

WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 42

Wie sicher sind WOGENO-Anteile?

Über 12 Mio Euro haben unsere Mitglieder in Form von Geschäftsanteilen bei der WOGENO angelegt. Die Anteile sind unter wohnenden und nicht-wohnenden Mitgliedern breit gestreut. Dies zeugt von einem hohen Vertrauen gegenüber der eigenen Genossenschaft. In der aktuellen Krise der Finanzmärkte registrieren wir eine erhöhte Zeichnung weiterer Geschäftsanteile. Wir nehmen dies zum Anlass für einige Ausführungen zur Verwendung und Sicherheit dieser Einlagen.

Verwendung der Geschäftsanteile

Deutlich mehr als 90 Prozent der Geschäftsanteile wurden zur Finanzierung unserer Objekte eingesetzt. Bezogen auf unser gesamtes Anlagevermögen bilden sie das Eigenkapital, dessen Quote am Anlagevermögen aktuell deutlich über 40 Prozent liegt. Die restliche Finanzierung setzt sich aus öffentlichen Baudarlehen und Darlehen verschiedener Genossenschaftsbanken bzw. der Stadtsparkasse München zusammen.

Die Verwendung der gezeichneten Anteile kann man handfest in Form unserer Häuser in Augenschein nehmen. Doch sind die Häuser auch das Geld wert, das wir für sie aufgewandt haben?

Der Wert eines Wohnhauses orientiert sich zunächst am Markt. Obwohl wir unsere Häuser ja nicht verkaufen wollen, können wir den Wert aller Objekte am Wohnungsmarkt in München spiegeln. Es zeigt sich dabei, dass all unsere Objekte – diese sind im Regelfall in gefragten Wohnlagen – verglichen mit den oft spekulativ

überhöhten Marktpreisen stille Reserven aufweisen und damit als werthaltig anzusehen sind.

Lässt man den Marktvergleich nicht gelten, da ja ein Verkauf weder vorgesehen noch erwünscht ist, dann leitet sich der Wert einer Immobilie aus ihren Erträgen, d. h. aus den Mieten ab. Man spricht hier vom Ertragswert. Da wir alle Objekte so finanzieren, dass aus ihren Erträgen die laufende Verzinsung der Finanzierungsmittel einschließlich der Genossenschaftsanteile erwirtschaftet wird, ergibt sich für jedes unserer Objekte ein positiver Ertragswert, d. h. das investierte Geld ist vorhanden und sicher angelegt.

Da sich dieser Wert direkt aus den

Mieten ableiten lässt, liegt auch keine spekulative Überbewertung wie in den US-Immobilien vor.

Ein kleiner Teil der Geschäftsanteile steht uns als liquide Mittel zur Verfügung und wartet darauf, in neuen Objekten angelegt zu werden. Wir legen es konservativ als Festgeld für überschaubare Zeiträume an. Unsere Partner sind Banken, die als Mitglieder genossenschaftlicher Sicherungsfonds eine überdurchschnittliche Risikosicherung zugunsten der Anleger betreiben.

Minimierung von Risiken

Natürlich sind wir Marktschwankungen ausgesetzt. Bei der Finanzierung betrifft dies insbesondere die wechselnden Zinskonditionen von Baudarlehen. Daher haben wir durchweg langfristige Zinsbindungen vereinbart. Für über 80 Prozent unserer Fremdmittel sind die Konditio-

Bei WOGENO wär' das nicht passiert ...



nen mit heutigem Stand noch für 5 bis 10 Jahre fixiert.

Aber auch gegen den „Verkauf“ von WOGENO-Darlehen an Dritte haben wir uns abgesichert. Von allen finanzierenden Banken haben wir schriftliche Zulagen, dass unsere Darlehen nicht einseitig an andere Institute veräußert werden.

Verlässliche Mieteinnahmen

Unsere Investitionen refinanzieren sich aus den Mieten. Aus den Mieterträgen bedienen wir Zins und Tilgung der Fremddarlehen, erwirtschaften die Gewinne für die Ausschüttung der Dividenden und bilden Rückstellungen für laufende und zukünftige Bauinstandhaltungen. Mietausfälle durch Leerstand und Zahlungsverzug sind bei der WOGENO im Branchenvergleich unterdurchschnittlich.

In München ist das Mietniveau in den letzten Jahren stark angestiegen. Kommt es zu einer Wirtschaftskrise, können die Mieten stagnieren und teilweise fallen. Derzeit liegen WOGENO-Mieten zwei bis drei Euro je Quadratmeter unter den Marktmieten. Wir gehen daher von weiterer Verlässlichkeit unserer Mieteinnahmen aus.

Hohe Bonität

In den jährlichen Berichten der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung wird der WOGENO immer wieder eine solide Geschäftspolitik bescheinigt. Dies macht sie zu einem verlässlichen Partner, insbesondere für die Kommune und für die finanzierenden Banken. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke konnten wir stets die Vorgaben erfüllen, insbesondere den Nachweis über vorhandenes Eigenkapital erbringen. Für die Banken sind wir ein begehrter Darlehensnehmer, weil die Sicherheiten hoch sind. Dies drückt sich in günstigen Konditionen aus.

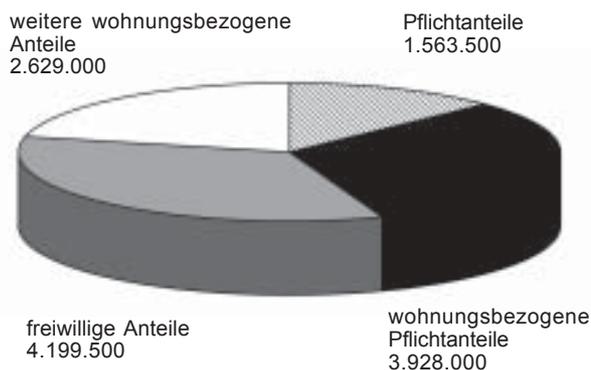
Gerade angesichts der Turbulenzen an den Finanzmärkten zeigt sich die Überlegenheit des Eigenwirtschaftsprinzips der WOGENO: In einem Solidarverbund engagieren sich alle Mitglieder durch die Zeichnung von Anteilen. Dieses Engagement ist die Basis für die Schaffung von Wohnraum für die Mitglieder. Die WOGENO-wohnenden Mitglieder garantieren mit ihren Mieten die Wirtschaftlichkeit der Objekte und damit die Sicherheit der Einlagen.

Christian Stupka / Richard Matzinger

Weiterhin kräftiger Zuwachs beim Eigenkapital

Binnen der letzten zwölf Monate (von November 2007 bis November 2008) flossen der WOGENO 1.262.500 EUR (+ 11 %) aus neu gezeichneten Geschäftsanteilen zu. Dies ist bemerkenswert, weil im Jahr 2008 kein Objekt neu bezogen oder erworben wurde.

WOGENO-Anteile November 2008 12.320.000 Euro



Der Zuwachs von 126 Mitgliedern in diesem Zeitraum ließ das Eigenkapital aus Pflichtanteilen um 189.500 EUR (+ 14 %) anwachsen.

Hoch war erneut der Zugang freiwilliger Anteile nicht-WOGENO-wohnender Mitglieder: Ein Plus von 651.500 EUR (+ 18 %). Ihre Quote an den gesamten Einlagen der WOGENO liegt leicht erhöht bei 34 %. Die bereits WOGENO-wohnenden Mitglieder zeichneten weitere wohnungsbezogene Anteile in Höhe von 201.000 EUR (+ 8 %).

Neubau und Sanierung der Pariser Straße 11 sind bereits finanziert, ebenso die Sanierungen der Objekte Häberlstraße 15 und Orleanstrasse 61.

Somit stehen aus vorhandenen Beleihungsspielräumen und der derzeitigen Liquidität aktuell über 1 Million EUR Eigenkapital für neue Projekte und Modernisierungsmaßnahmen in bestehenden Objekten zur Verfügung.

Christian Stupka

Besteuerung Dividenden ab 2009

Änderungen im Steuerrecht, die ab 1. Januar 2009 in Kraft treten, führen zu einigen Veränderungen bei der steuerlichen Behandlung von Gewinnausschüttungen auf Geschäftsanteile.

Unberührt sind wohnungsbezogene Anteile, die weiterhin von einer Besteuerung ausgenommen sind.

Für alle Geschäftsanteile, die nicht-WOGENO-wohnende Mitglieder über die Pflichtanteile von 1500 EUR hinaus einbezahlt haben, beschließt die Generalversammlung im Lichte des Jahresabschlusses eine Gewinnausschüttung. Seit Gründung der WOGENO waren dies stets 4 Prozent p. a.

Mitte 2009 wird die Generalversammlung über die Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2008 beschließen. Die steuerliche Behandlung folgt dann den neuen Regeln.

Abgeltungssteuer statt Halbeinkünfteverfahren

Die Besteuerung von Kapitalerträgen wird einheitlich. Spargewinne, Veräußerungsgewinne aus Wertpapiergeschäften und auch Dividenden werden mit einer einheitlichen Abgeltungssteuer von 25 % belegt. Hinzu kommt der Solidaritätszuschlag von 5,5 %, gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer. Damit wird die Besteuerung vom persönlich zu versteuernden Einkommen entkoppelt. Die Abgeltungssteuer wird direkt von der WOGENO an das Finanzamt abgeführt werden, unsere Mitglieder erhalten darüber eine Bescheinigung.

Freibeträge und Freistellungsaufträge

Weiterhin können uns Mitglieder im Vorfeld der Dividendenausschüttung Freistellungsaufträge erteilen. Die Freibeträge für Kapitalerträge liegen unverändert bei 801 EUR (Ledige) bzw. 1.602 EUR (Verheiratete).

Gestaltungsmöglichkeiten bei geringen Einkommen

Auf Antrag hin werden die Dividenden nicht der Abgeltungssteuer unterworfen, sondern nach individuellem Tarif besteuert. Eine solche Antragsbesteuerung ist nur dann sinnvoll, wenn der Grenzsteuersatz weniger als 25 % beträgt. Dies ist bei einem zu versteuernden Einkommen von weniger als ca. 15.000 EUR (Ledige) bzw. ca. 30.000 EUR (Verheiratete) der Fall.



Nichtveranlagungsbescheinigungen

Sollte das Einkommen voraussichtlich unter dem Grundfreibetrag liegen (7.664,00 EUR Grundtabelle; 15.329,00 EUR Splittingtabelle), kann beim Finanzamt eine sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung beantragt werden. Bei Vorlage dieser Nichtveranlagungsbescheinigung wird die Dividende ohne Steuerabzug ausbezahlt.

Dies kann insbesondere bei Kindern interessant sein, für die freiwillige Anteile gezeichnet worden sind.

Christian Stupka / Michael Schäfer (Steuerberater)

(Bitte auch unseren Kasten auf der nächsten Seite zur den Kündigungsfristen und Modalitäten der Rückzahlung von Geschäftsanteilen beachten!)

Das besondere Geschenk – nicht nur zur Weihnachtszeit

Die Mitgliedschaft bei einer Wohngenossenschaft ist eine Angelegenheit von Dauer. Man/Frau wechselt die Genossenschaft in der Regel nicht ohne wichtigen Grund. Da der Zweck des Unternehmens auf das Wohl der Mitglieder ausgerichtet ist, besteht dazu auch wenig Anlass. Auch wenn keine schnelle Versorgung mit dem

gewünschten WOGENO-Wohnraum erreicht werden kann, da unser Wachstum eben langsam und organisch vonstatten geht, bietet auch eine kleine Genossenschaft wie die WOGENO ihren Mitgliedern als Gegenwert für die geleistete Mitgliedseinlage einige Vorteile. Der günstige Zugang zu unseren vielen Gästeapartements sei hier nur als ein Beispiel genannt.

Das ist ein Teil des Geheimnisses, warum Wohngenossenschaften sich von anderen Wirtschaftsunternehmen wohltuend durch

Stabilität und Verlässlichkeit unterscheiden. So ist die Dauer der Mitgliedschaft auch ein wichtiger Gradmesser bei zentralen Vorgängen wie der Wohnungsvergabe durch den gleichnamigen Ausschuss.

Deshalb ist es gute Tradition, dass viele Mitglieder ihren Nachwuchs mit einer Mitgliedschaft ausstatten. Für gewöhnlich haben die Kleinen noch wenig Zugang zum Wert einer Mitgliedschaft bei einer Wohngenossenschaft, weshalb es sich kaum lohnt, den Zeichnungsschein schön verpackt unter den Christbaum zu legen.

Spätestens aber, wenn die Nestflucht einsetzt, wird die Option interessanter, auf ein, verglichen zum Markt, preiswerteres und qualitätsvolleres Angebot zurückgreifen zu können. Und da ist im Zweifelsfall eine 10- oder 20-jährige Mitgliedsdauer nicht von Nachteil ... und das Geschenk löst eventuell im Nachhinein weihnachtlich leuchtende Augen beim Sprössling aus.

Dies sei allen Mitgliedern in Erinnerung gebracht, die zum Beispiel in WOGENO-Wohnungen wohnen und deren Kinder noch nicht Mitglied sind. Und natürlich allen anderen, die bislang nicht gewusst oder noch nicht daran gedacht haben, dass sie ihren Nachwuchs mit einem solchen Zukunftsbaustein ausstatten können.

WOGENO-Mitgliedschaft geht auch unter 18!
Nähere Infos erteilt gern die Geschäftsstelle.

Peter Schmidt



Kündigungsfristen und Rückzahlung von Geschäftsanteilen

Wir erhalten immer wieder Anfragen zu Kündigungsfristen und -modalitäten bezüglich WOGENO-Geschäftsanteilen. Hier die wichtigsten Regeln, die zu beachten sind:

Mit Ausnahme von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen können WOGENO-Anteile unter Einhaltung der satzungsgemäßen Fristen gekündigt werden. Dazu einige Hinweise:

1. Die Kündigung freiwillig übernommener Anteile muss bis spätestens 31.12. eines Jahres eingegangen sein und wird zum 31.12. des Folgejahres wirksam. (§ 18 in Verbindung mit § 7 (2) der Satzung)

2. Die Auszahlung der Anteile kann erst *nach* Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung erfolgen (§ 12 der Satzung). Die Generalversammlung findet i. d. R. im zweiten Quartal eines Jahres statt. Für den Zeitraum zwischen wirksam werden der Kündigung von Anteilen und Auszahlung der Anteile nach der Generalversammlung entsteht kein Anspruch auf Dividende.

3. In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag des Mitglieds der Vorstand die vorzeitige Auszahlung der Anteile beschließen. Dies setzt allerdings voraus, dass ein anderes Mitglied oder Neumitglied diese Anteile übernimmt.

Die Jubiläums-Generalversammlung

Rund 100 Mitglieder kamen am 27. Juni 2008 zur 15. Generalversammlung der WOGENO.

Tagungsort war die fast fertiggestellte Gaststätte „Roeckl“ im Haus Isartalstr. 26. Damit konnte die WOGENO ihre Generalversammlung erstmals in eigenen Räumen abhalten. Das Ausbildungsrestaurant „Roeckl“, dessen Konzept auf sehr positive öffentliche Resonanz stieß, öffnete im September die Türen für seine Gäste.



Die Ouvertüre zur Versammlung gestaltete Rafael Cavero (Bild oben Mitte) mit einer professionellen Gesangseinlage.

Danach ging es sogleich „zur Sache“.

Zum Einstieg vertiefte der Vorstand einzelne Aspekte der Geschäftstätigkeit des Jahres 2007.

Die Finanzen

Die WOGENO steht auf stabilen Füßen. Nicht einmal 1 % der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung fließen in



die Aufwandsentschädigung des Vorstands. Schmerzlich ist eine Wertberichtigung in Höhe von 40.000 EUR (die Vorbereitungskosten für die Beteiligung an der Werkbundsiedlung münden nicht in ein konkretes Projekt). Der Stadtrat hatte das Projekt 2007 beendet. Auch wenn der Vorstand den Konsortialvertrag bereits vor dem Stadtratsbeschluss gekündigt hatte, ist auf eine Entschädigung wohl nicht mehr zu hoffen. Die WOGENO wird mit den anderen Projektpartnern des Projekts Werkbundsiedlung und der Landeshauptstadt München im Gespräch bleiben. Möglicherweise lässt sich der entstandene materielle Verlust in einem späteren Projekt auffangen. Vorerst muss die WOGENO nun Zug um Zug den bis dahin eingesetzten Beitrag zur Projektentwicklung (etwa 100.000 EUR) abschreiben. Dennoch ist die 4 %-Gewinnausschüttung aus dem Jahresüberschuss gesichert. Ebenso die Finanzierung unserer Projekte Pariser Straße 11 und Häberlstraße 15.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder ist kräftig gestiegen und damit auch die Eigenkapitalquote (40 %). Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt je m² 7,70 EUR (zu bereinigen um die wohnungsbezogenen Pflichtanteile), die Verwaltungskosten liegen am unteren Rand des Üblichen.

Die Handlungsspielräume

Neben dem Kauf neuer Häuser investiert die WOGENO in erheblichem Maße in die energetische Sanierung. Bedauerlicherweise ist hierbei der Finanzierungsspielraum durch die begrenzten Möglichkeiten bei der Erhöhung von Nutzungsgebühren in der Regel so eng bemessen, dass er in der Folge unseren Handlungsspielraum stärker beschränkt, als dies angesichts der Bedeutung dieser Maßnahmen erstrebenwert wäre.





Themenschwerpunkte der WOGENO-Gremien

- Energieminimiert und preisgünstig? – dieses nicht ganz leichte Unterfangen prägt viele unserer Diskussionen, vor allem im Hinblick auf das Bemühen, weiterhin unseren Wohnungsmix für unterschiedliche Einkommensgruppen anzubieten.
- Wie gestalten wir die Zukunft der WOGENO? Wie gewinnen wir jüngere Mitglieder? Wie wird sich der „Wohn-Riester“ für Genossenschaften auswirken? Ständig sind wir auf der Suche nach innerstädtischen neuen Projekten: zum Beispiel Domagk-Kaserne, auf dem Gelände der ehemaligen Werkbundsiedlung (ehemalige Luitpoldkaserne). Dabei bemühen wir uns auch um Kooperation mit anderen Genossenschaften.

In der Diskussion kam die kritische Nachfrage nach begrenzten Neubauaktivitäten im Vergleich zum Ankauf von zahlreichen Altbauten. Ein Grund: Die WOGENO ist aus Kosten- und Finanzierungsgründen auf Grundstücksangebote der Stadt angewiesen. Die Flächen sind begrenzt, nicht immer an gewünschten Standorten, und ihre Ausweisung zieht sich oft über Jahre hin. Im Übrigen hat sich die WOGENO von Anfang an das Ziel gesetzt, Bestandshäuser zu erwerben, um sie dem spekulativen Markt zu entziehen. Erstaunlicherweise ist die Resonanz unserer Mitglieder auf Ausschreibungen häufig sehr gering, selbst in zentralen Lagen wie in der Nymphenburger- und der Orleansstraße.

Aus Sicht der CoHaus, die für die Vermietung zuständig ist, scheitert die Wohnungssuche nicht am fehlenden Wohnungsangebot. Unsere Partnergenossenschaft IWG bietet immer wieder kleine Wohnungen (von CoHaus verwaltet), für die sich häufig (erst einmal) keine WOGENO-Interessierten finden.

Abstimmungen

- Die Mitglieder bestätigten und billigten den Jahresabschluss 2007.

- Sie beschlossen, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2007 wie im Vorjahr 4 % Bruttodividende auf die weiteren Genossenschaftsanteile auszuschütten.

Gesetzliche Prüfung

Die zusammengefassten (positiven) Ergebnisse der Prüfberichte 2006 und 2007 wurden von der Versammlung mit einer Gegenstimme zustimmend zur Kenntnis genommen. Mitglieder können bei Interesse in der Geschäftsstelle Einsicht in den vollständigen Prüfbericht nehmen.

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand wurde von der Versammlung mit einer Gegenstimme, der Aufsichtsrat ebenso mit einer Gegenstimme entlastet.

Wahl eines Vorstandsmitglieds

Heike Skok, die turnusgemäß aus dem Vorstand ausschied, wurde mit 93 von 97 Stimmen wieder gewählt und nahm die Wahl an.

Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Richard Matzinger, Thomas Prudlo und Peter Jordan schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Richard Matzinger wurde mit 94 von 97 Stimmen wieder gewählt.

Thomas Prudlo wurde mit 90 von 97 Stimmen wieder gewählt.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt mit 78 von 96 Stimmen wurde Constanze Lindner-Schädlich, ehemalige SPD Stadträtin, die die WOGENO von Beginn an unterstützt hat.

Peter Jordan, der über sechs Jahre Mitglied im Aufsichtsrat war und seine Erfahrung als Mieterbeirat eingebracht hat, wurde mit Dank verabschiedet.

Wahl in den Wohnungsvergabeausschuss

Johannes Denninger wurde mit 90 von 96 Stimmen wieder gewählt.



Allgemeine Anträge

Bezug des Hausstroms aus ökologischer Quelle

Der Antrag, der allen Genossenschaftsmitgliedern mit der Einladung zugegangen war, wurde bei zwei Gegenstimmen als Grundsatzbeschluss mehrheitlich angenommen.

Allgemeine Aussprache

Die Bedeutung energetischer Sanierung

Michael Stöhr begrüßte die Bemühungen der WOGENO um eine energetische Sanierung der WOGENO-Häuser und wies auf die brisanten Rahmenbedingungen (Ressourcen) hin, in denen wir uns bewegen. Seines Erachtens gehören folgende Maßnahmen auf die Agenda:

- Ölheizungen ersetzen
- dämmen, dämmen, dämmen!
- kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung installieren

Blockheizkraftwerke seien eher verzichtbar.

Bei Dachsanierungen sollten Solarkollektoren installiert werden.

BewohnerInnen könnten als Dienstleister (in Absprache mit der WOGENO) Photovoltaikanlagen betreiben.

Michael Stöhr regte an, dass über die energiepolitischen Rahmenbedingungen und die Bedeutung der energetischen Sanierung umfassend und kontinuierlich informiert wird.

Andreas Viehl präsentierte die ökologischen Kennzahlen der WOGENO-Häuser, die auch im Intranet anzuschauen sind. Die Daten zum Wasser-, Strom- und Energieverbrauch zur Wärmerückgewinnung (Heizung und Warmwasser) sowie Daten zur Restmüllproduktion wurden im WOGENO-Netzwerk erhoben.

Die präsentierte Darstellung, die noch weiter verfeinert werden wird (unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Häuser), lässt schon jetzt Trends erken-

nen und zeigt, dass eine verbesserte Datenlage und präzisere Darstellung ein Öko-Monitoring der WOGENO-Häuser bieten wird. (Wir verweisen hierzu auf den Artikel von Andreas Viehl auf Seite 9 dieses Rundbriefes)

Wärmekosten der Fernwärme sind wesentlich vom gewählten Anschlusswert und der tatsächlichen Auslastung (Anschlussvolumen) abhängig. Hier liegt Optimierungspotenzial. Andere Verbräuche wie Wasser oder die Müllproduktion hängen im wesentlichen vom Verhalten der Hausbewohner ab.

Energiemix:

Insgesamt hängen (fast) alle WOGENO-Häuser noch sehr stark an konventionellen Energieträgern.

Aufsichtsratsvorsitzender Richard Matzinger dankte zum Abschluss der Versammlung dem Vorstand, der Verwaltung, allen Helferinnen und Helfern, den Anteilseignern und den Mietern sowie den Hausmeister/innen für ihre gute Arbeit.

Der offizielle Teil der Generalversammlung endete um 21:00 Uhr. Danach wurde das Büffet gestürmt, das die neue „Roeckl“- Crew gezaubert hatte und das selbst unserem Jüngsten hervorragend mundete.

Andreas Bohl, Heike Skok





Die ersten 100 Tage

Einige Aufmerksamkeit hat die Neueröffnung „unseres“ Roeckl erhalten. Es gab vielfältige Berichterstattungen in Zeitungen und Zeitschriften, Fernsehberichte, sogar der „Spiegel“ war mit dabei.

Die Erwartungen waren hoch: Das Team der Wirte um Angie Bauer (Jugendhilfe), Sandra Forster (Geschäftsführung Gastronomie) und Markus Frankl (Küchenchef) hatte angekündigt, hochwertige Kochkunst, gemütliche Atmosphäre, bezahlbare Preise, gute (auch biologische) Qualität zu bieten und gleichzeitig Ausbildungsplätze für 12 Jugendliche. Kaum zu schaffen, all diese Ansprüche in jeder Hinsicht zu erfüllen.

Nach den berühmten ersten (ca.) 100 Tagen fällt die erste Zwischenbilanz überwiegend positiv aus. Die Gästezahlen untermauern dies. Das Konzept der Zweitei-

lung in Wirtshaus und Menue-Bereich funktioniert. Das schnelle oder gemütliche Bier nach Feierabend, dazu ein deftiges Wienerschnitzel oder das vegetarische Gericht à la Carte ist ebenso möglich wie das Dinner bei Kerzenlicht zu zweit oder die Familien- oder Betriebsfeier bei einem Vier-Gänge-Menue. Rund 60 Wogeno-Mitglieder nahmen die Gelegenheit des Wogeno-Jubiläums-Menues am 22. Oktober 2008 wahr. Wir wünschen den Wirten und Azubis weiterhin eine gute Hand und freuen uns auf das nächste gepflegte Augustiner-Bier und/oder Abendessen im Roeckl.

Peter Schmidt

15 Jahre WOGENO

Auf ein großes Fest wollten wir diesmal verzichten. Dafür sollte es gezielte Information für Presse und interessierte Öffentlichkeit geben. So geschah es dann auch: Diverse Bustouren zu unseren Häusern, die BewohnerInnen mit Stolz und Engagement präsentierten und gegen Abend dann ein Empfang im „Roeckl“. Angemeldete WOGENOs konnten danach dort auch vorzüglich speisen.



All inclusive

§§§§§§§§

Heerscharen von Juristen und Journalisten leben von Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern bei der Abrechnung von Verbrauchskosten. Die wohnungswirtschaftliche Literatur ist voll von Berichterstattung über die aktuelle Rechtsprechung. Ein industrielles Oligopol beherrscht einen Markt für Messung und Abrechnung von Energien – ohne dass dadurch die Streitigkeiten weniger würden. Im Gegenteil.

Die WOGENO plant derzeit ein Haus, das gemessen an den Veröffentlichungen der letzten 20 Jahre wie ein Rückfall in graue Vorzeit anmutet: In der Pariser Straße 11 werden weder Heizung noch Strom gemessen oder nach Verbrauch abgerechnet. Die Kosten sind pauschal in die Nebenkosten eingerechnet. Eine Anpassung wird ebenfalls pauschal nach Index erfolgen. Jährliche Papierberge entfallen – Zeitgewinn durch wegfallendes Studium der hochnotoffiziellen Abrechnungsschemata.

€€€€€€€€€€

Die voraussichtlichen Nebenkosten inklusive aller Energien (Heizung, Warmwasser, Strom) und wahrscheinlich auch der Medienversorgung (Telekommunikation, Internet) werden sich nach heutigem Stand auf brutto ca. 1,80 EUR pro Quadratmeter und Monat belaufen. Niemand kommt zum Ablesen, keine/r kontrolliert.

Was sind die Vorteile?

Zunächst spart die Hausgemeinschaft durch den Wegfall von Wärmemengen- und Stromzählern (Hardware inklusive Wartung und Abrechnungspauschale) jährlich mehrere tausend Euro. Mit diesem Geld kann in einem energetisch gut gerüsteten Haus bereits ein großer Teil der jährlichen Heizkosten bezahlt werden. Wozu dann noch abrechnen?

Nun kommt die oft gestellte Milchmädchenfrage: Soll

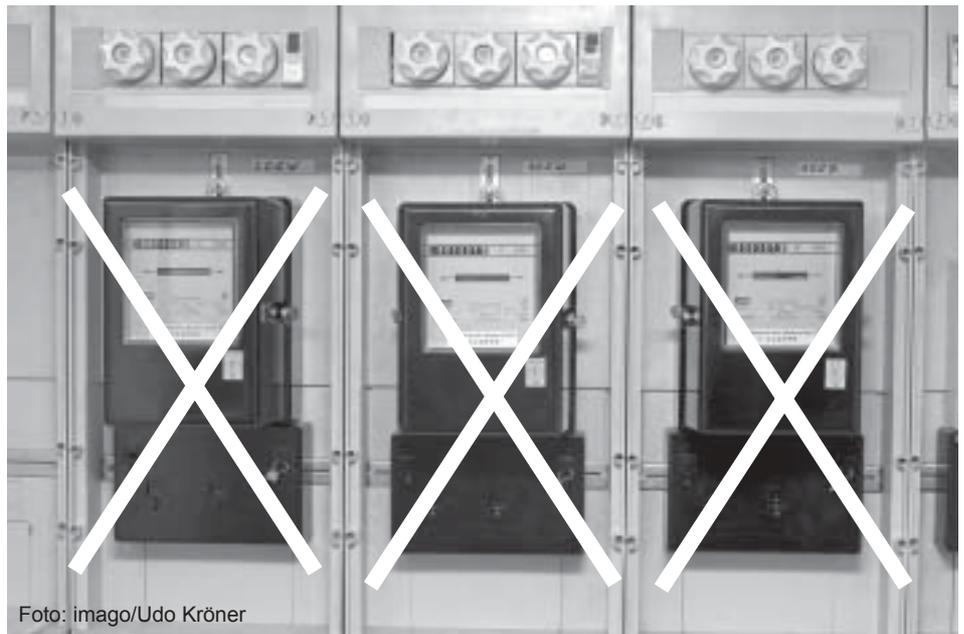


Foto: imago/Udo Kröner

Kontrolle ist gut, vertrauen ist besser

ich denn den Mehrverbrauch meines Nachbarn mitbezahlen, der (natürlich!) nicht so achtsam mit Energie umgeht wie ich?

Milchmädchen antwortet: Wenn Du am Ende des Jahres nicht draufzahlen willst: Ja!

Ein Haus wie die Pariser Straße 11 mit 21 Wohnungen spart im Jahr mehr als 3.000 EUR an Mess- und Abrechnungskosten. Der aktuell kalkulierte Heizbedarf liegt für das ganze Haus bei ca. 60.000 Kilowattstunden Heizenergie. Unser hauseigenes Blockheizkraftwerk wird diese Energie nach heutigen Preisen zu ca. 7 Cent pro Kilowattstunde zur Verfügung stellen. Zuzüglich einer Grundgebühr ca. 8 Cent. Damit kann mehr als die Hälfte der jährlichen Heizleistung durch den Wegfall der Messtechnik bezahlt werden. Es ist mehr als müßig, ein unterschiedliches Heizverhalten als Gegenargument zu bemühen, zumal ja wahrscheinlich nur wenige einzelne sich als „Energiefresser“ erweisen werden. Nur wenn die Hälfte der Bewohnerschaft äußerst sparsam, die andere mutwillig verschwenderisch wäre, käme der unterschiedliche Abrechnungsbetrag zwischen der einen und der anderen Hälfte der Bewohnerschaft in die Nähe dessen, was eine Zählung rechtfertigen würde. Äußerst unwahrscheinlich und damit ökonomischer Unsinn.

Pädagogisch bauen wir auf andere Mechanismen, um den sparsamen Umgang mit der kostbaren Energie ohne Verlust an Komfort trotzdem attraktiv und preiswert zu gestalten.

Mehr darüber in den nächsten Folgen des WOGENO-Rundbriefes.

Peter Schmidt

Verbrauchszahlen 2007 der WOGENO-Häuser im Vergleich

Im letzten Rundbrief hatte Peter Schmidt es angekündigt, das „erste echte Energiemonitoring ... einer Münchner Wohnungsbaugesellschaft“. Der Ankündigung sind Taten der Aktiven in den Häusern und der CoHaus gefolgt und einige der Ergebnisse sollen im folgenden vorgestellt werden.

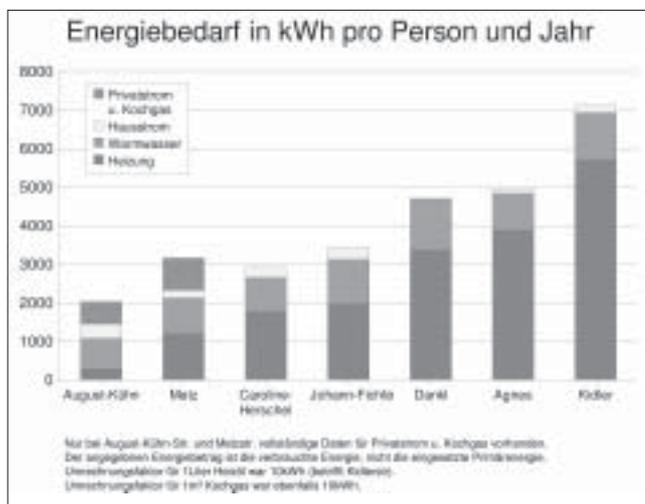
Nicht nur zum Energieverbrauch wurden Daten gesammelt. Im ersten Bild ist das Restmülltonnenvolumen dargestellt, welches durchschnittlich von einer Person im jeweiligen Haus pro Woche beansprucht wird. Die Unterschiede sind auf den ersten Blick enorm, und damit auch das Einsparpotential. Würde zum Beispiel die Orleansstrasse das Niveau der Agnesstraße erreichen, könnte ein 3-Personen-Haushalt die monatlichen Nebenkosten um 27,-Euro (50Liter/10Liter x 1,80 Euro x 3) reduzieren.



Beim Wasserverbrauch sind die Unterschiede zwischen Spitzenreiter und Schlusslicht nicht so extrem, aber immer noch groß.



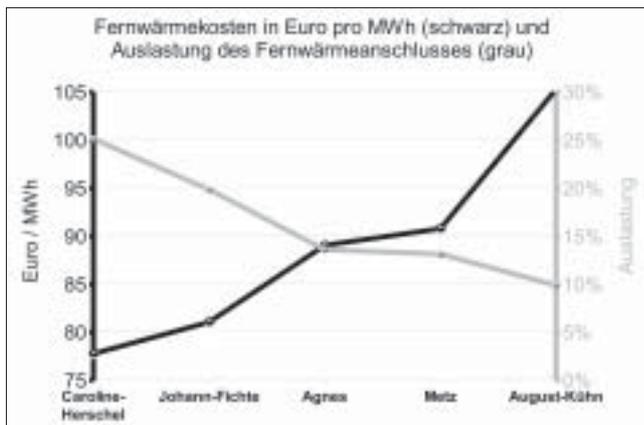
Beim nächsten Bild geht es nun endlich um Energie. Es zeigt den Endenergieverbrauch pro Person und Jahr, aufgeschlüsselt nach dem Bedarf für Raumheizung, Warmwasserbereitung, Hausstrom und privaten Verbrauch (für letzteren lagen nur Daten aus der August-Kühn-Straße und der Metzstraße vor). Unter Endenergieverbrauch versteht man die mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnete Energiemenge, es handelt sich also nicht um die benötigte Primärenergie, welche den dazugehörigen Roh(stoff)aufwand beschreibt.



Deutlich erkennbar: Der Löwenanteil wird für Raumheizung und Warmwassererzeugung benötigt. Rechnet man den Energieverbrauch für Raumheizung pro Jahr auf den Quadratmeter Wohnfläche um, so erhält man eine Kennzahl für die energetische Qualität des Gebäudes.

Unter www.heizspiegel.de findet man Vergleichszahlen auch für München. Mit Ausnahme der Kidlerstraße stehen alle im Bild genannten WOGENO-Häuser gemäß diesem Heizspiegel gut oder sogar sehr gut da. Die August-Kühn-Straße repräsentiert als Passivhaus den derzeitigen Stand der Technik.

Das Bild auf der nächsten Seite ist ein gutes Beispiel dafür, dass die gesammelten Daten auch direkte Konsequenzen für die Hausbewirtschaftung haben können. Denn obwohl alle fünf verglichenen Häuser mit Fernwärme versorgt werden, zahlen sie sehr unterschiedliche Preise – zwischen 78 und 105 EUR pro MWh – für die gelieferte Energie. Dies ist auf den Einfluss des Grundpreises zurückzuführen, der sich nach der Leistung des Fernwärmeanschlusses bemisst und unabhängig von der verbrauchten Energiemenge ist. Für die August-Kühn-



Straße wird nun angestrebt, die Anschlussleistung zu reduzieren.

Bald schon beginnt die Datenerhebung und Auswertung für das Jahr 2008. Dafür wäre die Mithilfe von noch mehr Interessierten aus den Häusern sehr erwünscht. Zum Beispiel um den privaten Stromverbrauch zu registrieren, oder bei Rückfragen zu speziellen Details im jeweiligen Haus.

Alle in diesem Beitrag abgebildeten Diagramme sowie drei weitere kann man sich im Mitgliederbereich der WOGENO-Homepage anschauen.

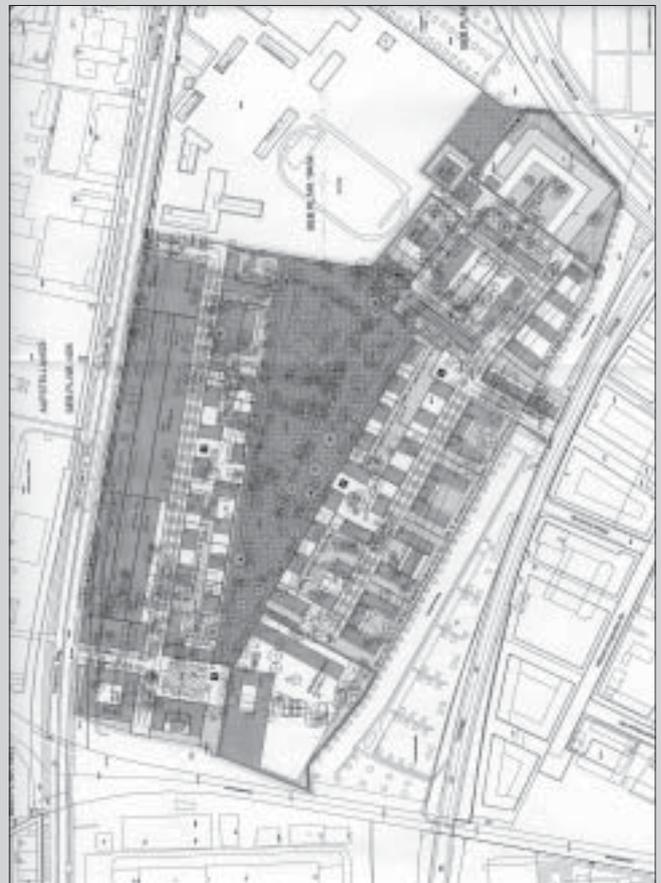
Andreas Viehl

Email: andreas.viehl@web.de

Domagk-Gelände: Eine Neubau-Option für die WOGENO

Das Gelände der ehem. Funkkaserne ist vor allem bekannt durch die „KünstlerInnen-Kolonie“, die jedes Jahr für ein Wochenende die Atelier-Türen öffnet. Es liegt im Münchner Norden – eingerahmt von Autobahn, Domagkstrasse und Frankfurter Ring – der richtige Standort für experimentelle Wohnmodelle!!! Mitte 2009 soll dieses städtische Neubaugebiet auf den Markt kommen. Das Gelände besticht v. a. durch seinen Park, der alte Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben. Die Trambauarbeiten haben bereits begonnen, um die Parkstadt Schwabing und das Domagkgelände verkehrlich anzuschließen. Es wird eine Grundschule, ein Einkaufszentrum, Seniorenwohnen, Kindergarten und ein Familien-/Jugendzentrum geben. Möglichst viele KünstlerInnen sollen auf dem Gelände bleiben können. Das Atelier-Gebäude befindet sich derzeit im Umbau. Die Baufelder in seiner unmittelbaren Nähe sind laut Stadt als Standorte für genossenschaftliches Wohnen denkbar. Über die genaue Lage und was dort entstehen könnte, sind wir bereits mit der FrauenWohnen eG, der wagnis eg und dem Forum Baugemeinschaften im Gespräch. Wir würden gerne die Synergieeffekte nutzen und soweit möglich gemeinsam planen und eventuell auch bauen.

Im Frühjahr werden wir zu einer gemeinsamen Besichtigungstour auf das Gelände einladen.



Mitglieder, die Interesse haben, hier evtl. mal zu wohnen und die gerne mitkommen möchten, melden sich bitte bei Heike Skok: h.skok@wogeno.de oder unter Tel. 7 21 17 05

Studienreise 2008 zu Wohn- und Siedlungsprojekten im Ruhrgebiet

Auch die WOGENO-Mitglieder werden älter und machen sich langsam Gedanken, wie sie in 5, 10 oder 15 Jahren wohnen möchten. Deshalb besichtigten wir auf unserer Studienreise neben innovativen Wohn- und Siedlungsprojekten auch spezielle Projekte für aktive, aber auch hilfsbedürftige SeniorInnen. Mit unserer intergenerativ und überregional zusammengesetzten Reisegruppe aus 23 TeilnehmerInnen zwischen 15 und 65 entdeckten wir über Fronleichnam 2008 Gelsenkirchen, Herne und Dortmund. Und ... wir waren beeindruckt!

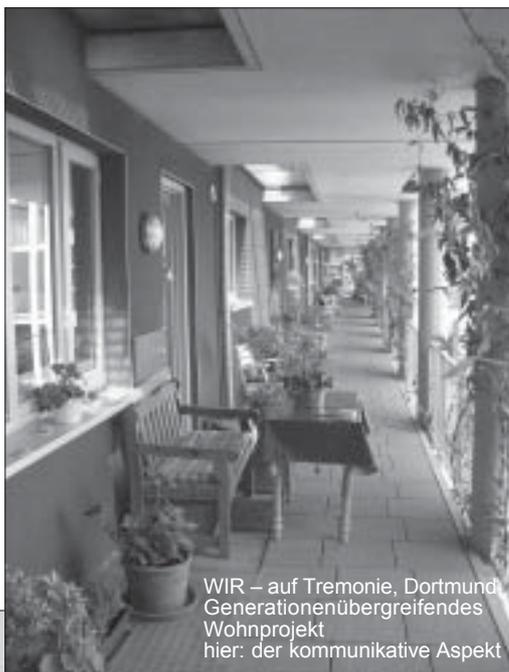
In Köln schien die Reise wegen einer Streckensperrung zu Ende zu sein, aber dank des wirklich guten Verkehrsnetzes fuhren wir über Essen in Schacht III – unser Hotel – ein. Heiße Rhythmen kamen uns vom Sommerfest des Taubenzüchtervereins entgegen, und unsere tanzwütigen TeilnehmerInnen schwangen sogleich das Tanzbein. Die angenehme Temperatur und ein kühles Bier im wunderschönen Garten unseres Hotels (einer ehemaligen Zeche) ließen Urlaubsstimmung aufkommen.



Besuch in Flöz Dickebank, Gelsenkirchen

Aber am Freitagmorgen erweiterten wir dann unsere Kenntnisse über das Ruhrgebiet. Herr Dr. Reckert, der Seniorenbeauftragte der Stadt Gelsenkirchen, gab uns einen Überblick über die Herausforderungen des demografischen Wandel in der schrumpfenden Region. Gelsenkirchen rechnet bis 2025 mit einem Bevölkerungsrückgang von 40 000 Personen. Die Zahl der über 60-Jährigen wird von einem Viertel auf ein Drittel ansteigen und 40 % der Gelsenkirchener Bürger sprechen Deutsch nicht als Muttersprache. Erklärte Ziele sind daher die Stärkung von

Generationensolidarität, Selbstorganisation, Barrierefreiheit im Wohnungsbau und im öffentlichen Raum sowie die Förderung und der Ausbau alternativer Wohnformen. Ausgerüstet mit weiterem Wissen über den Strukturwandel und die Siedlungsentwicklung schwärmten wir in zwei Gruppen nach Gelsenkirchen und Herne aus.



WIR – auf Tremonie, Dortmund
Generationenübergreifendes Wohnprojekt
hier: der kommunikative Aspekt

Mustafa Cetinkaya, unserer Kooperationspartner und Mitorganisator bei der Wohnberatungsstelle NRW, zeigte uns, wie sich hohe Arbeitslosigkeit (ca. 20 %) auf die Innenstadtentwicklung auswirkt. Immer mehr Geschäfte schließen, die Ladenräume bleiben leer oder werden durch sogenannte Billigläden ersetzt. Zur Zeit werden im Rahmen eines Forschungsprojektes Strategien erarbeitet, wie die lokale Ökonomie insbesondere durch Menschen mit Zuwanderungshintergrund gefördert werden kann.

NRW nimmt eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung und Förderung alternativer Wohnformen ein. Neben ambulant betreuten Wohngemeinschaften, deren Aufbau vom Land NRW gefördert wird, stehen altershomogene Projekte (WIR – Wohnen im (Un)-Ruhestand für Menschen über 60 in Herne) und generationenübergreifende Projekte (WIR auf Tremonia).

Als Münchner konnten wir über die Mietpreise (max. 7 Euro/m²) und über die großzügige Bauweise nur stauen: Riesiger Laubengang und ein eigenes Gemeinschaftshaus – wo gibt es das in München? So manche Teilnehmerin aus München überlegt nun schon ernstlich, den Altersruhesitz ins Ruhrgebiet zu verlegen.

Auf der anderen Seite sind aber auch die so genannten „Heuschrecken“ dabei, die alten Bergarbeitersiedlungen aufzukaufen. Ein beeindruckendes Beispiel gegen die Privatisierung war der Kampf von Traudel Tomshöfer für den Erhalt der Bergarbeitersiedlung Flöz Dickebank. Die Bewohner gründeten eine Genossenschaft, um der Privatisierung entgegenzuwirken. Ein Film – der ausgeliehen werden kann – zeigt den Kampf der Bewohner um den Erhalt der Bergbausiedlung.

Ein Beispiel von bürgerschaftlichem Engagement sa-



Traudel Tomshöfer in der Siedlung Flöz Dickebank, Gelsenkirchen und natürlich Schalke 04

hen wir in Dortmund. Hier konnte eine ehemaligen Straßenbahnhauptwerkstatt von risikobereiten und sehr engagierten Künstlern und Freischaffenden in ein kulturelles Zentrum umgestaltet werden. Das selbstverwaltete „Depot“ beherbergt heute einen bunten Mix aus Künstlerateliers, Kleingewerbe, Filmwerkstatt, Theater und einem renommierten Restaurant. So etwas könnte auch aus der alten Straßenbahnhalde in Obersendling werden.

Eine unserer Gruppen besichtigte noch das architektonisch und energetisch interessante Mont Cenis. Hier wurde die wechselvolle Geschichte der Steinkohlenzeche Mont Cenis dargestellt, die 1978 endgültig stillgelegt wurde. Heute beherbergt das Areal unter einer Mikroklimahülle mit Solarfeld mehrere Einrichtungen wie zum Beispiel das Bürgerzentrum, eine Fortbildungsstätte des Innenministeriums von NRW und die Stadtwerke Herne.

Wer einen außergewöhnlichen Rahmen für sein Wohnprojekt sucht, der findet ihn vielleicht in einer der 300 aufgegebenen Kirchen in NRW.

Am Samstag endete unsere Besichtigungstour auf dem interkulturellen Straßenfest in der Dortmunder Nordstadt. Die verschiedenen Sprachen, die bunten Kleider und die verlockend duftenden Köstlichkeiten aus vielen Ländern der Erde versetzten uns in Staunen.

Wer nicht an der Reise teilnehmen konnte, dem sei gesagt, ein Besuch lohnt sich, sei es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Rad – allein schon die „Route der Industriekultur“ ist sehenswert.

Gerlinde Gottlieb

Studienreise 2009 Vom 21.-23.05.09 (Himmelfahrtswochenende) werden wir Wohn- und Quartiersprojekte in Hessen besuchen. Aus dem Programm stehen die Wohnsinn eG in Darmstadt, die nGemeinschaftlich Wohnen eG in Wiesbaden und Fundament eG in Frankfurt sowie eine Traditions-genossenschaft in Kassel und nicht zuletzt die Kommune Niederkaufungen in Kassel. Anmeldungen nimmt wie immer das Bayerische Seminar für Politik entgegen unter bsp@baysem.de

Thomas Hartmann 1957 - 2008



Im März 1993 fuhren wir nach Zürich, um die dortige Wogeno zu besuchen. Thomas hatte den Kontakt recherchiert und die Reise vorgeschlagen – nicht ohne ein verlängertes Wochenende im Engadin dranzuhängen. Zuvor hatten wir in einer Gruppe über Monate hinweg diskutiert, wie man in München ein Wohnprojekt organisieren könnte, das unseren Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen entsprach. Ein halbes Jahr später gründeten wir die Wogeno München. Unsere Reise nach Zürich war die Initialzündung gewesen. Danach war uns klar, wie es in einer Stadt wie München funktionieren kann, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu verwirklichen, die von organischer Entwicklung und dauerhaftem Wert geprägt sind. Der Rest war beharrliche Arbeit.

Thomas hatte die richtige Mischung aus theoretischem Überbau und zupackendem Wesen.

Und stur sein konnte er auch – wenn es ihm darauf ankam; meistens war es dann auch nötig, um Dinge voran zu bringen. Es gibt viele Orte, an denen er seinen Wissensdurst, seine gestaltende Kraft und seine Warmherzigkeit als Spur, als Zeichen und Gefühl hinterlassen hat. Die Wogeno ist nur einer dieser Orte, die er mit geschaffen, eines der Geflechte, die er mit gewoben hat. Und unsere Wogeno wäre ohne ihn gewiss nicht die, die sie ist; wenn es sie denn überhaupt gäbe. Wir vermissen ihn und wissen ihn dennoch bei uns.

Vorstand und Aufsichtsrat der Wogeno München eG



Foto: imago/Niehoff

Unser Mitglied N° 1000

?: Martina, Du bist das tausendste Mitglied der WOGENO. Wie fühlst Du Dich damit?

Martina: Ich war überrascht, dass ich das tausendste Mitglied bin und habe es zuerst gar nicht geglaubt und habe gefragt, ob das ein Scherz ist. Man hört ja öfters, es gewinnt das tausendste Mitglied oder so ähnlich.

?: Was hat Dich zur WOGENO gebracht?

Martina: Ich habe in der Aberlestraße bei dem kleinen IT-Unternehmen arg.net gearbeitet und habe so die WOGENOgründer und die WOGENOMitarbeiter sehr gut kennen gelernt. Ich fand das Konzept der WOGENO immer schon überzeugend, aber hatte damals noch nicht genug Geld, um Mitglied zu werden.



?: Was machst Du beruflich?

Martina: Momentan arbeite ich bei 1 & 1 Internet. Das ist konkret die Firma GMX. Die hat hier in München ihren Standort, und ich programmiere das Web-Frontend, die Webseiten für Freemailer und entwickle die Oberfläche weiter.

?: Du hast das richtig studiert?

Martina: Ich habe vier Jahre lang Informatik an der Fachhochschule in München studiert und bin danach direkt da eingestiegen, wo ich jetzt arbeite.

?: Du bist Mitglied im Chaos-Computer-Club, mit dem – oder besser: mit dessen Namen – bestimmt viele Menschen Aufruhr, Unfug oder ähnliches verbinden. Was ist das für eine Vereinigung?

Martina: Wir sind eine intergalaktische Vereinigung. Wir haben einfach Spaß am Umgang mit Computern, sind

neugierig und wollen herausfinden, wie Systeme funktionieren. Wir sind sehr stark im Datenschutz und Fragen der Datensicherheit engagiert und wollen darauf aufmerksam machen, dass das ein wichtiges Thema ist.

?: Aber der Name lässt doch eher auf etwas anderes schließen. Was bedeutet Chaos bei Euch?

Martina: Das Chaos existiert immer und überall. Chaos ist sehr natürlich, und alles strebt zum Chaos, sagt man in der Physik. Wir sind nicht zentral, sondern dezentral organisiert, weil wir meinen, jeder muss selbst wissen, was für ihn gut ist, jeder muss selbst entscheiden, welche Aufgaben er übernehmen möchte in diesem Club. Das heißt, Dinge passieren halt nicht so geordnet, nicht so organisiert, wie man das von anderen Vereinen oder Vereinigungen kennt. Bei uns entwickeln sich die Dinge sehr kreativ, oft auch sehr chaotisch und spontan, was aber auch viele neue Möglichkeiten und Perspektiven eröffnet, wenn man eben nicht alles von vorneherein fest plant.

?: Bist Du im Rahmen dieser Arbeit gerade an einem speziellen Thema dran?

Martina: Wir haben dieses Jahr in München endlich nach 9 Monate Suche ein „Vereinsheim“ gefunden. Wir haben es Kapselprojekt genannt – unsere Rettungskapsel quasi –, wo wir uns zurückziehen können und machen dürfen, was wir wollen. Es gab auch ein Angebot von der WOGENO, das hat aber leider räumlich und auch finanziell nicht gepasst. Wir haben sehr lange gesucht, weil wir ein sehr spezieller Mieter sind. Sobald wir uns vorgestellt haben, standen wir häufig gleich wieder vor verschlossener Tür. Einerseits eine nachvollziehbare Reaktion, andererseits war dies ausgesprochen hinderlich für unsere Raumsuche.

Nichts desto trotz haben wir es jetzt endlich geschafft und sind im Juli in eine 100 m² große Bleibe in der Balanstraße eingezogen. Wir sind sehr glücklich damit und haben uns jetzt auch schon ordentlich eingerichtet. Jeden Tag ist dort was los und wir haben jeden 2. Dienstag im Monat ein offenes Treffen für die Neuen ^[1].

?: Der Chaos-Computer-Club hat also nicht nur eine virtuelle Adresse im Netz, sondern eine richtig feste Bleibe mit Straßennamen und Hausnummer. Suchst Du eine Wohnung unter dem Dach eines WOGENO-Hauses?

Martina: Mein Ziel ist schon, über kurz oder lang, vielleicht in ein, zwei Jahren in eine WOGENOWohnung zu ziehen und mich damit gegenüber jetzt ein bisschen zu verbessern, von der Lage her und auch von der Wohnung an sich.

?: Verbindest Du mit einer WOGENO-Wohnung bestimmte Qualitäten, was das Zusammenleben im Haus und das Wohnumfeld angeht?

Martina: Ich denke schon, dass die Hausgemeinschaft enger ist, als dies in einem „normalen“ Mietshaus der Fall ist. Und ich hoffe, dass notwendige Reparaturen einfacher funktionieren als in meiner jetzigen Wohnung. Hier ist es etwas speziell, hier „darf“ ich viel selber machen, das ist aber nicht wirklich das, was ich kann, geschweige denn, was ich will.

?: Glaubst Du, dass die Dienste des Chaos-Computer-Clubs sinnvoll mit dem Angebot der WOGENO zu verbinden wären und wenn ja, wie?

Martina: Vielleicht könnte man ein Projekt machen, wie Blinkenlights ^[2]: Ein leer stehendes Haus in Berlin, das Haus des Lehrers am Alexanderplatz, hat der CCC mit Lichtern ausgestattet, jedes Fenster mit einer großen Lampe, und die Hausfassade als Riesendisplay genutzt, um darauf unter anderem Filme abzuspielen. Man konnte auch Ping-Pong auf der Riesenhauswand spielen. Es gab sehr lustige interaktive Aktionen. Es gibt Videos darüber im Web ^[3]. Dieses Projekt ist jetzt noch einmal sehr erfolgreich an einer runden Häuserwand in Kanada gestartet worden.

Wir suchen nach Objekten, die möglichst leer stehen, wo wir Technik reinstellen können. Wir wollen die Öffentlichkeit für solche Aktionen interessieren. Wer das gesehen hat, war sehr beeindruckt, es gab viel positive Resonanz in der Presse.

! : Vielen Dank!

Mit Martina Freundorfer sprach Andreas Bohl.

Kontakt zum Chaos-Computer-Club:

[1] Chaos Computer Club München

Balanstr. 166 (Ecke Chiemgaustr.) • 81549 München

Website: <http://muc.ccc.de> • E-Mail: info@muc.ccc.de

[2] Blinkenlights Website: <http://www.blinkenlights.net>

[3] Blinkenlights Videos:

<http://www.blinkenlights.net/project/videos>

10 Jahre Metzstraße 31



Der 7. Juni 2008 grüßt mit regengrauen Wolken. Sechs Personen tragen ein Zelt in aufgebautem Zustand mitten über die Metzstraße und bugsieren es durch die Einfahrt in den Hof ... So begann der Aufbau für das Hoffest der Hausgemeinschaft Metzstraße 31.

Am frühen Nachmittag füllen sich die Plätze, als Gäste haben sich unter anderem auch die Vorbesitzer des Hauses und eine in den dreißiger Jahren im Haus geborene Mieterin eingefunden. Das Haus Metzstraße feierte das 10-jährige, die WOGENO ihr 15-jähriges Jubiläum, Anlass für Christian Stupka, namens des Vorstands die von-Grund-auf-Sanierung des Hauses, das zweite WOGENO-Projekt, im Kontext der noch jungen



Genossenschaft Revue passieren zu lassen und das Haus allen Interessierten bis hinauf auf's Dach zu zeigen.

Kickerturniere und eine Schnitzeljagd durch Haidhausen lockten mit Preisen, das Grillfest mit open-end erlebte am Abend den kulturellen Höhepunkt mit dem Auftritt eines Männerchors unter Beteiligung eines Hausbewohners: Phantastisch!

Der Abend war nicht lau, die Temperaturen im Freien verlangten eher nach wärmenden Getränken. Am Tag darauf zog das Festkomitee im Garten bei strahlender Sonne das Resümee: Mit unseren Gäste war es eine Freude zu feiern.

anb

August-Kühn-Straße 12:

Einer der schönsten Blicke auf München wird verbaut



In der August-Kühn-Straße heißt es langsam Abschied nehmen von einem der schönsten Dachterrassen Panoramen, das WOGENO Häuser zu bieten haben. Im Frühjahr 2010 soll das neue 4-stöckige Bürohaus mit 23.127m² Bruttogeschossfläche (= 23x August-Kühn-Straße) fertig gestellt sein.

Na dann: Auf gute Nachbarschaft!



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

Mittwoch, 14. Januar 2009, 20.00 Uhr

Lektüre:

Leyla

Autor: Feridun Zaimoglu

weitere Vorschläge:

Monika Maron:

Flugasche

Asta Scheib:

In den Gärten des Herzens.

Die Leidenschaft der Lena Christ

**Google-Kalender für WOGENO-
Gästeappartements**

Die Verwaltung der Gästeappartements, insbesondere die Buchungen sind mit einigem Arbeits- und Organisationsaufwand verbunden. Zur Vereinfachung wollen wir auf Anregung der Gästeappartmentverwaltung der Nymphenburgerstraße 106, einen Google- Kalender im Intranet einstellen. Über einen Link auf der WOGENO-Homepage haben dann alle Mitglieder die Möglichkeit, direkte Einsicht in die Buchungskalender der einzelnen Gästeappartements zu nehmen. Da ist dann auf einen Blick ersichtlich, zu welchen Terminen das Gästeappartment schon belegt oder noch frei ist.

Der Weg zur Buchung wird so um einen Kommunikations-Schritt verkürzt.

Der jeweilige Link wird in Kürze direkt unter die Angaben des Gästeappartements auf der WOGENO-Homepage eingefügt. Zugleich werden die Emailadressen für jedes Gästeappartment vereinheitlicht, so dass diese bei Wechsel der zuständigen Person/en gleich bleiben.

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.

Wer sind die WOGENO Mitglieder? Was wünschen sie sich?

Antworten auf diese und ähnliche Fragen sind uns wichtig, um die WOGENO im Sinne der Interessen ihrer Mitglieder weiterentwickeln zu können. Wir suchen deshalb eine Excel-geübte und an der WOGENO-Mitgliedsstruktur interessierte Person zur Fortschreibung der Auswertung unserer Neu-Mitglieder-Befragung. Es ist keine sehr schwierige Aufgabe, denn gibt eine gute Vorlage !!!! Auf eure / Ihre Meldungen freuen wir uns. Tel: 721 1705 oder h.skok@wogeno.de

Leben in der Nymphenburger Straße

Im Sommer konnten wir bei der Fußball-EM unseren großen neuen Sonnen- und Regen-Schutzschirm einweihen, unter dem wir alle sehr gespannt die Fußballspiele unserer Nationalelf verfolgten, Da wir keinen Gemeinschaftsraum in der Nymphenburger 106 besitzen, ist unsere Gemeinschaftsterrasse dank des Schutzes viel multifunktionaler geworden.

Dann schließlich im September war es soweit, unser Ausnahme-Musiker Luis Borda mit Band gab ein Konzert in der Musikhochschule. Mit hochkarätigen Tango-Nuevo Stücken hat er uns alle, die MitbewohnerInnen aus der Nymphenburgerstraße und auch das übrige Publikum erfreut. Unterstützt wurde die Band von Bordas Schwester Lidia, die eigens aus Buenos Aires angereist war, um ihre gefühlvolle und konzertante Stimme zum besten zu geben. Wir waren verzaubert, nicht nur weil das Rolling Stone Magazin sie zur besten Tango-Nuevo-Sängerin gekürt hatte, sondern weil ihre musikalische Ausdruckskraft uns beeindruckte.

Unser Wiesn-Ausflug ins Weinzelt vom Kufler war eine schöne Abwechslung im Alltagsleben. Die Atmosphäre weniger bierzeltmäßig, eher bayernpop-ähnlich bei

strahlendem Sonnenschein im rauchfreien Zelt. Wir genossen unseren Ausflug bei kühlem Bier und angeregten Gesprächen. Möglich wurde unser Ausflug durch die gut organisierte Reservierungskunst von Doris Klabuschnig.

Vielleicht kann auch mal eine Wogeno-Wiesnrunde häuserübergreifend stattfinden ?

Arnold Lemke



Preise für die Gästeappartements in den WOGENO-Häusern

Gästeappartements/Gemeinschaftsräume werden ausnahmsweise auch an Nicht-Mitglieder vermietet, sofern diese über ein Mitglied vermittelt werden.

1. Metzstr. 31 (Haidhausen)

Pro Nacht, eine Person:		Bettwäsche/Handtücher, Pauschale:	7 Euro
Für Hausbewohner:	10 Euro	Kaution	60 Euro
Für WOGENO-Mitglieder:	16 Euro		
Für externe Gäste:	23 Euro	Ausstattung:	
jede weitere Person: zusätzlich	5 Euro	Doppelbett, Küchenbenutzung, barrierefreies Bad	
Putzen, 1 ÜN:	10 Euro	Reservierung über: vermietung@metzstr31.de sowie	
Putzen, 2 ÜN:	15 Euro	Beth Gahbler: 0 89-48 08 87 81 und Ute Balleisen: 0 89-48 08 87 75	
Putzen, ab 3 ÜN:	25 Euro	HausbewohnerInnen haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn Vorbucherecht	

2. Johann-Fichte-Str. 12 (Schwabing)

Für WOGENO-Mitglieder:		Bettwäsche, Handtücher: pro Person und Set 8 Euro; Kaution: 50 Euro
1 Person	24 Euro	Endreinigung: 1 Nacht 10 Euro, 2 Nächte 15 Euro, ab 3 Nächte 20 Euro
2 oder 3 Personen	34 Euro	Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, Bad, Dachterrasse
Für externe Gäste:		
1 Person/zum Oktoberfest	35 Euro/50 Euro	Reservierung über: Dorothea Loftus: 0 89-30 13 77; gaestejofi@wogeno.de
2 oder 3 Pers./z. Oktoberfest	50 Euro/85 Euro	HausbewohnerInnen haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn Vorbucherecht

3. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27 (Riem)

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

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

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

5. Nymphenburgerstr. 106 (Neuhausen)

Für WOGENO-Mitglieder:		Kaution/Endreinigung	50/20 Euro
1 Person	20 Euro	Bettwäsche pro Person	8 Euro
für 2 Personen	30 Euro	Ausstattung: Schlafsofa, kleine Küche, Duschbad, Terrasse	
Oktoberfestzeit 1 Pers./2 Pers.	32/48 Euro		
Für Gäste, die über Wogeno-Mitglieder vermittelt werden (Vorbuchungsrecht für HausbewohnerInnen)		Reservierung über:	
1 Person	30 Euro	Kristina Dengler 01 60-7 44 85 13, Kristina.Dengler@gmail.com	
für 2 Personen	40 Euro	oder	
Oktoberfestzeit 1 Person/2 Personen	60/80 Euro	Jutta Nachtigäller 0 89-12 71 65 63, jutta.nachtigaeller@web.de	
		oder	
		Nymphe10@gmail.com	

6. Danklstr. 11 (Sendling)

Für WOGENO-Mitglieder:		Ausstattung:	
1 Person	25 Euro	Schlafsofa, Hochbett, Bad, Nutzung der Küche im Gemeinschaftsraum	
2 Personen	30 Euro		
jede weitere Person (bis zu 4 möglich)	5 Euro	Reservierung über:	
		Renate Metzker 0 89-72 01 39 53, renatemetzker@mnet-online.de	
Bettwäsche: pro Person	8 Euro		
Kaution/Endreinigung:	15 Euro		

Preise für Gemeinschaftsräume auf der nächsten Seite

Preise für die Gemeinschaftsräume in den WOGENO-Häusern

1. Metzstr. 31

HausbewohnerInnen:	vormittags 5 Euro	nachmittags 10 Euro	abends 16 Euro	Kindergeburtstage frei
Geburtstage für Erwachsene müssen bezahlt werden. Feste sind nur umsonst, wenn alle eingeladen sind.				
für WOGENO-Mitglieder:	vormittags 10 Euro	nachmittags 16 Euro	abends 32 Euro	Kautions 60 Euro
für externe Gäste:	vormittags 16 Euro	nachmittags 26 Euro	abends 45 Euro	Kautions 60 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	Kautions/Endreinigung
für externe Gäste:	vormittags 15 Euro	nachmittags 25 Euro	abends 45 Euro	50/20 Euro

4. Dankstraße 11

Preis für die Buchung des Gemeinschaftsraumes auf Anfrage

IWG-Gästeeappartement in der Pognerstraße 16

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

Die »Berlin Connection«

Gästeeappartement des LebensTraum e.V.,
 Perleberger Str. 44, Moabit
 Appartement 60 qm (großes + kleines Zimmer):
 1. Person 50 Euro • Zimmer groß: 1. Person 35
 Euro • Zimmer klein: 1. Person 30 Euro • jede
 weitere erwachsene Person: + 15 Euro • Jugendlie-
 che 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
 Tel. 01 77-2 10 00 17 • benno.weischer@t-online.de
 www.lebenstraum-haus.de

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

Buenos Aires

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

Ferienhausangebote

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

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

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

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

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

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: 13.1.09, 17.03.09, 19.05.09, 21.07.09, 22.09.09 und 17.11.09
jeweils 19.30 Uhr, Johann-Fichte-Str. 12
(U6 Station Dietlindenstraße), Gemeinschaftsraum

WOGENO-Geschäftsanteile

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

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

Vorstand

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

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

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

Aufsichtsrat

Andreas Bohl, Metzstr. 31, 81667 München, Tel.: 089/48 08 87 73, E-Mail: a.bohl@vgwort.de
Karin Just, Heimeranstr. 58, 80339 München, Tel.: 089/51 00 91 02, E-Mail: KarinJust@mnet-online.de
Constanze Lindner-Schädlich, Nadistr. 17, 80809 München, E-Mail: Constanze.Lindner-Schaedlich@gmx.de
Richard Matzinger, Auf dem Kyberg 3, 82041 Oberhaching, E-Mail: Richard-Matzinger@gmx.de
Thomas Prudlo, Steinheilstr. 10, 80333 München, Tel.: 089/52 31 01 67, E-Mail: thomas.prudlo@greencity.de
Frank Rehberg, August-Kühn-Str. 12, 80339 München, Tel.: 089/76 48 25, E-Mail: FRehberg@imu-institut.de
Michael Stöhr, Caroline-Herschel-Str. 25, 81829 München, Tel.: 089/6912290, E-Mail: m.stoehr@baumgroup.de

Mitgliederstand am 01.12.2008: 1050

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