

WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 44

Lage auf WOGENO-Wohnungsmarkt – lange Wartezeiten für Neumitglieder

Die WOGENO verzeichnet einen ungebrochenen, wenn nicht gar steigenden Zulauf. Allein im Jahr 2009 konnten wir 180 neue Mitglieder begrüßen. Dagegen stehen grade mal 18 Austritte. Der Druck auf die WOGENO Gremien, neue Projekte anzuschieben und weitere Wohnungen zu schaffen, ist also nicht unerheblich. Aber es geht Schritt für Schritt voran.

Angebot

Im auslaufenden Jahr konnten wir 34 Haushalten eine WOGENO-Wohnung vermitteln.

Den Großteil machen Erstbezüge aus:

In der Pariser Straße 11 (21 Wohnungen), in der Orleansstrasse 61 (4 Wohnungen) und in der Häberlstraße 12 (4 Wohnungen). Fünf weitere ergaben sich aus Mieterwechseln in Bestandsobjekten.

Darüber hinaus konnten wir unseren Mitgliedern 13 Wohnungen bei unserer Partnergenossenschaft IWG vermitteln.

Nachfrage

Die Nachfrage gestaltete sich sehr unterschiedlich. Den größten Run verzeichneten wir mit 17 Bewerbungen auf eine 3-Zimmer-Wohnung in der Agnesstraße 66 (Schwabing).

Drei Phasen eines WOGENO-Projektes: Am Beispiel der Pariser Straße 11



Auf Anrieb keinerlei Bewerbungen erhielten wir auf einzelne Wohnungsangebote in der Orleansstrasse. Im Durchschnitt gab es 6,1 Bewerbungen.

Bewerbungslage

Neben anderen Vergabekriterien spielt die Dauer der Mitgliedschaft eine wesentliche Rolle. Zunächst lässt sich feststellen, dass die Nachfrage unter Mitgliedern, die bis Ende 2004 eingetreten waren und dementsprechend eine Mitgliedsnummer unter 850 aufweisen, mittlerweile eher gering ist. Daraus schließen wir, dass wir bei den langjährigen Mitgliedern, die eine WOGENO-Wohnung wollen, eine hohe Quote der Versorgung mit Wohnungen erreicht haben. Bei den Vergaben im laufenden Jahr haben wir hinsichtlich der Dauer der Mitgliedschaft eine breite Spreizung. In sechs Fällen bestand die Mitgliedschaft weniger als ein Jahr, vereinzelt wurde sie erst mit Abschluss des Nutzungs-

vertrags begründet. Am anderen Skalenende stehen Mitglieder mit acht und neun Jahren Mitgliedschaft. Im Durchschnitt mussten Mitglieder 2,8 Jahre warten, bis sie sich auf eine persönlich passende Wohnung bewerben konnten und auch zum Zuge kamen.

Ausblick

Seit einigen Monaten weisen wir verstärkt darauf hin, dass neue Mitglieder mit erheblichen Wartezeiten rechnen müssen. Dies liegt vor allem daran, dass die Grundstücksvergabe für städtische Flächen sich immer wieder verzögert. Wir haben verschiedene Standorte fest im Blick, aber ohne Planungssicherheit gibt es kein Fortkommen. So bleibt vorerst als Lichtblick die Westendstraße 74, die wir jüngst erworben haben. Im Frühjahr 2010 startet die Sanierung, Anfang 2011 werden dort 13 neue WOGENO-Wohnungen bezugsfertig sein.

Christian Stupka

Zuwachs von 20 Prozent bei den Geschäftsanteilen

Im November 2009 waren Anteile in Höhe von 14,76 Mio EUR gezeichnet, ein Zuwachs von 20 % binnen zwölf Monaten. Der Zustrom von Eigenkapital hat also unvermindert angehalten. So konnte die Eigenkapitalquote trotz Neubauten und umfänglicher Modernisierungen deutlich oberhalb 40 % gehalten werden.

Die wohnenden Mitglieder haben mittlerweile 4,34 Mio EUR (+ 11 % gegenüber Vorjahr) an Pflicht-

anteilen und zusätzlich 3,29 Mio EUR (+ 25 %) weitere wohnungsbezogene Anteile gezeichnet. Diese weiteren Anteile verteilen sich auf 75 WOGENO-Haushalte. Damit reduzieren diese Haushalte ihre monatliche Mietzahlung um durchschnittlich 146 EUR.

Die noch nicht unter dem Dach eines WOGENO-Hauses wohnenden Mitglieder haben ihre freiwilligen Anteile auf 5,31 Mio EUR (+ 26 %) erhöht. Diese Anteile verteilen sich auf 330 Mitglieder. Beschließt die Generalversammlung

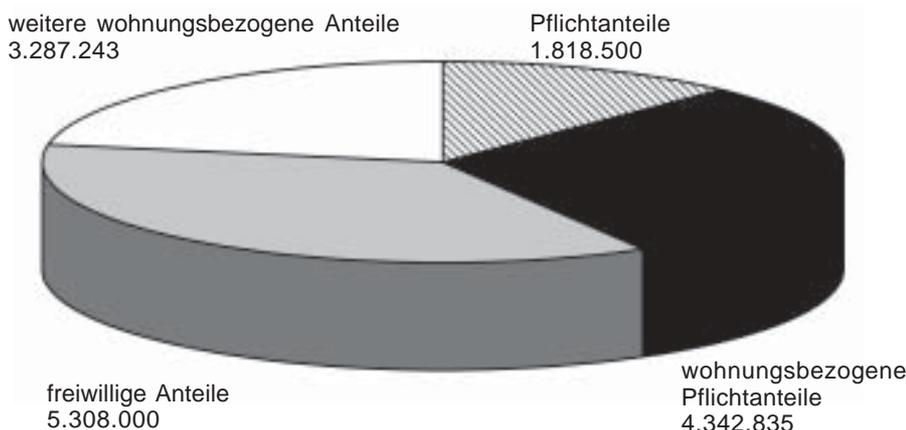
eine Dividende von 4 Prozent, schüttet die WOGENO eine Gesamtdividende von 212.400 EUR aus, womit jedes dieser Mitglieder im Durchschnitt eine Ausschüttung von 643 EUR für das Jahr 2009 erhält.

Schließlich ließen Mitgliederzuwächse die allgemeinen Pflichtanteile auf 1,82 Mio EUR (+ 16 %) anwachsen.

Die WOGENO ist also für neue Projekte finanziell bestens gerüstet. Jetzt müssen sie nur noch vertragsreif werden.

Christian Stupka

WOGENO-Anteile November 2009
14.757.000 Euro



WOGENO-Wohnungstauschbörse

Ein Beschluss der Generalversammlung wurde umgesetzt

Die Generalversammlung 2009 hat die Einrichtung einer Tauschbörse beschlossen. Damit soll das bewährte Wohnungsvergabeverfahren ergänzt, auf keinen Fall ausgehebelt werden.

Die Tauschbörse zielt auf wohnende Mitglieder, die ihren Haushalt vergrößern oder verkleinern wollen und dafür die passende Wohnung suchen. Ohne Tauschmöglichkeit würden diese Mitglieder ihre Wohnung nicht kündigen und im Zweifelsfall zum Beispiel lieber in der zu großen Wohnung bleiben.

Schon allein das ökologisch begründete Ziel der WOGENO, mit Wohnflächen sparsam umzugehen, war also Motor für die Entwicklung eines entsprechenden Angebots, das wir nun allen Mitgliedern unterbreiten können.

Und so funktioniert's:

- Tauschwillige Mitglieder können im Intranet ein Formblatt ausdrucken, auf dem sie ihren Wohnwunsch und ihr Wohnungsangebot eintragen.
- Die Verwaltung nimmt das Formular entgegen und führt die Tauschbörsen-Liste.
- Bei jeder Anmeldung eines Tauschinteresses wird die Tauschbörse auf ein geeignetes Gegenangebot hin geprüft. Liegt Übereinstimmung vor, so werden beide Parteien benachrichtigt und erhalten Gelegenheit, innerhalb eines Monats verbindlich zu erklären, ob der Tausch vollzogen werden soll.
- Liegt die verbindliche Erklärung vor, wird der Tauschwunsch dem Wohnungsvergabeausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Sonderfall: Kündigung einer Wohnung in einem WOGENO Haus:
Liegt für diesen Wohnungstyp in der Tauschbörse eine hausinterne Vormerkung vor, so wird die tauschwillige Partei gefragt, ob konkretes Interesse



Um Ungewissheit zu vermeiden, gibt es jetzt offizielle WOGENO-Regeln für den Wohnungstausch zwischen wohnenden Mitgliedern.

- besteht. Falls nein, wird die Wohnung wie üblich ausgeschrieben. Wenn ja, entscheidet der Vergabeausschuss, ob diese Wohnung für den hausinternen Umzug frei gegeben wird. Ist dies der Fall, wird die durch den hausinternen Umzug freiwerdende Wohnung regulär in der Mitgliedschaft ausgeschrieben.
- Die Anmeldung für die Tauschbörse gilt jeweils für 1 Kalenderjahr und kann erneuert werden.
- Für die WOGENO ist der Tausch kostenneutral zu gestalten. Dies beinhaltet unter anderem die Übernahme der Kosten für eventuellen Leerstand und das Herrichten der Wohnung.
- Der gegebenenfalls entstehende Mehraufwand ist von den Nutzungsparteien zu erstatten.

Ab sofort ist die Regelung zur Wohnungstauschbörse – mit allen erforderlichen Details und Formularen – im Intranet zu finden.

Agnesstraße 66 jetzt komplett in WOGENO-Hand

Vor genau 14 Jahren begab sich der WOGENO-Vorstand voller Lampenfieber in das Notariat Singer, um das erste Objekt der WOGENO zu beurkunden: Erwerb des Hauses Agnesstraße 66. Für den Kauf von Grund und Boden reichte das Eigenkapital damals noch nicht, weshalb wir uns vorerst mit der Bestellung eines Erbbaurechts begnügen mussten: Auf 66 Jahre bestellt, zahlten wir fortan fleißig und pünktlich den Zins, erwirtschaftet durch die Mieten. Der war mit 3,5 Prozent/Jahr zwar relativ günstig bemessen, wurde aber an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten gekoppelt. Weil diese innerhalb 14 Jahren um etwa 20 Prozent stiegen, mussten wir immer wieder Mieterhöhungen durchführen.

Jetzt waren wir wieder im Notariat Singer, deutlich gelassener, und präsentierten zwei Überweisungsbestätigungen: 1 Million Fremdkapital und 500.000 Euro aus Anteilsscheinen hatten wir der Stadt überwiesen, die im Gegenzug den Kaufvertrag für das Grundstück unterzeichnete. Damit gehört die Agnesstraße 66 jetzt vollständig der WOGENO und verkörpert einen Gegenwert von ziemlich genau 2,5 Millionen Euro!

Es sind eine Reihe von Rahmenbedingungen, die diesen Schritt ermöglichten. Ein Blick darauf zeigt auch die gewachsene Stärke der WOGENO insgesamt:

■ Das Engagement der Bewohner.

Mit nunmehr 600.000 EUR Anteilen haben die wohnenden Mitglieder ihre im Haus gebundenen Geschäftsanteile mehr als verdoppelt und somit zu ei-

nem Viertel zur Gesamtfinanzierung beigetragen. Außerdem stimmten sie einer Mieterhöhung zu, um die Erwerbskosten dauerhaft refinanzieren zu können. Dafür sind sie in Zukunft von Mietsteigerungen verschont, die allein auf der allgemeinen Erhöhung der Lebenshaltungskosten basieren.

■ Die Solidarität der Genossenschaft.

20 Prozent des Kaufpreises stemmen wir aus allgemeinen Geschäftsanteilen. Das sind immerhin 500.000 Euro oder ein Viertel der Summe aus weiteren Geschäftsanteilen, die bei der WOGENO im laufenden Jahr gezeichnet wurden.

■ Die Bonität der WOGENO.

Für das nötige Fremdkapital haben wir günstige Darlehen abschließen können. Glücklicherweise spüren wir die „Kreditklemme“ nicht. Vielmehr sind wir von den potenziell finanzierenden Banken aufgrund unserer hohen Eigenkapitalquote und der Wirtschaftlichkeit unserer Objekte als Darlehensnehmer heftig umworben.

Im Ergebnis haben wir uns ein weiteres Stück Unabhängigkeit erlangt und Spielraum für weitere Aktivitäten geschaffen. Denn bei neuen WOGENO-Projekten werden wir auch auf die gewachsenen Beleihungsspielräume in der Agnesstraße 66 zurückgreifen können.

Christian Stupka



Foto: Robert Michel

16. Generalversammlung der WOGENO:

Konsequenzen und Strategien

Die wichtigsten Ergebnisse

Das hat allen gut gefallen: Die Generalversammlung auf einer WOGENO-Baustelle. Die ehemalige Schreinerei, das künftige Atelier in der Orleansstr. 61, bot gerade genug Platz für die 130 Mitglieder, die gekommen waren.



Ankommen auf der Baustelle

Wie immer wurden die wichtigen formalen Tagesordnungspunkte zuerst behandelt.

Vorstandsbericht

In seinem Bericht ging der Vorstand auf die zentralen Eckpunkte des vergangenen Jahres 2008 ein, an vorderster Stelle die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung. Dabei hob Peter Schmidt insbesondere die denkbaren Risiken der Geschäftstätigkeit in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise hervor, die sich bei der WOGENO glücklicherweise im kontrollierbaren Rahmen halten. Die Genossenschaftsanteile sind im wesentlichen in den Häusern und Projekten der WOGENO investiert. Diese befinden sich ausnahmslos in guten städtischen Lagen und sind in einem guten Zustand. Deshalb, so Peter Schmidt, sei dies eine äußerst werthaltige Investition. Verbleibenden Risiken wie den Folgen einer eventuell einsetzenden Inflation begegnet Vorstand und Aufsichtsrat mit einer wachsenden Beobachtung der Entwicklung. Sowohl während Aufsichtsratssitzungen als auch während Klausuren sind Risikoabschätzung und -management ein zentrales Thema.

Die Kosten des leider fruchtlosen Engagements bei der „Werkbundsiedlung“ konnten mit dem Jahr 2008

vollständig abgeschrieben werden. Aus dem Engagement werden keine weiteren Belastungen folgen. Vielmehr setzen die WOGENO-Gremien, gerade vor dem Hintergrund dieses Fehlschlags, auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit mit der Stadt, vor allem auch in Hinblick auf ein eventuelles Nachfolgeprojekt auf dem ehemaligen „Werkbund“-Gelände.

Neben dem wirtschaftlichen Ergebnis wurde auch über die Wohnungsversorgung und die Weiterentwicklung der WOGENO berichtet. Die geringe Fluktuation in WOGENO-Häusern lässt auf eine hohe Zufriedenheit der wohnenden Mitglieder schließen. Im Jahr 2008 konnten insgesamt zehn Wohnungen an Mitglieder vergeben werden. Die Schaffung neuen Wohnraums steht an oberster Stelle der Prioritätenliste. Dies erweist sich allerdings weiterhin als zäher Prozess. Immerhin erhielt

die WOGENO den Zuschlag für den Erwerb des Hauses Westendstr. 74, das nach abgeschlossener Sanierung Ende 2010 bezugsfertig sein soll. In der Kidlerstr. 41 und 43 schafft die WOGENO mit dem Dachgeschossausbau vier neue Wohnungen, die Anfang 2010 bezo-

gen werden können. Fortgesetzt werden auch die Bemühungen, bei dem Projekt am Reinmarplatz zum Zuge zu kommen, wo „Generationen übergreifendes Wohnen“ mit einem Schwerpunkt auf Mitglieder im Lebensalter 60+ entstehen soll. Hintergrund ist eine Zweckbestimmung der „Wilhelmine-Lübke-Stiftung“ als Eigentümerin des Areals.

Die Generalversammlung hat die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen der letzten Jahre, bei denen die Diskussion zu Details des Jahresabschlusses regelmäßig viel Zeit einnahm, hatten Vorstand und Aufsichtsrat vorab zu einem Informationstreffen „Jahresabschluss 2008“ eingeladen. Dort konnten sich interessierte Mitglieder im Detail über die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung informieren, Fragen stellen und diskutieren.



Dieses Angebot hat sich bewährt. Der Jahresabschluss 2008 konnte auf der diesjährigen Generalversammlung zügig erläutert werden und wurde im Anschluss einstimmig festgestellt.

Der Antrag, vom Bilanzgewinn 2008 satzungsgemäß 10 % in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen sowie 4 % Bruttodividende auf die weiteren Anteile gemäß § 17 (5) der Satzung auszuschütten, wurde bei drei Enthaltungen angenommen.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung vom 29.05.2009 wurde einstimmig zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Zum Ende der Berichte sprach die Generalversammlung dem Vorstand und dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung für die Geschäftsführung 2008 aus.

Wahlen zu Vorstand und Aufsichtsrat

Wie in jedem Jahr standen auch diesmal wieder Gremienwahlen auf der Tagesordnung. Turnusgemäß schied Peter Schmidt aus dem Vorstand aus. Er stellte sich zur Wiederwahl und wurde mit 114 von 121 Stimmen im Amt bestätigt.

Im Aufsichtsrat waren nach dem vorzeitigen Ausscheiden von Dr. Michael Stöhr und dem turnusgemäßen Ausscheiden von Andreas Bohl und Frank Rehberg drei Sitze zu besetzen. Andreas Bohl und Frank Rehberg wurden mit je 111 von 114 Stimmen wieder und Marina Dietweger (102 von 114 Stimmen) neu gewählt.



Aufsichtsrätin neu:
Marina Dietweger (links)
Aufsichtsrat wiedergewählt:
Frank Rehberg (rechts)

Marina Dietweger trat 2005 der Wogeno bei. Sie hat sich von Beginn an bei der Wogeno engagiert, unter anderem durch Teilnahme an den Jahresklausuren und Mitarbeit in der Genossenschaftlichen Immobilienagentur (GIMA). Marina Dietweger ist 2009 in das Wogeno-Haus Häberlstr. 15 eingezogen.

Auch das Mitglied im Wohnungsvergabeausschuss wurde neu gewählt. Johannes Denninger schied turnusgemäß aus und stellte sich zur Wiederwahl. Zur Wahl stellte sich außerdem Ursula Pilz. Johannes Denninger wurde mit 84 von 119 Stimmen wieder gewählt. Ursula Pilz bekam 29 Stimmen. Sie wurde herzlich eingeladen, an Aufsichtsratssitzungen teilzunehmen, um sich vertie-



fund mit den Alltagsgeschäften der Wogeno vertraut zu machen.

Anträge angenommen und abgelehnt

Im Anschluss an den Wahlmarathon standen zwei Anträge zur Diskussion.

Mit dem ersten Antrag zur Einrichtung einer *Wohnungstauschbörse* für Wogeno-Wohnungen, der von Vorstand und Aufsichtsrat eingebracht wurde, wird das Ziel verfolgt, wohnenden Mitgliedern, die sich vergrößern beziehungsweise verkleinern wollen, diesen Schritt zu erleichtern – natürlich ohne das bewährte Vergabeverfahren auszuhebeln. Der Antrag fand überwiegende Zustimmung in der Generalversammlung, die zugleich die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Verwaltungsrichtlinie beauftragte. (s. Bericht auf Seite 3)

Der zweite Antrag zur *Änderung des Beschlusses zur Preisgestaltung für Wogeno-Wohnungen* wurde nach langer und kontroverser Diskussion mehrheitlich abgelehnt und zur Überarbeitung in die Gremien zurückverwiesen. Aufsichtsrat und Vorstand werden die überarbeitete Version auf der Klausurtagung im März 2010 erneut zur Diskussion stellen. Abschließend wird die nächste Generalversammlung darüber abzustimmen haben.

Die Versammlung war von einer ausgesprochen lebendigen Diskussion geprägt, von der trotz oder vielleicht gerade wegen der Kontroversen alle Anwesenden das gute Gefühl einer demokratischen Gesprächskultur in unserer Wogeno mitnahmen.

Im Anschluss gab es ein superleckeres Buffet auf unserer Baustelle Orleansstr. 61.

Heike Skok



Haidhausen leuchtet ...

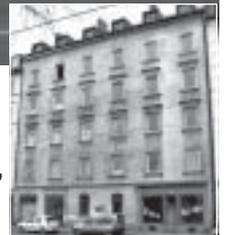
Das Haus Orleansstr. 61 ist zum Schmuckstück geworden, wie es sich kaum jemand hätte vorstellen können, der diese alte Bruchbude an dem Tag sah, als die WOGENO sie gekauft hatte.



Das Kutscherhäuschen im Hof mit seinem wunderbaren Kupferdach präsentiert sich als ausgesprochenes Juwel. Und auch die ehemalige Schreinerei, in der diesmal die Generalversammlung stattfand, erkennt man kaum wieder.



Zur Erinnerung:
So sah das Haus aus,
als die WOGENO es
kaufte. →



Auch unser Haus in der Pariser Str. 11 stellt für den Stadtteil Haidhausen eine Bereicherung dar – und zwar nicht nur das Vorderhaus. Besonders das Hinterhaus, unser erstes Vollholz-Mehrfamilienhaus, zieht aus weitem Umkreis Interessierte an. Eine eindeutige Zukunftsperspektive!



← Pariser Str. 11
zum Zeitpunkt des Kaufes



← Die Vorbereitungen zum Richtfest für die Pariser Str. 11 im September dieses Jahres waren zum Zeitpunkt dieser Aufnahme in vollem Gange.

Das Foto hat uns freundlicherweise unser Kooperationspartner für dieses Haus, die MGS, zur Verfügung gestellt.



Hofseite



Straßenseite

... und demnächst auch
die Rablstr. 40? →

Die Bewohnerinnen und Bewohner scheinen wild entschlossen, mit Hilfe der GIMA* für ihr Haus eine genossenschaftliche Lösung zu finden.

*genossenschaftliche Immobilien Agentur





CoHaus München GmbH

WOGENO-Tochter mausert sich: Cohaus weitet Energiesektor aus

Seit 2006 betreibt die Cohaus München GmbH in der Oberländerstr. 20, einem Haus der Isar Wohnungsbau-genossenschaft EG, vormals IWG, eine Heizzentrale mit Kraft-Wärme-Kopplung, einem sogenannten Blockheizkraftwerk.

Die SWM sind nicht erfreut ...

In langwierigen Auseinandersetzungen mit den Stadtwerken München konnten wir durchsetzen, den im Haus produzierten Strom auch direkt an die Hausbewohner zu verkaufen. Dies ist im Sinn der Energieeffizienz und für den Geldbeutel der Stromkunden die optimale Lösung. Natürlich hatten das die Stadtwerke lange Zeit nicht so gesehen und uns das Leben nicht gerade erleichtert. Klar, Konkurrenz belebt ja das Geschäft ... außer im Energiesektor ...

... aber neue bundesweite Rahmenbedingungen bringen uns voran

Nun hat der Gesetzgeber seit 2009 die Rahmenbedingungen dafür geschaffen, dass wir rechtlich durchsetzen konnten, was uns zusteht: Am Ort der Stromproduktion wird der Strom zum größten Teil direkt durch die Hausgemeinschaft genutzt, ohne die Stromverteilungsanlage aufwendig umbauen zu müssen, wie wir das noch in der Oberländerstr. 20 auf Druck der SWM tun mussten.

So sieht der aktuelle „Kraftwerkspark“ der Cohaus aus:

KWK-Anlagen (Blockheizkraftwerke)				
Standort	Leistung in kW	Produktion kWh/a	Cohaus-Kunden	Inbetriebnahme
Häberlstraße 15	15,3	80.000	10	12.09.09
Oberländerstr. 20	15,5	72.000	11	09.11.05
Orleansstr. 61	15,3	60.500	15	11.09.09
Pariser Str. 11	15,3	50.000	21	30.10.09
gesamt:	61,4	262.500	57	

Und so sehen unsere neuen Maschinen in der Häberlstraße, der Orleansstraße und der Pariser Straße aus:



Einer unserer drei Kraftwerksblöcke mit 15,3 KW elektrischer Leistung

Übrigens handelt es sich um das Modell, das im Fernsehen zu sehen war, als VW und Lichtblick ihr Projekt vorstellten, in Deutschland 100.000 solcher Klein-Kraftwerke zu bauen. Leider musste mangels eigenem Gerät im Fernsehen der Typ ECPower präsentiert werden. Dieses Gerät ist bei uns bereits im Einsatz.

Wir haben damit derzeit mehr Leistung im Echtbetrieb installiert, als der Volkswagen-Konzern und Lichtblick (nämlich null). Hinzu kommen zwei Photovoltaikanlagen in der Orleansstr. 61 und in der Pariser Str. 11. Von dort wird der Strom noch bis auf weiteres ins allgemeine Stromnetz eingespeist. Allerdings werden wir spätestens dann den Schalter auf Eigenversorgung umlegen, sobald der Marktpreis für Strom in die Nähe der Einspeisevergütung rückt. Dann werden ein Höchstmaß an Energieeffizienz in Verbindung mit Nachhaltigkeit erreicht und die Stromversorgungsnetze entlastet.

Dezentrale Versorgungskonzepte sind ein wichtiger Baustein einer energetischen Neuausrichtung. Derzeit prüfen wir gemeinsam mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), im Rahmen unseres Projektes Westendstr. 74 ein größeres Areal auf diese Weise mit Wärme und Strom zu versorgen. Wir berichten.

Peter Schmidt

Ein Gruß nach Kopenhagen – CO₂-Bilanz der WOGENO Häuser

Laut dem Internet-CO₂-Rechner von Greenpeace (<http://greenpeace.klima-aktiv.com>) betragen die durchschnittlichen Treibhausgasemissionen eines Bundesbürgers für Heizzwecke rund 2,0 Tonnen CO₂ pro Person und Jahr. Wie sieht es da bei den WOGENO-Häusern aus? Ein Blick ins WOGENO-Intranet gibt die Antwort.

Dort sind die Verbrauchszahlen 2008 und 2007 vieler Häuser in übersichtlichen Diagrammen dargestellt, darunter auch die CO₂ Emissionen – siehe die untenstehende Grafik.

Im Durchschnitt erreichen die ersten sechs im Diagramm genannten Häuser 418 kg CO₂ pro Person und Jahr. Das ist eine Reduktion von 79 % gegenüber dem bundesdeutschen Wert. Auch die Kidlerstraße wird die Statistik bald nicht mehr verschlechtern, da sie gerade energetisch saniert wird.

Die August-Kühn-Straße wird 2009 sogar zum „Null-Emissions-Haus“. Durch eine Spende von 100 Euro an die gemeinnützige atmosfair gGmbH werden die Treibhausgasemissionen des Fernwärmebezugs durch Klimaschutzprojekte neutralisiert.

Die anderen im Intranet veröffentlichten Diagramme beschäftigen sich mit: Wasserverbrauch, Müllaufkommen, Heizenergiekosten, Fernwärmekosten, Endenergie- und Primärenergieverbrauch sowie dem Energiemix.

Andreas Viehl



Zertifikat

für eingesparte Treibhausgasemissionen zum Klimaschutz

**Das WOGENO Haus
August-Kühn-Straße 12**
*spart mit atmosfair 4.347,83 kg CO₂-äq.
Treibhausgasemissionen ein.*

Ihr Beitrag

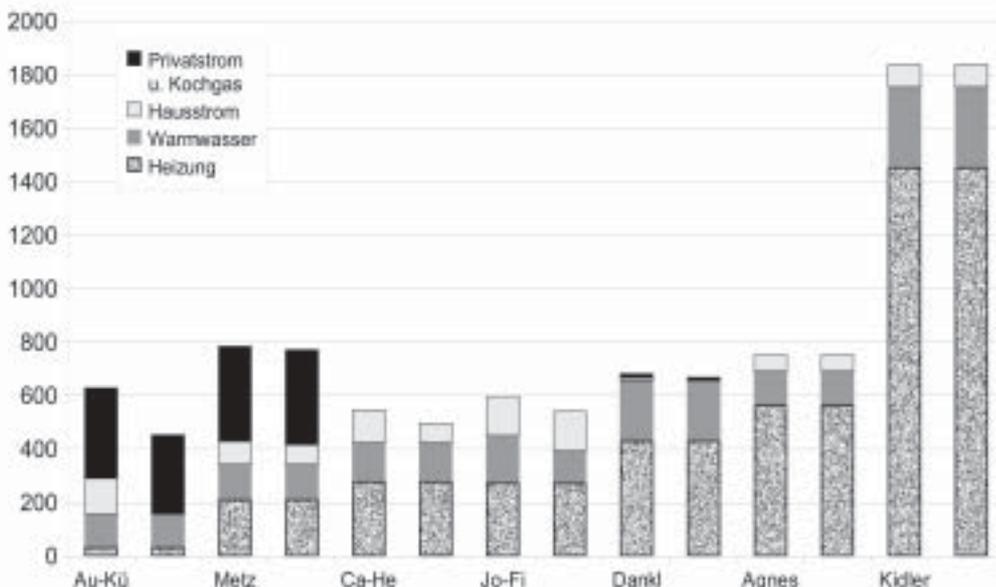
von 100,00 Euro unterstützt Klimaschutzprojekte, die atmosfair für Sie auswählt. Diese werden nach den im Kiotoprotokoll verankerten Regeln des Clean Development Mechanism (CDM) und zusätzlich dem „Gold-Standard“ der internationalen Umweltschutzorganisationen durchgeführt und von dafür zugelassenen Organisationen kontrolliert. Unter www.atmosfair.de finden Sie die aktuellen Klimaschutzprojekte.

Unsere Garantie

atmosfair verpflichtet sich, die mit Ihrem Beitrag erbrachten Emissionsreduktionen aus den genannten Klimaschutzprojekten von den zuständigen Kontrollorganen zertifizieren zu lassen und die Zertifikate im offiziellen Register der Bundesrepublik Deutschland beim Umweltbundesamt für immer stillzulegen. Damit bringt atmosfair den formellen Nachweis, dass die eingesparten Emissionen nicht mehr in die Atmosphäre gelangen und auch von keinem anderen Akteur mehr verwendet werden können.

Die hier abgedruckte Wiedergabe des Original-Zertifikats ist eine Montage in der gegenüber dem Original ausschließlich die Stellung der Textblöcke verändert wurde, um das Zertifikat hier lesbar zu machen. K.J.

CO₂ Emission in kg pro Person und Jahr



Die jeweils linke Säule der einzelnen Häuser ist das Ergebnis einer Standardberechnung. Die rechte Säule berücksichtigt folgende Besonderheiten:

- Bezug von Ökostrom für den Hausstrom (August-Kühn-Straße und Danklstraße)
- Anrechnung der Einspeisung einer Fotovoltaikanlage (Metzstraße, Caroline-Herschel-Straße)
- Berücksichtigung der thermischen Solaranlage (Johann-Fichte-Straße)

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

**Agnesstr. 66:**

Nach mehreren Anläufen (erster Versuch bereits 2007) haben sich WOGENO und Stadtverwaltung darauf geeinigt, dass das Grundstück Agnesstr. 66 durch die Wogeno gekauft und damit das Erbbaurecht beendet wird. Die Verhandlungen der WOGENO mit der Stadt wurden begleitet durch eine intensive und sehr konstruktive Diskussion mit der Hausgemeinschaft. Am 1. Dezember wurde der Kaufvertrag notariell beurkundet und damit der Übergang des Eigentums von der Stadt an die Wogeno wirksam (s. ausführlich S. 4).

**August-Kühn-Str. 12:**

Rechtzeitig vor Wintereinbruch wurde die neue Fahrradrampe eingebaut (s. Foto nächste Seite unten). Viel Aufwand verursachen die Probleme mit der Lüftungsanlage (sehr störende Geräusche in einigen Wohnungen), die uns seit Monaten beschäftigen.

**Caroline-Herschel-Str. 25-27:**

Die Advents- und Weihnachtszeit ist immer etwas ganz Besonderes in unserem Haus. Denn: Der Nikolaus kommt vorbei, es gibt ein Adventssingen und vieles Schönes mehr.

**Danklstr. 11:**

Das Gästeappartement erfreut sich immer größerer Beliebtheit, und auch im Gemeinschaftsraum gibt es eine ganze Reihe unterschiedlicher, regelmäßiger Nutzungen. Das reicht von Qi Gong über Kinder-Yoga, dem Treffen einer Elterngruppe bis hin zu einer kolumbianischen Heimatgruppe. Dass man den Raum auch für private Feiern mieten kann, spricht sich im Viertel langsam rum.

**Häberlstr. 15:**

Das historisch bedingt komplizierte Heizungssystem mit unterschiedlichen Drucksystemen, aufgeteilt in Vorder- und Rückgebäude, machte den Einbau einer relativ aufwändigen Steuerungs- und Regelungstechnik erforderlich. Zum Beginn der Heizperiode kam es erwartungsgemäß zu einigen Fehlfunktionen, allmählich stellt sich nun aber auch hier Normalität ein. Der Vorstand prüft derzeit, ob im Sinn einer „runden Sache“ nun die Treppenhaussanierung nicht doch vorgezogen werden könnte. Zunächst müssen aber die anderen Baustellen Orleansstr. 61, Pariser Str. 11 und Kidlerstr. 41/43 in trockene Tücher.

**Isartalstr. 26:**

Die Gaststätte „Roeckplatz“ brummt, das freut alle Initiatoren und auch die Gäste, die dort nach wie vor lecker essen können. Leider hat dies zur Folge, dass die Küchendünste von der vorhandenen Abluftanlage nicht mehr verkraftet werden.

Deshalb müssen wir einen außen liegenden Abluftkamin an der hofseitigen Fassade über Dach installieren.

Die Erörterungen mit der Hausgemeinschaft, den Gremien der WOGENO und den beratenden Ingenieuren zum weiteren Vorgehen (energetische Sanierung? Dachgeschossausbau?) laufen auf Hochtouren.

**Johann-Fichte-Str. 12**

Der Lesclub feiert sein 5. Jubiläum. In dieser Zeit haben wir uns 75 mal getroffen, um einerseits Bücher zu besprechen, andererseits zu weiteren Aktivitäten, wie Lesungen, Filme schauen u.a. (s. auch S. 13).

Ankündigung: Detroit – New Orleans, Dia-Abend am 20. Jan. 2010 um 20:00 in der JoFi.

Die Ausstellung in der Eingangshalle der Johann-Fichte-Str. 12 (die jetzt in den Wintermonaten an eine immergrüne Orangerie erinnert), ist weiterhin zu sehen: *Rot ist mein Name*. Bewohnerinnen und Bewohner fotografieren Rotes in der JoFi.

**Kidlerstr. 41-43:**

Die Großbaustelle nimmt sichtbar Gestalt an: Seit Anfang September werden die beiden Häuser Nr 41 und Nr 43 energetisch saniert und unter den Dächern vier neue Wohnungen ausgebaut. Die Ölzentral-Heizung wird auf Fernwärme umgestellt. Jetzt sind die größten Abräumarbeiten beendet, die Dachstühle erneuert, die großen Dachterrassen schon zu sehen. Die zentrale Lüftungsanlage ist in allen Wohnungen installiert, die 16 cm (!) dicke Dämmung angebracht und fast überall ist schon der neue Putz sichtbar. Man braucht zwar noch ein wenig Phantasie, um das Ziel zu erspähen, aber so langsam wird's ...

Die Koordination der vielen Firmen auf der Baustelle lief nicht immer rund. Zu Beginn gab es diverse Probleme, v. a. mit Terminabstimmungen und Zuständigkeiten. Bauschutt und Staub waren teilweise sehr belastend, und der Lärm der Abbrucharbeiten im Dachgeschoss, v. a. für die Menschen in den oberen Stockwerken, eine Geduldssprobe.

Mitte Dezember wird voraussichtlich das Gerüst abgebaut und die BewohnerInnen werden glücklich sein, endlich wieder klar aus dem Fenster schauen zu können.

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

nen. Der Innenausbau der Dachwohnungen dauert noch bis zum Frühjahr, dann können in einem der besten Stadtviertel Münchens vier neue WOGENO-Haushalte begrüßt werden!



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.



Nymphenburger Str. 106:

Wir haben mittlerweile eine neue Hausmeisterin:

Elena Avtsin ist sehr nett und wir freuen uns alle auf eine gute Zusammenarbeit mit ihr.



Orleansstr. 61:

Am 4. Dezember fand die Einweihungsparty in der zum Wohn-Atelier umgebauten ehemaligen Schreinerei statt. Aus der alten Hütte in der Orleansstr. 61, von der sich zum Kaufzeitpunkt kaum jemand vorstellen konnte, wie es weitergehen soll, ist ein ansehnliches „New Orleans“ geworden. Ganz nebenbei sind 6 neue Wohnungen für unsere Mitgliedschaft entstanden – durch Umbau und Umwidmung ehemals gewerblicher Fläche und Dachgeschossausbau.



Pariser Str. 11:

Im Dezember 2009 finden die Abschlussarbeiten und parallel dazu die Einzüge statt. Damit stehen 20 neue Wohnungen und ein weiterer Gemeinschaftsraum für die Mitgliedschaft zur Verfügung. Das erste Mehrfamilienhaus aus Vollholz erfreut sich regen Interesses aus der Fachwelt und bietet dazu einen hohen baubiologischen Wohnwert für die Nutzerinnen und Nutzer. Die hauseigene Stromproduktion durch BHKW und PV-Anlage in Verbindung mit der hochwertigen energetischen Ausführung (z.B. Blo-

wer-Door-Test) führt dazu, dass das Haus auch ohne entsprechendes Gütesiegel einen vergleichbaren Primärenergiewert hat wie ein „normales“ Passivhaus.



Westendstraße 74:

Der Kaufvertrag wurde im Oktober unterschrieben und unmittelbar danach mit ersten Abbrucharbeiten in den zu sanierenden Wohnungen (alte Wandverkleidungen, morsche Balken im Erdgeschossboden ...) begonnen. Wir hoffen auf die Erteilung der Baugenehmigung im Januar, damit wir dann unmittelbar mit den genehmigungspflichtigen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten beginnen können.

Die Fahrradrampe in der August-Kühn-Straße



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

Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein? Nicht warten – gleich beantragen!

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

Die Erfahrung zeigt: Die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins durch das Wohnungsamt dauert Wochen. Manchmal zu lange Der Vergabeausschuss kann bei geförderten Wohnungen nur BewerberInnen berücksichtigen, die einen Berechtigungsschein vom Wohnungsamt vorlegen. Die Bitte an alle Mitglieder: wenn ein Anspruch möglich ist – Schein »auf Vorrat« besorgen (jährliches aktualisieren – gegen Gebühr – nicht vergessen). Er ist ein elementarer Baustein im Bewerbungsverfahren um eine WOGENO-Wohnung.

Antragstellung: im Wohnungsamt in der Franziskanerstraße 6 - 8 (S-Bahn Rosenheimer Platz).

Änderung tut Not –

Die WOGENO-Satzung soll renoviert werden

Wie bereits im letzten Rundbrief und auf der Generalversammlung angekündigt, machen die Neufassung des Genossenschaftsgesetzes (GenG) vom 16. Oktober 2006 und die praktischen Erfahrungen mit einigen Unzulänglichkeiten unserer, nunmehr mit einigen Änderungen seit 1993 gültigen WOGENO-Satzung, eine Überarbeitung notwendig. Vorschläge zur Satzungsänderung werden durch eine Arbeitsgruppe im Aufsichtsrat ausgearbeitet.

Die überarbeitete beziehungsweise renovierte Satzung soll der Mitgliedschaft auf der Generalversammlung am 11. Juni 2010 zur Abstimmung vorgelegt werden. Der Satzungsentwurf mit einer Synopse der Veränderungen bzw. mit alternativen Formulierungen dort, wo substantielle Änderungen über die gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehen, wird bereits im Frühjahr im WOGENO-Intranet veröffentlicht. So können bereits im Vorfeld der Generalversammlung weitere Vorschläge eingebracht

und zur Sicherstellung eines effizienten Ablaufs der Generalversammlung aufbereitet werden.

Was erwartet die Mitglieder an Vorschlägen? Hier einige Beispiele:

- Im § 3 unserer Satzung soll auf Vorschlag der Arbeitsgruppe eine Präzisierung erfolgen, nämlich, welche nicht natürlichen Personen Mitglied der WOGENO werden können. Das heißt, es ist die Frage zu beantworten, ob bestimmte juristische Personen, zum Beispiel die Rechtsformen der OHG oder KG, nicht als Mitglieder zugelassen werden.
- Vorgeschlagen wird, den § 4 (1) unsere Satzung aufgrund der Änderung des GenG § 15 (1) um folgenden Satz zu ergänzen: „Der Bewerberin oder dem Bewerber ist vor Abgabe seiner Beitrittserklärung die Satzung in der jeweils geltend Fassung zur Verfügung zu stellen.“
- § 4 (3) unserer Satzung: „Die Mitgliedschaft entsteht durch Eintra-

gung in die beim Genossenschaftsregister geführte Liste der Genossen/innen“ ist mit wegen der Neufassung des GenG zu streichen.

An diesen drei Beispielen wird deutlich: Ein Großteil der Änderungen ist formaler Natur beziehungsweise besteht in Übernahmen von Bestimmungen des neuen GenG, das die Grundlage jeder Genossenschaftssatzung, also auch der unseren, darstellt. Es gibt aber auch Änderungsvorschläge, die, wie das erste Beispiel zeigt, inhaltliche Wegmarken setzen (können).

Mit einer Rundmail werden wir alle Mitglieder informieren, sobald die Satzungsänderungsvorschläge im Intranet abzurufen sind. Dies soll eine breite Beteiligung an der Diskussion im Vorfeld der Generalversammlung und eine konzentrierte Debatte des Satzungsentwurfs auf der Generalversammlung ermöglichen.

Frank Rehberg und Andreas Bohl

Das Richtfest in der Kidlerstraße 43 am 8. Dezember 2009



Christian Stupka vom Vorstand begrüßt und dankt Bewohnern und Handwerkern.



Gemäß der Tradition der Zimmerer gibt's launiges Gereimtes.



Architekt, Bewohner und Aufsichtsrat lauschen ...



... und dann gibt's was zu Essen und zu Trinken.

Studienreise 2009:

Unterwegs beim Nachbarn

Wohnprojekte in Hessen

Was führt die innovative Münchner Wohnprojektszene nach Hessen? Diese Frage stellte uns verwundert Klaus Unverzagt aus Frankfurt. Und er staunte nicht schlecht, was ihn in Kassel, Frankfurt und Darmstadt so alles erwartete.

Für die 23 TeilnehmerInnen unserer Exkursion, die aus Schwaben, Franken, Ober- und Niederbayern und Hessen kamen, gab es viel zu sehen. Kommune, Heilhaus, innovative Quartierskonzepte von Altgenossenschaften, Gespräche mit sehr engagierten Bewohnern neuer Genossenschaften sowie Konzepte für ältere Menschen mit und ohne Pflegebedarf standen auf dem Programm.



Kommune Niederkaufungen

In Zeiten der Wirtschaftskrise denkt so manche/r über alternative Konzepte nach, und so waren alle gespannt auf das erste Projekt, die **Kommune Niederkaufungen**, die bereits seit gut 25 Jahren existiert. 74 KommuneInnen leben und arbeiten dort.

Beeindruckt waren wir vom Prinzip der gemeinsamen Ökonomie. Jede und jeder, der sich nach eingehender Prüfung entschließt, in der Kommune zu leben, bringt sein gesamtes Vermögen und auch seinen Verdienst in die Gemeinschaft ein. Die individuellen Bedürfnisse werden aus der Gemeinschaftskasse gedeckt, die frei zugänglich ist. Jeder entnimmt, was er benötigt – allerdings sind Anschaffungen über 150 Euro zustimmungsbedürftig und müssen 14 Tage am Schwarzen Brett ausgehängt werden. Erfolgt kein Einspruch, ist der Kauf genehmigt, ansonsten geht er zur Diskussion in die Gemeinschaft, die nach dem Konsensprinzip abstimmt.

Die Kommune betreibt auf ihrem Gelände eine KITA

sowie eine Tagespflege für demenziell erkrankte Menschen, die für AnwohnerInnen aus der Umgebung offen sind. Die Produkte der ökologisch betriebenen Landwirtschaft fließen in die eigene Ernährung und den Catering-Service ein und werden im Hofladen vermarktet. Ein Tagungshaus, eine Schreinerei und eine Schlosserei ergänzen das Spektrum. Enttäuscht oder erleichtert war so manch eine/r, als Steffen Andrea von der Kommune erklärte, dass nicht alle BewerberInnen kommunefähig seien, insbesondere die über 40-Jährigen.



Gemeinschaftsraum Kommune Niederkaufungen



Schwarzes Brett in Niederkaufungen

Am nächsten Tag standen Genossenschaften in Kassel auf dem Programm. Wie so oft auf unseren Studienreisen treffen wir andere Wohnungsmarktbedingungen an als in München. In Kassel stehen zur Zeit 5000 Wohnungen leer. Dies erhöht den Druck auf die Wohnungsbau-Gesellschaften. Vorbildlich ist hier die Altgenossenschaft **„Vereinigte Wohnstätten 1889 eG“** mit ihrem Quartiersmanagement. Bestandsbauten werden energetisch saniert, Balkone werden, wo möglich angebracht, Barrieren, wo möglich, abgebaut.

Eine weitere, langfristige kluge Investition, um Mieter zu halten, ist die Zusammenarbeit mit und die finanzielle Unterstützung des von Mitgliedern der Genossenschaft gegründeten Vereins **„Hand-in-Hand e.V.“** Dieser un-

terhält in drei Vierteln, in denen die Genossenschaft größere Bestände hat, jeweils einen Nachbarschaftstreff. Die „Vereinigte Wohnstätten 1889 eG“ unterstützt den Verein mit jährlich 200.000 Euro. Dies ermöglicht die Finanzierung der Räume und die Anstellung von Sozialpädagoginnen, die niederschwellige Beratung und Hilfeleistung in Alltagsfragen anbieten. Hilfeleistungen und diverse Angebote werden zusätzlich auf ehrenamtlicher



Basis von engagierten ViertelbewohnerInnen erbracht, die sich je nach Fähigkeiten und Zeit einbringen.

Ferner fungiert die Genossenschaft als „Dach für Wohnprojekte“, von denen sie bereits zahlreiche sowohl im Neubau, wie zum Beispiel das **Frauenwohnprojekt B12**, als auch im sanierten Bestand integriert.

Ein eher ungewöhnliches Wohnprojekt ist die **Siedlung am Heilhaus in Kassel**. Inmitten eines problematischen Stadtteils entstanden 52 Wohnungen teilweise in Eigentum, zur Miete und als genossenschaftliche Wohnungen. Die BewohnerInnen engagieren sich im Heilhaus, einem vom Bundesfamilienministerium ausgezeichneten Mehrgenerationenhaus. Von der Geburt bis zum Tod soll es für alle Generationen im Viertel da sein. Es gibt eine Cafeteria mit Mittagstisch und das Geburtshaus mit Angeboten für Gesunde und Kranke, für Kinder und Eltern.

Am Abend ging es dann von Kassel nach Frankfurt.



Anne Lamperjohann vom Wohnbund berichtete uns erfreut, dass die Stadt Frankfurt seit März 2009 eine halbe Stelle des „Netzwerks Gemeinschaftliches Wohnen“ finanziert. Hier werden Interessierte vernetzt und freie Grundstücke ausgelotet, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Frankfurt Projektgruppen angeboten werden. Das könnten wir doch in München auch brauchen!!!

Am Samstag ging es in zwei Gruppen weiter. Die



eine besuchte die „**Preungesheimer Ameisen**“, ein Wohnprojekt mit 16 Wohnungen, das in Zusammenarbeit mit dem „Gemeinnützigen Siedlungswerk“ in einem Neubaugebiet erbaut wurde. Die BewohnerInnen sind zwischen 50 und 70 Jahre alt. Sie wollen sich gegenseitig im Alter unterstützen. Eine Hürde, geeignete MitbewohnerInnen zu finden, war das geforderte Mieterdarlehen (400 und 600 Euro/qm). So konnten sich nur Personen mit entsprechendem Eigenkapital für dieses Wohnprojekt entscheiden. Im Nachbargebäude der Preungesheimer Ameisen hat das Diakonische Werk zwei ambulant betreute Wohngruppen für demenziell erkrankte Menschen eingerichtet.

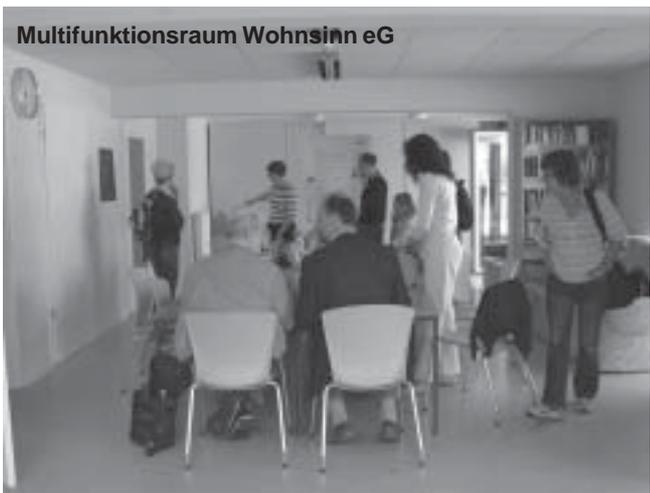
Im gleichen Viertel liegt das 1. Projekt der jungen Dachgenossenschaft „**Fundament**“, in dem acht Familien mit Kindern wohnen. Besonderen Wert legten sie auf die Niedrigenergiebauweise, den sparsamen Umgang mit Wohnfläche und Car-Sharing. Bedingt durch das enge





Budget junger Familien wurde sehr viel Eigenarbeit geleistet, was zu gelegentlichen Konflikten und auch Erschöpfungserscheinungen im Projekt führte.

Die zweite Gruppe besuchte die junge Genossen-



schaft „**Wohnsinn eG**“, Darmstadt, die auch als Dachgenossenschaft für neue Projekte fungiert. Sie hat über 100 Wohneinheiten und ist offen für alle Generationen, für Menschen mit und ohne Behinderung. Besonderheiten sind die Passivhausbauweise, die komplette Selbst-

Zwei entzückende Beispiele für die Möglichkeiten, welche die Hessischen Bauordnung bietet:



verwaltung durch die BewohnerInnen und die Gemeinschaftsräume, in denen viele gemeinsame Aktivitäten stattfinden.

Im Vergleich zu den jungen Genossenschaften in Darmstadt und in Frankfurt zeigt es sich, dass die Kooperation mit einer Altgenossenschaften mit den bestehenden Strukturen und Beständen, oder auch einem Bauträger, wie in Preungesheim, für Wohnprojekte erhebliche Erleichterungen bringen, ein Wohnprojekt kurzfristig zu verwirklichen.

Das kleinste Wohnprojekt besichtigten wir in Darm-



stadt. Vier ältere Ehepaare schlossen sich im „**Sandberghof**“ als GbR zusammen und sanierten das denkmalgeschützte Haus sehr liebevoll. Werkstatt, Atelier, Gästezimmer und Gemeinschaftsraum mit Flügel bieten Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten. Letzterer ist auch offen für MusikerInnen aus dem Viertel. Das Nachbarhaus wird demnächst ebenfalls saniert und nutzt die Gemeinschaftsräume des Sandberghofs. Dies zeigt, wie Wohnprojekte ins Quartier hinein wirken können.

Ins Staunen versetzte uns immer wieder die Hessische Bauordnung. Jeder kann mehr oder weniger mit Höhe, Form, Farbe und Fenstern spielen (siehe die beiden Beispiele unten). Die Bayerische Bauordnung ist hier durch größeres Harmoniebedürfnis geprägt.

Fazit: In Hessen gibt es spannende Projekte, viele engagierte Menschen und weitsichtige Wohnungsbau-gesellschaften.

Gerlinde Gottlieb



Personalien

Rechnungswesen

Nach 14 Jahren Arbeit am „zentralen Nervensystem“ unserer Genossenschaft wird uns zum Ende diesen Jahres Karin Smith zumindest für die WOGENO-Buchhaltung nicht mehr zur Verfügung stehen. Sie wendet sich

auf eigenen Wunsch anderen Aufgaben zu. Wir wünschen ihr für ihren weiteren Berufs- und Lebensweg alles Gute und würden uns freuen, sie auf einer Generalversammlung mal nicht am Eingangstresen, sondern ganz entspannt als „ordentliche“ Versammlungsteilnehmerin begrüßen zu dürfen.



Seit dem 1. Dezember 2009 steht uns nun für alle Belange des WOGENO-Rechnungswesens Frau Regina Roth zur Seite. Sie ist Diplom-Betriebswirtin mit einer reichen Erfahrung im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Dank ihres geplanten Umzuges nach München konnten wir sie auf uns aufmerksam machen und sie für die Ziele und die Arbeitsweisen unserer WOGENO interessieren.

Und so freuen wir uns auf die Zusammenarbeit mit ihr.



Praktikant

Herr Martin Reichhart macht in der Zeit zwischen Ende Oktober 2009 und Ende Januar 2010 bei uns Praktikum. Er absolviert eine Ausbildung zum Kaufmann der Wohnungswirtschaft und ist von Hamburg aus in die kal- und der Isar-Wohnungsbaugenossenschaft gesprun- Schnelldurchgang den normalen und auch den weni- NO-spezifischen Verwaltungsalltag kennenzulernen.



Foto Martin Reichhart

Grundstücks- und Wohn- ten Wasser der WOGENO gen, um in einem turbulenten ger normalen, weil WOGE-

Wie das Leben so spielt

••... ich wollte nie ins Büro, nun mache ich bei der CoHaus München GmbH ein dreimonatiges Praktikum als angehender Immobilienkaufmann im Rahmen einer Umschulungsmaßnahme. Wie konnte es soweit kommen? Nach einem schweren Bandscheibenvorfall als Pressefotograf war es mir unmöglich, schwere Kameraausrüstung durch die Stadt zu tragen. Es stellte sich für mich die Frage, in welches berufliche Feld ich mich begeben soll. Aber nicht nur das - ich musste mich auf einen langen Kampf mit dem Rententräger (Geldgeber) einstellen. Nachdem endlich die Zusage der Rentenkasse eingetrudelt war, erkundigte ich mich zaghaft bei meinem Sachbearbeiter nach dem Beruf des Immobilienkaufmanns. Er sagte nur knapp, da müssen Sie auf den Bau, da zieht es, das ist nicht gut für Ihren Rücken. Doch nun sitze ich im Büro der CoHaus München GmbH und fange an, die in meiner schulischen Ausbildung erlangten Fähigkeiten in die

Praxis umzusetzen. Ich wurde vom gesamten Team sehr herzlich empfangen, so

dass ich mit einem guten Gefühl in die Arbeit eintauchen konnte. Meine Aufgabenbereiche sind weit gefasst: Wohnungsbesichtigungen und Wohnungsübergaben - den Bauzylinder kann ich mittlerweile in Sekunden gegen einen Eigentümerzylinder austauschen! Telefondienst im Büro, der sehr spannend ist, da man mit vielen Bewohnern das erste Mal in Kontakt tritt. Und es macht Freude, ihnen bei Problemen und Wünschen helfen zu können. Der Beruf des Immobilienkaufmanns ist recht vielseitig, man hat auch die Möglichkeit, im Außendienst tätig zu sein, um nicht immer im Büro arbeiten zu müssen.

Fazit: So schlimm ist die Arbeit in einem Büro gar nicht ...;-))

Martin Reichhardt

Tagesseminar

So funktioniert die WOGENO

Die WOGENO steht für Transparenz und vielfältige Beteiligung ihrer Mitglieder.

Daher bieten wir allen interessierten Mitgliedern, ob wohnend, wartend oder in gewählter Funktion als Haus-sprecherIn ein Tagesseminar an, bei denen Grundlagen der Planungen und des Wirtschaftens der WOGENO vorgestellt und erörtert werden.

Anhand eines Musterhauses im Neubau verläuft der rote Faden von der Akquise des Grundstücks über die Planungen und Bau bis hin zur Bewirtschaftung im Alltag.

Samstag, 13. März 2010, 10 – 17 Uhr, Gemeinschaftsraum Dankstraße 11

Kostenbeteiligung: EUR 10 für Mitglieder, EUR 30 für Nichtmitglieder.

Verbindliche Anmeldungen bitte unter info@wogeno.de mit Stichwort „Tagesseminar März 2010“

Stellenangebot Hausmeister/in

Die Cohaus München GmbH ist ein Tochterunternehmen der WOGENO München eG und betreut deren sowie weitere Wohnungsbestände; insgesamt derzeit ca. 500 Wohnungen in 20 Häusern, die im Stadtgebiet Münchens mit Schwerpunkt südliche Innenstadt verstreut liegen.

Näheres dazu entnehmen Sie bitte folgenden Internetseiten: www.cohaus-muenchen.de • www.wogeno.de und www.iwg-muenchen.de

Wir suchen zum 01.04.2010 oder früher eine/n Hausmeister/in für ca. 30 Wochenstunden. Die Tätigkeiten umfassen allgemeine hausmeisterliche Tätigkeiten für einen Teil der durch die Cohaus betreuten Häuser (Reinigungsarbeiten nehmen ca. 50 Prozent der Zeit in Anspruch), sowie einfache Handwerkerarbeiten.

Unser/e neue Mitarbeiterin sollte

- im Raum Sendling / Isarvorstadt /Thalkirchen wohnen,
- eine handwerkliche Berufsausbildung vorweisen oder längere Zeit handwerklich gearbeitet haben,
- ein verbindliches, freundliches Auftreten haben,
- im Notfall mobil erreichbar sein können.

Ferner erwarten wir Aufgeschlossenheit und Verständnis für genossenschaftliche Prinzipien, insbesondere die sozialen, ökologischen und auf nachbarschaftliches Miteinander basierenden Wohn- und Umgangsformen in der WOGENO.

Wir bieten

- selbständige, eigenverantwortliche Arbeitsweise
- vielfältige Aufgaben in einem freundlichen Team und in anregendem Umfeld
- branchenübliches Gehalt, krisensicheres Arbeitsverhältnis.

Bei Interesse senden Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen an:

Cohaus München GmbH
Aberlestr. 16/Rgb.
81371 München

Kontaktpersonen bei Rückfragen: Tel. 089-76 77 38 93
Herr Schmidt (p.schmidt@wogeno.de) und Herr Kremer (t.kremer@wogeno.de).

Wanted: E-Mail-Adresse

Wir bitten alle Mitglieder, die einen E-Mail-Anschluss haben, diesen der WOGENO-Verwaltung bekannt zu geben. Es bedeutet nicht nur eine große Arbeits- und Kostenerleichterung für die Verwaltung. Auch für die Mitglieder bringt es unmittelbaren Vorteil, denn sie sind schneller dran am Informationsfluss.

Danke! WOGENO Vorstand und Verwaltung

Qigong

in der Dankstraße 11 mittwochs 18.00 Uhr

Information und Anmeldung:

www.qigong-werkstatt.de
kontakt@qigongwerkstatt.de
Telefon: 39 76 14



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

Mittwoch, 27. Januar 2010, 20.00 Uhr

Lektüre:

**Das Leben des Galilei
und Gedichte**

Autor: Berthold Brecht

Mittwoch, 24. Februar 2010, 20.00 Uhr

Lektüre:

Der Fremde

Autor: Albert Camus

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 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:		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 Vorbucherecht
		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	35 Euro		
jede weitere Person (bis zu 4 möglich)	10 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. Dankstraße 11

Preis für die Buchung des Gemeinschaftsraumes auf Anfrage

Die aktuelle Belegung der Gästeappartements und Gemeinschaftsräume in der Metzstraße, der Johann-Fichte-Straße, der Dankstraße, der Nymphenburger Straße und der Pariser Straße lässt sich über das für WOGENO-Mitglieder zugängliche Intranet feststellen.

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: Kochmische, 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

Ferienhausangebote

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

SÜDFRANKREICH (Languedoc-Roussillon): Renoviertes altes Dorfhaus mitten in einem malerischen Winzerort zwischen Narbonne und Carcassonne in der Nähe des Canal du Midi: 2 Wohnräume, eines mit Kamin, 3 Schlafzimmer (max. 6 Personen), Küche, Bad, Gärtchen mit Blick auf die Vorberge der Pyrenäen. Schönes Wandergebiet, köstliche Weine, eine knappe Stunde bis zum Mittelmeer, Badensee in der Nähe. 320 bis 420 Euro je nach Personenzahl; Kinder bis 10 Jahre frei, von 10 bis 16 Jahre 50 %.

■ Näheres bei Susanne Härtel, Tel. 089-487591

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: 19.01.2010, 16.03.2010, 18.05.2010, 20.07.2010, 21.09.2010 und 16.11.2010
jeweils 19.30 Uhr, Johann-Fichte-Str. 12
(U6 Station Dietlindenstraße), Gemeinschaftsraum

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

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

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: andreas.bohl@mnet-online.de
Marina Dietweger, Häberlstr. 15, 80337 München, Tel.: 089/6 92 71 68, E-Mail: m.dietweger@onlinehome.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 10.12.2009: 1230

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.