

# WOGENO

Rundbrief 73/2024



## Liebe WOGENO-Mitglieder!

draußen wird es gerade schon wieder dunkel, obwohl es noch früh am Nachmittag ist. Die Tage werden kürzer, die Nächte länger - so wie immer im Dezember schwindet das Licht um uns herum. Gegen die damit in diesen Tagen oft verbundene düstere Stimmung setzen wir diesen Rundbrief, den wir nicht zufällig mit „Lichtblicke“ überschrieben haben. Damit wollen wir zum Ende des Jahres ganz gezielt auf die guten Dinge verweisen, die unsere Genossenschaft - und damit ihr alle mit Eurem Engagement - im Laufe ihres Bestehens und bis heute erreichen konnte.

Es ist sicherlich nicht zu viel behauptet, dass ohne unsere WOGENO die angespannte Lage auf dem Münchner Wohnungsmarkt noch ein wenig angespannter - oder, um im Bild zu bleiben, „dunkler“ - wäre. Es erfüllt uns mit Freude und Genugtuung, wenn wir in dieser Ausgabe des Rundbriefs lesen, dass sich die BewohnerInnen unserer beiden aktuellsten Neubauprojekte in Freiham und in der Riemer Den-Haag-Straße gut eingelebt und in den neuen Häusern ein echtes Zuhause gefunden haben. Und wir sind zudem sehr glücklich über die Solidaritätsbekundungen, die wir seitens unserer AnteilszeichnerInnen erfahren, von denen einige in dieser Ausgabe zu Protokoll geben, dass sie nicht nur Anteile gezeichnet haben und dies auch weiterhin tun wollen, sondern auch Stellung beziehen, was ihre Motivation und Zielsetzung angeht. Sie stehen damit ganz sicher beispielhaft für viele andere, die hier nicht zu Wort kommen konnten.

Wir setzen drei Schlaglichter indem wir euch 1) über unsere Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt informieren und besonders darüber, dass uns aus solidarischen Erwägungen heraus von Hausbesitzern und Hausbesitzerinnen - die Mehrzahl ist tatsächlich weiblich (!) - immer wieder Häuser angeboten werden, über deren Erwerb oder Nicht-Erwerb wir dann in tiefgehenden Prozessen entscheiden,

2) zeigen, wie wir uns auch über die WOGENO hinaus für sicheren und bezahlbaren Wohnraum einsetzen, und 3) indem wir einen Blick auf die Historie und die damit verbundenen Erfolge der WOGENO werfen.

Es gibt noch weitere Lichtblicke in diesem Rundbrief zu finden, aber wir wollen hier nicht alles verraten, lest selbst! Besonders zur Lektüre empfehlen wir Euch allerdings zum Schluss die kleine Reportage über unsere beiden Haustechniker Christoph und Fernando. Diese beiden bringen nicht nur an Weihnachten, sondern das ganze Jahr über Geschenke zu Euch, indem sie zuverlässig und so schnell es denn irgendwie geht, immer wieder große und kleine Probleme in den Häusern beheben. Hier erfahrt ihr ein bisschen mehr über die beiden „Trouble-Shooter“ und darüber, was sie antreibt.

Euch und Euren Familien wünschen wir jetzt ganz wunderolle und erholsame Feiertage und einen guten Rutsch ins Neue Jahr, das - so hoffen wir von ganzem Herzen - wieder so viele Lichtblicke wie möglich für uns bereithält!

Euer Vorstand



### Lichtblicke

Erfreuliches Ereignis, erfreuliche Aussicht während eines sonst eintönigen oder trostlosen Zustandes.  
*Duden*

Erfreulicher Ausblick in die Zukunft während sonst monotoner oder misslicher gegenwärtig bestehender Verhältnisse; etwas Erfreuliches, Schönes, Tröstliches, das aufmuntert und zu Hoffnung Anlass gibt in einer sonst schwierigen Situation oder Zeit.  
*Wiktionary*

### „Zum Licht“

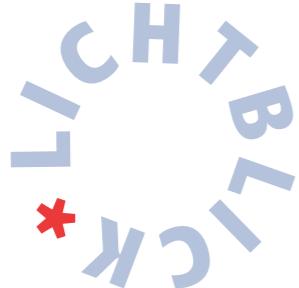
Nur nicht im Dunkel  
Schmählich erschlaffen!  
Im Lichtgefunkel  
Leben und schaffen.  
Nur im Verstecke  
Nicht müd' versiechen,  
Kränkeln und kriechen –  
Nur das nicht!  
Richte und recke  
Auf dich zum Licht!

*Rainer Maria Rilke*

# Inhaltsverzeichnis

## 4 Lichtblicke

Es gibt sie noch, die guten Nachrichten



## 9 Freiham - Riem

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Neubauprojekte in Freiham und Riem freuen sich über ihr neues Zuhause



## 12 Unterschiedlich

### mit Gemeinsamkeiten

Ein Vergleich der beiden Neubauprojekte UTE in Freiham und DHS in Riem



## 14 Warum Anteile zeichnen?

Vier Anteilszeichner geben Auskunft

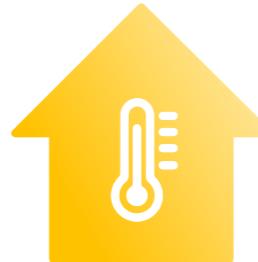


## 15 Mission Trouble Shooting

Unterwegs mit den WOGENO-Haustechnikern in der Eugen-Jochum-Straße

## 20 Erfolgreich Energie gespart!

Der Wärmemengenverbrauch 2023



## 22 Hier leben wir

Neuigkeiten aus den Häusern



## 17 Druck, Druck, Druck

Über den richtigen Umgang mit Lastenrädern



## 25 Unsere Serviceseiten

Kirchensteuer, Wohnberechtigungsscheine, Feriendomizile



## 18 Quersubvention beenden

Kostenmiete und TG-Stellplätze



## 19 Wissenswert!

Details zum Wohnungsvergabeprozess und über die Möglichkeit, E-Autos von Bewohner-gästen während des Besuches zu laden

## 27 Fakten

über die WOGENO

# Lichtblicke

LICHTBLICK

Die WOGENO geht weiter ihren Weg!

2 LICHTBLICK

„Daheim im Viertel“ – die WOGENO engagiert sich beim Aufbau der jungen Stiftung.

3 LICHTBLICK

Das Konzept der WOGENO ist nachhaltig erfolgreich!

Leicht ist es nicht im Augenblick. Darüber sind sich Wirtschaft, Gesellschaft und Politik so ziemlich einig – egal, ob man in die große weite Welt sieht, die Bundesebene in Betracht zieht oder in unsere kommunalen Angelegenheiten blickt.

Und da ist es umso schöner, wenn wir als WOGENO vermelden können, es gibt sie – die Lichtblicke.

### Wir bauen in der Rupprechtstraße!

Fangen wir mal mit der Rupprechtstraße an. Die Besitzerin des Vorderhauses hat uns den hinteren Teil ihres Grundstückes verkauft, der mit einer Werkstatt nach dem Krieg provisorisch eingeschossig bebaut wurde. Das Baurecht erlaubt aber einen viel höheren Bau, denn vor dem Bombenhagel stand dort ein viergeschossiges Hinterhofgebäude, wie auch heute - noch oder wieder - in der gesamten Nachbarschaft Häuser in dieser Bauhöhe zu finden sind. Eine Baugenehmigung rückt nach fast einem Jahr jetzt in greifbare Nähe. Damit kann der Startschuss für eine Bebauung dieses kleinen Grundstücks in Neuhausen sehr bald gegeben werden. Das dann entstehende kleine, feine Holzhaus wird unseren bisherigen Gebäudebestand um neun schöne Wohnungen erweitern. Ende 2026 soll es soweit sein.

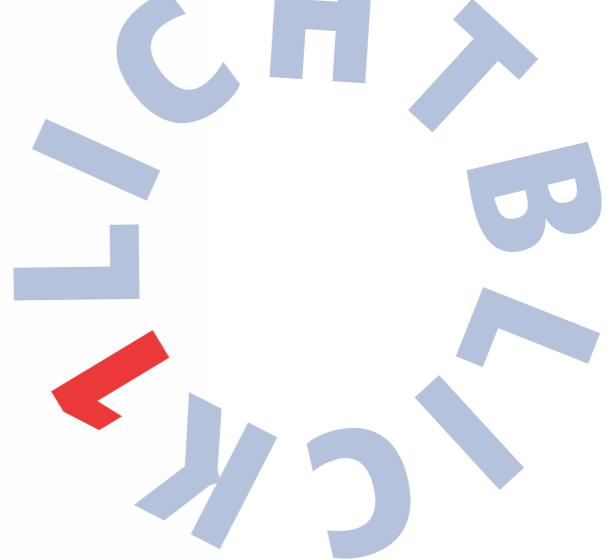
### Wir bekommen ein großes Haus mit 63 Wohnungen in der Unteren Au zum Kauf angeboten!

Und dann sind wir im Kontakt mit einer Eigentümerin eines besonderen architektonischen Highlights in der Unteren Au. Das Haus bietet 63 kleine, kompakte, sehr klug geschnittene 2 Zimmerwohnungen, alle zwischen 38 bis 42 qm groß. Damit würde dieses Haus unser Portfolio genau in dem Bereich ergänzen, wo wir auch die größte Nachfrage verbuchen. Eine solch schöne und große Immobilie hat ihren Preis, wenngleich auch diese Dame nicht an einem Höchstgebot interessiert ist. Auch hier benötigen wir das entsprechende Eigenkapital. Und auch hier wären eure Anteile bestens angelegt gewesen. Noch vor Redaktionsschluss war aber dann doch klar, dass der Kaufpreis für die WOGENO zu hoch ist. Dennoch freuen wir uns über die steigende Wahrnehmung in der Stadtgesellschaft und bei Privatpersonen, in uns eine sichere Zukunft für die jeweiligen Mieter zu sehen.

### Wir erben ein Haus in der Kellerstraße!

Wir kommen immer häufiger in den Fokus von Hausbesitzern, die ihr Anwesen in gute Hände geben wollen - sei es nach dem Tod durch eine testamentarische Verfügung, die uns ein Vorkaufsrecht einräumt, sei es durch eine direkte Vererbung - so wie gerade geschehen in der Kellerstraße.

Eine im Sommer verstorbene Dame, die als eine der sozialsten privaten Vermieterinnen Münchens bezeichnet werden kann, hat uns ihr denkmalgeschütztes Schmuckstück in der Kellerstraße mit fünf Wohnungen und einer Gewerbeeinheit vermachte! Ihr allergrößtes Anliegen war es, dass ihre Mieter\*innen dauerhaft geschützt wohnen bleiben können. Doch ganz umsonst ist auch ein Geschenk nicht. Für uns als Erben fällt Erbschaftssteuer an, die aber aufgrund des Denkmalschutzes wohl geringer als üblich ausfallen wird. Bei normalen Häusern macht die Erbschaftssteuer mitunter den Antritt einer Erbschaft unmöglich. Oft ist diese zu hoch, um von den Erben geschultert zu werden. Ein absolutes Ärgernis, denn wieviel günstiger Wohnraum geht verloren, weil Erben schließlich doch am Markt verkaufen, um die Erbschaftssteuer bedienen zu können und damit zwangsläufig das große Spiel um Spekulation eröffnen müssen? Dies ist dank der weisen Vorausschau unserer Erblasserin in der Kellerstraße aller Voraussicht nach nicht der Fall und dennoch benötigen wir Kapital. Unser Eigenkapitalanteil, also die freiwillig gezeichneten Anteile unserer Mitglieder, macht es uns möglich, für dieses attraktive Objekt die dann anfallende Erbschaftssteuer zu zahlen und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.



Dieses zunehmende Interesse von Hauseigentümer\*innen, zeigt Zweierlei. Zuvordest einen hohen Grad an sozialem Bewusstsein bei einer immer größer werdenden Gruppe von Menschen, die im Besitz des wertvollen Gutes Wohnraum sind und zum anderen deren hohes Vertrauen in unsere Organisation. Das ist ein großer Erfolg und eine sichtbare Wertschätzung unserer Arbeit zur Sicherung sicheren und bezahlbaren Wohnraums. Dafür sind wir sehr dankbar.

Was fällt zusätzlich auf? Es sind immer wieder Frauen, die den sozialen Gedanken nicht nur im Kopf haben, sondern ihn auch in die Tat umsetzen! Unsere kleine interne, unvollständige Statistik zeigt deutlich, dass das soziale Gewissen überwiegend weiblich ist!

Zeichnungsformulare gibt es im Mitgliederbereich unter [www.wogeno.de/mitgliederbereich/angebote-und-downloads/downloads.html](http://www.wogeno.de/mitgliederbereich/angebote-und-downloads/downloads.html) zum Download.

Yvonne Außmann

# Stiftung „Daheim im Viertel“ erfolgreich unterwegs – Kooperationsmöglichkeiten auch für die WOGENO

Vor drei Jahren haben die Münchner Wohnungsgenossenschaften die Stiftung „Daheim im Viertel“ gegründet. Sie ist aktiv bei der Sicherung bezahlbarer Mietwohnungsbestände und der Förderung guter Nachbarschaften in München und Umland. Beim Aufbau der Stiftung hat auch die WOGENO tatkräftig mitgeholfen. Als gemeinnützige Stiftung ist sie von Schenkungs- und Erbschaftssteuer befreit und kann deshalb Wohnhäuser zu fairen Konditionen übernehmen oder geschenkt bekommen und fortan der Mieterschaft sicheren und bezahlbaren Wohnraum bieten.

Es gibt nicht wenige HauseigentümerInnen in München, die sich aus Altersgründen von ihrer Immobilie trennen möchten. Die Stiftung hat bereits 60 konkrete Anfragen erhalten. Ein Wohnhaus mit Dorfwirtschaft in Buchendorf wurde bereits übertragen, dazu zwei Eigentumswohnungen. In mehreren Testamenten wird die Stiftung bereits mit Immobilienübertragungen bedacht.

Aktuell steht die Übertragung von zwei weiteren Wohnhäusern an. In einem dieser Fälle möchte die Eigentümerin sichergestellt haben, dass die

WOGENO fortan das Haus im Glockenbachviertel bewirtschaftet. Die Mieter sollen Genossenschaftsmitglieder werden können und neue Wohnungen sollen durch die WOGENO belegt werden. Dies wäre ganz im Sinne der Stiftung.

Der Stiftung war es zudem möglich, eine ganze Reihe vorbildlicher Projekte in Münchner Stadtvierteln zu fördern. 2023 haben wir erstmalig den Münchner Nachbarschaftspreis vergeben, dotiert mit 30.000 Euro. In diesem Jahr fördern wir acht Projekte in Neuperlach mit insgesamt 30.000 Euro, darunter Kinder- und Jugendprojekte, aber auch gemeinschaftliches Gärtnern im öffentlichen Raum. Jeweils ein Lastenfahrrad ging zudem an die Wohnquartiere Domagkpark und Prinz-Eugen-Park.

Im Januar 2025 wollen wir erneut den Münchner Nachbarschaftspreis unter Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Dieter Reiter starten. Diesmal wollen wir Preisgelder in Höhe von insgesamt 50.000 Euro ausreichen. Zu diesem Zweck freuen wir uns über jede Zuwendung an die Stiftung, für die wir Spendenquittungen ausstellen. Alle Spenderinnen und Spender werden dann zur Preisverleihung am 14. Mai 2025 eingeladen.

Christian Stupka, Nicole Manz, Thomas Schimmel  
Stiftungsvorstand  
[stiftung-daheimimviertel.de](http://stiftung-daheimimviertel.de)

Preisgekrönte Projekte 2023

WICH



30 JAHRE  
WICKELBLICK

# Neubau: Mehr als ein Dach über dem Kopf

Die WOGENO startete 1993 um den genossenschaftlichen Wohnungsbaus in München wieder Leben einzuhauchen. Neben der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gelang es in den 30 Jahren seit der Gründung, eine ganze Reihe von Innovationen ins Werk zu setzen, um die zentralen Anliegen mit Leben zu erfüllen, die die WOGENO im Namen trägt: „Genossenschaft für soziales, ökologisches und selbstverwaltetes Wohnen“.

Die WOGENO wollte sich von Beginn an nicht auf den Bau einzelner Wohnhäuser beschränken, sondern Beiträge zu einer positiven Stadtentwicklung leisten. Vor allem die entstehenden Neubauquartiere sollten lebendiger werden und von guter Nachbarschaft geprägt sein.

In einer Artikelserie wollen wir diese vielfältigen Aktivitäten nachzeichnen und die Wirkungen auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau und die Stadtentwicklung darstellen. Zudem zeigen wir jeweils den aktuellen Stand der Diskussion und den Handlungsbedarf.

Ein Ergebnis unserer Umfrage diesen Sommer war die mutmachende Bereitschaft unserer Mitgliedschaft, sich weiter an den Aktivitäten der WOGENO aktiv beteiligen zu wollen. Wir wollen uns Anfang nächsten Jahres mit einer Einladung an alle wohnenden und nichtwohnenden Mitglieder wenden, die sich dazu geäußert haben. Und das waren immerhin für fast alle aufgeführten Themenbereiche zwischen 100 und 250 Personen. Wir würden uns in einem ersten Treffen der „Förderung von Nachbarschaften im Wohnhaus und Wohnumfeld und Quartier“ widmen. Tragt dieses Thema schon einmal im Herzen und wir kommen mit einem konkreten Treffen dann im Januar auf Euch zu.

Wir beginnen mit einer Skizze der Aktivitäten und Innovationen rund um den Neubau. In weiteren Beiträgen werden wir die Themen „Sicherung von Wohnungen im Bestand“, „Beiträge zur Quartiersentwicklung“ und „Klimaschutz und Mobilität“ beleuchten.

Euer Vorstand

**Die WOGENO startete parallel mit zwei Neubauvorhaben in der Messestadt Riem und der Johann-Fichte-Straße in Schwabing mit jeweils 30 Wohnungen. In den im Jahr 2000 bezogenen Gebäuden wurden erstmals Vorstellungen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau verwirklicht, die alle weiteren Neubauten mit mittlerweile 608 Wohnungen prägen sollten.**

### **Beteiligung der BewohnerInnen von Beginn an**

Wer einzieht und wohnt soll mitreden können - eigentlich eine Selbstverständlichkeit für das Prinzip des gelebten Gemeinschaftseigentums in einer Genossenschaft. Die späteren BewohnerInnen waren in den Planungsprozess einbezogen, die Schwerpunkte lagen damals wie heute auf bedarfsgerechten Gemeinschaftsräumen, der Gestaltung der Freiflächen und der Wohnungsverteilung. Dazu wurde ein Beteiligungsschema entwickelt, ergänzt um Regeln der Mitsprache und Selbstbestimmung bei der Bewirtschaftung. Diese wurden frühzeitig in einem Grundsatzbeschluss der Mitgliederversammlung verankert. So bildete sich die WOGENO als Dachgenossenschaft von Wohnprojekten mit jeweils eigenem Anstrich aus. Dieses Konzept wurde von praktisch allen neuen Genossenschaften übernommen und weiterentwickelt, die sich nach der WOGENO gegründet haben.

3 LICHTBLICK

### **Sozialer Mix in einem Haus**

Von Beginn an setzte die WOGENO auf eine bunte Zusammensetzung der Hausgemeinschaften und verfolgte damit das Ideal, in einem Wohnhaus die soziale Zusammensetzung der Stadtgesellschaft möglichst gut abzubilden. In den Startprojekten wurden jeweils öffentlich geförderte Wohnungen mit drei differenzierten Einkommensgrenzen und freifinanzierte Wohnungen kombiniert - damals ein absolutes Novum im Münchener Wohnungsbau. Heute ist der Mix von EOF-Wohnungen, Wohnungen im München Modell und freifinanzierten Wohnungen Standard, nicht zuletzt, weil Politik und Verwaltung das Konzept aufgegriffen haben und bei allen Grundstücksverkäufen an Genossenschaften zur Voraussetzung machen.

Daneben verfolgte die WOGENO von Beginn an das Konzept des Mehrgenerationenwohnens, was durch eine gute Mischung verschiedener Wohnungsgrößen und die Erstbelegung sicher gestellt wurde.

### **Gemeinschaftsangebote und Sharingkultur**

Die WOGENO hat in den Privatwohnungen Gästezimmer ebenso entbehrlich gemacht wie opulente Küchenausstattungen für die Bewirtung von 20 Personen. Gästeappartements und Gemeinschaftsräume mit Küchen sind von allen Wohnenden und Nachbarn nutzbar, Toberäume in den Kellern und Dachterrassen stehen für vielfältige Nutzungen ebenfalls allen offen. Gleichzeitig etablierte sich eine Sharingkultur im Wohnalltag. Hausbibliotheken, Werkstätten und der Beamer für gemeinsame Film- und Fußballabende sind mittlerweile Standard und waren Vorbild für dann folgende Genossenschaftsbauten von jungen und auch etablierten Genossenschaften.

### **Nachhaltige Wirkung auf die Wohnungspolitik in München**

Der Nutzen des auf diese Weise neu etablierten genossenschaftlichen Wohnungsbaus für die Stadtgesellschaft wurde von Politik und Verwaltung bald erkannt: Hier entstand nicht nur dauerhaft der Spekulation entzogener Wohnraum, sondern eine zusätzliche „soziale Rendite“ für die Stadt: Neben den kommunalen Wohnungsgesellschaften sind die Genossenschaften Garanten dauerhaft bezahlbaren Wohnungsraums und sorgen zudem dafür, soziale Versorgungssysteme zu entlasten oder überflüssig zu machen.

In der Folge wurden die Grundstückskontingente für die Genossenschaften Zug um Zug erhöht. Waren es im Jahr 2000 noch Grundstücke für maximal 100 Wohnungen, die pro Jahr den Genossenschaften angeboten wurden, werden heute bis zu 40% der Grundstücke in städtischen Entwicklungsbieten für Genossenschaften ausgeschrieben. Dabei erfolgt zudem die Abkehr vom Prinzip des Höchstgebots hin zur Konzeptvergabe: Wer das beste Konzept einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen und Sharingangeboten einreicht, soll den Zuschlag erhalten.

### **Konzepte weiter entwickeln**

Aktuell sind die Rahmenbedingungen für den Neubau sehr herausfordernd, insbesondere wegen der Baukosten und der Verlässlichkeit von öffentlichen Förderungen. Davon sollte man sich aber nicht entmutigen lassen, sondern weiter an Konzeptbausteinen arbeiten, die sowohl die WOGENO-Neubauten als auch neue Quartiere noch lebenswerter und lebendiger machen.

Christian Stupka

# Zufrieden!

Zwei WOGENO-Neubauprojekte, die unterschiedlicher nicht sein könnten, wobei jedes für sich mit besonderen Qualitäten aufwarten kann.

Das Wichtigste dabei: Die BewohnerInnen fühlen sich wohl und finden, dass es eine gute Entscheidung war, dort eingezogen zu sein.



# Eine gute Entscheidung ...

... in die Ute-Strittmater-Straße nach Freiham zu ziehen



## Ute-Strittmater-Straße

Der Stadtteil Freiham, in dem wir seit 2022 leben, ist einfach großartig! Zum einen können wir hier die Vorteile der Stadt München genießen: Ausgehen, Kino, Museen – man ist einfach schnell in der Innenstadt und hat alle Möglichkeiten, die die Stadt bietet. Auch Freiham hat viel Potenzial und wir merken, dass sich hier einiges mit unseren Mitbewohnern bewegen lässt.

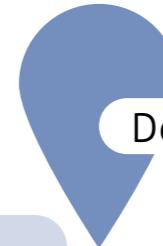
Es fühlt sich an, als ob man mitten in einem aufkommenden Trend steckt, in dem jede kleine Veränderung einen großen Unterschied machen kann.

Susanne und Kersten Raisch

Vor mehr als sechs Jahren begann für uns das Abenteuer „Freiham“ und wir haben es bis heute nicht bereut, uns darauf eingelassen zu haben. Uns beeindruckt vor allem, welche Art der Gemeinschaft in diesem Modell auch in der Großstadt möglich ist. Allein, dass wir schon in den ersten Wochen nach Einzug mehr Kontakte knüpfen konnten, als es uns davor in 10 Jahren Mehrfamilienhaus in München gelungen war, ist bezeichnend. Besonders mit den Gemeinschaftsflächen, Indoor wie Outdoor, haben wir hier etwas geschaffen, um das uns viele andere „Städter“ beneiden. Wir sind gespannt, die weitere Entwicklung im Quartier mit unseren Nachbarn zu erleben.

Klara Reimitz und Tobias Stöckel

... in die Den-Haag-Straße in der Messestadt Riem zu ziehen



## Den-Haag-Straße

Ja, es war eine gute Entscheidung in die Messestadt zu ziehen! Natürlich ist es nicht zuletzt unser Wabenhaus, das uns ein wohl ziemlich einmaliges Wohngefühl ermöglicht, aber auch diese ideale Verbindung zwischen freier Natur im direkt angrenzenden Park und guter Verkehrsbindung an die Innenstadt macht die Messestadt zu einem für mich idealen Wohnort. Und weil unsere Hausgemeinschaft eine überschaubare Größe hat, kennt man sich, hilft sich und findet immer wieder Möglichkeiten zum Austausch – wenn man denn gerade will. Auch das genieße ich sehr!

Caroline Schiller

Das Haus ist schön, die Straße sehr ruhig und die Parks in der Umgebung bieten viel Freiraum. Vor allem aber wohnen wir jetzt in einer echten Hausgemeinschaft: wir kennen uns mit Namen, quatschen miteinander und verwalten das Haus gemeinsam.

Paulus Kaufmann

Es dauerte ein Weilchen, bis ich meinen Abschiedsschmerz vom alten Viertel (Au) überwunden hatte. Seit diesem Frühjahr komme ich so richtig hier an: Ich erfreue mich am Innenhof, dem gut genutzten Gäste-Appartement, dem großen Gemeinschaftsraum, der gemeinsamen Werkstatt und dem ungezwungenen, respektvollen, auch erheiterndem Miteinander. Der Park und die Naturnähe tun mir sehr gut. Mit dem Radl oder der U-Bahn sind meine Alltagswege gut machbar.

Anna Kaufmann



## Ute-Strittmater-Straße

Wir freuen uns sehr in Freiham angekommen zu sein! Als hier noch überall Baustelle war, wussten wir nicht, wie das Viertel sich entwickelt. Nach etwas über einem Jahr sind wir sehr zufrieden mit unserer Entscheidung in die Ute-Strittmater-Straße zu ziehen. Ein Hof in dem sich die Kinder zum Spielen treffen und sich gegenseitig besuchen können. Kurze Wege zu Schule und Kindergarten und eine aktive, zugängliche Nachbarschaft in der man sich trifft und gemeinsame unterschiedlichste Aktivitäten machen kann.

Monika und Jonas Ingermann

Es war und ist eine tolle Erfahrung über die Jahre die Hausgemeinschaft mit dem Haus wachsen zu sehen und zu erleben wie unterschiedlich die Chancen, aber auch die Probleme sind die Menschen am Zusammenleben wahrnehmen. Der Umzug nach Freiham hat uns persönlich viel Gutes beschert. Ein ganz besonderes Geschenk war für uns die Möglichkeit, als Mieter/Nutzer den großen Garten mitzugestalten und zu pflegen.

Sebastian Wiesner

„Hier zu wohnen ist so schön“, sagen unsere Kinder immer noch oft, ein Jahr nach unserem Einzug in die WOGENO in Freiham. „Ich freue mich über die helle Wohnung“, „- und ich darüber, dass wir so viele Freunde und Freundinnen hier haben, bei denen wir einfach so klingeln können oder sie bei uns und dass auch die Erwachsenen hier nett sind“ - so der O-Ton. Es war eine gute Entscheidung hierher zu ziehen. Wir schätzen die Gemeinschaft mit den anderen BewohnerInnen, die gemeinsam Hochbeete angelegt und Eidechsenburgen gebaut haben und wo man zu Feiern oder kreativen Aktivitäten zusammen kommt oder sich im Alltag hilft, sei es mit der Kinderbetreuung oder indem jemand denjenigen, die körperliche Einschränkungen haben, mal etwas vom Supermarkt mitbringt.

Nadja und Johannes

Besonders toll ist die Möglichkeit sich sowohl in der Gemeinschaft als auch im Quartier einzubringen, zusammen zu feiern, zu werkeln, zu garteln und sich auszutauschen - eine Vielfalt, die bereichert und Freude macht.

Ana Rother



## Den-Haag-Straße

Neben der Suche nach einem mittelfristigen Zuhause in München interessiere ich mich auch für neue und zukunftsorientierte Wohnformen, die über die reine Koexistenz im selben Haus hinausgehen - so bin ich auf das Projekt gestoßen. In der Planung scheint das Clusterwohnen allerdings inmitten von geometrischen Wabenproblemen in den Hintergrund gerückt zu sein und das Verständnis für die Besonderheiten dieser Wohnform scheint nicht bei allen Beteiligten vorhanden zu sein. Apropos Wabenprobleme: Für Funktionalität und Lebensqualität in den ungewöhnlichen Zimmern sind eigene Impulse gefragt, die zu kreativem Ideenaustausch und spannenden Synergien im Haus führen. Letztendlich wohne und lebe ich sehr gerne in unserer aktiven Hausgemeinschaft, die viel Raum für Mitwirkung und Mitbestimmung bietet.

Joris Thiel

Es ist für mich etwas Besonderes, Teil einer Gemeinschaft zu sein, die so lebt, wie wir es hier in der DHS tun. Durch die vielfältigen Wohnformen - normale Wohnungen, Clusterzimmer, die Groß-WG und unsere Gemeinschaftsflächen -, sowie durch unseren lebendigen Garten kann jeder seine Dosis Individualität und Gesellschaft selbst wählen. In dieser Atmosphäre, in welcher jeder seinen Platz aussuchen kann, fühle ich mich nicht nur wohl, sondern zuhause. Es ist schön, seine Nachbarn näher kennenzulernen, zu sehen, wie sie leben und leben wollen. Auch den Pioniergeist mag ich, den Zauber jeden Anfangs, auch wenn das heißt, Unstimmigkeiten immer wieder zu verhandeln und Probleme zu lösen, um das Miteinander zu erhalten. Dieser Mut, einen Ort zusammen zu gestalten, macht unsere Gemeinschaft so einzigartig und lebendig. Danke an alle, dass unsere Gemeinschaft genau diesen Charakter hat. Ich freue mich auf alles, was noch vor uns liegt.

Natalie Knäble

# Unsere neuen Häuser in der Den-Haag-Straße und der Ute-Strittmater-Straße in Freiham – unterschiedlich und doch ähnlich

Zwei wichtige Neubauprojekte haben wir im letzten Jahr fertigstellen können: in der Den-Haag-Straße, Messestadt Riem, und in Freiham. Beide Bauprojekte hatten ihre Besonderheiten. In der Retrospektive zeigen sich aber auch Ähnlichkeiten. Ein Vergleich.

Die Bewohnerinnen und Bewohner sind glücklich in ihren neuen Wohnungen und damit ist alles ok? Natürlich, das ist das Wichtigste! Aber lässt uns auch einen Blick zurück auf die Entwicklung der beiden Neubauprojekte in Freiham und in Riem werfen. Im Vergleich werden eklatante Unterschiede und einige Gemeinsamkeiten deutlich.

## Den-Haag-Straße in Riem

Zu Beginn sei gesagt: Bei allen Projekten, die wir starten, haben wir sowohl einen hohen sozialen, als auch einen gewissen architektonischen Anspruch - wobei der soziale Aspekt für uns immer Priorität hat, denn nach unserer Überzeugung ist die tollste Form ohne Inhalt nichts wert.

Freiham wurde u.a. von der Stadtplanung als Leuchtturmprojekt bezeichnet, was durchaus positiv gemeint war. Interessanterweise wird dasselbe Wort auch für die Den-Haag-Straße benutzt, allerdings mit einem deutlich kritischen Unterton. Die - zu sehr vereinfachende - Conclusio hier: Wir hätten, nur um ein Leuchtturmprojekt zu bekommen, zu hohe Kosten in Kauf genommen.

Der Auftrag an den Architekten für die Den-Haag-Straße hieß klipp und klar: Wir möchten ein Haus, das unsere gemeinschaftsorientierten Inhalte abbildet und zugleich einen architektonischen Hingucker liefert, da die Messestadt ja nicht gerade für große architektonische Visionen und Abwechslung bekannt ist. Unsere Ausgangssituation war, wie bei jedem Projekt, die oben bereits erwähnte Kostenberechnung. Diese beinhaltete die strenge Maßgabe, auf einem städtischen Grundstück geförderten Wohnungsbau im München Modell und im Rahmen der allgegenwärtigen Kostenobergrenze zu realisieren.

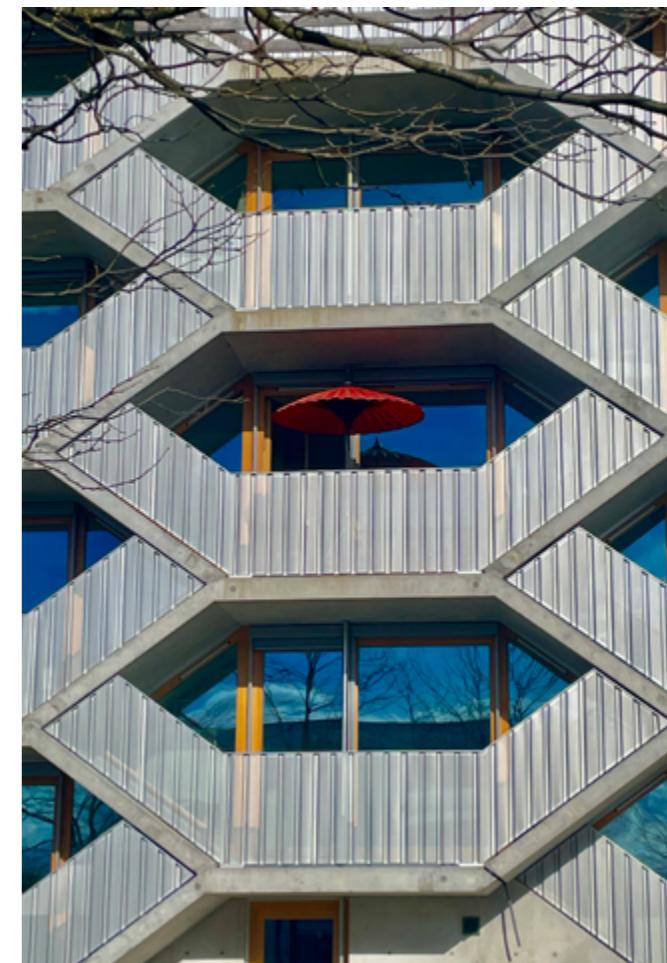


Den-Haag-Straße

Es gab verschiedene Faktoren, die in Riem die Preise explodieren ließen.

**1.** Kapazitätsengpässe zur Zeit der Gewerkeausbeschreibung im 2021/2022. So konnten wir trotz erheblicher Bemühungen nur drei Angebote für die Rohbauarbeiten erhalten. Die Folge der fehlenden Konkurrenz: Der Zuschlag musste statt der angesetzten 3,0 Mio € zu 4,0 Mio € erfolgen. Auch konnte die Baufirma erst im Sommer 2022, statt wie geplant im Herbst 2021, mit ihrer Leistungserbringung beginnen. Ähnliches galt für das Schlosser/Metallbaugewerk, für das wir zunächst überhaupt keine Angebote erhielten und das wir schließlich für mehr als das Doppelte des ursprünglich vorgesehenen Betrages beauftragen mussten.

**2.** Während der Bauzeit traten Corona-bedingt Personalengpässe und Lieferschwierigkeiten auf. So war im Sommer 2022 kaum noch Dämmmaterial zu erhalten, was zu Umplanungen, weiteren Bauzeitverzögerungen und Kosten für die Reservierung von Material führte. In diesem Zeitraum explodierten die Holzpreise und stiegen um das Dreifache. Dies zwang uns zur Umplanung auf eine Aluminiumfassade, was weitere Verzögerungen und Mehrkosten nach sich zog.



**3.** Die Beauftragungen mussten sämtlich in einem Zeitraum extrem hoher Baukostensteigerungen erfolgen; laut BKI (Baukostenindex) stiegen diese von November 2019 bis Mai 2023 um sagenhafte 44,5 Prozent!

**4.** Auch die mangelhafte Planung durch das Architekturbüro trug zur Kostensteigerung bei. Hohe Nachträge v.a. für die Fassaden entstanden sowohl aus der Umplanung, als auch den verspäteten, mangelhaften Planunterlagen.

**5.** Und dann hatten wir in dieser Zeit intern auch noch mit Personalengpässen zu tun, die darin gipfelten, dass unser Projektsteuerer schwer erkrankte und von jetzt auf gleich ohne jede Übergabe nicht mehr zur Verfügung stand. Wir sind froh melden zu können, dass es ihm wieder einigermaßen gut geht, wenngleich er seine Arbeit nicht wieder aufnehmen konnte.

Soweit zu den Fakten, die Den-Haag-Straße betreffend.



### **Ute-Strittmater-Straße in Freiham**

Auch unsere UTE in Freiham hatte mit Schwierigkeiten zu kämpfen. Dass hier kostenseitig schlussendlich alles aber so gut ausgegangen ist, ist der stringenten Planung, den Luchsaugen und der unverhandelbaren, immer professionellen Strenge unseres Projektsteuerers geschuldet. Und zudem hatten wir in Freiham einfach auch nicht so viel Pech wie in der Den-Haag-Straße. So beispielsweise, als im Jahr 2021 der Holzpreis für kurze Zeit explodierte. Die Den-Haag-Straße fiel mit der Vergabe genau in diesen Zeitraum, in Freiham konnten wir das Gewerk dagegen kurz davor bereits vergeben.



### **Ute-Strittmater-Straße**

Auch in Freiham haben wir uns Bauelemente und ein architektonisches Gesamtkonzept geleistet, damit sich unsere Häuser vom konventionellen Einheitsbrei deutlich unterscheiden. Unsere Gemeinschaftsflächen sind riesig und die Belegung der „Flächen für Nichtwohnnutzung“ im Erdgeschoss war alles andere als einfach.

Wir hatten alle unsere Hoffnungen auf zwei Jungunternehmer mit Herz gesetzt, die ihren Traum erfüllen und ein „Alpenstrudel“-Restaurant mit Mitmachcharakter eröffnen wollten. Leider konnten diese beiden wunderbaren Menschen ihre tolle Idee aufgrund der Pandemie nicht fortführen. Die Nachfolge war schwierig und so sind wir froh, dass wir nun mit den Betreibern der Eisdielen Marea doch noch unseren gastronomischen Wunschtraum realisieren konnten.

Zudem haben wir vier Architekturbüros unter der Leitung eines Masterbüros beauftragt, um möglichst vielfältige Entwürfe für die einzelnen Baukörper zu erhalten.

Von den BewohnerInnen bekommen wir viel positives Feedback. Sie sind glücklich, freuen sich über die großen Gemeinschafts- und Freiflächen und haben sich auch die ungewöhnlichen Calypso-Balkone zu eigen gemacht. Es ist eine Freude nach Freiham zu kommen und von einer fröhlichen Hausgemeinschaft - wie bei unserer Radltour zuletzt geschehen - mit Kaffee und Kuchen versorgt zu werden.

### **Was haben wir gelernt?**

Wir freuen uns, die Den-Haag-Straße auch mit der ungewöhnlichen Form der Wabe in unserem Wohnungsbestand zu haben. Sie ist ein Gemeinschaftsprojekt und über jeden Zweifel erhaben, sie sei nur eine Architekturidee gewesen. Wir würden mit allem, was wir heute wissen, dieses Projekt nicht mehr so realisieren und sind ehrlich und selbstbewusst genug, unserem Zweifel Ausdruck zu verleihen, dass mit der Wabenform das Wohnen neu erfunden wurde. Eine Horizonterweiterung ist sie im sprichwörtlichen und übertragenen Sinn allemal. Und die, die in der Wabe wohnen, sind ganz überwiegend und ganz offensichtlich glücklich.

Yvonne Außmann

# Warum hast Du Anteile gezeichnet?

Das Rückgrat der WOGENO und ihrer Aktivitäten auf dem Markt sind die Anteile, die von WOGENO-Mitgliedern gezeichnet werden. Dabei geht es den Mitgliedern nicht nur um Erträge, sondern ganz zentral auch um die Sinnhaftigkeit ihrer Investitionen. Die vier Stimmen im Folgenden stehen stellvertretend dafür.

Seit 14 Jahren arbeite ich für die WOGENO als Architekt in der Projektsteuerung der Neubauvorhaben. Selbstverständlich ist nicht jedes Bauvorhaben gleich erfolgreich. Gleich ist aber immer der hohe Anspruch aller Beteiligten an ein ausgeglichenes Ergebnis zwischen der Wirtschaftlichkeit und der Qualität der Häuser, auch wenn die Umstände so schwierig wie in den letzten Jahren waren.

Derzeit sind trotz des hohen Erwartungsdrucks der Mitgliedschaft auf neuen Wohnraum die Aktivitäten zur Entwicklung und Realisierung neuer Bauvorhaben gebremst. Die Rahmenbedingungen (Grundstücks-, Baukosten, Förderbedingungen und das Zinsniveau) lassen ein positives wirtschaftliches Ergebnis nicht zu. Natürlich hoffen wir alle und rechnen auch damit, dass sich diese möglichst bald ändern und wir wieder der Kernaufgabe der Neubauabteilung nachkommen können.

Priorität der Politik der WOGENO ist die Erhaltung eines gesunden Unternehmens, vor der Weiterentwicklung des Bestandes. Das ist täglich Thema in der internen Diskussion.

Wesentlicher Bestandteil des gesunden Unternehmens und Voraussetzung für weitere Baumaßnahmen in der Zukunft ist ein möglichst hoher Anteil an Eigenkapital, daher werbe ich in meinem Umfeld gerne für die Zeichnung von freiwilligen Anteilen.

Wann immer möglich, zeichne ich selbst auch Anteile. Insbesondere weil die WOGENO keine Heuschrecke ist, weil nicht die Gewinnmaximierung auf Kosten Dritter im Vordergrund steht und weil ich weiß, dass mit dem Geld sinnvolle und nachhaltige Projekte realisiert werden. Zuletzt natürlich auch, weil eine Rendite von 3% im Marktvergleich durchaus in Ordnung ist.

Georg Benecke

Wir wohnen seit fast vier Jahren in RIO Riem, einem neuen Haus der WOGENO, und sind sehr froh, diese Entscheidung für ein bezahlbares, gut nachbarschaftliches, solidarisches Wohnen getroffen zu haben. Wir möchten, dass die WOGENO weiterhin finanziell agieren kann. Dazu können freiwillig gezeichnete Anteile eingezahlt werden. Dieses Geld stärkt die Kapitalkraft der WOGENO, die benötigt wird, um Neubauprojekte zu realisieren, notwendige Renovierungen bestehender Häuser durchzuführen und weiterhin bezahlbares Wohnen zu sichern. Für diese zusätzlichen Anteile gibt es natürlich Zinsen oder es kann die monatliche Miete ermäßigt werden. Deshalb sind freiwillige Anteile auch ein gutes Engagement für eine sichere Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens.

Andreas und Brigitte

Vor gut 10 Jahren war klar: Wir kriegen eine Wohnung bei der WOGENO! Und das auch noch in einem Neubau, wie aufregend! Der Planungsprozess, die Bauphase, die Selbstverwaltung - spannend von vorne bis hinten. Auf diesem Weg merken wir: Es steckt Substanz dahinter. Beim Bau „unseres“ Hauses, bei der Verwaltung und bei der Bauherrin selbst, der WOGENO. Deshalb überlegen wir nicht lang, als wir im Zuge des Einzugs die Möglichkeit bekommen, weitere Anteile zu zeichnen. Eine solide Geldanlage mit ordentlicher Verzinsung, die auch noch direkt auf die Nutzungsgebühr angerechnet wird, das spricht dafür und bewährt sich für uns seit einigen Jahren. Der Zinssatz wurde seitdem angepasst, lag jedoch immer oberhalb des üblichen Zinsniveaus und damit oberhalb vergleichbarer alternativer Anlageformen.

Kim Lutz

Welch ein Glück, dass ich mich vor über 20 Jahren dafür entschieden habe, alles was ich mir ersparen kann, in WOGENO-Anteile zu stecken, statt es in irgendwelche Aktienfonds zu investieren. Manche, denen ich das damals erzählte, haben an meiner Vernunft gezweifelt, denn die Zinsen auf dem Markt waren auch damals erheblich höher, als die von der WOGENO gebotenen. Und heute loben und beneiden mich die gleichen Menschen für diese Entscheidung. Denn trotz Durchschnittsrente und zusätzlicher Betriebsrente müsste ich fast 50 Prozent nur fürs Wohnen bezahlen. Meine zusätzlichen Anteile ermöglichen mir, dass ich mir auch noch Kino, Theater und Bioladen-Einkauf leisten kann. Und das alles bei einer Wohnung, die nicht nur schön und sozial eingebettet, sondern vor allem SICHER ist.

Karin Just



# Mission Trouble-Shooting

Unterwegs mit den Cohaus-Haustechnikern  
in der Eugen-Jochum-Straße

Es ist 9 Uhr an einem grauen Novembermorgen. Ich bin mit Fernando von Schirnding vorm Café GeQo in der Eugen-Jochum-Straße verabredet. Zusammen mit seinem Kollegen Christoph Zenker wird mich der langjährige Cohaus-Haustechniker auf eine kleine Tour durch das WOGENO-Haus mitnehmen.

Wie jedes Jahr steht in den 82 Wohnungen des Hauses die Wartung der Wohnungsübergabestationen und die Überprüfung der Rauchmelder, Türen und Fenster an, es werden die Abläufe in den Bädern kontrolliert und Arbeiten an den Lüftungen vorgenommen. Sechs ganze Tage sind dafür angesetzt, es ist halt ein großes Haus. Fernando führt mich zunächst einmal in das „Headquarter“ der Haustechniker, einen großen Heizungsraum im Keller, wo inmitten von diversen Kisten mit Baumaterialien und verschiedenen Werkzeugen bereits Christoph Zenker sitzt und vorm Start des Tagwerks noch einmal verschiedene Details mit der zuständigen Hausbetreuerin in der Cohaus-Zentrale durchspricht. Beide Haustechniker sind „echte Typen“, also Männer, die sich jeder gängigen Kategorisierung entziehen. Beide blicken auf unkonventionelle Lebensläufe zurück, Christoph Zenker als Buchhändler, Taxifahrer, Entwicklungshelfer in Uganda, Brunnenbauer, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallateur sowie als Hotelier und Fernando von Schirnding als Weinhändler, Koch und nebenbei als passionierter Restaurator französischer Old- und Youngtimer. Sein betagter weißer R4, der ihn immer noch zuverlässig zu allen Terminen fährt und ihm zudem als Lastenesel für diverse Materialien dient, ist quasi schon WOGENO-Legende und immer untrügliches Zeichen: „Fernando is in the house!“.



## Problemlöser und Tüftler

„Wir sind die Trouble-Shooter“ sagt Christoph, „die Leute freuen sich wenn wir kommen. Das ist toll!“. „Wir sind Tüftler und Improvisatoren“, sagt Fernando, „vieles ist Routine, aber manchmal kommt es darauf an, die Dinge zu hinterfragen und innovative Lösungsansätze zu finden. Das macht den Reiz aus!“.

Es geht los! Der erste Anruf kommt von einer Bewohnerin, die Probleme mit dem Lüfter hat, aber schon früh aus dem Haus muss. Soforteinsatz! „Ok, ich komme gleich mal hoch“ und Fernando verschwindet. 10 Minuten später ist er wieder da: „Problem beseitigt!“ Wir ziehen los, müssen in den 4. Stock. Gut, dass der Aufzug wieder geht, erst gestern wurde er repariert. Aber was ist das? Wir stehen in kompletter Dunkelheit. Der Aufzug fährt, aber die Innenbeleuchtung ist defekt! Kopfschütteln rundum, Sachen gibt's!

## Im Dienst für die Wohnenden

Nach und nach werden die Aufträge abgearbeitet: Klingeln, Schuhe ausziehen, die Schließmechanismen der Türen und Fenster überprüfen, ölen, bei Bedarf justieren - das ist der Part von Fernando, während Christoph sich in erster Linie um die Übergabestationen, Bäder und Lüftungen kümmert. Beide arbeiten routiniert, teils einzeln, teils zusammen. Für jede Wohnung sind 30 Minuten im Zeitplan angesetzt. Wir sind gut in der Zeit, heute gibt es mal keine größeren außerplanmäßigen Probleme. Und wie Christoph prognostiziert hat: Überall ist der Empfang freundlich, manchmal sogar freundschaftlich. Man kennt sich. Die Eugen-Jochum-Straße war Christophs erstes Haus nachdem er 2020 bei der WOGENO angefangen hatte. „Wir haben die Kinderkrankheiten des Hauses gemeinsam durchlebt, das verbindet“, sagt er und grinst. Nebenbei geben die beiden den BewohnerInnen noch praktische Tipps zum

„Wir sind Tüftler und Improvisatoren.“



Umgang mit tropfenden Wasserhähnen und verstopften Abflüssen oder halten einen kleinen Vortrag über den besten Einsatz unterschiedlicher Öle zur Pflege der Schließmechanismen von Türen und Fenstern. Besonders spannend: Der Einfluss von wettermäßigen Hoch- und Tiefdruckgebieten auf das Abflussverhalten des Wassers aus den Badewannen - das Große im Kleinen, gewissermaßen. Heute ist zudem hier und da Zeit für einen kleinen Schwatz über das rein Geschäftliche hinaus („Du bist doch...? Hast Du nicht vorher dort gewohnt...? Dann kenne ich auch Deinen Vater...!“). Die romantische Idee von der großen WOGENO-Familie, hier wird sie kurz spürbar.

## Die Fakten hinter der Fassade

Die Zeit vergeht wie im Flug, ist tatsächlich schon Mittag? „Kurze Pause“, sagt Christoph, „Zeit für Gnocchi im Café GeQo“. Wir wollen den Aufzug nach unten nehmen und machen vor der Aufzugtür nochmal ein paar Witze auf Kosten der Aufzuginstallateure, die nicht sehen, dass nichts zu sehen ist, weil die Beleuchtung komplett ausgefallen ist. Aber siehe da: Die Innenbeleuchtung funktioniert tadellos! Mir dämmert in diesem Moment, dass Häuser mehr sind als Beton, Holz, Wasser und Elektrik. Als Fernando anfangs meinte, er komme sich manchmal vor wie ein Chirurg, konnte ich das mit meinem Bild eines Hauses noch nicht so recht in Verbindung bringen. Jetzt aber verstehe ich: Häuser leben! Und, ja, wie ein Chirurg, der die Lösung eines medizinischen Problems erst dann ganz erkennen und bewerten kann, nachdem er das Messer angesetzt hat, so muss auch ein Haustechniker bisweilen die Fähigkeit haben, hinter die Fassade und das Offensichtliche zu blicken, um danach zu überlegen, wie eine gesunde Lösung für ein Haus aussehen könnte. Und er muss auf Überraschungen eingestellt sein, denn nicht alles was passiert, folgt einer Logik. Bald geht es für die Haustechniker weiter, noch vier Wohnungen stehen für den Nachmittag auf dem Plan. Für mich geht es zurück. Ob es wohl weiter so glatt läuft in der Eugen-Jochum-Straße wie bisher oder ob der Hauschirurg gefragt ist?

Claus-Martin Carlsberg



„Die Leute freuen sich wenn wir kommen. Das ist toll!“

# Druck, Druck, Druck

## Über den richtigen Umgang mit Lastenrädern

**Der Hype um Lastenräder ist ungebrochen. Ob für den Kindertransport, den Großeinkauf oder sogar kleine Umzüge – die umweltfreundlichen Alleskönner prägen zunehmend das Stadtbild.**

Doch während die Vorteile auf der Hand liegen, wird ein entscheidender Aspekt oft übersehen: der richtige Reifendruck. Dieser kann nicht nur die Fahreigenschaften entscheidend verbessern, sondern auch die Lebensdauer der Felgen und anderer Bauteile verlängern.

### Warum der Luftdruck entscheidend ist

Die meisten Lastenräder sind wahre Schwergewichte - nicht nur wegen ihres Eigengewichts, sondern auch durch die Ladung, die sie transportieren. Schnell kommen so Gesamtgewichte von 100 Kilogramm und mehr zustande. Reifen und Felgen tragen diese Last direkt und stehen damit vor besonderen Herausforderungen. Ist der Luftdruck zu niedrig, wird der Reifen instabil und die Felge stärker belastet, insbesondere bei Stößen durch Bordsteinkanten oder Schlaglöcher. Das Risiko für Schäden an der Felge oder gar einen „Durchschlag“, bei dem der Reifen auf die Felge durchdrückt, steigt erheblich.

Ein optimaler Luftdruck hingegen sorgt dafür, dass die Last gleichmäßig verteilt wird. Der Reifen kann Unebenheiten besser abfedern, und die Felge bleibt geschützt. Das ist besonders wichtig bei Lastenrädern, da Reparaturen - insbesondere an den oft speziellen Felgen - schnell ins Geld gehen und Ersatzteile manchmal nur schwer verfügbar sind.

### Der richtige Druck: Nicht zu wenig, nicht zu viel!

Aber wie viel Luft ist genug? Die Antwort hängt von mehreren Faktoren ab: dem Gewicht der Ladung, der Reifengröße und dem Reifenmodell. Allgemein gilt: Ein höherer Druck ist bei schwerer Ladung besser, da der Reifen so stabil bleibt. Allerdings darf er nicht so hoch sein, dass der Komfort leidet oder die Haftung auf der Straße abnimmt.

Eine Faustregel für Lastenräder ist ein Luftdruck von etwa 4 bis 5 Bar bei Standardreifen. Für breitere Reifen oder spezielle Offroad-Modelle kann der empfohlene Druck variieren. Ein Blick auf die Seitenwand des Reifens lohnt sich: Dort geben Hersteller meist den empfohlenen Mindest- und Maximaldruck an.



### Langfristige Schäden vermeiden

Wer den Luftdruck regelmäßig überprüft und anpasst, spart sich auf lange Sicht Ärger und Kosten. Zu niedriger Druck führt nicht nur zu erhöhtem Verschleiß der Felgen, sondern auch zu einem höheren Rollwiderstand. Das macht das Fahren anstrengender und reduziert die Reichweite bei E-Bikes. Darüber hinaus können auch Reifen selbst schneller altern, wenn sie permanent mit zu wenig Druck gefahren werden.

Ein scheinbar kleines Detail wie der Luftdruck hat große Auswirkungen auf die Performance und Langlebigkeit eines Lastenrads. Gerade bei intensiver Nutzung lohnt es sich, diesem Punkt regelmäßig Aufmerksamkeit zu schenken. So bleibt das Rad nicht nur komfortabel, sondern auch kostengünstig im Betrieb - und steht den NutzerInnen zuverlässig zur Seite, egal ob bei der Fahrt zum Markt oder dem Transport eines Kindergeburtstagsbuffets.

Philippe Oßwald

### Tipps für den Alltag

#### 1. Regelmäßig kontrollieren:

Mindestens einmal pro Monat den Luftdruck prüfen, am besten mit einem präzisen Manometer.

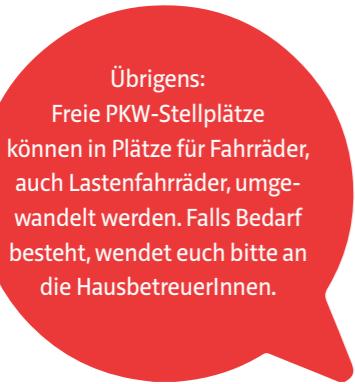
#### 2. Flexibel bleiben:

Den Druck an die jeweilige Beladung anpassen. Für schwere Transporte darf es ruhig etwas mehr sein.

#### 3. Reifen pflegen:

Abnutzungerscheinungen wie Risse oder Beulen frühzeitig erkennen und handeln, bevor sie zum Problem werden.

# „Quersubventionierung beenden“ - Kostenmiete und TG-Stellplätze



Übrigens:  
Freie PKW-Stellplätze  
können in Plätze für Fahrräder,  
auch Lastenfahrräder, umge-  
wandelt werden. Falls Bedarf  
besteht, wendet euch bitte an  
die HausbetreuerInnen.

Auf unserer letzten Mitgliederversammlung im Juli 2024 wurden die überarbeiteten Leitlinien zu Preisgestaltung für WOGENO-Wohnungen verabschiedet.

Darin ist Folgendes festgehalten: „Ausgangspunkt der wirtschaftlichen Betrachtungen ist die dauerhafte Erzielung der Kostenmiete je Objekt.“ „Mit „Kostenmiete“ bezeichnen wir unsere Nutzungsgebühren, die zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten erforderlich sind. Darunter fallen neben Finanzierungs-, Verwaltungs-, Instandhaltungskosten auch Rücklagen für die Bauerneuerung.“

Dies gilt nicht nur für die Grundnutzungsgebühr fürs Wohnen, sondern auch für die Stellplatzgebühren. Die WOGENO verfügt inzwischen über mehr als 350 Stellplätze für PKWs. Allerdings decken die Stellplatzgebühren nur in den wenigsten Fällen die Aufwendungen. Damit werden die Stellplätze aus den Gebühren für das Wohnen mitfinanziert. Schon auf unserem Palaver mit Mitgliedern im Jahr 2020 und beim imPuls im Februar 2022 wurde dies thematisiert und diskutiert. Dabei wurde der klare Auftrag formuliert, diese „Quersubventionierung“ auf Dauer zu beenden. In einem ersten Schritt hatten wir im Herbst 2022 bei einigen Häusern die Stellplatzmieten moderat erhöht.



Berechnung der Kostenmiete eines Tiefgaragenstellplatzes im eigenen Bestand,  
als auch in einer fremden Tiefgarage (dinglich gesichert):

Standort	Reinmarplatz (eigene Tiefgarage)	August-Kühn (Theresienhöhe, dinglich gesichert)
Baukosten oder Ablöse je Stellplatz	19.200,00 €	13.500,00 €
<b>Finanzierung</b>		
EK-Bewohner	0,00 €	0,00 €
EK-Genossenschaft	19.200,00 €	13.500,00 €
<b>Aufwand p.a.</b>		
Gebühr an externen Betreiber		490,69 €
Zinsen 3,5 %	672,00 €	472,50 €
Tilgung = Abschreibung 2 %	384,00 €	
Verwaltung	88,33 €	88,33 €
Mietausfallwagnis 2 % bei 80 € p.m.	19,20 €	19,20 €
Instandhaltung pauschal 50,00 €	50,00 €	
<b>Summe jährlicher Aufwand</b>	<b>1.213,53 €</b>	<b>1.070,72 €</b>
<b>monatlicher Aufwand</b>	<b>101,13 €</b>	<b>89,23 €</b>
Gebühr aktuell	80,00 €	55,00 €
Solidarische Kostenmiete*	100,00 €	100,00 €

Alle betroffenen Hausgemeinschaften erhalten in der nächsten Zeit eine entsprechende Aufstellung für ihr Haus mit der Nennung der zukünftigen Stellplatznutzungsgebühr als Diskussionsgrundlage innerhalb des Hauses. Die notwendigen Erhöhungen werden wir entweder Anfang 2025 oder im Rahmen der nächsten Erhöhung der Nutzungsgebühr für die Wohnungen umsetzen.

Tom Kremer

## imPuls 14: Wie genau funktioniert die Wohnungsvergabe und was ist zu beachten?

Größtmögliche Transparenz in Sachen Wohnungsausschreibung und -vergabe sowie für die Arbeit des Vergabeausschusses - so lautete der Auftrag aus der letzten Mitgliederversammlung an den Vorstand. Am 27. November fand aus diesem Grund die 14. Ausgabe des imPuls zu genau diesem Thema statt. Zusätzlich zu den Teilnehmenden in der Cohaus-Zentrale in Sendling, schalteten sich etwa 60 WOGENO-Mitglieder online zu, um sich zu informieren und zu diskutieren.

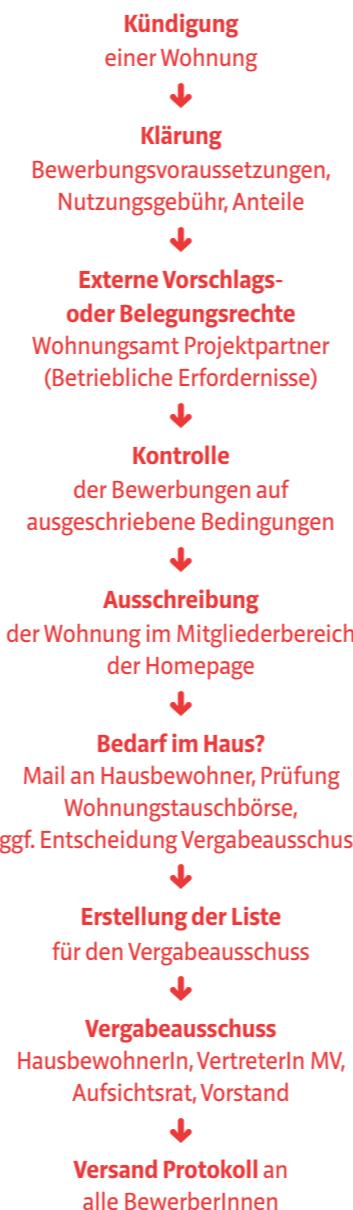
Neben dem formellen Procedere (siehe Graphik) zur Wohnungsvergabe und den vier entscheidenden Vergabekriterien (akuter Wohnbedarf - Dauer der Mitgliedschaft - Zusammensetzung der Hausgemeinschaft - Soziale Verwurzelung / Nähe zu Schule und Arbeitsplatz) war die Zusammensetzung des Vergabeausschusses (vier Mitglieder mit jeweils einer Person aus Hausbewohnerschaft, Mitgliederversammlung, Vorstand sowie Aufsichtsrat) Thema. Um den Prozess so plastisch wie möglich zu machen, wurde in einem fiktiven Rollenspiel die Vergabe einer Wohnung im Vergabeausschuss durchgespielt.

In der nachfolgenden Diskussion wurden einige Aspekte der Vergabekriterien kritisch beleuchtet, so beispielsweise die Frage, ob wiederholte Bewerbungen zu einer Bevorzugung führen dürfen oder wie zukünftig mit der Vergabe von rollstuhlgerechten Wohnungen umzugehen sei. Die vielen unterschiedlichen Fragen, die sich aus der Mitgliedschaft zum Thema der gerechten Wohnungsvergabe an Mitglieder ergaben, zeigen dessen Wichtigkeit und deuten zudem auf die Notwendigkeit, diesem Thema auch zukünftig mit der gegebenen Aufmerksamkeit und Sensibilität zu begegnen.

Claus-Martin Carlsberg

Die PPT-Präsentation zu diesem imPuls ist auf der WOGENO-Website einzusehen und downloadbar im Mitgliederbereich: [www.wogeno.de/mitgliederbereich/wogeno-werkstatt.html](http://www.wogeno.de/mitgliederbereich/wogeno-werkstatt.html)

### Ausschreibungs- und Vergabeprozess



### Die WOGENO unterstützt Elektromobilität - nicht nur für Mitglieder, auch für Freunde und Bekannte auf Besuch!

Um Elektromobilität in größtmöglichem Umfang zu unterstützen, stellt die WOGENO an drei Standorten modernste Ladeinfrastruktur zur temporären Nutzung zur Verfügung - und zwar

- in den Tiefgaragen von RIO Riem in der Willy-Brandt-Allee,
- im PEP in der Eugen-Jochum-Straße und
- in der TG in der Fritz-Winter-Straße.

Dort stehen ab sofort Ladepunkte grundsätzlich allen WOGENO-Mitgliedern offen, unabhängig von deren Wohnort. Auch Freunde und Bekannte, die wohnende WOGENO-Mitglieder in den genannten Häusern besuchen wollen, können während ihres Aufenthaltes ihre E-Autos dort laden.

Dazu einfach über die Webseite Klink [klink.app/book](http://klink.app/book) den Wechselladepunkt im gewünschten Projekt kostenfrei buchen.

Mit abgeschlossener Buchung bekommt man Zugang zur Tiefgarage und zur Wallbox. Die Abrechnung erfolgt über RFID-Karte (EC Karte).

Lena Skublits

# Eine Erfolgsstory: Wärmemengenverbrauch 2023 bei der WOGENO

**Das Thema Energieknappheit liegt gefühlt ja schon Jahre zurück. Zur Erinnerung: Vor gut zwei Jahren rief Wirtschaftsminister Robert Harbeck zum massiven Sparen bei Öl und Gas auf, da durch den Überfall Russlands auf die Ukraine die russischen Gaslieferungen ersetzt werden mussten.**

In der Folge sind die Energiepreise stark gestiegen, was natürlich auch direkte Auswirkungen auf die Wärmekosten in unseren Häusern hatte. Daraufhin haben viele Hausgemeinschaften zum Energiesparen aufgerufen und Tipps zum Heizen, Lüften und Warmwasserverbrauch weitergegeben. Nun, da fast alle Energieabrechnungen für 2023 vorliegen, können wir mitteilen: Im Vergleich zu 2021 haben unsere Hausgemeinschaften in Summe ca. 45 Prozent weniger Energie für Heizung und Warmwasser verbraucht! Dabei spreizen sich die einzelnen Einsparungen von geringem Mehrverbrauch bis zu 62 Prozent weniger Energieverbrauch. Obwohl die Energiepreise stark gestiegen sind, konnten damit i.d.R. hohe Nachzahlungen bei den Nebenkosten vermieden werden.

Übrigens konnte bei der Höhe der Einsparungen kein wesentlicher Unterschied zwischen Häusern mit und ohne wohnungsbezogene Zähler (verbrauchsabhängige Abrechnung) festgestellt werden. Unsere 17 „Altbauten“ (bis Baujahr 2000) haben Wärmemengenzähler in den Wohnungen, die inzwischen auch über Funk ausgelesen werden können. Dies ist auch sinnvoll, da diese Häuser auf Grund ihrer Bauweise einen deutlich höheren Wärmebedarf haben.

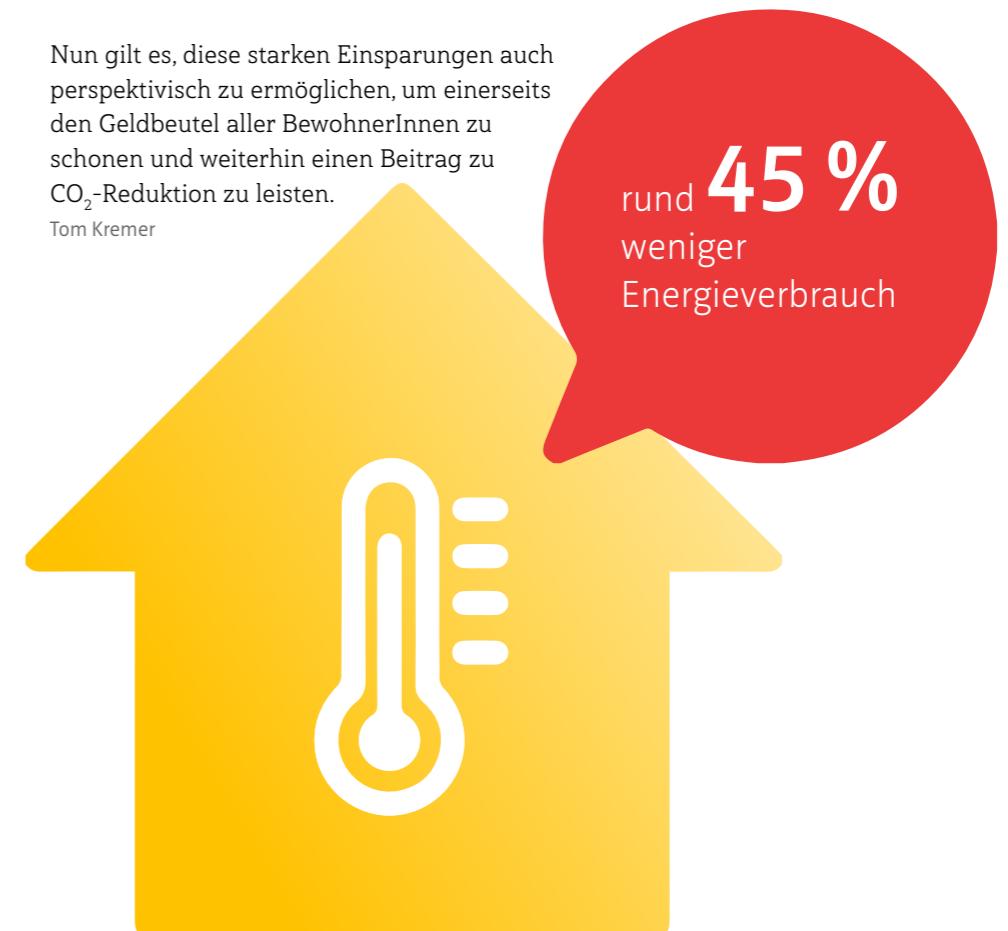
## Energieeinsparungen auch langfristig ermöglichen

Bei acht Neubauten (ab Baujahr 2010) gibt es keine wohnungsbezogenen Zähler, die Wärmekosten werden über Quadratmeter abgerechnet. Diese Häuser sind hochwärmegedämmt, der Wärmebedarf je Quadratmeter Wohnfläche und damit auch das mögliche Einsparpotential ist deutlich niedriger. Dort haben die Hausgemeinschaften auf die Installation und den Betrieb von Zählern aus Kostengründen verzichtet, was auch auf Basis der Heizkostenverordnung §11 Abs 1 Nr 1 b möglich ist (Ausnahmeverordnung zur Wirtschaftlichkeit der Zählerinstallation). Obwohl es dort keine Zähler für die individuelle Abrechnung gibt, haben die

BewohnerInnen ihren Wärmeverbrauch eingeschränkt und Einsparungen von 15 bis 45 Prozent erreicht.

Nun gilt es, diese starken Einsparungen auch perspektivisch zu ermöglichen, um einerseits den Geldbeutel aller BewohnerInnen zu schonen und weiterhin einen Beitrag zu CO<sub>2</sub>-Reduktion zu leisten.

Tom Kremer





### Unser Quartiersladen

Nachdem Küche, Beamer, Soundanlage und Beleuchtung installiert wurden, etabliert sich der Quartiersladen im Wabenhaus immer mehr als Aktivitätentreffpunkt für die BewohnerInnen der Häuser in der Den-Haag-Straße. Demnächst soll auch eine kleine „Caféhaus-Ecke“ gemütlich möbliert werden. Danach soll der Raum auch für externe Nutzer buchbar sein.

Im September und Oktober fanden im QL - wie der Quartiersladen fast schon liebevoll genannt wird - verschiedene Workshops mit der Bewohnerin und Kunsttherapeutin Anna Kaufmann statt. Monotypie und Cyanotypie standen auf dem Programm und stießen auf reges Interesse.

Claus-Martin Carlsberg

# Hier leben wir



### Halloween

Erstes gemeinsames Halloween von Garten- und Wabenhaus: Als es wieder Tag wurde, sah alles wieder ganz harmlos aus. Aber was die Kinder mit Unterstützung ihrer Eltern aus unseren Häusern am Abend vorher auf die Beine gestellt hatten, das war durchaus furchterregend. Grusel-Light-Show in den Laubengängen im Gartenhaus und als dann noch eine Horde von etwa 20 Kindern die enge Himmelsleiter im Wabenhaus hinaufstürmte, um Süßigkeiten einzufordern, wackelten sozusagen die Betonwände. Aber alle hatten Spaß und auch die, die sich dieses Jahr noch nicht ausreichend mit Süßigkeiten für die Kinder versorgt hatten, gelobten Besserung. Denn sicher ist: Nächstes Jahr wird es wieder turbulent!

Claus-Martin Carlsberg



## Freud und Leid in Reifenstuel

Unsere älteste Mitbewohnerin Anneliese Trögl verstarb am 17. Mai 2024 kurz nach ihrem 91. Geburtstag. Die resolute Anneliese - einst passionierte Sekretärin in einer Anwaltskanzlei und erfolgreiche Turnier-Schafkopflerin - konnte noch von den Hungerjahren im zerbombten München der Nachkriegszeit erzählen und verbrachte fast 40 Jahre hier in der Reifenstuelstraße. Die großartige Unterstützung ihrer NachbarInnen ermöglichte es Anneliese, fast bis zuletzt in ihrer Wohnung bleiben. Erst Ende 2023 musste sie ihr geliebtes Dreimühlen-Viertel verlassen, um die letzten Monate im Pflegeheim zu verbringen. Sie hatte ihren 90. Geburtstag noch in unserem Hinterhof bei griechischer Live-Musik gefeiert.

Nach der Renovierung von Annelieses Wohnung freuen wir uns nun sehr über unsere neue, kreative Mitbewohnerin Nenne, die bereits WOGENO-Profi aus der nahegelegenen Isartalstraße ist.



40 Jahre lebte Anneliese Trögl in der Reifenstuelstraße. Sie ist 91 Jahre geworden.

WOGENO-Profi der Zukunft ist Josi (2): Unser jüngstes Hausmitglied wächst gefühlt im Hinterhof auf und wird von allen Reifenstuel-Kindern hervorragend betreut und miterzogen. Während andere Kinder sich beim Sprechenlernen als erste Wörter so etwas Simples wie „Wauwau“ und „Stein“ aussuchen, zog es Josi offensichtlich vor, die Namen sämtlicher HausbewohnerInnen zu lernen, die nun im Hinterhof allesamt persönlich begrüßt werden und mitbekommen, wie steil die kindliche Lernkurve verläuft: Die Ein-Wort-Phase ist natürlich Schnee von gestern, inzwischen diskutiert Josi bereits wortgewaltig und übt sich so in guter alter Genossenschaftsmanier.

Das wichtigste Ereignis des Jahres, unser Hof-Sommerfest, hat es uns dieses Jahr verregnet. Aber glücklicherweise hatten einige junge Zauberfeen die karge Einfahrt zwischen Briefkästen und Fahrradanhängern in einen gemütlichen, fast romantischen Candlelight-Dinner-Place umdekoriert, bei dem unsere geliebte Hausgemeinschaft nach all den Hof- und Treppenhausplaudereien endlich mal plaudernd zusammensitzen konnte - und ein paar Leute passen schießlich immer unter den regendichten Hof-Sonnenschirm.

Natürlich gibt's auch bei uns ein paar Kröten, die wir ungern schlucken: Die dröhrende Baustelle hinter'm Hinterhof nervt tierisch, die entweder nicht oder mit lautem Rumms schließende Haustür auch und immer wieder verschwinden Pakete aus dem Treppenhaus.

Birgit Meißner



Reifenstuelstraße

Und da sitzt Josi, unser jüngstes Hausmitglied zwischen den großen „Hauskindern“.

## das fand alles statt ...

Wie fast jedes Jahr vor den Sommerferien gab es am Freitag, den 19. Juli unser Sommerfest im Innenhof. Hierbei wurde unser wunderbarer Innenhof genossen von der Bewohnerschaft und von einem Überraschungsgast, nämlich unsere ehemalige-Hausbetreuerin der Cohaus, welche ihr Kind mitbrachte. Sie konnte kaum glauben, dass wir Jofis auch ein Kind in unseren Reihen haben, welches denselben Namen trägt wie ihr Junior.

Zur besten Ferienzeit fiel am 23. August die Abholung der Biomülltonnen durch die AWM aus. Jeder Bewohner fühlte bestimmt ebenfalls Hochgenuss bei sonnigen 28°C am Mülltonnenplatz beim Wegwerfen des Abfalls.

Unsere Cohaus-Hausverwaltung hat bei der jährlichen Brandschutzbegehung ein paar Mängel festgestellt, welche die Cohaus den Hausbewohnern am 26. September mitgeteilt hat. Hierbei wurden bei manchen Haushalten dann doch festgestellt, dass ein zuviel an potenziellen Brandgut vor den einzelnen Wohnungen in den Laubengängen abgestellt worden ist. Für mich persönlich bedeutete dieser Hinweis, Termin mit Spezl ausmachen und Auto organisieren, okay es wurde ein kleiner Transporter ;) und ab zum Wertstoffhof, natürlich an einem Samstag, wir möchten ja wenigstens eine deutsche Tradition pflegen.

Am Samstag, den 26. Oktober war unser Gartentag. Fazit: Viele Hände, schnelles Ende. Nur eine Woche später war großes Ramadama im Haus. Hierbei wurde ebenfalls angesammelter Sperrmüll zum Wertstoffhof gebracht und unser Haus von Oben nach Unten einmal -Winterfit- gemacht.

Ach ja, und falls wer die Ausleihstation von Stadtteilauto München e.V.: bei uns in der Tiefgarage vermisst, die wird es zukünftig nicht mehr geben. Es gab zu viele Unfälle in der Tiefgarage und die Nutzerzahlen haben ebenfalls abgenommen. Zum Glück sind wir gut an die Öffis angebunden. In diesem Sinne einen guten Rutsch allen und bis ins Jahr 2025.

Julian A.



### Kochen im „Malatelier“

Jeden Freitag gehört unser Gemeinschaftsraum „Malatelier“ der Hausgemeinschaft und wir nutzen ihn dann auch immer wieder einmal für Kochevents. Am Abend vor unserem Gartentag war das Thema jetzt „Salzige Kuchen“ und es gab außer Apfelflammkuchen, Quiche auch noch Pizza, Pumpernickelkuchen und Salat. Wieder einmal war das ein schöner Abend für unsere Hausgemeinschaft und ein Zeichen für die Zusammengehörigkeit.

Ligsalzstraße



## Über den Dächern vom Westend

Der Winter kommt mit großen Schritten. Da lassen Minusgrade, Regen und eisiger Wind das Wohlfühl auf einer Dachterrasse schrumpfen. So auch bei uns. Die Sonnenstühle verschwinden auf dem Dachboden, unsere urbanen Gärtner ziehen sich zurück und die Hängematten halten Winterschlaf. Dennoch: Der Blick von der Dachterrasse über die Stadt und die Dächer des Westends ist einfach toll, versprüht ein Gefühl von Freiheit und Abenteuer - im Sommer wie im Winter. Und so gerät unsere Dachterrasse auch an grauen und kalten Wintertagen nicht in Vergessenheit, sorgt über den Dächern vom Westend für ein beständiges und dauerhaftes Wohlfühl. Dafür über diesen Weg ein dickes DANKE an unsere Dachterrasse.

Sebastian Schulke

# Hier leben wir



Speyerer Straße

## Gemeinsam für uns

Die Speyerer Straße packte an! Im April diesen Jahres haben wir den Startschuss zur Verschönerung unserer Fläche geschafft. Nachdem 2018 eine große Konifere vor unserem Haus gefällt wurde und Anfang 2024 eine kranke Birke dort auch weichen musste, haben wir dank Fördermittel der Stadt München eine Mehlbeere nachpflanzen können und dank Spende aus dem Haus einen kleinen Ahorn pflanzen können. Was uns besonders begeistert hat, war die große Bereitschaft, gemeinsam zu pflanzen. Auch unser kleines Beet im Hof konnten wir mit Fördermitteln und Spenden (sowohl Sachspenden wie Spalierobstbäume, Dünger, als auch Geldspenden - vielen Dank auch hier an die Spenderinnen!) aus der Hausgemeinschaft verschönern zu einem vielfältigeren Beet.

Abschließend saßen wir noch zusammen und konnten entspannt den schönen und erfüllenden Tag bei Getränken und mitgebrachten feinen Speisen beenden. Die Aktion hat alle Beteiligten sehr motiviert, endlich eine Veränderung in unserem noch sehr in den 60er Jahren hängen gebliebenen Haus zu bewirken und zu sehen.

Wir hoffen mit der Energie der Gemeinschaft und mit Unterstützung der WOGENO weiterhin unseren sehr unwirtlichen und im Sommer sehr heißen (alles versiegelt!) Hof nach und nach zu einer grünen Oase des Wohlfühlens umgestalten zu können, in dem wir gerne verweilen. Für uns und im Gedanken an eine klimafreundliche Umgebung.

MM

# Hier leben wir

## Einbehalt von Kirchensteuer

Zur Vorbereitung des Kirchensteuerabzugs erfolgt einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in einem automatisierten Verfahren die Abfrage der Religionszugehörigkeit für alle Mitglieder, die eine Gewinnausschüttung erhalten. Die Abfrage wird in dem Zeitraum 1.9. bis 31.10. eines jeden Jahres für das Folgejahr durchgeführt (Regelabfrage) und erfolgt unabhängig davon, ob Sie einer Kirche angehören oder nicht.

Die übermittelten Informationen werden von uns selbstverständlich ausschließlich im Zusammenhang mit der Kirchensteuerabzugspflicht genutzt. Die WOGENO hat hier eine allgemeine Informationspflicht Ihnen gegenüber und möchte (muss) Sie deshalb auf die Möglichkeit hinweisen, gemäß § 51a Abs. 2c Nr. 3 EStG der Übermittlung Ihrer Religionszugehörigkeit beim Bundeszentralamt für Steuern zu widersprechen. Um dies zu erreichen, können Sie einen „Sperrvermerk“ beantragen und so die Übermittlung Ihres „Kirchensteuerabzugsmerkmal“ (KISTAM) an uns verhindern. Die Sperrvermerkserklärung müssen Sie auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck beim BZSt einreichen.

Der Vordruck steht auf [www.formulare-bfinv.de](http://www.formulare-bfinv.de) unter dem Stichwort „Erklärung zum Sperrvermerk §51a EStG“ bereit. Die Sperrvermerkserklärung muss spätestens am 30.6.2025 beim BZSt eingehen, um für die Dividendenzahlung in 2026 wirksam zu werden. In diesem Fall sperrt das BZSt bis zu Ihrem Widerruf die Übermittlung Ihres KI-STAM für den aktuellen und alle folgenden Abfragezeiträume. Wir werden daraufhin keine Kirchensteuer für Sie abführen. Das BZSt wird dann Ihr zuständiges Finanzamt über die Sperre informieren. Kirchenmitglieder werden von dort zur Abgabe einer Steuererklärung für die Erhebung der Kirchensteuer auf Abgeltungssteuer aufgefordert.

Anspruch auf Wohnberechtigungsschein?

## Nicht warten – gleich beantragen!

Sie haben ein geringes Einkommen und würden gerne früher oder später in eine geförderte WOGENO-Wohnung einziehen? Rechtzeitig vorbereiten lautet die Devise! Die Erfahrung zeigt: Die Ausstellung eines Wohnberechtigungs- oder München-Modell-Scheins durch das Amt für Wohnen und Migration kann länger dauern. Der Vergabeausschuss kann aber nur Bewerberinnen und Bewerber mit einem gültigen Berechtigungsschein zum Auswahlverfahren für eine geförderte WOGENO-Wohnung zulassen. Dabei muss der Berechtigungsschein unbedingt in Kopie der Bewerbung beigelegt sein! Daher unsere Bitte an alle Mitglieder: Wenn ein Anspruch besteht, immer einen Schein „auf Vorrat“ besorgen und die jährliche Aktualisierung (gegen Gebühr) nicht vergessen.

Zur groben Selbsteinschätzung des eigenen Einkommens finden Sie auf der WOGENO-Homepage unter Service/ Downloads eine Tabelle mit den Einkommensgrenzen. (Einkommengrenzen Übersicht Homepage.pdf)

Sie können Ihren Antrag sowohl online über die Internetplattform SOWON (Soziales Wohnen online) als auch per Papierformular stellen.

**Die Postadresse lautet:**

**Amt für Wohnen und Migration  
Soziale Wohnraumversorgung  
Werinherstraße 89  
81541 München**

Wir empfehlen allerdings den Antrag online zu stellen, denn so können Sie den Bearbeitungsstand Ihres Antrags jederzeit nachverfolgen oder bei Bedarf Ihren bereits eingereichten Antrag nachträglich ändern.

Bitte auch beachten: Im Unterschied zu neueren Häusern kann für Bestandshäuser aus Reprivatisierungen der passende Schein erst im Zusammenhang mit der jeweils ausgeschriebenen Wohnung beantragt werden. Hier gelten die Einkommensgrenzen für Reprivatisierung EK IV.



# Fernweh ...

## SARDINIEN

Ostküste, Nähe Olbia, frei stehendes sardisches Natursteinhaus, 5 Autominuten vom Meer. 2 Schlafzimmer (1 Doppelbett und zwei Einzelbetten), Bad, Küche, Wohnzimmer mit Kamin, Hanglage, 3 Terrassen mit herrlichem Panoramablick auf das Meer.  
Preis: Nach Saison 350 bis 700 €

Kontakt Daniel Genée //

Tel.: 0179 9216867 // d.genee@gmx.net

## RUSTICO IN LIGURIEN

Behutsam renoviertes Natursteinhaus mit Garten und Terrasse – in den ligurischen Ausläufern der Seealpen – 15 Autominuten vom Strand – je 90 km bis Genua und Nizza. Großes Wohnzimmer, Wohnküche, 3 Schlafzimmer (2x2 Doppelbetten, 2 Einzelbetten, 1 Ausziehcouch), Terrasse mit Blick über das Merulatal. Lage inmitten von gepflegten Olivenhainen am Rande eines kleinen Weilers über der Palmenriviera. Die nahe Lage am Meer und die idyllische Landschaft ermöglichen eine Kombination aus Strandurlaub, Sport und Erholung in der Natur. Saison gestaffelter Preis zwischen 450 und 750 € / Woche zzgl. Endreinigung, Nachlass für WOGENO-Mitglieder.

Kontakt Caroline Beekmann //

0160 / 842 33 13 //

caroline.beekmann@t-online.de

## FERIENHAUS NÄHE MIESBACH

Sehr idyllisches Ferienhaus in Alleinlage am Hang in der Jedlinger Mühle Irschenberg zu vermieten. 6 Schlafplätze im OG, Ofenheizung, voll ausgestattet.

Kontakt Tel.: 0170 4851078 // oder 089 44454288 // indiray@gmx.de (für Homepage und Passwort)

## FERIENHAUS IN OSTFRIESLAND

Großzügiges, familiäres, alleinstehendes ostfriesisches Landhaus, zentral gelegen in Westerholt, Landkreis Wittmund, ca. 10 km vom der Nordseeküste entfernt. Das Haus hat Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 4 Schlafzimmer (2 DZ und 2 EZ), 2 Bäder, Terrasse, Balkon und einen ca. 2000 qm großen Garten. Die grüne Landschaft, der Wind und die Nordseeluft sorgen für Entspannung und Wohlbefinden. Das Meer ist in der Nähe, es gibt Wattwanderungen, man kann Tagestouren zu den Nordseeinseln unternehmen, schöne kleine Städte besuchen, und vor allem ist die Gegend ideal für Radtouren.  
Preis: 400–550 €/Woche zzgl. Endreinigung.

Kontakt: Gerhard Engelkes //

0176 45536947 // gengmuc@mnet-mail.de

## WOHNUNG IN GRANDOLA/PORTUGAL

Wohnung auf zwei Stockwerken (120qm): 2 Schlafzimmer, Bad, großer Wohnessbereich mit Kamin, Balkon mit Grill und ausgebautes Dach mit weiterer Schlafmöglichkeit, Terrasse im Dach und viel Platz für Kreativität/Sport. Ruhige Kleinstadt im Alentejo mit Restaurants, Cafés, Park, Markt in Laufnähe, 1h südlich von Lissabon, 25 min zum Meer.

Kontakt Luis.Hoelzl@gmx.de

## FERIENWOHNUNG TRENTINO / DRENA

Ruhig am Ortsrand gelegenes Apartment in einer sehr netten, für die Region typischen Ortschaft, gut 10km nördlich des Gardasees. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2016 umfassend hergerichteten, ehemals landwirtschaftlichen Anwesen. Es wurde dabei viel Wert auf eine individuelle Planung und den Erhalt des Bestandes gelegt. Abseits des Haupttourismus gelegen, aber nicht „ab vom Schuss“, ist sie ein idealer Ausgangsort für alle Berg- und/oder Wasserfreund\*innen, jedoch kommen in der Umgebung auch Erholung, Kultur und Kulinarik nicht zu kurz. Die Wohnung besteht aus Wohnküche, Schlafbereich mit Galerie (1x Doppelbett und zwei Einzelbetten), Bad und einem Balkon mit wunderschönem Ausblick. Belegung mit 2 Pers. + zusätzlich 2 Kinder möglich. 350€-550€/Woche zzgl. Endreinigung, kürzerer Aufenthalt auf Anfrage.

Kontakt +49 152 538 220 22 //

k.gerle@gmx.net

## FERIENHAUS IM CHIEMGAU

Unsere familiäres Ferienhaus Bergerried in der Nähe von Aschau im Chiemgau bietet Platz für bis zu 20 Personen und liegt im Naturschutzgebiet Geigelstein. Es ist ein inspirierender Ort, ein Rückzugsort, ein Ort für Workshops, Coachings und Seminare, Wanderurlaube oder Yoga-Retreats – Für Gruppen und Aktivitäten jeder Art. Bald auch auf Klink buchbar.

Kontakt <https://bergerried.de/>

## YURTE IM ALGARVE HINTERLAND

„Wer Camping mag, wird die Yurte lieben.“

Neben einem Natursteinhaus, das liebevoll aus dem Dornröschenschlaf einer Ruine erweckt wurde, steht die Yurte in einem Selbstversorgergarten. Drumherum gibt es viel unberührte Natur mit Johannisbrot-, Granatapfel-, Mandel- und Olivenbäumen. Die Region an der Ostalgarve ist wenig touristisch erschlossen. Radeln, Wandern und das Meer, dazu der Garten und schöne kleine Städte – das kann man dort genießen. Saison ist von Mai bis Oktober. Die Yurte und/oder ein Zelt können gemietet werden. WOGENO-Mitglieder erhalten Sonderkonditionen.

Kontakt Tel. +49 172 7963571 // [www.yurtengarten.com](http://www.yurtengarten.com) // yurtengarten@posteo.pt

## LANDHAUS IN MITTELITALIEN

Erholungsaufenthalt für Familien und Menschen in besonderen Lebenssituationen. Das naturbezogene Landhaus liegt in der Region Marken. Wir bieten unseren Gästen eine Zeit der Erholung und Besinnung auf die eigenen Stärken. Uns selbst geben die Gespräche bei der gemeinsamen Arbeit in Haus und Garten, die Natur und auch das Musizieren viel Kraft

Kontakt Rudolf Geigenfeind und Viola Bühler // Tel.: 0049-162 4573 824 // rg@educultura.com

## 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 Stadt und Fluss nur ca. 3 Min. von der bekannten Plaza Dorrego. Mietpreis auf Anfrage, WOGENO-Mitglieder bekommen 15 % Nachlass.

Kontakt Kristina Dengler / Luis Borda //

Tel.: 089 2812 91 // luis@luisborda.de

**Telefonzeiten im WOGENO-Büro**  
**Montag bis Freitag 9.00 – 16.00 Uhr**

Sollten alle Leitungen belegt sein, sprechen Sie bitte auf den Anrufbeantworter. Wir rufen Sie zurück.

#### **Vorstand**

Yvonne Außmann  
E-Mail: [y.aussmann@wogeno.de](mailto:y.aussmann@wogeno.de)

Thomas Kremer  
E-Mail: [t.kremer@wogeno.de](mailto:t.kremer@wogeno.de)

Volker Isbary  
E-Mail: [v.isbary@wogeno.de](mailto:v.isbary@wogeno.de)

#### **Aufsichtsrat**

Richard Matzinger  
Wolfram Stadler  
Thomas Prudlo  
Laura Häusler  
Christine Röger  
Ilona Kautz-Wieczorek  
Mine Akiyoshi  
E-Mail: [aufsichtsrat@wogeno.de](mailto:aufsichtsrat@wogeno.de)

#### **WOGENO-Geschäftsanteile**

Ein Anteil kostet 500,00 €.  
Voraussetzung für den Erwerb der WOGENO-Mitgliedschaft ist die Zeichnung von drei Pflichtanteilen. Beim Bezug einer WOGENO-Wohnung werden wohnungsbezogene Pflichtanteile fällig.

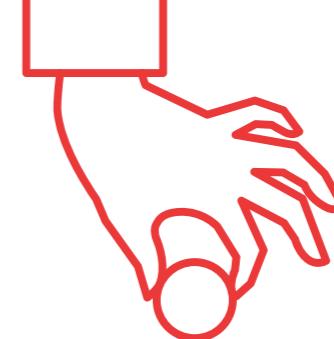
Zusätzlich zu diesen Pflichtanteilen können weitere freiwillige WOGENO-Anteile gezeichnet werden. Interessenten wenden sich bitte per E-Mail an [info@wogeno.de](mailto:info@wogeno.de)

#### **Bankverbindung**

SozialBank AG  
BIC: BFSWDE33 XXX  
IBAN: DE27 3702 0500 0008 8055 00

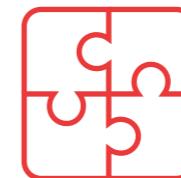
**Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH  
und Cohaus München GmbH**  
sind zu

**100 %**  
Töchter  
der WOGENO München eG.



**60 %**  
aller WOGENO-Wohnungen  
unterliegen der  
öffentlichen Förderung

**6.614**  
**Mitgliederstand**  
zum 19.07.2024



**Die WOGENO-Werte**  
**sozial**  
**ökologisch**  
**selbstbestimmt**



**Die WOGENO München eG**  
ist Mitglied

- im Verband der Bayerischen Wohnungsunternehmen (VdW)
- in der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen
- im wohnbund e.V.
- in der GIMA eG
- in der Isarwatt eG

## Häuser im Bestand

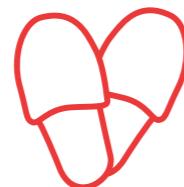
Seit 2024 Kellerstraße 22  
Seit 2023 Freiham Nord  
Seit 2022 Den-Haag-Straße  
Seit 2022 Josephsburgstraße  
Seit 2022 Bad Aibling  
Seit 2021 Speyerer-Straße 21  
Seit 2020 Willy-Brandt-Allee  
Seit 2020 Eugen-Jochum-Straße  
Seit 2019 Cohaus Kloster Schlehdorf – verbundene Unternehmen

Seit 2017 Rüthlingstraße 2  
Seit 2016 Speyerer Straße 19  
Seit 2015 Gertrud-Grunow-Straße 45  
Seit 2015 Fritz-Winter-Straße 3+7  
Seit 2014 Limmatstraße 3+5+7  
Seit 2014 Reinmarplatz 22-28  
Seit 2010 Ligsalzstraße 46  
Seit 2010 Reifenstuelstraße 11  
Seit 2009 Westendstraße 74  
Seit 2009 Pariser Straße 11/11a  
Seit 2007 Isartalstraße 26  
Seit 2007 Orleansstraße 61  
Seit 2007 Nymphenburger Straße 106  
Seit 2005 Kidlerstraße 41+43  
Seit 2005 August-Kühn-Straße 12  
Seit 2004 Häberlstraße 15  
Seit 2002 Danklstraße 11  
Seit 2001 Caroline-Herschel-Straße 25-27  
Seit 2001 Johann-Fichte-Straße 12  
Seit 1996 Metzstraße 31  
Seit 1995 Agnesstraße 66

## Häuser in Planung

Seit 2022 Rupprechtstraße (10 Whg.)

**980**  
Wohnungen



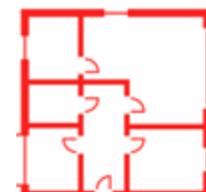
**30**

Häuser

**72.000 qm**  
Wohnnutzfläche



Die kleinste Wohnung  
hat 26 Quadratmeter



die größte  
160 Quadratmeter

**10,19 €**  
durchschnittliche  
Miete



Aktuelles Mobilitätsangebot  
in unseren Häusern

**9**  
E-Bikes

Car-Sharing-Stellplätze in **6** Häusern

**11**  
MVG-Tickets

Wallboxen in **6** Häusern

**4**  
Autos

**11**  
Fahrrad-Anhänger

**11**  
E-Lastenräder

**17**  
**Gästeappartements**  
in WOGENO-Häusern

Alle Informationen über  
Gästeappartements und  
Gemeinschaftsräume in den  
WOGENO-Häusern  
findet ihr in unserem  
Mitgliederbereich:



Impressum  
Redaktion: Yvonne Außmann,  
Claus-Martin Carlsberg  
V.i.S.d.P.: Yvonne Außmann  
Gestaltung: Erasmi + Stein

Bildnachweis:  
WOGENO (S. 2), kutay tanir-iStock.com  
(S. 3), Stefan Heigl (S. 6), Claus-Martin  
Carlsberg (12, 15, 16), Yvonne Außmann (S. 13) /  
aus den Häusern (S.21-24) / PIKSEL-  
iStock.com(S. 17), seb\_ra-iStock.com (S. 26) /  
SolStock-iStock.com (S. 19)

Die Artikel geben die Meinung  
der Autorinnen und Autoren wieder.



Fast schon wieder vorbei, dieses Jahr, vergangen wie im Flug! Viel ist passiert, aber vieles ist auch gleich geblieben. Geblieben ist zum Beispiel die Gewissheit, dass sich unser aller Engagement für unsere Genossenschaft lohnt und die Überzeugung, dass diese auf einem guten Weg ist. Jetzt gilt es die letzten Tage des Jahres zu nutzen, um Kräfte zu sammeln für ein ganz sicher wieder ereignisreiches Jahr 2025!

Euch und Euren Familien wünschen wir daher ein frohes Fest und einen guten Rutsch!

Eure WOGENO