

WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 43

Pariser Straße 11 geht in die Zielgerade

Am 21. Oktober 2006 trafen sich etwa. 30 interessierte Mitglieder vor Ort auf dem Grundstück der Pariser Straße 11. Zur Erinnerung: Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) hatte uns gefragt, ob wir Interesse an diesem letzten Sanierungsgrundstück mitten in Haidhausen hätten. Wir hatten!

Nur (!?) 3 Jahre nach diesem Treffen ist es nun bald so weit: Ende 2009 wird unser jüngstes Projekt bezugsfertig sein. Insgesamt 20 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum in unserer WOGENO-typischen Mischung: Ein- und Zweipersonenhaushalte, Familien mit Kindern, verschiedene Einkommensgruppen, jüngere und ältere, große und kleine ... die meisten davon bereits wohnhaft in oder mit Bezug zu Haidhausen.

Die Planungsphase war geprägt von zwei Besonderheiten:

1. Das Baugrundstück liegt schwer zugänglich mitten in einem Häuserblock und war durch die alte Nut-

zung (Kraftfahrzeugwerkstatt mit Lackiererei) stark belastet. Es bedurfte umfangreicher Bodensanierungen auf unserem Grundstück und statischer Schutzmaßnahmen an der Nachbarbebauung. Dabei war uns die MGS sehr behilflich. Sie organisierte die komplizierten Genehmigungs- und Bauverfahren im förm-

lich festgelegten Sanierungsgebiet und beschaffte Sonderfinanzierungen.

2. Unsere Bemühungen um eine hohe Energieeffizienz führten dazu, dass wir beide Häuser (saniertes Vordergebäude und neu gebautes Rückgebäude) so konzipiert und mit einer Energieversor-

gung ausgestattet haben, die es erlaubt, den Energieverbrauch in der Mischung aus Alt- und Neubau mindestens so gut wie in einem Passivhaus zu gestalten.

Das Ergebnis ist derzeit nur von außen zu sehen in Form der Bautafel, die am Baugerüst an der Pariser Straße 11 hängt (siehe oben).

Sanierung und Neubau Pariser Straße 11	
Altbausanierung Vordergebäude: 7 Wohnungen und 1 Ladenlokal	
Renovierter Mauerwerksbau mit Wärmedämmung, neuen Fenstern und ausgebautem Dachgeschoss	Energiestandard: ExE1 - 30%
Neubau Rückgebäude: 12 Wohnungen und 1 Gemeinschaftsraum	
Massivholzbauweise, 50% CO ₂ -Einsparung bei den Baustoffen	Energiestandard: ExE1 - 45%
Rückheizkreiswerk und PV-Anlage zur eigenen Stromversorgung	
Bauförderer mit Städtebauförderungsbeitrag von Bund, Land und Bayern, Mitteln der Landesbausparkasse München/Münchner Wohnbau-Gesellschaft, Förderprogramm Energieeffizienz, des Förderzweigs Bayern/Bayerisches Wohnbauförderungsprogramm und der WfB	
Bauherr	Wogeno Wohnbau AG, Rosenstraße 10/11, D-80333 München, wogeno.de, Tel. 089 30112000
Planung und Bauüberwachung	München: Stadtplanung der Stadtverwaltung (MGS), Rosenstraße 10/11, D-80333 München, stadtplanung.de, Tel. 089 30112000
Architektur und Entwurf	Büro für Architektur, München: Büro für Architektur, Rosenstraße 10/11, D-80333 München, architektur.de, Tel. 089 30112000
Statik	Büro für Statik, München: Büro für Statik, Rosenstraße 10/11, D-80333 München, statik.de, Tel. 089 30112000
Haftungsbescheinigung	Technische Gebäudehafter, München: Technische Gebäudehafter, Rosenstraße 10/11, D-80333 München, tg.de, Tel. 089 30112000

Na ja, zugegeben, ein wenig Phantasie braucht man schon noch, um das Ziel zu erspähen.



Auch im neuen Haus wird es wie in vielen anderen WOGENO-Häusern ein Gästeappartement und einen Gemeinschaftsraum geben.

Hier in aller Kürze noch einige Besonderheiten der Pariser Straße 11, mit denen wir wieder einmal Neues ausprobieren:

- Wir bauen in München das erste mehrgeschossige Mehrfamilien-Wohnhaus aus Massivholz (Neubau Rückgebäude).
- Wir erzeugen den größten Teil des elektrischen Stroms, der in beiden Häusern verbraucht wird (inkl. Privathaushalte), selbst.
- Elektrisch betriebene Fahrzeuge werden bei uns ihren „Saft“ tanken können. WOGENO-Mitglieder natürlich zum Vorzugspreis.
- Durch eine optimierte Regelung von Wärme- und Stromverbrauch tragen wir zu einer Reduzierung und Dämpfung der ansonsten üblichen Verbrauchsspitzen bei. Dadurch werden wir in Zukunft ein energetisch und preislich optimiertes Angebot bereithalten können.
- Die energetische Effizienz erlaubt es uns zudem, auf teure Messtechnik zu verzichten. Dies spart mehrere tausend Euro im Jahr. Die warmen Nebenkosten inkl. Strom werden dadurch (nach heutigem Stand) bei ca. 2,- Euro pro m² im Monat liegen.



Foto: Robert Michel

Unser Projekt wurde im Forschungsvorhaben des Bundesforschungsministeriums „Energieeffiziente Stadt“ als Pilotprojekt aufgenommen.

Wir werden rechtzeitig vor dem Einzug einen Tag der offenen Tür anbieten, um der Mitgliedschaft sowie einer interessierten Öffentlichkeit alle Besonderheiten des Hauses vorzustellen.

Peter Schmidt

Verdoppelung der Geschäftsanteile innerhalb von vier Jahren

Im April 2009 waren Anteile in Höhe von 13,27 Mio EUR gezeichnet, ein Zuwachs von 15 % binnen zwölf Monaten. Das sind 43,8 % bezogen auf unsere Bilanzsumme zu 31.12.2008 – ein historischer Höchststand.

Zugleich hat sich damit das Eigenkapital der WOGENO seit Ende 2004 verdoppelt. Deutlich spürbar

war der wachsende Zufluss, seit die Finanzkrise ihre volle Wucht entfaltete.

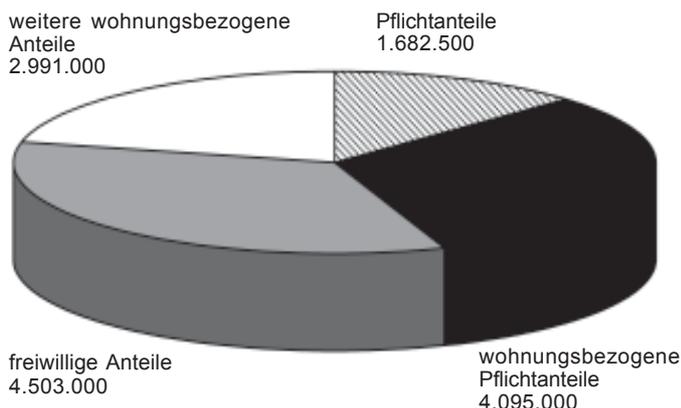
Die wohnenden Mitglieder haben mittlerweile 4,01 Mio EUR (+ 7 % gegenüber Vorjahr) an Pflichtanteilen und 2,99 Mio EUR (+ 19 %) weitere wohnungsbezogene Anteile gezeichnet. Somit werden deutlich über 50 % aller Geschäftsanteile von den wohnenden Mitgliedern gehalten.

Die weiteren Mitglieder haben ihre freiwilligen Anteile auf 4,50 Mio EUR (+ 21 %) erhöht. Mitgliederzuwächse ließen die allgemeinen Pflichtanteile auf 1,68 Mio EUR (+ 15 %) steigen.

Die WOGENO verfügt gegenwärtig über eine ausgesprochen hohe Liquidität. Diese ermöglicht uns, die energetischen Sanierungen und Ausbaumaßnahmen in der Orleansstraße 61 und der Kidlerstraße 41 und 43 problemlos zu realisieren. Auch der Erwerb und die Modernisierung der Westendstraße 74 sind damit gesichert. Zudem haben wir bereits eine gute Basis für Neubauvorhaben geschaffen.

Christian Stupka

WOGENO-Anteile April 2009
13.271.000 Euro



100 WOGENO-Wohnungen in drei Jahren ...

Dieses Ziel hatten sich die WOGENO-Gremien bei der Klausur 2008 gesteckt.

Der Rückschlag, der uns mit der gescheiterten Werkbund Siedlung erteilte, soll so schnell wie möglich ausgeglichen werden. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten also mit vollem Eifer an der Umsetzung des gesetzten Ziels.

Der erste Meilenstein wurde mit dem Baubeginn von 20 Wohnungen in der *Pariser Straße 11* in Haidhausen gesetzt. Die Wohnungen wurden frühzeitig vergeben, um Planungsbeteiligung der künftigen Bewohner/innen zu ermöglichen. Sie werden im Winter dieses Jahres bezogen.

... durch Ausbau von Bestandshäusern

Neu bezogen werden konnten in diesem Frühjahr zwei Wohnungen, die durch den Dachgeschossausbau in der *Häberlstraße 15* entstanden sind.

In zwei weiteren „alten“ WOGENO-Häusern wird gegenwärtig neuer Wohnraum geschaffen:

In der *Orleanstraße 61* ist die energetische Modernisierung und die Herstellung neuer Wohnungen in vollem Gange. Hier können im Herbst vier Wohnungen und zwei Wohn-Ateliers bezogen werden. Die Ausschreibungen im Intranet sind bereits erfolgt.

In der *Kidlerstraße 41 und 43* ist die energetische Sanierung mit dem Ausbau des Dachgeschosses ver-

bunden. Hier entstehen vier neue Wohnungen, die im April 2010 bezugsfertig werden sollen. Die Ausschreibung erfolgt voraussichtlich im November 2009 im Intranet.

... durch Erwerb von Bestandshäusern

Den Zuschlag für den Kauf des Bestandshauses in der *Westendstraße 74* (siehe Foto unten) haben wir bekommen. Die ca. zehn Wohnungen, die im Herbst 2010 bezugsfertig sein sollen, bringen uns ein kleines – aber eben wirklich nur ein kleines – Schrittchen weiter. Die Ausschreibungen erfolgen im Herbst 2009 im Intranet.

... durch Neubau

Es braucht also größere Grundstücke, um die Zielmarke zu erreichen, und die gibt es in der Regel nur auf städtischen Flächen.

z.B. Reinmarplatz

Eine dieser Flächen befindet sich im Stadtteil Gern. Ende 2007 kündigte die Stadt die Ausschreibung des genossenschaftlichen Wohnteils auf dem Grundstück des „Wilhelmine-Lübke-Haus“ am Reinmarplatz, gegenüber dem Dantebad, an. Anstelle des ehemaligen Altenheims, das abgerissen wird, soll hier ein Mehrgenerationenpro-

Das Haus in der Westendstraße 74





Das Areal Reinmarplatz mit dem „Wilhelmine-Lübke-Haus“, das demnächst abgerissen wird.



Fahrradweg am Kanal entlang, direkt neben dem Grundstück ...

jekt mit Begegnungszentrum entstehen.

Die Genossenschaft wagnis eG hatte im Vorfeld bereits Interesse bekundet. Ein Urteil zu den EU-Vergaberichtlinien machte aber eine



... sowie gutbürgerliche Nachbarschaft inklusive.

Öffnung des Vergabeverfahrens erforderlich. Und so beschlossen die WOGENO-Gremien, den Hut in den Ring zu werfen.

Da die Stadt noch wenig Erfahrungen mit diesem formalisierten Verfahren hat, verzögert sich die Ausschreibung. Nach dem aktuellen Stand soll sie im Herbst erfolgen. Mit der Vergabe des Grundstücksteils für ca. 45 Wohnungen ist Ende 2009, Anfang 2010 zu rechnen. Von den Wohnungen werden 60 % im München Modell Miete

und 40 % ohne Einkommensgrenzen errichtet. Die Mehrzahl der Wohnungen wird an Haushalte in der Altersgruppe 60+ vergeben. 25 % der Wohnungen sind für junge Familien vorgesehen.

Wenn wir den Zuschlag erhalten sollten, werden wir im nächsten Rundbrief das Projekt näher vorstellen und eine Interessengruppe bilden.

Mit dem Grundstück am Reinmarplatz würden wir (falls wir zum Zug kommen) die Fertigstellung der 100 Wohnungen zwar nicht mehr im geplanten Zeitrahmen hin bekommen, aber es wäre ein großer Schritt in die richtige Richtung.

z.B. Funk-Kaserne Domagkstraße

Verzögerungen ergeben sich auch immer wieder bei der Ausschreibung der Grundstücke auf dem Gelände der ehemaligen Funk-Kaserne an der Domagkstraße, wo knapp 200 Genossenschaftswohnungen entstehen sollen.

Einer Einladung zur Grundstücksbesichtigung Ende März waren ungefähr 50 Mitglieder gefolgt. Der Standort stößt also auf großes Interesse, auch wenn das Umfeld momentan noch durch gewerbliche Struktur geprägt ist. Der alte Baumbestand, die Straßenbahn-anbindung – es gibt einige Faktoren, die Entwicklungspotenzial versprechen.

Nach neuesten Informationen müssen wir uns bis Anfang 2010 gedulden. Das heißt auch hier wird es knapp bis unrealistisch mit einer Fertigstellung von 30 bis 50 neuen WOGENO-Wohnungen bis 2011.

Aber wir sind guter Hoffnung, dass uns zwischendrin mal wieder ein Bestandshaus „über den Weg“ läuft, auf dem Weg zur Erreichung der Zielmarke.

Auch auf die längere Perspektive gesehen gibt es noch Flächen, die wir im Auge behalten werden, nicht zuletzt das Gelände der ehemaligen Werkbundsiedlung oder auch die Flächen rund um den Ostbahnhof.

Heike Skok

WOGENO – Planung in der Übersicht

Herbst 2009	Orleansstr. 61	6 Wohnungen (2 x 2 Zimmer, 2 x 4 Zimmer, 2 Wohn-Ateliers)
Frühjahr 2010	Kidlerstr. 41/43	4 Wohnungen (2 x 2 Zimmer, 1 x 3 Zimmer, 1 x 4 Zimmer)
Herbst 2010	Westendstr. 74	Ca. 10 Wohnungen (1 - 4 Zimmer) plus 1 Laden – (Wohnung)

Die Wohnungen werden beizeiten im WOGENO-Intranet ausgeschrieben

WOGENO – Projektentwicklung in der Übersicht

2011 / 2012	Reinmarplatz	ca. 45 Wohnungen unterschiedlicher Größe
2011 / 2012	Funk-Kaserne Domagkstraße	ca. 50 Wohnungen unterschiedlicher Größe

Internationale Finanz- und Wirtschaftskrise: Konsequenzen und Strategien

Seminar zu den Auswirkungen der Krise auf Wohnungsgenossenschaften.

Eine der häufigsten Fragen von Genossenschaftsmitgliedern ist die nach der Sicherheit ihrer Anteile in der aktuellen Krise. Zugleich kann z. B. die WOGENO ein starkes Interesse an der Zeichnung von zusätzlichen Anteilen verzeichnen – die Genossenschaft als sicherer Hafen für das Ersparte?! Naheliegender, dass die Krisenfestigkeit der Wohnungsgenossenschaften im Zentrum des diesjährigen Genossenschaftsseminars stand.

Unter den Teilnehmenden war neben vielen WOGENO-Mitgliedern u. a. auch Rolf Novy-Huy von der Stiftung Trias (www.stiftung-trias.de).

Wo könnten Risiken liegen?

Der Wirtschaftsprüfer und Aufsichtsratsvorsitzende der WOGENO, Richard Matzinger, skizzierte die zwei wesentlichen Wirkungsbereiche der Finanz- und Wirtschaftskrise für Wohnungsgenossenschaften:

- Neubau und Bestandserwerb sowie Finanzierung
- die Mitglieder, zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit

Anhand einer exemplarischen Analyse der Bilanz der WOGENO 2008 erläuterte er die risikobehafteten Bereiche:

- *Finanzanlagen und Wertpapiere, flüssige Mittel sowie Bankguthaben:* dies sind potentiell risikobehaftete Posten (Marktzins, Sicherheit der Anlage), sie sind bei der WOGENO jedoch quantitativ, gemessen an der Bilanzsumme, von untergeordneter Bedeutung. Die WOGENO hat den vergleichsweise hohen Eigenkapitalanteil (43,8 %) kalkulierbar sicher in die Häuser investiert.
- *Abzugsrisiko freiwilliger Genossenschaftsanteile:* Der hohe Eigenkapitalanteil speist sich aus den von Mitgliedern gezeichneten Genossenschaftsanteilen. Dieses birgt ein Abzugsrisiko. Da es sich bei einem Großteil dieser Anteile jedoch um zusätzliche wohnungsbezogene Anteile handelt, die mietreduzierend wirken, ist das Abzugsrisiko als gering zu bewerten. Zudem bewegen sich die derzeit gekündigten Anteile, gemessen am Gesamtvolumen der gezeichneten Genossenschaftsanteile, in einem eher untergeordneten Rahmen.
- *Zinsänderungsrisiko bei Ablauf eines Darlehens und notwendiger Neuaufnahme von Darlehen:* Eine Wohnungsgenossenschaft tut gut daran, die Laufzeit



Foto: Robert Michel

ihrer Darlehen und damit das Zinsänderungsrisiko zu streuen. Bei der WOGENO wurden die Konditionen für über 80 % der Fremdmittel (aktueller Stand) für die nächsten 5 bis 10 Jahre fixiert. Deshalb sind auch in diesem Bereich derzeit keine besonderen Risiken zu erkennen.

Eine breite und tiefgreifende Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Mitglieder hingegen könnte allerdings Probleme (zum Beispiel Mietausfall, Abzug von Genossenschaftsanteilen) auslösen.

Wie weit sind Mietausfälle verkraftbar?

- In einem sehr guten Geschäftsjahr, in dem ein Gewinn erwirtschaftet wird (WOGENO 2008: 40.000 Euro), kann dieser als „Puffer“ dienen.
- Reduziert man die Vorsorgeleistungen (Bauinstandhaltungen), wären etwa 10 % Mietausfall zu verkraften. Das wäre allerdings sicherlich mit langfristigen Folgen für den Substanz- und Werterhalt der Häuser verbunden.
- Die Dividendenausschüttung auf weitere Genossenschaftsanteile eignet sich nicht als Puffer für Mietausfälle. Ein solcher Schritt könnte das Abzugsrisiko der zusätzlichen Genossenschaftsanteile erhöhen. Allerdings wäre zu überlegen, ob eine vorübergehend niedrigere Dividende akzeptabel ist.

Welche Vorsorge kann zur Abwendung von Mietausfall getan werden?

- Umzug in eine kleinere Wohnung
- Begründung eines Untermietverhältnisses
- Inanspruchnahme öffentlicher Transferleistung (zum Beispiel Wohngeld)
- Angebot der Dienstleistung interner „Business Angels“, die den Mitgliedern beratend zur Seite stehen



Intensive Diskussionen prägten die Arbeitsphasen des Seminars

ständen verzichteten, führte zu einem immensen Instandhaltungsrückstau. Derartige Fehlentwicklungen sollten und wollen die jungen Genossenschaften vermeiden. Damit verbunden ist allerdings der für die Mitglieder manchmal schmerzliche Fakt, dass die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Häuser immer wieder auf den Prüfstand gestellt werden muss, und Mieterhöhungen unvermeidlich sind. Ein Orientierungsmaßstab ist dabei der Mietspiegel, natürlich als Obergrenze. (Mehr zum Thema Mietspiegel findet sich im WOGENO-Rundbrief Nr. 38, S. 7 ff, der unter www.wogeno.de zu finden ist.)

Neben diesen vorstehenden Möglichkeiten wurde auch der Vorschlag einer genossenschaftsinternen *Wohnungstauschbörse* in die Diskussion gebracht.

Weitere Handlungsmöglichkeiten:

- analog der Wohnungstauschbörse zusätzliche Einrichtung einer *Untervermietungs*börse
- Allianzen mit anderen Organisationen
- in besonderen Notlagen: Freiflächen gemeinschaftlich zur Selbstversorgung nutzen: Gewächshaus statt Gemeinschaftsraum? Kartoffelgarten statt Rasenfläche?

Fazit: Wohnungsunternehmen in München sind als „risikoarm“ einzustufen, wenn, wie bisher, vorhandene Steuerungsmomente sowie ein Risikomanagement sinnvoll angewandt werden. Die zur Risikobeurteilung der WOGENO exemplarisch herangezogenen Kenndaten erlauben für diese Organisation mittelfristig eine positive Beurteilung. Es verbleiben stets unvermeidliche Restrisiken (Lebensrisiken).

Verallgemeinernd lässt sich sagen: Wohnungsgenossenschaften in wirtschaftlich prosperierenden Regionen wie dem Großraum München müssen sich derzeit keine krisenbedingten Sorgen machen. Allerdings müssen wir damit rechnen, dass die Krise über die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Mitglieder auch die Genossenschaft selbst treffen kann.

Dauerthema Mietentwicklung

Dies leitete über zum nächsten Themenbereich, der *Mietentwicklung* in Genossenschaften, zu dem Peter Schmidt als Vorstand der WOGENO und Geschäftsführer der Cohaus GmbH seine Erfahrungen beitrug.

Die Politik der Traditionsgenossenschaften, die zum Teil über Jahrzehnte auf Mieterhöhungen in ihren Be-

unbedingt zu berücksichtigen sind die Rahmenbedingungen der öffentlichen Förderung und evtl. Erbbauverträge. Nach Wegfall der Bindungen kann man eventuell über eine Verlängerung verhandeln. Das wäre dann sinnvoll, wenn sich die Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner noch innerhalb der Vorgaben bewegen. Ist dies nicht der Fall, besteht die Gefahr einer plötzlichen, erheblichen Steigerung des Erbbauzinses auf das freifinanzierte Niveau. Die Landeshauptstadt München würde dann den Grundstückswert für die Wohnungen, in denen keine förderwürdigen Haushalte mehr wohnen, am Marktwert orientieren. Die Mieten dieses Segments müssen also vorsorglich moderat, aber stetig angehoben werden (teilweise auch überproportional zur anteiligen Erbbauzinssteigerung), damit keine „Lücke“ entsteht, wenn die Förderung ausläuft. Mietrechtlich gilt nämlich, dass unter Beachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete „nur“ eine 20 %ige Mietanhebung alle drei Jahre erlaubt ist. Abgesehen davon, dass auch dieser legale Mietsprung den Mitgliedshaushalten kaum zuzumuten ist, würde die Gesamtorganisation bis zum Erreichen der Kostenmiete auf der Deckungslücke sitzen bleiben.

Die frei finanzierten Wohnungen liegen bei den jungen Genossenschaften häufig im Grenzbereich des Mietspiegels, da insbesondere in München die Grundstückspreise sehr hoch sind. Zu berücksichtigen sind bei der Berechnung des Nutzungsentgelts die unverzinsten, wohnungsbezogenen Pflichtanteile.

Was kann zur Verbesserung des Verständnisses für die genossenschaftliche Mietentwicklung getan werden?

Wer ist schon erbaut über eine Mieterhöhung? Aber gerade weil Genossenschaften ausschließlich zu Güns-

ten ihrer Mitglieder wirtschaften, ist eine Mieterhöhung auch in Genossenschaftshäusern von Fall zu Fall unumgänglich, denn eine ausreichende Instandhaltungsrücklage ist in deren Interesse, sichert sie doch den Bestand der Häuser und eine gute Wohnqualität. Um so besser ist dann, wenn eine nötige Erhöhung im gegenseitigen Verständnis geschehen kann. Dafür kann und muss eine Genossenschaft etwas tun.

- gezielte Information der betroffenen Mieterinnen und Mieter dann, wenn die Mieterhöhung konkret wird
- vertiefende Befassung von Belangen der Gesamtorganisation in Hausversammlungen
- Fokussierung der Information auf vier bis fünf Einflussfaktoren für die Zielmiete
- Eventuell könnten zum Vergleich Negativbeispiele gegenüber gestellt werden (die Entwicklung eines genossenschaftlichen Hauses im Vergleich zu einer Spekulationsverwertung)

Ganz grundsätzlich sollte der Blick der Mitgliedschaft für die Belange der Gesamtorganisation geschärft werden, z. B. durch:

- bessere Kommunikation der Belange der Gesamtorganisation
- ein Faltblatt bei Abschluss des Mietvertrags, das knapp und klar die Fakten benennt
- verstärkte Darstellung von Aspekten der Gesamtorganisation auf Hausversammlungen

Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands

Investitionen in die energetische Sanierung führen zu steigender Mietbelastung, die sich nicht vollständig über Kosteneinsparung bei den Ausgaben für Energie ausgleichen lassen.

Deshalb sind bei der Planung von Maßnahmen auch die folgenden Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Das Ende des aktiven Berufslebens bedeutet für Mitglieder potenzielle Einkommensverluste.
- Es gibt eine gewisse Scheu, eigene wirtschaftliche Notlagen öffentlich zu machen. Deshalb wäre zu überlegen, ob und wie Hausgemeinschaften hier präventiv tätig werden können.
- Einsparpotentiale bei Nebenkosten sollten diskutiert werden.
- Es könnte die Option eines Verkaufs von Belegungsrech-

ten an die Kommune geprüft werden, um Mitglieder, die in wirtschaftliche Notlage geraten sind, in ihrer Wohnung im Haus halten zu können.

Die Stiftung trias als Kooperationspartner für Wohnungsgenossenschaften

Zu einem Blick über den Zaun trug Rolf Novy-Huy von der Stiftung *trias* bei (www.stiftung-trias.de) bei „Die Stiftung trias fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologische Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens aufnehmen. Ihre Stiftungsziele verwirklicht trias gemeinsam mit Kooperationspartnern im Rahmen gemeinnütziger Zielsetzungen.“ Unter dem Motto „Schenken – stiften – vererben“ ermuntert trias dazu, „zu Lebzeiten Zeichen setzen und Zukunft sinnvoll gestalten“. „Unsere ‚Modelle‘ sparen Steuern, weil der Staat bürgerschaftliches Engagement belohnen will.“ *trias* legt das Stiftungsvermögen bevorzugt in Grundstücken an und nutzt den Ertrag, um bessere Ausgangsvoraussetzungen für die Gründung gemeinschaftlicher, zukunftsgerichteter Wohnprojekte zu schaffen. trias ist an der Zusammenarbeit mit Genossenschaften interessiert. So könnten Genossenschaftsmitglieder Stiftungsmittel einwerben, die in eine Projektfinanzierung, zum Beispiel in den Erwerb eines gemeinsamen Grundstücks investiert werden, das zu einem Erbbauzins von 4% auf den Grundstückswert oder auf den Ertrag an die Genossenschaft vergeben würde. Die Stifter können Steuervorteile nutzen.

Eine kleine historische Einordnung

Frank Rehberg rundete das Wochenende ab mit einer Analyse der neuen Genossenschaften „zwischen

... aber auch die Pausen kamen in der schönen Atmosphäre des Seminarhauses nicht zur kurz.



Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens, neuen Schließungsprozessen und alten, wiederkehrenden Herausforderungen“.

Er verglich geschichtliche Rahmenbedingungen genossenschaftlichen Engagements mit den heutigen Bedingungen. Nach dem Ende des 2. Weltkriegs und dem Abschluss des „Wiederaufbaus“ entwickelten sich, so seine Analyse, regionale Teilmärkte, die, wie in einigen städtischen Ballungszentren, von einem Nachfrageüberhang, in anderen Regionen wiederum von einem Angebotsüberhang gekennzeichnet sind. Die Wohnungspolitik verschwand aus dem öffentlichen Fokus. Auf Bundes- und Landesebene verneint die Politik die Existenz eines „Wohnungsproblems“. Nach dem Zusammenbruch der Neuen Heimat hat sich auch die Gewerkschaftsbewegung aus der Wohnungspolitik verabschiedet.

Kommunale Handlungsmöglichkeiten

Die Landeshauptstadt München hebt sich von vielen anderen Städten durch einen Mangel auf dem Wohnungsmarkt ab, der insbesondere für Menschen mit mittlerem Einkommen kein adäquates Angebot hat. Der Stadtrat hat vor einigen Jahren das Programm „Wohnen in München“ beschlossen, das mittlerweile in seiner 4. Fassung in Kraft ist und unter anderem auch Genossenschaften fördert. Von der Stadt festgelegte Ausschreibungskriterien bei Grundstücksvergabe sichern Genossenschaften den bevorzugten Zugang zu Grundstücken und zum Kauf von Bestandshäusern, die die Stadt über das Vorkaufrecht erworben hat.

Auf kommunaler Ebene kann erfolgreich an diese genossenschaftsfreundlichen Teilregelungen angeknüpft werden, wenn nicht das Wohnen allein, sondern besondere Wohnformen als förderwürdige Aspekte in den Vordergrund gestellt werden wie zum Beispiel Kooperationen mit Organisationen von Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf (CeBeF e.V., Biss e.V.),

oder Modelle des Zusammenlebens im Alter oder Mehrgenerationen entwickelt werden.

Fazit: Das Frühjahrsseminar spannte einen weiten Bogen: Vom Umgang der Genossenschaften mit möglichen Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise bis hin zu sehr konkreten Fragen des genossenschaftlichen Alltags, wie Mietentwicklung und Stärkung des Verständnisses für die Gesamtorganisation und war für die Teilnehmenden wieder ein Gewinn.

Andreas Bohl und Heike Skok



Umsetzung des Beschlusses der Generalversammlung 2008:

Hausstrom aus ökologischer Quelle

Auswahl des Wunsch-Stromanbieters durch Beschluss der Hausgemeinschaften

Im Vorfeld der Generalversammlung 2009 möchten wir hier den Zwischenstand veröffentlichen:

Agnesstraße 66	Greenpeace	August-Kühn-Str. 12	Greenpeace
Metzstraße 31	Naturstrom	Kidlerstraße 41 - 43	Greenpeace
Johann-Fichte-Straße 12	Schönau	Nymphenburger Str. 106	Schönau
Caroline-Herschel-Straße 25 - 27	Greenpeace	Isartalstraße 26	Greenpeace
Danklstraße 11	Greenpeace	Orleansstraße 61	Greenpeace
Häberlstraße 15	Greenpeace	Pariser Straße 11	Greenpeace

Neu: Tauschbörse für WOGENO-Wohnungen

Die Finanz- und Wirtschaftskrise ist, neben den anhaltenden Berichten über die Folgen der demografischen Entwicklung, ein Anlass, sich abermals mit möglichen Veränderungen der Lebenssituation unserer Mitglieder zu befassen.

Abgesehen von der Fluktuation, die durch den Wechsel des Wohnorts bedingt ist, gibt es eine Reihe weiterer Gründe für den Wunsch, die Wohnsituation innerhalb der WOGENO zu verändern. Ein Haushalt wächst durch die Geburt, ein anderer schrumpft durch den Auszug eines Kindes. Wieder ein anderer Haushalt möchte bei den Nutzungsgebühren und den Nebenkosten sparen und dafür die Wohnfläche verringern. Ein Mitglied schafft es ohne Aufzug nicht mehr in den 4. Stock, und bei einem anderen ändert sich der Standort des Arbeitsplatzes oder der Schule.

Schön wäre es, wenn man diese Veränderungs- oder Umzugswünsche erfüllen könnte. Dafür soll jetzt eine WOGENO-Wohnungstauschbörse eingerichtet werden. Hier soll ein Wohnungstausch zwischen WOGENO-Mitgliedern aus verschiedenen Häusern vermittelt oder auch ein hausinterner Umzug in eine frei werdende Wohnung ermöglicht werden (sofern das nicht mit den Interessen der wartenden Mitglieder kollidiert). Zudem kann die Börse auch zur Vermittlung von Untermieter/innen dienen, wenn man sich in der eigenen Wohnung verkleinern will.

Die WOGENO-Gremien werden die Mitglieder auf der Generalversammlung am 3. Juli 2009 um Zustimmung für die Einrichtung der Tauschbörse bitten. Der Verwaltungsaufwand der Börse soll für die WOGENO-



Foto: imago/PEMAX

Zentrale möglichst gering gehalten sein. Ein Vorschlag zur Handhabung wird noch ausgearbeitet.

Christian Stupka

Ankündigung: Vorbereitung der Änderung der WOGENO-Satzung

2006 hat der Bundestag eine Änderung des Genossenschaftsgesetzes beschlossen. Im Zuge der Erfordernis der Umsetzung von EU Richtlinien wurden unter anderem auch die Rahmenbedingungen für kleine Genossenschaften mit einer Bilanzsumme **unter eine Million Euro und Umsatzerlösen unter 2 Millionen Euro erleichtert.**

Die Genossenschaftssatzungen müssen nun an die neue Gesetzeslage angepasst werden. Auch die WOGENO-Satzung wird deshalb einer gründlichen Prüfung zu unterzogen mit dem Ziel, alle erforderlichen und eventuell gewünsch-

ten Änderungen in einem Zug zu beschließen. Dies spart Zeit und Eintragungskosten. Frank Rehberg und Andreas Bohl (Aufsichtsräte) haben sich bereit erklärt, die Satzungsänderungen vorzubereiten. Die Hälfte der Arbeit, die synoptische Darstellung der §§ 1 bis 24 ist abgeschlossen. Bis zur Generalversammlung 2010 sollte die Beschlussvorlage fertig sein.

Aber unabhängig von der Änderung der WOGENO-Satzung sind die Regelungen des geänderten Genossenschaftsgesetzes schon heute rechtswirksam und haben im Zweifelsfall Vorrang.

So geht's weiter:

Es ist geplant, die vollständige synoptische Darstellung der alten und neuen Satzungsbestimmungen rechtzeitig im WOGENO-Intranet zu veröffentlichen.

Auch im Rundbrief werden wir weiter darüber informieren.

Mitglieder sind im Vorfeld der Generalversammlung 2010 eingeladen, ihre Fragen vorab schriftlich einzuschicken, damit die Beschlussfassung in einem vertraglichen Zeitrahmen erfolgen kann.

Andreas Bohl/Frank Rehberg

News-Ticker aus den Häusern ... News-Ticker aus den Häusern ...



Agnesstr. 66:

14 Jahre nach dem Erwerb wurde das Treppenhaus (das damals schon in bedauernswertem Zustand war) endlich renoviert.

Die aktuelle Zinsentwicklung veranlasst wieder einmal dazu, über einen Kauf des (Erbbaurechts-) Grundstücks nachzudenken. Hierzu wurden Kontakte mit der Stadt aufgenommen, das Vorhaben wird dann auch in der Hausversammlung besprochen.



Metzstr. 31:

Nach dem Wegzug einer Mietpartei gab es im Haus zwei interne Wohnungswechsel.

Herzlich willkommen: Seit kurzem wohnen zwei „Neue“ in der Metzstr. 31.

Im März traf sich die Hausgemeinschaft zur alljährlichen „Konsensversammlung“. Themen: Details der Hausbewirtschaftung und Budgetierung von Ausgaben aus dem Topf der internen Hauskasse. Vorstandsmitglied Christian Stupka stellte die Hausbilanz vor. Intensive Diskussion über die Hausbilanz sowie über die Mietentwicklung in der WOGENO allgemein und im Haus Metzstraße im Besonderen.

Gemeinschaftsraum und Gästeappartement sind unverändert sehr gut ausgelastet.



Johann-Fichte-Str. 12

Hierzu bitte den eigenen Beitrag zum Bau der Kräuterspirale auf der nächsten Seite lesen.



Caroline-Herschel-Str. 25-27:

Ein wesentlicher Fokus der Mitglieder liegt auf der Energieeinsparung. Dank des Engagements einzelner, fachlich versierter Bewohner/innen konnten dabei schon beträchtliche Erfolge erzielt werden, zum Beispiel durch Justierung der Bewegungsmelder, Setzen neuer Zwischenzähler etc.. Weitere Optimierungsmaßnahmen bei der Heizungsanlage stehen auf der Wunschliste.



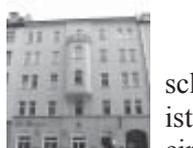
Danklstr. 11:

Die Auslastung der neuen Gemeinschaftsräume stabilisiert sich. Auch Externe freuen sich über das Raumangebot. Ein Bühnen-System zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den beiden Räumen ist bestellt. Dadurch erweitern sich die Nutzungsmöglichkeiten zum Beispiel für größere Gruppentreffen und Yoga-Kurse. Derzeit wird versucht, einen Mittagstisch für Schulkinder zu organisieren.



August-Kühn-Str. 12:

Die Beseitigung der Mängel und die Optimierung der Steuerung der Lüftungsanlage zieht sich hin und nervt insbesondere die, bei denen störende Geräusche auftreten. Aber es geht auch vorwärts: Peter hat schon mal dem Gemeinschaftsraum einen neuen Anstrich verpasst. Der Keller soll auch noch eine weiße Wand bekommen, denn dann leuchten die Farben der Kinderfilme schöner, die hier gezeigt werden.



Häberlstr. 15:

Energetische Sanierung und Dachgeschossausbau (neue Fenster, Dämmung) ist quasi abgeschlossen. Der Auftrag für ein Block-Heiz-Kraftwerk (BHKW) ist erteilt. 2 neue Dachgeschosswohnungen konnten an Mitglieder vergeben werden.



Isartalstr. 26:

Da eine Dachsanierung in spätestens 2 Jahren notwendig ist, werden die Planungen für die energetische Sanierung und den Ausbau des Dachgeschosses aufgenommen. Im ersten Schritt wird der Bewohnerschaft noch vor der Sommerpause eine umfangreiche Informations- und Diskussionsbasis angeboten. Die Umsetzung soll ab 2011 beginnen.



Kidlerstr. 41-43:

Energetische Sanierung und Dachgeschossausbau sind beschlossen und werden im Herbst/Winter 2009/2010 durchgeführt. Es entstehen 4 neue Wohnungen. Ausschreibung ab Herbst 2009.



Nymphenburger Str. 106:

Der externe Hausmeister hat gekündigt. Wer diese Aufgaben künftig übernimmt, wird mit der Hausgemeinschaft abgestimmt.



Orleansstr. 61:

Energetische Sanierung mit Umbau hat begonnen.

Auszug der Schreinerei, um die Sanierung und Entstehung einer Atelierwohnung möglich zu machen.

Das „Kutscherhaus“ im Hof wird baulich verändert und komplett saniert.

Jede Wohnung des Hinterhauses, in dem es noch drei Wohnungen mit WC im Hausflur gibt, erhält ein Bad sowie Balkon bzw. Terrasse. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert.

News-Ticker aus den Häusern ... News-Ticker aus den Häusern ...

Im Vorderhaus entstehen zwei neue Wohnungen durch Ausbau des Dachstuhls.

Der Innenhof wird autofrei mit Spielplatz.

Insgesamt entstehen 5 neue Wohnungen. Ausschreibung läuft (Juni 2009).

Antje Heckmann, die Haussprecherin: Momentan bleibt kein Stein auf dem anderen. Jeden Tag schaue ich zum Fenster raus und entdecke wieder etwas Neues oder stelle fest, dass ein Teil vom kleinen Haus im Hof verschwunden ist. Hier kommt wohl die Terrasse hin.

Ob ich in Gedanken ein paar Monate überspringen kann? Ich kann den Lärm des Presslufthammers besser ertragen, den Schmutz und die abweisenden Gesichter der Arbeiter, die jetzt auch samstags lauthals Wände einreißen, wenn ich mir in meiner Phantasie alles bunt ausmale.

Ich freue mich auf den Herbst. Dann ist alles fast fertig und der graue, bröckelnde Putz ist sicher einem frohen Anstrich gewichen, die Dächer, auf die ich blicke, sind nicht mehr dunkel sondern werden in der Nachmittagssonne leuchten.

Die gemalte Tapete aus alten Zeiten im Treppenhaus wird keine Geschichten mehr erzählen. Es werden neue

dazu kommen, dafür werden die BewohnerInnen in der Orleansstraße sorgen.



Pariser Str. 11:

Fundament und Mauerwerk des Rückgebäudes stehen. Richtfest für den Holzbau ist im Juli, der Einzug für Winter 2009 geplant. Abschluss der Sanierung des Vordergebäudes (Neubaustandard) voraussichtlich November 2009. Daumen drücken, dass sich der Zeitplan halten lässt.



Westendstraße 74:

Das Gebäude wird derzeit entrümpelt. Mit der Planung der energetischen Sanierung wurde der Architekt Matthias Heller beauftragt, der schon mit der Vorplanung begonnen hat.

Die Rundbrief-Redaktion freut sich über Berichte aus den Häusern, am liebsten mit Fotos. Bitte an h.skok@wogeno.de senden.

Wir bauen eine Kräuterspirale – oder was lange währt ...

Seit wir hier wohnen, das sind nun immerhin schon acht Jahre, kommt dieses Thema regelmäßig zur Sprache, wenn es im Frühjahr um die Planung der Gartenarbeiten ums Haus und auf der Dachterrasse geht. Aber irgendwie hatte es bisher nie geklappt. Doch heuer wollten wir unsere lang gehegten Pläne endlich in die Tat umsetzen.

Johannes, der „Chef“ unserer Gartengruppe hat in bewährter Art das Material wie Tuffstein-„Ziegel“, Folie sowie verschiedene Erden organisiert und einen Teil der Vorarbeiten bereits erledigt. So hatte er Baupläne für Kräuterspiralen studiert, bereits am Vortag



der Aktion die Erde mit der Schubkarre auf die Dachterrasse transpor-

tiert und Gartenwerkzeug aus dem Schuppen geholt. Als wir uns an diesem herrlichen Samstagmorgen trafen, blieb uns „Bauhelfern“ nur noch, die Erde nach Johannes Anweisung aufzuschichten. Johannes und Norbert kümmerten sich um die „Statik“. Sie setzten die Steine, die

gleichzeitig Mauer und Umgrenzung der Pflanzbereiche darstellen. Die-

ter ließ sich es trotz einer aufziehenden Erkältung nicht nehmen, immer wieder Erde in die Schubkarre zu schaufeln und zum Bauplatz zu transportieren, während Beate in emsiger Kleinarbeit Eimer um Eimer mit Sand und Erde herbei schaffte und schließlich alle Ritzen zwischen den Steinen füllte.

Nach zwei Stunden war es dann geschafft und hätten wir in unserer Arbeitseifer nicht vergessen, den Sekt kaltzustellen, dann hätten wir bestimmt noch auf unser gelungenes Werk angestoßen. So wurde nur noch die Kräuterspirale fachgerecht mit Wasser eingeschlämmt und beschlossen, das Anstoßen auf den Tag zu verschieben, an dem die bestellten Kräuter eingepflanzt werden.

Inge

Sie schaffen es!

Das Ausbildungsrestaurant Roecklplatz zieht erste Bilanz

Ausbildung. Drei Jahre Zeit um einen Beruf zu erlernen. Zeit, in der man andere Menschen kennen lernt, gelobt und kritisiert wird, Unterstützung erfährt und im besten Fall auf Identifikationsfiguren stößt. Anschließend, als qualifizierte Fachkraft, kann man dann hoffentlich auch in diesem Beruf weiterarbeiten. Oder aber auf der Basis des Erlernten in andere Bereiche der Arbeitswelt wechseln und evtl. weitere Schulabschlüsse und Qualifikationen erwerben. Ganz zu schweigen von der gewonnenen Identität als Mitglied dieser Gesellschaft, in der man einen Beitrag leistet, wo man dazu gehört. Nicht zuletzt ernährt einen dann die Berufstätigkeit und nicht Hartz IV.

Verschiedenste Lebensläufe haben die 13 Auszubildenden zum *Roecklplatz* geführt. Keiner ist vom gesellschaftlichen oder schulischen Erfolg geprägt. Alle sind angetreten mit dem Wunsch und der Hoffnung, es als Koch oder Köchin und Restaurantfachkraft zu schaffen.

Verantwortung, Respekt und Qualität sind die zentralen Säulen des Konzepts. Ein bisweilen verstaubt klingender Rahmen, der die finanzielle Grundlage und Möglichkeit für eine innovative Idee bildet:

Der Jugendhilfeträger hpkj e.V. und zwei Gastronomen – Sandra Forster und Markus Frankl - schaffen gemeinsam ein Ausbildungsrestaurant, das den Ansprüchen gehobener Gastronomie ebenso entspricht wie dem der modernen Jugendhilfe. Wirtschaftlichkeit ist heute nirgendwo mehr wegzudenken – aber auch kompetente Ausbildungsmethoden und pädagogische Denkweisen sind vonnöten, wenn das Potential junger Menschen wirklich entdeckt und gesellschaftlich nutzbar werden soll.

Am 22.09.2008, dem Eröffnungstag, stieg der Adrenalinpegel enorm. Alle Azubis mussten ran – an die Gäste, an die

Positionen in der Küche. Keiner hatte Erfahrung in der Gastronomie – die Phase der Übung durch Probeessen mit Probegästen war ausgesprochen kurz. Und es lief! Der erste Abend, die erste Woche, die ersten Monate. Mittlerweile bald ein dreiviertel Jahr. Die AusbilderInnen schwitzten nicht minder – je 2 Personen teilen sich diese Aufgabe in Küche und Service. Sowohl Azubis als auch AusbilderInnen wissen: Wir sind aufeinander angewiesen – der Nährboden für das Erlernen von sogenannten Primärtugenden wie Verantwortung übernehmen, pünktlich sein, überhaupt da sein statt blaumachen. Es sind noch alle da. Sie fühlen sich wie KollegInnen und werden auch so behandelt – einer lehrt, ein anderer lernt. Kein Grund, sich nicht auf Augenhöhe zu begegnen. Pädagogisch wertvoll der respektvolle Umgang – nicht zuletzt weil er Vorbildcharakter hat. Die Azubis ler-

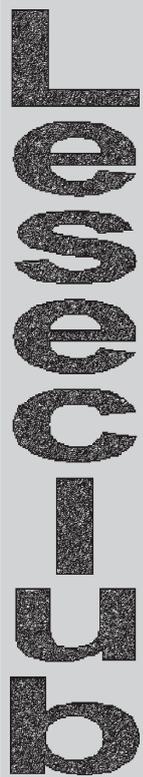
nen nicht nur ihr Fach, sie lernen Umgangsformen, gesellschaftliche Normen und wie man sie interpretieren kann. Sie erfahren Spielräume für sich, keine rigiden Zwänge und doch klare Grenzen. Auch fünf Minuten zu spät ist zu spät und nicht in Ordnung, ein Teller hat genau so und nicht anders auszusehen und die Gäste werden immer höflich behandelt und nicht nach Tageslaune. Qualitativ hochwertige Gastronomie, nicht Kantinenservice. Die AusbilderInnen leisten Großartiges – sie lehren, sie erziehen, stellen sich zur Verfügung, geben Nachhilfe. Und dann die Szene. „Gastro“ ist anders, andere Arbeitszeiten, andere Kultur, anderes Wording – nicht alles heile Welt, aber Platz für Leute mit ungeraden Lebensläufen.

Sozialpädagogisches Know-how, die Kenntnis von Gruppendynamik, Interventionsstrategien und Vernetzungsarbeit bilden die Klammer in dem ganzen Projekt. Die beiden SozialpädagogInnen wandeln zwischen Welten. Konflikte aufspüren und klären, 13 Azubis organisieren mit Berufsschule, Urlaub und individuellen Fördertagen – dabei im Kontakt sein mit allen Beteiligten und natürlich den Azubis selbst. Beziehungsarbeit heißt, dran bleiben, auch dann, wenn es nicht mehr logisch wirkt. Warum? Weil sie uns sonst abschütteln, das alte System wieder herstellen, wieder die sind, die es eben nicht schaffen. Das zu verhindern ist unsere Aufgabe und sie sind schon richtig weit gekommen: viele überstandene Krisen, spürbare Entwicklungsschritte und kein Abbruch – eine gute Bilanz für die ersten acht Monate.



Wollen Sie uns unterstützen? Dann kommen Sie oft als Gast zu uns ins *Roecklplatz* !

Für die Solidarität der Wogeno-Mitglieder bedanken wir uns ganz herzlich!
Deshalb exklusiv für Wogeno-Mitglieder:
Gegen Vorlage dieses **Gutscheins** erhalten Sie einen Kaffee Ihrer Wahl.



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

Mittwoch, 17. Juni 2009, 20.00 Uhr

Lektüre:

Der Atem

Autor: Thomas Bernhard

Mittwoch, 22. Juli 2009, 20.00 Uhr

Lektüre:

Die letzte Welt

Autor: Christoph Ransmayr

weitere Vorschläge:

Asta Scheib:

In den Gärten des Herzens.

Die Leidenschaft der Lena Christ

Bernhard Schlink: Die Heimkehr

Stellenangebot Bilanzbuchhalter/in

Seit 15 Jahren entwickeln wir genossenschaftliche Wohnprojekte in München. Wir realisieren Neubau, kaufen und modernisieren Bestandsimmobilien. Unsere Häuser planen und bewirtschaften wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern nach ökologischen und sozialen Kriterien. Daneben betreuen wir durch unser Tochterunternehmen weitere Wohnungsbestände: insgesamt derzeit ca. 500 eigene und fremde Einheiten. Tendenz: steigend.

Näheres dazu entnehmen Sie bitte unserer Homepage: www.wogeno.de

Wir suchen zum 01.09.2009 oder früher eine Bilanzbuchhalterin/einen Bilanzbuchhalter in Voll- oder Teilzeit. Bei Interesse senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen an:

Wogeno München eG

Aberlestr. 16/Rgb. • 81371 München

Kontaktpersonen bei Rückfragen:

Herr Schmidt und Herr Kremer (0 89-721 17 05)

Industrie und Wohnbaugemeinschaft eG unter neuem Namen

Unsere Partnergenossenschaft IWG hat sich umbenannt in **Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG**.

Der alte Name entsprach nicht mehr dem Tätigkeitsfeld.

Der neue Name greift die Lage des Wohngebäudebestands auf, der sich in Isar-Nähe befindet.

Die Zusammenarbeit zwischen der IWG eG, der WOGENO eG und der CoHaus GmbH entwickelt sich zum Vorteil aller Seiten weiter.

Die anstehende energetische Modernisierung der Häuser

Pognerstraße 16 bis 20 wird voraussichtlich wieder durch die CoHaus betreut.

Ca. zehn Wohnungen der IWG eG konnten im letzten Jahr an WOGENO-Mitglieder vergeben werden. Insgesamt konnten schon über 50 WOGENO-Mitglieder in IWG-Wohnungen vermittelt werden. Bei diesen Wohnungen bestand keine Nachfrage in der IWG-Mitgliedschaft. Auch in diesem Jahr werden die freien IWG-Wohnungen im Intranet der WOGENO ausgeschrieben.

Das wollte ich schon immer mal fragen

Immer wieder rufen Mitglieder an und fragen nach dem **Zugang zum WOGENO Intranet**.

Mit dem Willkommenschreiben bekommt jedes Neu-Mitglied die Zugangsdaten geschickt, aber klar, den Brief heftet man ab und dann geht's vergessen....

Deshalb hier noch mal für alle, wie's geht:

1. Man öffne die WOGENO-Startseite: <http://www.wogeno.de/>
2. In der Navigation am rechten Rand ein mouse-klick auf „Mitglieder“ und man landet im <http://www.wogeno.de/wogeno/Mitgliederbereich.php>
3. Dort im unteren Bereich des Texts ein mouse-klick auf das Wort Intranet. Dann erscheint die Maske, wo der Benutzername „Wogenmitglied“ und das Passwort „intern“ eingegeben wird. (Dieses ist für alle Mitglieder gleich, weil ein individuelles Passwort unverhältnismäßigen Arbeitsaufwand erforderte – und so geheim sind die Inhalte ja dann doch nicht.)
4. Jetzt ist man im Intranet und findet dort:
Wohnungsangebote, car-sharing, Gästeapartements und Gemeinschaftsräume, Sitzungstermine des Aufsichtsrats, der Vernetzungstreffen der WOGENO-Häuser und die Verbrauchsdaten der WOGENO-Häuser.
5. Sollte es mal nicht funktionieren, dann prüfen, ob die Netzverbindung funktioniert und ggf. den Browser oder den Computer noch mal starten.

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

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:		Reservierung über: johann-fichte.gast@wogeno.de ;
1 Person/zum Oktoberfest	35 Euro/50 Euro	sonst über Thomas Kremer: 0 89-76 77 38 93 oder 0 89-18 92 35 22
2 oder 3 Pers./z. Oktoberfest	50 Euro/85 Euro	HausbewohnerInnen haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn Vorbucherrech
		Belegungskalender im Internet

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:		Reservierung über Elfriede Lorenz 0 89-75 75 78 und
1 Person	40 Euro	Harald Fleig 01 51-17 31 85 52
2 Personen	50 Euro	
zur Oktoberfestzeit:		
1 Person/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	
		Nymphe106@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: dankl.gast@wogeno.de oder über	
		Renate Metzker 0 89-72 01 39 53, renatemetzker@mnet-online.de	
Bettwäsche: pro Person 8 Euro		Belegungskalender im Internet	
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. Danklstraße 11

Preis für die Buchung des Gemeinschaftsraumes auf Anfrage

IWG-Gästeappartement in der Pognerstraße 16

für max. 4 Personen • 1 Erwachsener EUR 30,00 / Nacht, 2 Erwachsene und mehr EUR 40,00 / Nacht, Kinder bis 16 Jahre frei.
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«

Gästeappartement des LebensTraum e.V., Perleberger Str. 44, Moabit
Appartement 60 qm (großes + kleines Zimmer): 1. Person 50 Euro
Zimmer groß: 1. Person 35 Euro • Zimmer klein: 1. Person 30 Euro
jede weitere erwachsene Person: + 15 Euro
Jugendliche von 17-18 Jahren: + 8 Euro • Kinder bis 16 Jahre: 0,00 Euro
Aufschlag bei nur 1 Nacht pro Person: + 3 Euro
Ausstattung: Kochnische, WC + Dusche, TV, Lift, Waschmaschine
Bei Bedarf Kinderbetreuung
Reservierung über: Benno Weischer • Tel. 01 77-2 10 00 17
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
0 89-28 12 91 oder luis@luisborda.de

Wanted: E-Mail-Adresse

Eine aktuelle Auswertung hat ergeben, dass erstaunliche
200 Mitglieder keine E-Mail-Adresse bei der WOGENO-
Verwaltung angegeben haben.

Wir bitten alle Mitglieder, die einen E-Mail-Anschluss
haben, dies nachzuholen, denn es bedeutet nicht nur eine

große Arbeits- und Kostenerleichterung für die Verwal-
tung. Auch für die Mitglieder bringt es unmittelbaren
Vorteil, denn sie sind schneller dran am Informationsfluss.

Danke! WOGENO Vorstand und Verwaltung

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: 0 89 – 76 32 29

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.: 00 41-41-2 10 16 46

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: 120 Euro/Tag, 720 Euro/Woche.

Kleine Wohnung: 2 Zimmer (7 Betten), Bad, WC, Küche, großer Aufenthaltsraum. Kosten: 70 Euro/Tag, 420 Euro/Woche. Gesamthaus
kann auch für Seminare gemietet werden.

■ Infos und Buchung bei Karl Schunter, Tel: 0 89-3 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: 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: rehberg@m.verdi-bub.de

Mitgliederstand am 01.06.2009: 1135

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