-28 12 91 oder luis@luisborda.de

Preise für die Gästeapartments 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: vermietung@metzstr31.de sowie
Beth Gahbler: 0 89-48 08 87 81 und Ute Balleisen: 0 89-48 08 87 75
HausbewohnerInnen haben Vorrang.

2. Johann-Fichte-Str. 12

Für WOGENO-Mitglieder:	
1 Person	22 Euro
2 oder 3 Personen	30 Euro
Für externe Gäste:	
1 Person	32 Euro
2 oder 3 Personen	45 Euro

Bettwäsche, Handtücher: 4 Euro pro Person
Endreinigung: 1 Nacht 10 Euro, 2 - 6 Nächte 15 Euro,
ab 7 Nächten 20 Euro
Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, Bad, Dachterrasse
Reservierung über: Dorothea Loftus: 0 89-30 13 77
Hausbewohner haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn Vorbucherrech

3. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27

Für WOGENO-Mitglieder:	
1 Person	18 Euro
2 Personen	22 Euro
Für externe Gäste:	
1 Person	40 Euro
2 Personen	50 Euro
zur Oktoberfestzeit: 1 Person	50 Euro
2 Personen	85 Euro

Schlüsselpfand: 40 Euro
Endreinigung + Bettwäsche: 10 Euro

Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, barrierefreies Bad,
Reservierung über Elfriede Lorenz 0 89-75 75 78 und
Harald Fleig 0 89-94 37 99 74

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

Für WOGENO-Mitglieder:	
1 - 2 Personen	25 Euro
mehr als 2 Personen	30 Euro
Für externe Gäste:	
1 - 2 Personen	35 Euro
mehr als 2 Personen	40 Euro
zur Oktoberfestzeit: 2 Personen	50 Euro

Kaution/Endreinigung 50/20 Euro
Handtücher + Laken pro Person 5 Euro
Ausstattung: Schlafsofa, Hochbett, Bad,
Nutzung der Küche im Gemeinschaftsraum,
direkter Zugang zum Garten,
Nutzung der Dachterrasse
Reservierung über Beatrice Smith 089-18 41 38, Smithbea@aol.com

Preise für die Gemeinschaftsräume in den WOGENO-Häusern

1. Metzstr. 31

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

2. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27

Verhandlungssache

3. August-Kühn-Str. 12

für WOGENO-Mitglieder:	vormittags 10 Euro	nachmittags 15 Euro	abends 30 Euro	Kaution/Endreinigung
für externe Gäste:	vormittags 15 Euro	nachmittags 25 Euro	abends 45 Euro	50/20 Euro

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. Für WOGENO-Mitglieder gibt es auf diese Preise einen Rabatt von 10 % ■ Kontakt: Dietmar Volbracht Tel.: 0039-045 8 34 23 85 e-mail: volbracht@dvps.net

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

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