



# WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 46



Exkursion zu den Standorten unserer Neubauprojekte

## Die Neubauprojekte der WOGENO

### Bericht von der Exkursion – Stand der Dinge – Wie geht es weiter?

Zwei Samstage im Oktober: Mehr als hundert WOGENO-Mitglieder machten sich auf den Weg zu den vier Schauplätzen unserer künftigen Neubautätigkeit. Die „Abstimmung mit den Füßen“ entsprach nicht nur der Reihenfolge der Besichtigung, sondern auch in etwa dem Bild, das unsere Umfrage ergeben hatte. Neuhausen (Reinmarplatz: zirka 70 ExkursionsteilnehmerInnen) vor Schwabing West (Ackermannbogen: zirka 50) vor Forstenried (Limmatstraße: zirka 30) vor Schwabing Ost (Funkkaserne: zirka 20). In ähnlichem Verhältnis hatten die etwa 250 Rückmeldungen auf unsere schriftliche Umfrage ihre Prioritäten gesetzt.

Auf jedem Baufeld wurden nach der Erläuterung der planerischen Rahmenbedingungen vielfältige Fragen erörtert. Der Gedankenaustausch war rege und lässt uns erwartungsvoll auf die nächsten Schritte blicken.

Kleines Beispiel: Zur Frage wer denn überhaupt ein eigenes Auto benötigt, haben wir „Beweisfotos“ gemacht, um den Verantwortlichen bei der Stadtpla-

nung und bei der Politik darzulegen, dass die bisherige Regelung „wer eine Wohnung baut, muss auch einen Stellplatz bauen“ das Wohnen in der Stadt nachhaltig unnötig verteuert und eine große Zahl von StadtbewohnerInnen benachteiligt (Stichwort Stellplatzschlüssel: siehe Artikel zum Thema auf S. 6).

Die Aussage „Ich brauche kein (eigenes) Auto und will deshalb nicht zehn Prozent mehr Wohnkosten für einen unnötigen Stellplatz bezahlen.“ traf für eine eindeutige Mehrheit der Interessierten zu:



## Zum Stand der Dinge auf den einzelnen Baufeldern



### Reinmarplatz:

Im Januar 2011 soll über die Vergabe des Grundstücks im Stadtrat entschieden werden. Wir hoffen sehr, dass wir gemeinsam mit der GEWOFAG, mit der wir bereits ausführliche konzeptionelle Überlegungen angestellt haben, zum Zuge kommen. Dann soll es zügig an die Planung gehen, wobei die Beteiligung der zukünftigen BewohnerInnen eine tragende Rolle einnehmen wird. Ein detaillierter Wohnungsmix nach Haushaltseinkommen und Altersgruppen ist vorgegeben. Die Errichtung eines Nachbarschaftshauses mit Pflegestützpunkt erweitert die Optionen für gemeinschaftsorientierte soziale und kulturelle Nutzungen rund ums Wohnen. Mit der GEWOFAG angedacht ist die Bildung einer gemeinsamen Kerngruppe zukünftiger NutzerInnen, die in moderierter Form ihre Vorstellungen und Bedürfnisse einbringen können, die bereits in der Planung und beim Bau Berücksichtigung finden sollen.



### Ackermannbogen:

Mitte Februar 2011 endet die Bewerbungsfrist für die letzten Neubauf Flächen. Leider ist für Genossenschaften nur ein Baufeld für knapp 65 Wohnungen ausgeschrieben. Mit der Genossenschaft wagnis hatten wir bereits früher vereinbart, dass wir bis zu einer Grenze von 50 Einheiten nicht konkurrierend am Ackermannbogen auftreten wollen. Gleichzeitig hatten wir auf mehr Fläche für Genossenschaften gehofft. Dem wurde durch die Politik leider nicht entsprochen. Der Ackermannbogen ist aktuell die nachgefragteste Ecke Münchens und der Druck der ganzen Branche auf die

Stadtpolitik sehr hoch. Leider konnten wir uns mit unserer Forderung nach einem größeren „Kuchenstück“ für die Genossenschaften hier nicht durchsetzen. Nun versuchen wir aktuell auszuloten, ob und wie sich wagnis und WOGENO auf der begrenzten Fläche gemeinsam bewerben können. Da wir beschlossen haben, uns aufgrund früherer Absprachen nicht konkurrierend um die ganze Fläche zu bewerben, sofern die Gespräche mit wagnis zielführend sind, resultiert daraus leider nur eine sehr begrenzte Zahl von Wohnungen für die WOGENO. Aktuell gehen wir von zirka 16 bis 18 Wohnungen aus. Wir informieren zeitnah, sobald die Grundstücksvergabe erfolgt ist.

Unabhängig vom Ausgang der Vergabe am Ackermannbogen erhalten wir unseren Anspruch aufrecht, auf dem Gelände der ehemaligen Werkbundsiedlung (wieder) zum Zuge zu kommen.



### Forstenried:

Der offizielle Startschuss erfolgte am 6. Dezember 2010 mit dem Beschluss des Stadtrats über die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Waldorf-Schulverein und die WOGENO. Schulverein und WOGENO wollen nun einen Kaufvertrag für das Wohnbaugrundstück abschließen. Im Frühjahr 2011 werden die beiden Kooperationspartner einen Architekturwettbewerb durchführen, der die Grundlagen für den Bebauungsplan liefert. Anfang 2012 soll dieser fertig sein. Wenn alles gut geht, wollen wir Mitte 2012 mit dem Bau beginnen.

Wir informieren zeitnah, sobald der Wettbewerb auf den Weg gebracht ist. Hier bietet sich an, dass künftige Bewohner/innen sich an den planerischen Überlegungen beteiligen. Wir laden Forstenried-Interessierte in wenigen Wochen dazu ein.

### Funkkaserne:

Seit Monaten arbeiten die städtischen Wohnungsgesellschaften, die jungen Genossenschaften, Baugemeinschaften und die Südhausbau an einem Konzept für den südlichen Teil des Geländes mit knapp 800 Wohnungen. Ziele sind eine gute soziale Mischung, vielfältige

soziale, kulturelle und kommerzielle Einrichtungen, ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept sowie eine Gestaltung von Straßen und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Bei der Stadt ist dieses konsortiale Konzept auf großes Interesse gestoßen.

Die Ausschreibung der Flächen soll im Sommer 2011 erfolgen. Die zukünftigen BewohnerInnen werden sich mit ihren Ideen dann auch in Fragen der Siedlungsgestaltung einbringen können.



### Wie geht es weiter?

Voraussichtlich im Februar 2011 werden wir für die Neubauprojekte – mit Ausnahme der Funkkaserne – eine Planungssicherheit erreicht haben, die uns als Basis für eine Ausschreibung von Wohnungstypen in den Projekten ausreichend erscheint. Selbstverständlich werden **alle** Wohnungen in der gesamten Mitgliedschaft ausgeschrieben, die Auswahl erfolgt nach den bekannten Kriterien. Wie in der Vergangenheit soll zunächst nur für einen Teil der späteren Wohnungen der Zuschlag erteilt werden, darüber hinaus werden Wartelisten mit Rangfolgen gebildet. Das genaue Verfahren wird in einem gesonderten Anschreiben erläutert.

Zum Auftakt unserer Neubauprojekte laden wir voraussichtlich im Februar alle künftigen Interessierten zu einem Markt der Möglichkeiten ein. Ein Teil wird sich dem Thema 60plus widmen (siehe Artikel dazu). Andere Schwerpunkte werden sich aus den jeweiligen Projektzusammenhängen ergeben.

*Peter Schmidt*

## Steigerung des WOGENO-Geschäftsguthabens um 25 Prozent Geschäftsanteile innerhalb eines Jahres

Im Oktober 2010 waren Geschäftsanteile in Höhe von 17,95 Millionen Euro gezeichnet, ein Zuwachs von 3,2 Millionen Euro (plus 22 Prozent) seit November 2009. Mit dem Erwerb der Ligsalzstraße 46 zum Jahresende wird das Anlagevermögen auf 40 Millionen Euro steigen, die Eigenkapitalquote beträgt dann 45 Prozent.

Die gewachsene Zahl der wohnenden Mitglieder hat mittlerweile 4,92 Millionen Euro (plus 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr) an Pflichtanteilen und 3,90 Millionen Euro (plus 19 Prozent) weitere wohnungsbezogene Anteile gezeichnet.

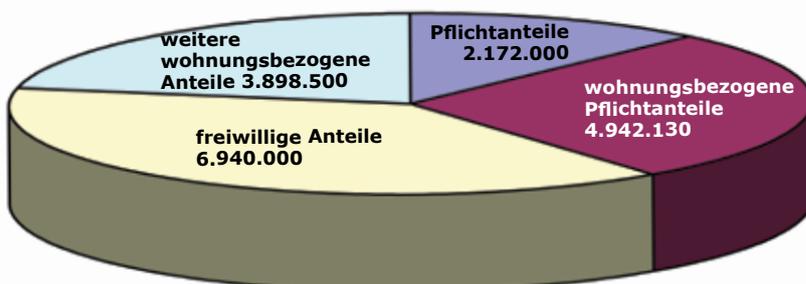
Die nicht-wohnenden Mitglieder haben ihre freiwilligen Anteile auf 6,94 Millionen Euro (plus 31 Prozent) erhöht. Der anhaltende Mitgliederzuwachs ließ die allgemeinen Pflichtanteile auf 2,17 Millionen Euro (plus 19 Prozent) steigen.

Ende des Jahres werden über 95 Prozent der Geschäftsanteile in

die Finanzierung unserer Objekte eingebunden sein. In einem Rundschreiben an alle Mitglieder hatte der Vorstand darauf hingewiesen, dass gegenwärtig kein Bedarf an der Zeichnung weiterer Anteile besteht. Dies wird sich ändern, sobald unsere neuen Projekte finanziert werden müssen. Daher können alle Mitglieder ihr Interesse an der Zeichnung weiterer Geschäftsanteile bei uns vormerken lassen. Bislang ist das im Umfang von über 2,5 Millionen Euro erfolgt. Dies macht uns zuversichtlich, dass wir unsere Aktivitäten auf einer gesunden Eigenkapitalbasis fortsetzen können.

*Christian Stupka*

**WOGENO-Anteile November 2010**  
**17.950.000 Euro**





Fotos: Robert Michel

## Klimaschutz oder günstige Mieten?

Die energetische Sanierung eines Hauses führt zu geringerem Energieverbrauch und ist damit ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes. Allerdings führt die damit verbundene Modernisierungumlage zu einer deutlich höheren Miete – ein Zielkonflikt?

### Ausgangslage

Die WOGENO hat in den letzten sieben Jahren zehn Häuser mit insgesamt 150 Wohnungen erworben. All diese Häuser sind in den Jahren vor dem Erwerb von den Vorbesitzern nur spärlich instand gehalten worden, so dass in der Regel ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf vorlag und zum Teil noch vorliegt. Die Sanierung der Häuser wurde und wird von uns relativ rasch nach Erwerb angegangen. Diese Sanierungen wurden oft mit einem Dachgeschossausbau oder Balkonanbau verbunden, die aber hier nicht Gegenstand der Betrachtung sind. Die Modernisierungen umfassten in der Regel die Dämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster, den Einbau einer bedarfsorientierten Lüftung und den Einbau einer Wärmezentrale für Heizung und Warmwasser.

Der finanziellen Förderung der energetischen Sanierung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kam entscheidende Bedeutung zu. Konnte ein günstiges Förderprogramm erreicht werden, wurden Maßnahmen ausgedehnt oder hinzugenommen. Beispiele dafür sind eine dickere Dämmung der Fassaden, der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes oder die Dämmung der Kellerdecke.

Durch die staatliche Förderung wurden zwei Ziele erreicht. Erstens konnte der Energieverbrauch und damit der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Haushalte stark gesenkt werden (auf unter 80 kWh/m<sup>2</sup>/a) und zweitens konnte die Modernisierungumlage moderat gehalten werden. Diese bewegte sich zwischen 0,65 und 1,30 €/m<sup>2</sup> je nach Umfang der Modernisierungen, bei einer durchschnittlichen Energiekosteneinsparung von zirka 0,35 €/m<sup>2</sup>.

### Veränderung

Die Bundesregierung hat in diesem Jahr die Fördergelder stark reduziert und gleichzeitig mit der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) 2009 die Anforderun-

gen an die Gebäudesanierung erhöht. Damit tritt ein doppelter negativer Effekt ein: Erstens müssen mehr Baukosten aufgewendet werden, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, und zweitens gibt es kaum noch günstige Kredite oder gar Zuschüsse abzurufen.

## Auswirkungen

Die Mietumlagen zur Kostendeckung der energetischen Modernisierungen werden deutlich steigen. Bei den aktuell anstehenden Projekten sind das bis zu 2,15 €/m<sup>2</sup> im Monat. Dies führt bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> zu einer monatlichen Steigerung von 161,25 €. Die Einsparung der Energiekosten von etwa 0,30 €/m<sup>2</sup> reduziert die Warmmiete nur um monatlich 22,50 € und es bleiben zirka 140 € mehr im Monat aufzuwenden.

## Zielkonflikt

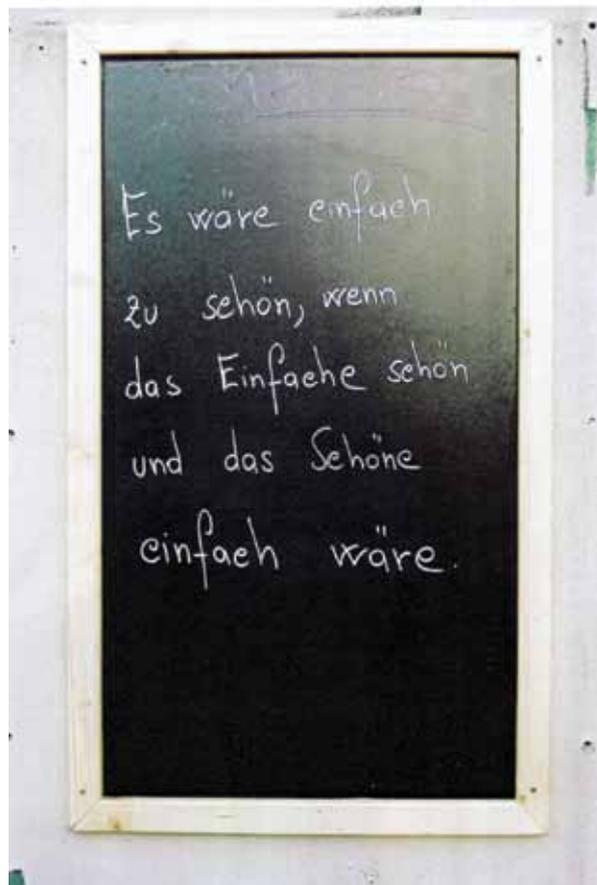
Die WOGENO firmiert unter dem Namen „WOGENO München e.G., Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen“. Wir stehen ein für einen nachhaltigen Umgang mit unseren Umweltressourcen, für einen geringen Energieverbrauch und damit eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes unserer Häuser. Genauso stehen wir aber für die Wahrung unseres BewohnerInnenmixes ein. Bei uns sind in allen Häusern fast alle Einkommensschichten zu finden. Was ist aber, wenn sich die einkommensschwächeren Haushalte die Steigerung von 2,15 €/m<sup>2</sup> im Monat nicht mehr leisten können? Haben wir dann auf Dauer energetisch topsanierte Häuser mit hohem Wohnkomfort und ökologisch gutem Gefühl, aber frei von einkommensschwächeren Haushalten?

## Ausweg

Ein Blick auf das Handeln anderer Wohnungsunternehmen bringt nur wenig Erleichterung. Das Ausreizen der gesetzlich möglichen Modernisierungsumlage von

11 Prozent der Gesamtkosten pro Jahr führt zu einer Mietsteigerung von 3,50 € und mehr je Quadratmeter Wohnfläche und damit zu der zu Recht beklagten Vertreibung der angestammten Bevölkerung aus innerstädtischen Quartieren. Die Alternative, auf Mietsteigerungen zu verzichten, um das übergeordnete Ziel (Klimaschutz) zu erreichen, können wir uns wirtschaftlich nicht leisten. Die Erzielung der Kostenmiete ist für uns als kleine, junge Genossenschaft von existenzieller Bedeutung.

Was tun? In der Firmierung steht ein drittes Ziel. „WOGENO München e.G., Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen“. Der Umfang unserer Modernisierungen wird zusammen mit den BewohnerInnen festgelegt. Auf Hausversammlungen werden die einzelnen Maßnahmen ausführlich vorgestellt und diskutiert. Meist wird auch selbst recherchiert und die Vorschläge der Planer kritisch geprüft. In diesem Prozess der kritischen Prüfung wird abgewogen, was notwendig ist, welche Maßnahmen am effektivsten sind, was für das Haus am dringlichsten ist, welche Maßnahme den Wohnkomfort sehr fördert (zum Beispiel neue Fenster an einer lauten Strasse)



und was sich die Mehrheit der Bewohner noch leisten kann. Dabei regiert nicht ausschließlich der Blick auf den eigenen Geldbeutel. Unsere Erfahrung ist, dass im Zusammenspiel von Projektleitung, BewohnerInnen und Planer ein langfristiges und nachhaltiges, individuell zugeschnittenes Konzept für das Haus entsteht. Das ist nicht einfach und erfordert einen hohen Kommunikationseinsatz aller Seiten. Möglich wird dann eine Modernisierung, die eine deutliche CO<sub>2</sub>-Reduzierung erreicht und finanziell von fast allen Haushalten getragen werden kann. Einzelne, durch die Mietumlage überforderte Haushalte können wir mit Hilfe einer Härtefallregelung trotzdem einbinden. Der Prozess löst den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und günstigen Mieten nicht auf, aber das Ergebnis ist eine ver-

antwortbare und von allen Seiten getragene Modernisierung. Darin liegt unsere Stärke.

*Thomas Kremer*

# Wie viele PKW-Stellplätze brauchen wir?

## Eine Schlüsselfrage für zukünftige Mobilität

In der Vergangenheit haben wir viel, viel Geld für die Errichtung oder den Ankauf von Stellplätzen ausgeben müssen – gegen unsere Überzeugung. Denn bis heute geht die in München gültige Stellplatzsatzung davon aus, dass in der Regel pro Wohnung ein Stellplatz zu schaffen ist. Der reale Stellplatzschlüssel in den WOGENO-Objekten sieht anders aus: Im Durchschnitt hat nur noch jeder zweite Haushalt ein Auto, Tendenz sinkend.

Jüngstes Beispiel ist die **Pariser Straße 11**. Dort mussten wir für die neu geschaffenen Wohnungen 12 Stellplätze in der von der Stadt errichteten Anwohnergarage unter der Postwiese „ankaufen“ und fortan zusätzlich den Unterhalt zahlen. Tatsächlich verfügen aber nur fünf der 19 Haushalte im Neu- und Altbau über ein eigenes Auto. Seit Monaten versuchen wir händeringend die Stellplätze im Viertel zu vermieten – ohne großen Erfolg. Spätestens seit Einführung des Anwohnerparkens fehlt es offensichtlich an Nachfrage. Nun springt uns glücklicherweise unser Kooperationspartner STATTAUTO bei. Ab 1. März 2011 wird dort eine neue Carsharing-Station auf einem Teil unserer Stellplätze errichtet.

Bereits vor zehn Jahren hatten wir mit dem Projekt in der **Caroline-Herschel-Straße** bewiesen, dass es anders geht. Nach langwierigen Verhandlungen konnten wir die Verpflichtung zur Anmietung von Stellplätzen an die Anzahl der Haushalte anlehnen, die tatsächlich über ein Auto verfügen und einen Stellplatzschlüssel 0,25 erreichen. Obwohl man im Stadtteil Riem einen ausgeprägteren Wunsch nach eigenem PKW vermuten könnte als in innerstädtischen Lagen, spricht der aktuelle Stand für sich: Der Stellplatzschlüssel kann eingehalten werden – weiterhin haben lediglich sechs der 28 Haushalte einen eigenen PKW. Zugleich bestehen 15 Mitgliedschaften bei Carsharing-Organisationen.

In den von uns erworbenen **Bestandshäusern** stellt sich die Situation unterschiedlich dar. In der Nymphenburger Straße, der Danklstraße und der Orleansstrasse findet sich in jedem dritten Haushalt ein PKW. In den anderen Häusern liegt der Schlüssel bei 0,5 bis 0,9.

Gegenwärtig wird das Programm „Wohnen in München V“ erarbeitet, das im nächsten Jahr im Stadtrat beschlossen werden soll. In diesem Zusammenhang wird auch die Stellplatzsatzung überarbeitet. Für uns ist dies im Hinblick auf die geplanten Neubauprojekte von großer Bedeutung. Jeder nicht gebaute Stellplatz senkt nicht

nur die Baukosten und die Kosten für den laufenden Unterhalt, sondern schafft Platz für gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie Toberäume, Partykeller und Hobbywerkstätten.

In den Städten erlebt das Auto einen rapiden Bedeutungsverlust, gerade bei der jüngeren Generation. Man will mobil sein und bedient sich dazu einer Mischung aus Zweirad, öffentlichem Nahverkehr und zeitweiliger PKW-Nutzung. Anschaffung und Unterhalt eines eigenen Autos sind teuer,

andere Anschaffungen sind wichtiger. Diesen Trend bestätigen auch aktuelle Befragungen von Wohnungssuchenden, denen eine funktionierende Nachbarschaft, gut gestaltete Freiflächen und eine ruhige Wohnlage weit wichtiger sind als ein eigener PKW-Stellplatz.

In Hamburg trägt man diesem Trend bereits Rechnung. Wer sich als Investor oder Wohnungsunternehmen um ein Grundstück in der Hafencity bewirbt, muss konzeptionell darlegen, wie autoarmes Wohnen und Gewerbe realisiert werden soll. Andernfalls stehen die Chancen für einen Zuschlag schlecht. München hat in der Vergangenheit einige Impulse für innovativen Wohnungsbau gesetzt. Die Verpflichtung zu innovativen Mobilitätskonzepten, insbesondere in den Neubaugebieten, wäre ein weiterer Baustein.

*Christian Stupka*

### Sonderkonditionen für WOGENO-Mitglieder bei STATTAUTO

Für WOGENO-Mitglieder gelten ermäßigte Einstiegskonditionen: 25 statt 50 Euro Aufnahmegebühr, 250 statt 500 Euro Kautions. Die Ermäßigung wird gewährt, weil wir STATTAUTO Stellplätze zur Verfügung stellen.

Und so geht's:

1. Mitgliedsbestätigung bei der WOGENO-Geschäftsstelle anfordern.
2. Informationstermin bei STATTAUTO besuchen. (immer mittwochs)
3. Vertrag abschließen.
4. Auto buchen – losfahren.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Prospekt

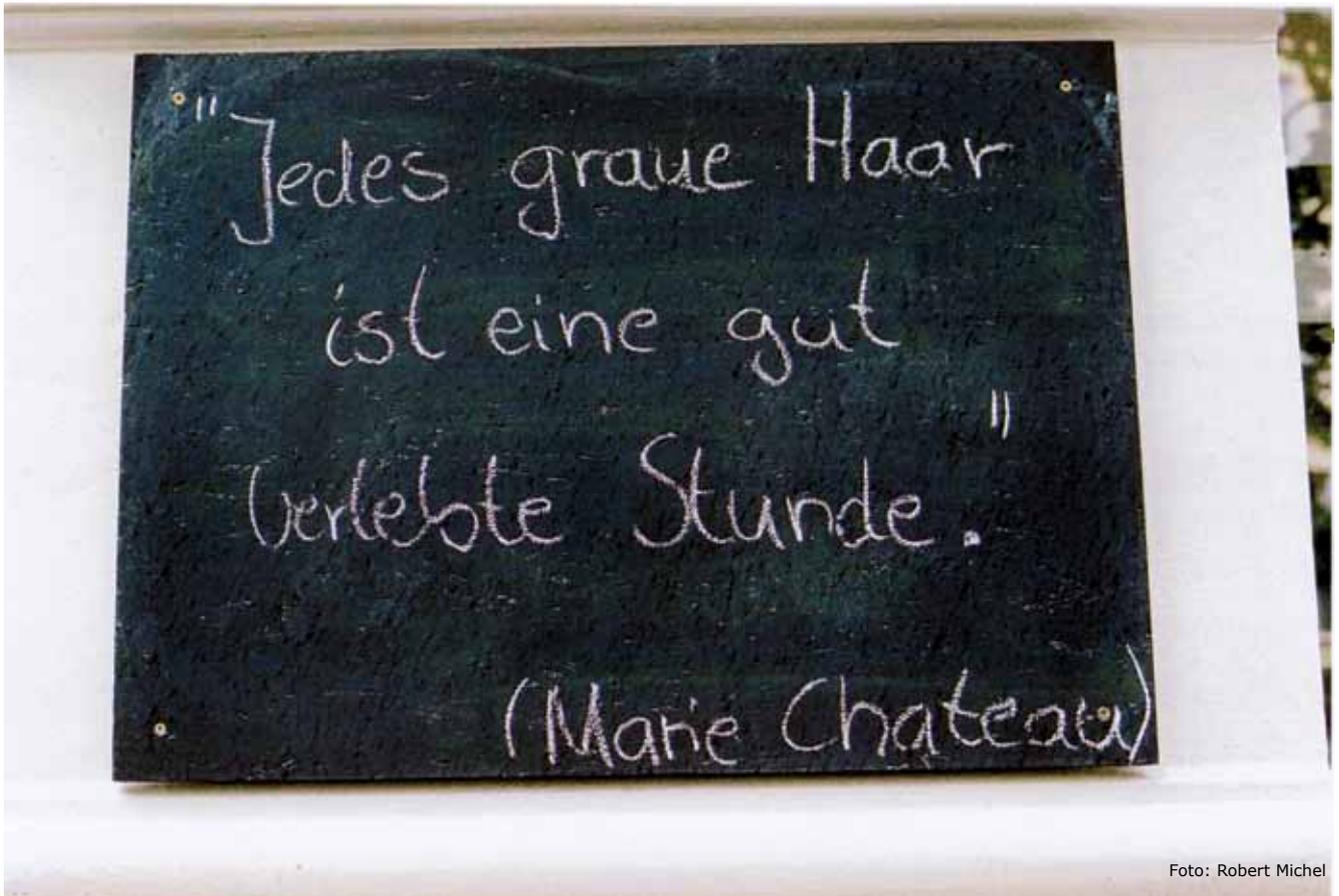


Foto: Robert Michel

## 60 plus

### Planung von Wohnformen für das dritte Drittel

2011 wird für die WOGENO zu einem Jahr intensiver Planungen. Allen bevorstehenden Neubauprojekten ist gemeinsam, dass wir unabhängig vom jeweiligen Projektschwerpunkt ein vielfältiges Miteinander unterschiedlicher Haushalts- und Lebensformen schaffen wollen.

Ein besonderer Schwerpunkt wird dabei in der Entwicklung neuer Wohnformen für das dritte Lebensdrittel liegen. Die Frage welche Wohnform ältere Menschen für ein selbstbestimmtes Leben mit freier Wahl zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre bevorzugen, beschäftigt eine Reihe von Experten seit geraumer Zeit. Es gibt eine Vielzahl von Empfehlungen, wie groß eine altengerechte Wohnung zu sein hat, mit welchen Merkmalen sie ausgestattet sein soll und welche Angebote im Wohnumfeld vorhanden sein sollen.

All dieses Expertenwissen kann kaum in vollem Umfang in allen Wohnungen umgesetzt werden, die wir in den nächsten drei Jahren errichten wollen. Es kann immer nur eine auf die jeweiligen Besonderheiten

eines jeden Projektes abgestimmte Mischung einzelner Komponenten aus einem Baukasten sein. Oft spielen auch begrenzte finanzielle Ressourcen eine Rolle. So haben wir zum Beispiel in unserem prinzipiell barrierefreien Neubau in der Pariser Straße 11 zunächst keinen Aufzug in den Schacht eingebaut, da im Moment das Geld dafür nicht reichte. Für spätere Nachrüstung ist aber vorgesorgt.

Was die WOGENO seit nunmehr 17 Jahren auszeichnet, ist eine breite Mitwirkungsbasis künftiger NutzerInnen, die sich an einem neuen Projekt beteiligen. In der Planungsphase können so aus dem kreativen Potential aller Beteiligten neue Ideen entwickelt werden, die sowohl das theoretische Expertenwissen einbeziehen, als auch speziell auf die jeweilige Situation angepasste Bauformen entstehen lassen.

#### **Beispiel Forstenried:**

Dort sollen ältere Menschen die Gelegenheit und auch den Anreiz erhalten, sich in einer Schulgemeinschaft einzubringen, indem sie zum Beispiel Kindern

in den schuleigenen Werkstätten handwerkliche Fertigkeiten aufzeigen, an Musik- und Theateraufführungen oder Sportveranstaltungen aktiv oder als Zuschauer teilnehmen oder das gemeinsame Café besuchen. Wer nicht mehr gut zu Fuß ist, kann das Mittagessen von der Schulkantine und Einkäufe von Jugendlichen nach Hause geliefert bekommen.

#### Beispiel Reinmarplatz:

Dort besteht außerhalb der eigenen Wohnung ein durch eine städtische Stiftung betriebenes Gemeinschaftshaus mit der Möglichkeit zu vielfältigen Aktivitäten. Durch die Nähe zu einem Pflegeheim ist gewährleistet, auch bei gravierenden gesundheitlichen Problemen umfänglich zu Hause – und damit im gewohnten Umfeld – betreut zu werden.

#### Beispiel Funkkaserne:

Dort will ein Konsortium aus verschiedenen Wohnungsunternehmen (städtische Wohnungsbaugesellschaften, private Bauträger, kleine Genossenschaften) für ein gegliedertes Angebot an wohnbegleitenden Angeboten sorgen. Daneben sollen im neuen Stadtquartier auf dem ehemaligen Kasernengelände vielfältige kulturelle Angebote entstehen.

Allen Projekten gemeinsam ist die Fragestellung: Wie will ich unabhängig vom Umfeld in den eigenen vier Wänden leben, wenn ich allein oder zu zweit in einer Haus-, Stockwerks- oder Wohngemeinschaft eine neue Perspektive suche, die auch gut genug für die irgendwann einmal letzte Perspektive sein soll.

Dazu werden wir bei allen Neubauprojekten gemeinsam mit den künftigen Nutzern Planungsrounds durchführen. Das Ergebnis kann und soll ebenso wenig epochal Neues bringen wie Althergebrachtes. Es sollen den jeweiligen Anforderungen angemessene und auch künftig nutzbare Wohnformen entstehen. Und was ebenso wichtig ist: funktionstüchtige nachbarschaftliche Netze, die im Rahmen gemeinschaftlicher Abstimmungen auf dafür geeignete bauliche Ressourcen zurückgreifen.

Die Einladung zu einer Auftaktveranstaltung zum Thema Mehrgenerationenwohnen wird demnächst an alle Mitglieder versandt. Dieses Auftakt-Seminar soll der Ideensammlung dienen und den Startpunkt zu den Planungen in den einzelnen Projekten setzen. Die Perspektiven für das Wohnen ab 60 werden dabei einen Schwerpunkt bilden.

*Peter Schmidt*

Einladung zum Tagesseminar

## So funktioniert die WOGENO

**Samstag, 12. Februar 2011**

10 – 17 Uhr

Gemeinschaftsraum Danklstraße 11

Kostenbeteiligung:

10 EUR für Mitglieder, 30 EUR für Nichtmitglieder



Die WOGENO steht für Transparenz und vielfältige Beteiligung ihrer Mitglieder.

Daher bieten wir allen interessierten Mitgliedern, ob wohnend, wartend oder in gewählter Funktion als HaussprecherIn 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 den Bau bis hin zur Bewirtschaftung im Alltag.

**Verbindliche Anmeldungen mit Angabe von Namen und Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse bitte unter [info@wogeno.de](mailto:info@wogeno.de) mit Stichwort „Tagesseminar 12. Februar 2011“ oder per FAX: 089 – 725 50 74**

# Wichtigste Ergebnisse der Generalversammlung 2010

Eine der wichtigsten Informationen auf einer Generalversammlung dreht sich natürlich ums Geld und darum steht es bei der WOGENO glücklicherweise nach wie vor sehr gut. Mit einer hohen Eigenkapitalquote, reger Sanierungstätigkeit und einer ständig wachsenden Mitgliedschaft ist die Kreditwürdigkeit bei den Banken gesichert und damit auch der Bau neuer Wohnungen – wenn denn endlich die Grundstücke ausgeschrieben würden, auf die wir schon so lange hoffen (siehe weitere Beiträge in diesem Rundbrief).

## Neubesetzung des Vorstands

Veränderungen gab es im Vorstand, aus dem Heike Skok vorzeitig ausschied, um Freiraum für eigene Projekte zu schaffen. In das frei werdende Amt wurde Thomas Kremer gewählt.

Christian Stupka wurde für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied bestätigt.

## Neuwahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Nachdem Karin Just – seit 2001 Mitglied im Aufsichtsrat und Rundbrief-Produzentin – in diesem Jahr in die Kidlerstrasse 41 eingezogen ist, verzichtete sie auf eine erneute Kandidatur (denn um eine Balance der Interessenslagen zu gewährleisten, achtet die WOGENO

auf ein ausgewogenes Verhältnis wohnender und (noch-)nicht-wohnender Mitglieder in den Gremien).

Auf ihren Platz wurde Heike Skok gewählt, die sich weiterhin für die WOGENO engagieren möchte unter anderem in der Redaktion des Rundbriefs und der Wartung der Website.



Thomas Kremer ist seit 16 Jahren WOGENO-Mitglied, hat beim Neubau der Johann-Fichte-Straße 12 die Bewohnerbeteiligung koordiniert und war 1999 bis 2001 Mitglied im Aufsichtsrat. Gemeinsam mit Peter Schmidt betrieb er den Aufbau der CoHaus München GmbH und übernahm die technische und wirtschaftliche Hausbetreuung. Mit dem Neubau der Isar Wohnungsgenossenschaft eG in der Zennerstraße folgte sein Einstieg in die wirtschaftliche Baubetreuung. Seither betreut er für die WOGENO Dachgeschossausbauten und Sanierung in Bestandshäusern (zuletzt Orleansstraße 61). Als Schwerpunkte seiner Arbeit im WOGENO-Vorstand sieht er:

- Umsetzung der besonderen Anforderungen der WOGENO-Mitgliedschaft im Aufgabenfeld der CoHaus München GmbH (Verwaltung, Baubetreuung)
- Weiterentwicklung der Kooperation mit der Isar Wohnungsgenossenschaft eG
- Bestandserwerb

## Wahl eines Mitglieds in den Wohnungsvergabeausschuss

Johannes Denninger, der diese Aufgabe bereits seit einigen Jahren wahrnimmt, wurde erneut in dieses Amt gewählt.

## Beschlüsse

Auf der diesjährigen Versammlung galt es wichtige Beschlüsse zu fassen.

An erster Stelle stand die Satzungsänderung, die aufgrund der Änderung des Genossenschaftsgesetzes erforderlich wurde. Die

Mehrzahl der Änderungen war rein formaler Natur. Deshalb wurde die Satzungsänderung in ihrer Gänze zur Abstimmung gestellt. Im Vorfeld der Generalversammlung waren interessierte Mitglieder zu einem Treffen eingeladen worden, um Details der Änderungen, die



Peter Schmidt berichtet über den aktuellen Stand der Projektplanung



Heike Skok informiert über die Mitgliederentwicklung und eine geplante Bedarfserhebung



Christian Stupka gibt einen erfreulich positiven Finanzbericht



Die Generalversammlung stimmt ab



Die Wahlkommission bei der Arbeit in stilvollem Ambiente

allen per Post zugegangen waren, zu diskutieren. Einige der dort vorgetragenen Anregungen werden weiter verfolgt, zum Beispiel Richtlinien der Aufnahme in die Genossenschaft (§ 4 Abs.(2). Diese Zusatzbestimmungen werden im nächsten Jahr der Generalversammlung vorgelegt.

Wie überhaupt die Satzung 2011 noch mal auf die Tagesordnung gesetzt werden muss, da sie aus formalen Gründen beim Registergericht nicht eingetragen werden konnte.

Weit wichtiger war der **Antrag zur Mietpreisgestaltung in WOGENO-Häusern**, der im letzten Jahr von der Mitgliedschaft zur Überarbeitung an Vorstand und Aufsichtsrat zurückverwiesen wurde. Nachdem 2009/2010 diverse Redaktionssitzungen stattgefunden haben, unter Beteiligung von Delegierten aus dem Netzwerk der WOGENO-Häuser, konnte der überarbeitete Antrag in diesem Jahr erneut zur Abstimmung gestellt werden.

Ziel der AntragstellerInnen ist ein fairer Ausgleich zwischen den bestehenden Mieten sowie ein fairer Ausgleich zwischen bereits Wohnenden und demnächst Wohnenden (Belastungsausgleich).

Ein Mitglied stellte den Antrag auf Zustimmung mit folgender Begründung:

„Im laufenden Diskussionsprozess habe ich gelernt, dass das Grundprinzip der Kostenmiete Mietsteigerungen nicht ausschließt. Eine Non-Profit-Organisation



Karin Just und Heike Skok – altes und neues Mitglied im Aufsichtsrat

wie die WOGENO kann Interessengegensätze frei und fair aushandeln. Ich habe erfahren, dass die Geschäftstätigkeit der WOGENO nicht auskömmlich dotiert ist (Gehaltseingruppierung; ehrenamtliche Projektvorbereitung etc.). Hier gibt es Verbesserungsbedarf“.

Bei zwei Gegenstimmen und sieben Enthaltungen nahm die Generalversammlung den Antrag an.

### Wie geht es weiter?

Einige auf der Versammlung angekündigten Vorhaben wurden inzwischen umgesetzt, so zum Beispiel die Mitgliederumfrage über den Wohnbedarf und die bevorzugten Standorte.

Hoffen wir, dass im kommenden Jahr das erste Projekt nun auch starten kann.

*Heike Skok*



Andreas Bohl, der beste Protokollant aller Zeiten – deshalb muss er es auch immer wieder machen.



Hannes Denninger begründet seine Kandidatur für den Vergabeausschuss.



Richard Matzinger gibt den Bericht des Aufsichtsrates.

# Habe ich Chancen auf eine WOGENO-Wohnung?

## Wohnungsmix nach Einkommensgrenzen in der WOGENO

Die Chancen auf eine erfolgreiche Bewerbung für eine WOGENO-Wohnung hängen nicht nur von der Dauer der Mitgliedschaft und der Dringlichkeit ab. Auch das Haushaltseinkommen spielt eine Rolle, denn unsere Wohnungen sind zu einem erheblichen Teil mit Belegungsbindungen verbunden.

Bei unseren Neubauten in Riem und Schwabing haben wir einen Mix verschiedener Förderwege hergestellt. Der Neubau auf der Theresienwiese ist ausschließlich dem München Modell gewidmet. Kaufen wir Bestandshäuser von der Stadt, ist die Vergabe freier Wohnungen an Einkommensgrenzen gebunden. Stellen wir dort neuen Wohnraum her, weil wir die Dächer ausbauen oder Gewerberäume zu Wohnungen umbauen, sind wir in der Belegung frei. Gänzlich frei von Bindungen sind wir bei unseren Häusern in der Nymphenburgerstraße, der Danklstraße und der Agnesstraße. Man sieht: Unser Wohnungsmix ist historisch gewachsen und war nur in Grenzen durch uns zu beeinflussen.

Nach dem Ausbau der Dachgeschosse in der Isartalstraße und Reifenstuelstraße wird sich unser Wohnungsmix folgendermaßen darstellen:

Bindung	Anzahl Wohnungen	in Prozent
1. Förderweg (Stufe 1)	17	6,0
+ 30 Prozent (Stufe 3)	27	10
+ 60 Prozent (Stufe 5)	141	50
ohne Bindungen	95	34
gesamt	280	100

Bei der Vergabe von WOGENO-Wohnungen im Jahr 2009 wurden 17 von 56 Wohnungen ohne Einkommensbindungen vergeben, im Jahr 2010 waren es bis November zehn von 34 Wohnungen.

Betrachtet man alle Haushalte in München, so gehen seriöse Erhebungen davon aus, dass knapp 50 Prozent aller Haushalte in förderfähigen Einkommensgrenzen liegen. Vor wenigen Jahren waren es noch 10 Prozent mehr. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass

die Einkommensgrenzen nicht an die Entwicklung der Einkommen angepasst wurden.

Die jüngste Erhebung der WOGENO zum Interesse an unseren Neubauprojekten ergab, dass etwa 35 Prozent der interessierten Mitgliedshaushalte innerhalb förderfähiger Einkommensgrenzen liegen. Berücksichtigt man die bereits wohnenden Haushalte, dürfte ein Anteil von etwa 40 Prozent in der Gesamtmitgliedschaft realistisch sein.

Bei den geplanten Neubauprojekten haben wir einen gewissen Gestaltungsspielraum, müssen aber auch hier Vorgaben bei der Vergabe städtischer Grundstücke und Auflagen aus der „sozialgerechten Bodennutzung“ erfüllen. Wir streben folgenden Wohnungsmix an:

Projekt	EOF	München-Modell	frei-finanziert	Summe
Reinmarplatz	0	30	20	50
Forsternried	17	17	51	85
Ackermannbogen	0	9	9	18
Funkkaserne	0	25	25	50
gesamt	17	81	105	203

In unseren Neubauprojekten wollen wir also gut 50 Prozent der Wohnungen dem freifinanzierten Bereich widmen. Insgesamt würde unser Wohnungsbestand den Münchner Einkommensmix dann schon viel besser widerspiegeln.

Es bleibt freilich das Problem der Mietspanne zwischen der obersten Förderstufe und dem freifinanzierten Neubau, die sich real auf vier bis fünf Euro je Quadratmeter belaufen wird. Hier ist die Politik gefragt. Ähnlich wie in Hamburg müsste eine weitere Einkommensgrenze eingeführt werden, damit wieder 60 Prozent der Haushalte eine Förderung in unterschiedlichem Umfang erfahren könnten.

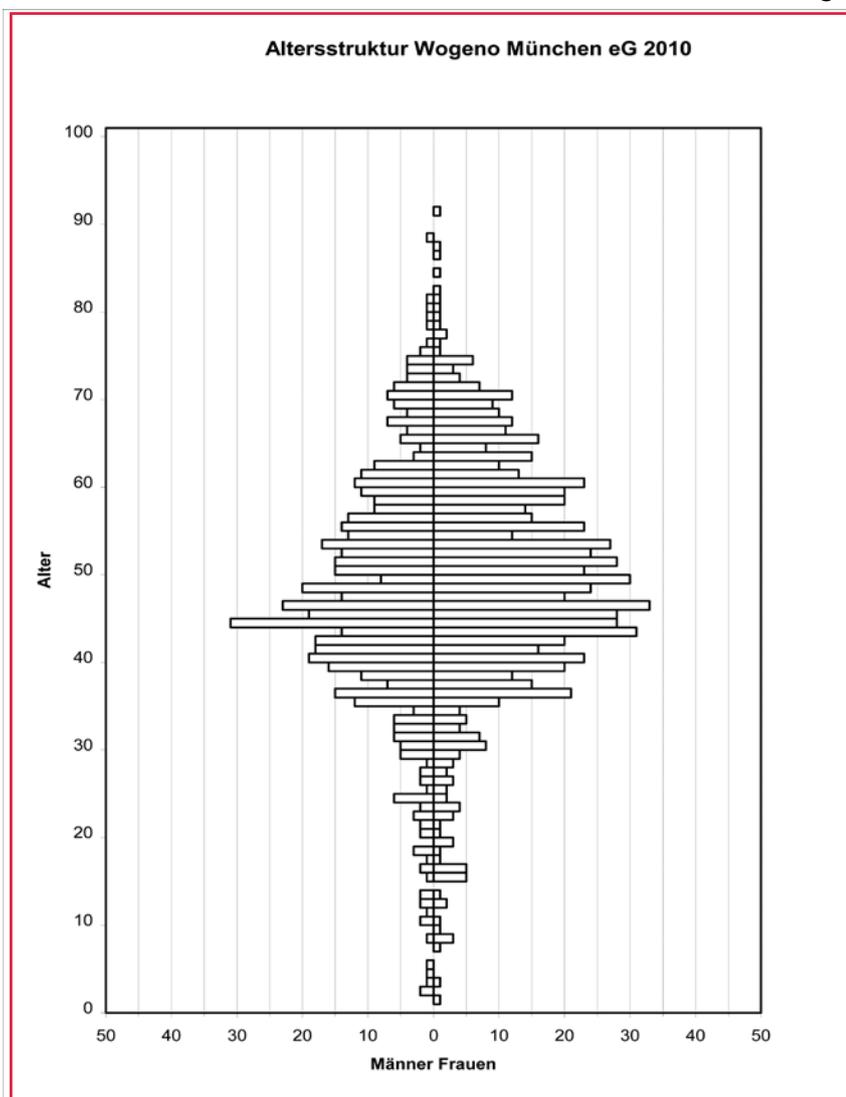
*Christian Stupka*

# Mitgliederstruktur 2010

Aufgrund einer Anregung auf der letzten Mitgliederversammlung haben wir eine aktuelle Auswertung unserer Mitgliederstruktur vorgenommen.

Mitte 2010 zählte die WOGENO-Datenbank 1331 Mitglieder mit angegebenem Geburtsdatum (insgesamt waren es 1366 Mitglieder, davon 10 institutionelle Mitglieder, von weiteren 25 Personen fehlt uns noch das Geburtsdatum). Davon waren 788 Frauen (59 %) und 543 Männer (41 %).

Die Altersstruktur sieht folgendermaßen aus:



Die demographische Struktur westlicher Industrieländer gleicht schon lange nicht mehr einer Pyramide. Manche Forscher bemühen das Bild der Urne; Überalterung ist das allgegenwärtige Szenario.

Was sagt uns das Bild der WOGENO, das eher wie eine schief gewickelte Spindel (Zuckerwatte?) aussieht?

- Frauen sind, was die Planung ihres häuslichen Lebens angeht, offensichtlich vorausschauender als Männer.
- Bei den 60- bis 80-Jährigen haben die Frauen eine noch deutlichere Mehrheit.
- Menschen im sogenannten „erwerbsfähigen Alter“ (eigentlich ab Mitte 20, bei uns leicht verzögert erst ab Anfang 30) bilden die überwiegende Mehrheit der Mitgliedschaft – mit einem Schwergewicht zwischen 40 und 50.

- Nur wenige Kinder und Jugendliche bekommen von ihren Eltern eine WOGENO-Mitgliedschaft geschenkt – oder hat das typische WOGENO-Mitglied weniger Kinder als der berühmte Durchschnitt? Dies ist eher unwahrscheinlich, zumal allein in unseren Häusern mehr Kinder und Jugendliche wohnen als die 49 in der Grafik abgebildeten unter 20-Jährigen.

Deshalb der Appell:

Schenkt Euren Kindern WOGENO-Anteile. Sie werden es Euch irgendwann einmal danken. Und die WOGENO tut gut daran, ihren Nachwuchs zu fördern und frühzeitig mit genossenschaftlichen Prinzipien vertraut zu machen.

Für die Entwicklung unseres Wohnungs-Neubauprogramms ist die vorliegende Analyse aufgrund der nur spärlich ausgeprägten Kinder-Komponente nur bedingt tauglich. Ein Schwerpunkt unserer Neubautätigkeit wird weiterhin auf Haushalte mit Kindern abstellen. Bei den „älteren Semestern“ zeigt uns das Bild aber auch recht deutlich, dass wir gut daran

tun, uns vermehrt Gedanken über neue Wohnformen im dritten Lebensabschnitt zu machen – nicht einmalig und abschließend, sondern als laufender Prozess in der internen Diskussion unserer Genossenschaft.

*Peter Schmidt*

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

### Agnesstr. 66:

Herzlichen Glückwunsch zum 100sten! Im Jahr 1910 wurde der Bauantrag für die Agnesstraße eingereicht und schon ein Jahr später konnte das Haus bezogen werden. Die Geschichte des Hauses hat Christian Kalus recherchiert. (s. S. 15)



### August-Kühn-Str. 12:

Nach Abschluss der Bauarbeiten bei unseren Nachbarn wurden hoffnungsvoll die Fenster von jahrelangem Bauschmutz befreit. Das war aber etwas voreilig, denn schon wieder rückten die Bagger an – diesmal um die Gehwege fertigzustellen. Sicherlich werden bald schon neue Straßenlaternen die winterliche August-Kühn-Straße in hellem Glanze erstrahlen lassen. (s. 17)



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

„Unser Garten soll naturnah werden.“ Das haben sich die BewohnerInnen des WOGENO-Hauses in der Caroline-Herschel-Straße vorgenommen. Wir wollen die gemeinschaftlichen Grünflächen so umgestalten, dass eine Blumenwiese blühen, ein Brennesselfeld wachsen, niederes Gestrüpp wuchern und auch mal ein Laubhaufen liegen bleiben kann. Die Grünflächen werden dann zwar nicht mehr sauber und aufgeräumt aussehen, aber für wildlebende Tiere wie Bienen, Igel, Schmetterlinge und Vögel werden sie zum Futterplatz, Rückzugsort und Lebensraum in einem. Die Renaturierung hat bereits begonnen: In einer schweißtreibenden Schaufelaktion haben wir den Boden für eine Blumenwiese vorbereitet. Im kommenden Frühjahr wird gesät.



### Danklstr. 11:

Nachdem wir seit Frühjahr 2010 das Gästeappartement/Gemeinschaftsraum mit grünem Strom von greenpeace energy betreiben, haben wir mittlerweile auch den restlichen Energiebezug (Heizung, Warmwasser über gasbetriebenes Blockheizkraftwerk) über das ATMOSFAIR Co<sub>2</sub>-neutral gestellt. Damit hat die Danklstraße (möglicherweise) das erste klimaneutrale Gästeappartement/Gemeinschaftsraum innerhalb der WOGENO.



Für Nachahmer: 7,1 MWh (aus 772 m<sup>3</sup> Gas, 2009) ergeben ca. 1,6 Tonnen Co<sub>2</sub>. Wir haben auf 2 t aufgerundet, das kostet lächerliche 46 €. Im Jahr!!

### Häberlstr. 15:

„Willkommen“ an alle, die in der Zwischenzeit in Vorderhaus und Rückgebäude eingezogen sind!

Wie im letzten Rundbrief bereits erwähnt, geht nun die Treppenhausrenovierung tatsächlich los – so hatten wir ein bisschen länger was von der Vorfreude aufs Ergebnis.

Mittlerweile erledigt die Hausgemeinschaft die Hausmeisterei in Eigenregie – bislang lässt es sich erfreulich an.



### Isartalstr. 26:

Unsere Hausgemeinschaft hat auf Initiative von Klaus Weber am Hinterhof-Wettbewerb der Stadt München „Mehr Grün für München“ teilgenommen. Prompt haben wir einen Preis verliehen bekommen. Die Preisverleihung war „edel“, im Sitzungssaal des Rathauses mit Urkundenüberreichung, Häppchen und Getränken ... und, was vielleicht Anreiz für andere Hausgemeinschaften sein könnte: Es gab noch ein Preisgeld von 250 €. Über unseren Preis ist sogar ein Artikel in der „Hallo München“ erschienen. In der Urkunde ist zwar nur Klaus erwähnt, es waren allerdings noch einige fleißige Hände mit Holzarbeiten (Terrasse), Erdarbeiten usw. beschäftigt. (s. S. 16)



### Johann-Fichte-Str. 12

Vorankündigung: Die JoFi wird zehn Jahre alt und das wird im Juli 2011 auch gebührend gefeiert!

Das Botanikum :-)) in unserer Eingangshalle ist während der Wintermonate wieder geöffnet. Zu besichtigen sind 112 Pflanzen, z. B. Olivenbäume, *olea europaea*, aus der Familie der Ölbaumgewächse oder auch Feigenbäume, *ficus carica*, bzw. seine allseits beliebte Schwester Birkenfeige, *ficus benjamina*, beide übrigens aus der Familie der Maulbeergewächse und den Rosen verwandt. Ferner: diverse Sorten von Oleander, *nerium oleander*, aus der Familie der Hundsgiftgewächse und von Geranien, die eigentlich Pelargonien heißen und zu den Storchschnabelgewächsen gehören.



### Kidlerstr. 41-43:

Im Juli wurde endlich auch die letzte der vier ausgebauten Dachgeschosswohnungen bezogen. Anlass für die Neuen, ihre bereits



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

mehr oder weniger alteingesessenen Nachbarn einzuladen, damit man besser bekannt werden konnte – über das hinaus, was sich während des Sommers schon im Rahmen von Hausversammlungen, von unorganisierten Begegnungen wie auch beim Hausfest ergeben hatte.

Aber wie gestaltet man solch eine Einladung über zwei Häuser und vier Wohnungen hinweg?

So z. B.: Die Neuen erklärten den 24. Oktober ab 18.00 Uhr zum „Tag des offenen Dachgeschosses“. In wohlorganisierter Abfolge zog dann eine „Dachwohnungseinweihungskarawane“ – oder auch „Prozession mit vier Stationen“ genannt – von über 30 Nachbarn so nach und nach durch alle vier Wohnungen. An jeder Station gab es ein kleines kulinarisches Programm, weshalb auch um Anmeldung gebeten wurde, und natürlich die Gelegenheit, die neue Wohnung in Augenschein zu nehmen. Vom ersten Kennenlernen – besonders jener, die sich noch nicht so oft gesehen hatten – an der ersten Wohnungsstation bis hin zum Kehraus so um Mitternacht herum aus Station vier ergaben sich viele schöne Begegnungen und interessante Gespräche. Das Kennenlernen hat geklappt. Und eines wünschten sich alle, mit denen man in den nächsten Tagen sprach: Das wollen wir wiederholen!

### Metzstr. 31:

Die Solarzellen auf dem Dach wurden gereinigt, damit sie wieder besser Sonne aufnehmen können.



Nach einem längeren internen Diskussionsprozess hat sich die Mehrheit der Bewohnerschaft dafür ausgesprochen, die drei Glyzinien vor dem Haus zu kürzen und in die Breite statt in die Höhe wachsen zu lassen. Dieses Vorhaben soll am Ende des Winters umgesetzt werden. Das Haus wird also im Frühjahr ein neues Gesicht bekommen.

### Nymphenburger Str. 106:

Neben der jährlichen Hausversammlung gab es in den letzten Monaten mehrere Treffen der Bewohnerschaft, um einen Teil der Hausmeisterarbeiten probenhalber für ein Jahr unter uns zu verteilen. Für uns ist das eine große organisatorische Aufgabe, die im Moment zur Zufriedenheit aller gut klappt. Brandaktuell zum Thema Schneeräumen (s. S. 16): Seit kaum 48 Stunden fällt Schnee und schon fünf MitbewohnerInnen nahmen dies zum Anlass, ihr ganz persönliches Fitnessprogramm zu absolvieren.



### Orleansstr. 61:

Der Innenhof war lange ein Unort, in dem zu verweilen es keinen Grund gab. Hier parkte das Auto des Schreiners, es lagerten stapelweise rote Pflastersteine in den Ecken und das Kutscherhaus war verlottert. Während der Renovierungsarbeiten, die im Mai 2009 begannen und fast abgeschlossen sind, wurde es noch schlimmer: Bagger rissen den Betonboden auf, es stank nach Abwasser. Seit Juli ist der Innenhof endlich ganz anders: Neue Beete wurden bepflanzt, der Sandkasten eingeweiht, und die Fernsehübertragungen zur Fußballweltmeisterschaft verfolgten einige BewohnerInnen auf der Gemeinschaftsterrasse. Etwas fehlte aber noch: Alle haben lange auf Robinia pseudoacacia gewartet. Den Scheinakazienbaum setzte der Gärtner schließlich im November ein. Kurzum: Hier ist ein Ort zum Wohlfühlen entstanden. (s. S. 16)



### Pariser Str. 11:

Im November wurde das Haus mit dem Ehrenpreis für guten Wohnungsbau der LH München ausgezeichnet. Herzlichen Glückwunsch und gute Nerven für die Bewältigung des BesucherInnenstroms, der jetzt wahrscheinlich noch anschwillt.



### Westendstraße 74:

Am 17. November haben wir Richtfest gefeiert – richtig zünftig mit geschmücktem Baum und Richtspruch. Es war gemütlich warm oben unterm Dach – auch ohne Heizung – gute Aussichten für niedrige Heizkosten.



### Reifenstuelstr. 11:

Nachdem wir zwei Jahre gehofft und gebangt hatten, nachdem die Immobilienhaie schon bedrohlich nahe Kreise um unser Haus zogen, hat es im letzten Moment geklappt: Wir sind im Boot, wir gehören dazu, wir sind Wogenesen!

Was für ein herrliches Gefühl. Endlich selbst bestimmen. Hof begrünen! Gästeappartement! Freie Liebe! Nee, Moment, das war was Anderes. Aber Dachausbauen und neue Heizungen. Kurzum: viel zu tun.

Irgendwelche Tipps von den erfahrenen Mitgenossen? Es sind ganz Ohr die Mieter aus der Reifenstuelstraße 11.



# Wie alt ist Agnes?

Wen interessiert's und wenn, wo bitteschön ist das Problem? Uns interessiert's, damit wir rechtzeitig den Hausgeistern zum Hundertsten gratulieren können. Das Problem ist, kein Tympanon schmückt den Hauseingang, kein Steinmetz hat die Jahreszahl eingraviert. Dann wäre alles klar – oder doch nicht? Was besagt die Zahl im Tympanon? Zeigt sie das Jahr der Grundsteinlegung an, des Richtfestes, der Fertigstellung oder des ersten Bezuges? Ihr Tympanonsteinmetze sagt mir, wie lautet die Verabredung?



Der Bauplan der Agnesstrasse 66 datiert offensichtlich vom Mai 1910. Denn auf die schöne Zeichnung der Fassade malt der Architekt Anton Wörz besagtes Datum.

Der Bauplan wird vom Besitzer Jakob Hierl, praktischerweise ist er Bauunternehmer und wohnt gleich zwei Häuser bergab, bei der Lokalbaukommission der kgl. Haupt- und Residenzstadt München eingereicht und von jener am 14. März 1911 genehmigt. In beachtlich kurzer Zeit, ein halbes Jahr später, wird das Haus fertiggestellt. Ein Protokoll der Lokalbaukommission vom 29. September 1911 zeigt an „... daß obiger Neubau bis auf die Ausschmückung und Bekleidung der Wände vollendet ist, und ... bittet um Ausfertigung der Wohnungsbewilligung“. Diese dauert dafür etwas länger. Der kgl. Bezirksarzt attestiert am 2. Juli 1912 dem Herrn Hierl, dass „... für nebenbez. Wohnhaus, nachdem dasselbe bei der amtlichen Schlußbesichtigung plan- und bauordnungsgemäß ausgeführt und zum Beziehen und Bewohnen vollendet befunden wurde, die Wohnungsbewilligung ... erteilt“ wird. Soweit die nachvollziehbaren Daten. Grundsteinlegung und



Richtfest gehören demnach nicht zu den Eckdaten, für die sich der kgl. Amtsschimmel interessierte.

Kehren wir zurück zur Frage wann das 100-jährige Jubiläum zu feiern wäre. Mein Plädoyer als Abendländer lautet, den Jahrestag der Fertigstellung, mithin den 29. September 2011 festzulegen, in Einklang mit der Zählung des Menschenalters, bei dem der Tag, da der Erdenbürger das Licht der Welt erblickt, als Stunde Null betrachtet wird. Woanders lautet die Verabredung anders. Im Morgenland wären wir alle ein Jahr älter, da dort verabredet ist, das Leben beginne mit der Zeugung. Metaphysisch super, aber physisch problematisch: wann genau war das? Analoge Schwierigkeiten ergeben sich beim Haus. Weder ist der erste Spatenstich, noch die Grundsteinlegung überliefert.

Mithin, par „ordre de mufti“, lasst uns also den 29. September 2011 feiern als den Tag, an dem die Agnes 100 Jahre alt wird.

*Christian Kalus*

## 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.

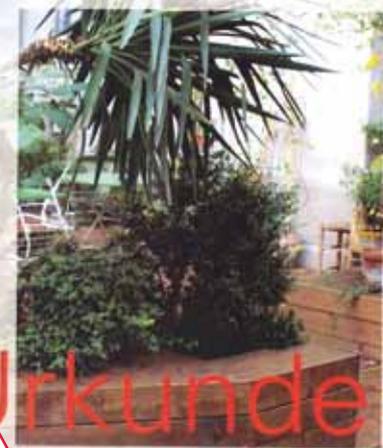
**Antragstellung: im Wohnungsamt in der Franziskanerstraße 6 - 8 (S-Bahn Rosenheimer Platz).**



Schneeschaufeln hält die Bewohnerschaft der Nymphenburger Str. 106 fit.



Jede Stadt verdankt ihre Schönheit der Summe der Einzelleistungen ihrer Bürgerinnen und Bürger. Grünflächen und Gärten sind ein wesentliches Element der Stadtstruktur und tragen entscheidend zur Verbesserung des Stadtbildes, des Stadtklimas und damit zur Erhöhung der Lebensqualität bei. Um „mehr Grün für München“ zu schaffen, ist die Stadt auf die aktive Mithilfe und den Bürgersinn ihrer Bewohner angewiesen. Mit der Verleihung dieses Preises würdigt die Landeshauptstadt München den hierzu erfolgten Beitrag ihrer Bürgerinnen und Bürger.



Urkunde

So sieht sie aus, die Urkunde des Wettbewerbes „Mehr Grün für München“ für den prämierten Hinterhof der Isartalstraße 26. Herzlichen Glückwunsch!



Und hier empfehlen wir ganz unbescheiden den nächsten Anwärter auf einen Preis: den schönen Hinterhof der Orleanstraße 61.

**Richtfest in der Westendstraße 74**



Ein zünftiger Richtspruch muss schon sein!



Künftige BewohnerInnen und Gäste



Dank gebührt denen, die das Haus bauen.

Künftige BewohnerInnen und Gäste



Schön schummrig!

**Public Viewing im Gemeinschaftsraum der Kidlerstraße**



Fachkundiges Publikum sitzt in der ersten Reihe.



Eindeutig: Toooooor!!!!!!



Die ewige Baustelle an der August-Kühn-Straße. Von Straßenlaternen ist noch nichts zu sehen.

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

Lesclub

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

Mittwoch, den 16. Februar 2011, 20:00 Uhr  
Lektüre:  
**Lob der Stiefmutter**  
Autor: Mario Vargas Llosa

Mittwoch, den 16. März 2011, 20:00  
Lektüre:  
**Im Land der letzten Dinge**  
Autor: Paul Auster

weitere Lesevorschläge: Gewitter über Pluto  
Omon hinterm Mond - Das Leben der Insekten - Generation P. - Das 5. Imperium

## 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:	Doppelbett, Küchenbenutzung, barrierefreies Bad
Putzen, 1 ÜN:	10 Euro	Reservierung über:	vermietung@metzstr31.de sowie
Putzen, 2 ÜN:	15 Euro	Beth Gahbler:	0 89-48 08 87 81 und Ute Balleisen: 0 89-48 08 87 75
Putzen, ab 3 ÜN:	25 Euro	HausbewohnerInnen haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn	Vorbucherrecht

### 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	Vorbucherrecht
		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	Mariella Stöhr:	0 89-6 91 28 49, stoehr@muenchen-mail.de
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:	Kristina Dengler 01 60-7 44 85 13, Kristina.Dengler@gmail.com oder
1 Person	30 Euro	Jutta Nachtigaller:	0 89-12 71 65 63, jutta.nachtigaeller@web.de
für 2 Personen	40 Euro	oder	
Oktoberfestzeit 1 Person/2 Personen	60/80 Euro	Nymphe106@gmail.com	

### 6. Danklstr. 11 (Sendling)

Für WOGENO-Mitglieder:		Ausstattung:	Schlafsofa, Hochbett, Bad, Nutzung der Küche im Gemeinschaftsraum
1 Person	25 Euro		
2 Personen	35 Euro	Reservierung über:	dankl.gast@wogeno.de oder über
jede weitere Person (bis zu 4 möglich)	10 Euro	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 Gästeapartements 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.**

### ISAR-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

#### Dankstr. 11:

**1 Zi-Whg., 40 qm, 375,- (+ 85,-NK)  
ab ca. März 2011, längerfristig zur Untermiete.**

**Näheres bei Christian Appel:  
ch.ap@gmx.de, 089-769 77 899.**

## 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

**BUENOS AIRES:** 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 Minuten von der bekannten Plaza Dorrego. Miete: 300 €/Woche, WOGENO-Mitglieder bekommen 15 % Nachlass.

■ Mehr Informationen bei: Kristina Dengler/Luis Borda 0 89-28 12 91 oder luis@luisborda.de

**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 €/Tag, € Euro/Woche.  
**Kleine Wohnung:** 2 Zimmer (7 Betten), Bad, WC, Küche, großer Aufenthaltsraum. Kosten: 70 €/Tag, 420 €/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, Badesee in der Nähe. 320 bis 420 € 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: Mo., Di., Do. und Fr. 9.00 Uhr - 13.00 Uhr

## Termine

Infoabende: 18.1., 15.3., 17.5., 19.7., 20.9. und 15.11.2011  
jeweils 19.30 Uhr, Johann-Fichte-Str. 12  
(U6 Station Dietlindenstraße), Gemeinschaftsraum

Aktuelle Infos  
(Steckbriefe)  
zu unseren Häusern  
finden sich unter  
[www.wogeno.de](http://www.wogeno.de)

## WOGENO-Geschäftsanteile

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

## Vorstand

Thomas Kremer  
Johann-Fichte-Str. 12,  
80805 München  
Tel.: 089/7 21 17 05 (dienstl.)  
Fax: 089/7 25 50 74  
E-Mail: t.kremer@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  
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  
Heike Skok, Implerrstr. 34, 81371 München, Tel. 089/7250167, E-Mail: h.skok@wogeno.de

## Mitgliederstand am 6.1.2011: 1500

Redaktion Rundbrief: Andreas Bohl, Heike Skok, Hannah Steinert 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.