

WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 39

Alle Neune: Nymphenburger Str. 6 endgültig unter WOGENO-Dach

Zum 1. April diese Jahres ging der jüngste Neuerwerb auf uns über. Mit der Vorbesitzerin wurden wir uns prinzipiell schon im letzten Jahr einig, die Mieter/innen waren ebenfalls von Anfang an einbezogen. Von den 14 Wohnungen konnte die WOGENO mittlerweile 5 an Mitglieder vergeben. Für den Erwerb mussten lediglich 450.000 EUR aus allgemeinen WOGENO-Mitteln beigesteuert werden, denn die Bewohner/innen engagierten sich auch finanziell von Beginn an kräftig.



Ansichten von Vorderhaus und Rückgebäude

Ein gutes Bild von der Stimmung und Zufriedenheit aller Akteure zeichnet ein SZ-Artikel, der unter www.gima-muenchen.de/presse/dateien/SZ_2007_03_19.pdf nachzulesen ist.

Mit der Neuerwerbung haben wir unseren Wirkungskreis nach Neuhausen ausgedehnt.

Das Gebäude hat eine über 100jährige Geschichte. Es ist laut Denkmalschutzliste um 1870/80 erbaut worden. Die Neo-Renaissance-Fassade wird von einem durchgehenden Erker mit Zwiebelturm geteilt, im Erdgeschoss führt eine kleine Freitreppe in den Vorgarten. Es heißt, dass es ursprünglich als Wohnhaus für Offiziersfamilien vorgesehen war. Als „*Herrschaftshaus mit Dienstmädchenzimmer nebst Balkon und Loggia für die Herrschaft*“ ist es auch einem Kaufinteressenten angeboten worden.

Die Besitzer und die Bewohner des Hauses sind ab Eingemeindung Neuhausers nach München im Jahr 1890 in den Adressbüchern dokumentiert. Darunter ein Schreinermeister, ein Handelskaufmann, eine „Gesellschaft für Industrie, Handel und Grundbesitz m.b.H.“ und ein Chemiker. Über die Jahre hat das Haus seine ursprüngliche Gestalt verändert, zum Beispiel wurden einzelne Wintergärten angebaut.



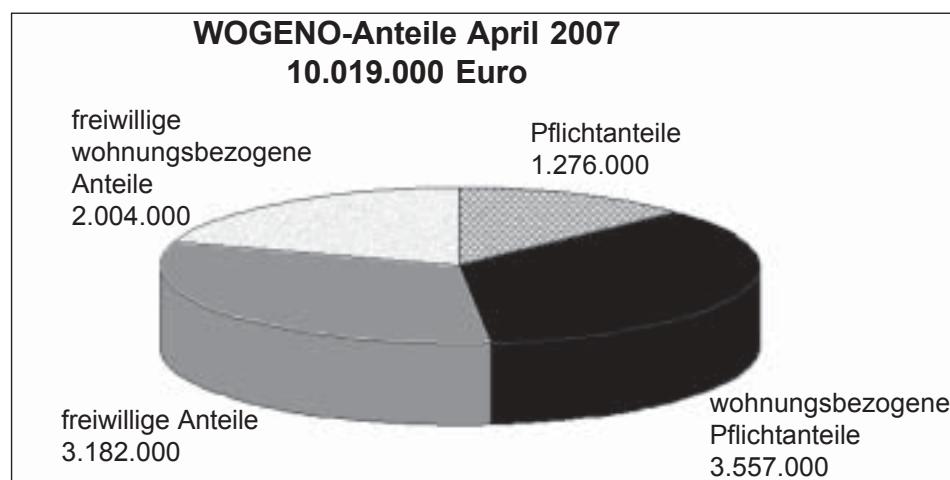
Christian Stupka

Eigenkapitalquote trotz Neuerwerbs gesteigert / WL-Bank ratet WOGENO 1 A

Binnen der letzten zwölf Monate (April 06 bis November 07) flossen der WOGENO 1.518.564 EUR (+18 Prozent) aus neu gezeichneten Anteilen zu. Etwa ein Drittel davon steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Nymphenburgerstraße 106.

Der Nettozuwachs von 88 Mitgliedern in diesem Zeitraum ließ das Eigenkapital aus Pflichtanteilen um 132.500 EUR (+12%) anwachsen. Hoch war erneut der Zuwachs freiwilliger Anteile nicht WOGENO-wohnender Mitglieder: Ein Plus von 642.000 EUR (+25%), ihre Quote an den gesamten Einlagen der WOGENO liegt jetzt bei 31,8%.

Die bereits WOGENO-wohnenden Mitglieder zeichneten weitere wohnungsbezogene Pflichtanteile in Höhe von 427.000 EUR (+27%). Damit wurde die Eigenkapitalquote in unseren Häusern erneut gesteigert. Sie liegt aktuell bei ca. 45 Prozent



Anfang des Jahres haben wir ein weiteres Darlehen vorzeitig getilgt. Der Anteil der Kapitalmarktdarlehen an der Finanzierung unserer Häuser beträgt gegenwärtig nur noch 44%, hinzu kommen zumeist langfristige Fördermittel von 11%.

Aus vorhandenen Beleihungsspielräumen und der derzeitigen Liquidität stehen aktuell etwa 1.000.000 EUR für neue Projekte zur Verfügung.

Mitte 2006 ließen wir uns von der WL-Bank, die bundesweit Wohnimmobilien finanziert, bewerten. Auf dem Prüfstand standen unter anderem: Lage unserer Objekte, Mieten im Verhältnis zum Wert unserer Bestände, Fluktuation und Leerstandsquote. Unsere hohe Eigenkapitalquote wurde ebenso positiv vermerkt wie die günstige Fremdfinanzierung. Letztere birgt aber auch Risiken für die Zukunft, sollten die Zinskonditionen zukünftig exorbitant steigen. Daher haben wir die Zinsbindung einiger Darlehen deutlich verlängert.

Schließlich wurde die Führung der WOGENO, die Planung und Steuerung beleuchtet sowie die internen Kommunikationsstrukturen.

Im Ergebnis wurden wir 1 A bewertet, besser geht es nicht. Diese außerordentlich hohe Bonität ist für die Kreditwürdigkeit ebenso wichtig wie für die Zinskonditionen zukünftiger Darlehen.

Christian Stupka

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

Wohnungsangebote für WOGENO-Mitglieder

finden sich unter www.wogeno.de im geschützten, nur für Mitglieder zugänglichen Bereich.

Mit dem Verzicht auf postalische Ausschreibung erspart sich die WOGENO viel Zeit und Geld.

Das Kennwort, das den Zugang ermöglicht, erhalten alle Mitglieder mit der Eintrittbestätigung – wer's vergessen hat kann nachfragen unter info@wogeno.de.

Regelmäßiges Nachschauen lohnt, denn es bewegt sich doch immer mal was!

Wer postalisch über Wohnungsangebote informiert werden möchte, teilt dies bitte (soweit noch nicht geschehen) schriftlich dem WOGENO-Büro mit.

Auch Paris wurde nicht an einem Tag ...



Im letzten Rundbrief hatten wir bereits kurz vorab vom Projekt Pariserstr. 11 berichtet und – wieder einmal blauäugig – von einem „klaren Zeithorizont“ geträumt. Der Verfasser der damaligen Zeilen riskiert mit dieser naiven und unreflektierten Berichterstattung seinen Posten als fester freier Mitarbeiter beim WOGENO-Rundbrief.

Nun ist es also schon wieder mehr als ein Jahr her. Und leider ist nicht viel Neues passiert.

Im Frühjahr 2006 hatten wir von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) die Bestandsunterlagen zum Grundstück mit Altbebauung in der Pariserstr. 11 erhalten. Die Vertragsverhandlungen wurden umgehend aufgenommen und bereits im Sommer 2006 zufriedenstellend für beide Parteien bis kurz vor die Unterschriftenreife gebracht.

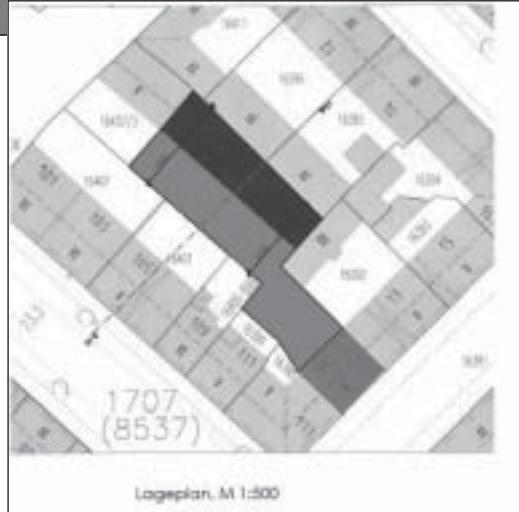
Dann sollte noch ein Bodengutachten abgewartet werden. Dieses sollte Aufschluss darüber geben, mit welchen Problemen beim Abbruch der alten KfZ-Werkstatt im Innenhof zu rechnen ist und ob das Haus an der Strasse die Belastung durch einen Dachgeschoßausbau verkraftet. Da im ganzen Bereich vor ca. hundert Jahren eine aufgefüllte Kiesgrube bestand, musste mit sehr lockrem und wenig tragfähigem Untergrund gerechnet werden.

So weit, so ...

Zwischenzeitlich hatten wir bereits das Interesse bei der künftigen Bewohnerschaft ausgelotet. Es war überwältigend! Da wir täglich mit den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen rechneten, wollten wir bei den dann beginnenden Planungen keine Zeit verlieren. Denn wie immer bei Neubauten hatten wir vor, die künftige Bewohnerschaft mit den Ideen der Entwurfsphase vertraut zu machen und Anregungen der künftigen Nutzerrinnen und Nutzer in diese einzuarbeiten.

Planungsgrundlage unklar

Nun gibt es eine durch den Vergabeausschuss ausgewählte Erstbelegschaft, aber immer noch kein Baugrundgutachten. Und damit keine Möglichkeit, die künftige Bebauung im Innenhof sinnvoll zu planen, denn der Neubau hängt sehr von der Frage ab, wie viel vom alten Gemäuer stehen bleiben muss, um die Nachbarbebauung in ihrem Anlehnungsbedürfnis nicht zu stören. Die Lage im Herzen Haidhausens scheint also den operativen Eingriff am offenen selbigen besonders schwierig zu machen.



Lange Übung in Geduld

Zum Glück haben wir in den letzten 14 Jahren ein wenig gelernt, uns in Geduld zu üben. Wie lange mussten wir auf unser erstes Projekt, die Agnesstr. 66, warten. Mehr als ein Jahr Verzö-

gerung gab es bei der Johann-Fichte-Str. wegen Altlasatten im Grundstück. Die Werkbundsiedlung geriet sich zur grotesken Hängepartie. Reichlich Gelegenheit also, Gelassenheit zu bewahren.

Wir sind dennoch nach wie vor zuversichtlich, ab Ende 2008 die ersten Wohnungen in der Pariserstr. 11 fertigstellen zu können. Denn wir erwarten täglich das Baugrundgutachten! Von einem klaren Zeithorizont wagt der (noch) feste freie Mitarbeiter des WOGENO-Rundbriefs aber derzeit nicht mehr zu schreiben oder zu sprechen.

Peter Schmidt

Die WOGENO in Klausur

Mit 25 Personen waren wir diesmal eine besonders große Runde bei unserer traditionellen Jahres-Klausur. 7 der 9 Häuser waren vertreten, die KollegInnen der CoHaus und auch einige „nicht-WOGENO-wohnende“ Mitglieder, worüber wir uns immer besonders freuen. In herrlichstem Frühlingswetter konnten wir einige Arbeitseinheiten auf die frische Blumenwiese verlegen. Das war wunderbar, denn wir hatten ein volles Programm. Darunter die Mitgliederentwicklung und strategischen Überlegungen, die Mischung in den Häusern zu erhalten oder gar zu verbreitern sowie Energiekonzepte für die WOGENO-Häuser und nicht zuletzt die Perspektiven der Projektentwicklung.



Die Idylle der ersten Arbeitsgruppen – als Lustmacher für andere zur nächsten Klausur.

Mitgliederentwicklung

Der Einstieg am Freitag Abend war der Struktur der Neumitglieder 2006/2007 gewidmet. Das Ergebnis der Fragebogenauswertung bestätigt den



uns bekannten Trend: unter den 78 „Neuen“ finden sich 34 % weibliche und 10 % männliche Singles sowie 33 % Paare und 23 % Familien. Letzteres ist im Vergleich zum Münchener Durchschnitt (16 %) super.

Insgesamt steigt der Anteil der Neu-Mitglieder im mittleren und höheren Alter, darunter mehr Frauen als Männer. Die Daten sind allerdings etwas unscharf, denn häufig treten Frauen bei, die bei der Bewerbung um eine Wohnung noch einen Partner „aus der Tasche ziehen“

So oder so, stellt sich immer wieder aufs Neue die Frage „wie reagieren wir auf den beständigen Zuwachs?“ Und auch diesmal haben wir wieder beschlossen, dass ein Aufnahmestopp kein taugliches Mittel ist. Wir wol-

len die WOGENO unverändert als offenes Projekt weiterentwickeln und die internen Steuerungsmöglichkeiten nutzen, um auf die Mitgliedsstruktur Einfluss zu nehmen, zum Beispiel Informationen über unkalkulierbare Wartezeiten oder auch die Festlegung des Wohnungsschlüssels bei neuen Projekten (generationenübergreifende Mischung) und nicht zuletzt das Vergabeverfahren.

Dennoch haben wir uns vorgenommen, gezielte Überlegungen anzustellen, wie wir auch jüngere Leute für das genossenschaftliche Wohnen begeistern könnten.



Ökologische Hausbewirtschaftung und Sanierung

Der Samstag stand unter dem Zeichen der Energie. Peter Schmidt berichtete über verschiedene Strategien zur Umsetzung der ökologischen Ziele. Wichtigstes Instrument ist die Erhebung von Verbrauchsdaten für die Betriebskostenabrechnungen. Damit kann man Vergleiche ziehen und den Hausgemeinschaften eine Grundlage bieten, um



Die Präsentation der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

ihren Verbrauch zu verorten, daraus Schlüsse zu ziehen und Strategien zu entwickeln.

Eine konkrete bauliche Maßnahme war die energetische Ertüchtigung der Häuser Oberländer-/ Danklstr. Ziel war es, durch die Sanierung und die Installation eines Blockheizkraftwerks (BHKW) die Energiekosten von 1,00 Euro/m²/Monat auf 0,60 Euro/m²/Monat zu senken.

In der Diskussion wurde festgestellt, dass in die Berechnung der mit dem BHKW erzielten Energiekosten weitere Faktoren einfließen müssten, um zu einer „kostenehrlichen“ Bewertung zu kommen, insbesondere die Herstellung der Anlage, die Wegekosten und Flächenverbrauch. Dann können im Vergleich wirtschaftliche Rentabilität und ökologische Effizienz bereits vorhandener Systeme – beispielsweise Fernwärmе der Stadtwerke München – errechnet werden. Gefragt werden muss auch, ob die „kostengünstige“ Installation eines BHKW (weil der Hersteller aus Marktgründen günstig anbietet) ökologisch tatsächlich sinnvoller ist, als die Nutzung bereits vorhandener Fernwärmе?

Der eingeschlagene Weg soll weiter beschritten werden, darin waren sich alle einig. Das gilt sowohl für die Sanierung der Bestandshäuser, als auch für den Neubau. In beiden Fällen können wir auf den bisherigen Erfahrungen aufbauen. Wichtig ist neben der wirtschaftlichen Bewertung und der ökologischen Effizienz die Zufriedenheit der Nutzer/innen.

In drei Arbeitsgruppen wurden sodann, mit Blick auf bereits Vorhandenes (Bestandshäuser, Neubauten, Organisation) Ideen und Konzepte zur Weiterentwicklung der WOGENO und ihrer Projekte erarbeitet. Ein Ergebnis sei hier kurz herausgehoben: Wir sind der festen Überzeugung, dass wir eine ausgesprochen kompetente und engagierte Mitgliedschaft haben. Dieses Potenzial besser zu nutzen, haben wir uns für die Zukunft vorgenommen. Wir wollen kleine, fest umrissene Projekte definieren, für die wir in der Mitgliedschaft um Mitarbeit werben werden. Es gibt auch schon konkrete Idee, die auch den nicht-WOGENO-wohnenden Mitgliedern zugute kommen könnten z.B. der bereits existierenden „Blickpunkt“ (CoHaus), mit Informationen rund um eine sparsame Hausbewirtschaftung, aber auch hausgemeinschaftliche Themen wie gemeinsame Anschaffungen und Dienstleistungen.

Einen wichtigen Beitrag zum Thema leistet auch das „Netzwerk“ der WOGENO Hausgemeinschaften, das eine Diskussionsvorlage „Umsetzung ökologischer Standards in WOGENO-Häusern“ erarbeitet hat. Ziel ist es, analog der Handhabung unserer Säulen Selbstverwaltung und (soziale) Mietentwicklung auch die ökologische Säule zu konkretisieren und deren praktische Umsetzung verbindlich zu gestalten. Das letzte Wort hat die Generalversammlung, der ein beschlussreifes Papier zur Diskussion und Abstimmung vorgelegt werden wird.

Wo wollen wir hin?

Unter diesem Thema stand die Diskussion am Sonntag. Die Stellproben, die wir zur Auflockerung gemacht haben, ergeben ein deutliches Bild:

- viele Mitglieder wollen möglichst bald in eine WOGENO Wohnung einziehen.
- in 10 Jahren soll die WOGENO ca. 500 Wohnungen haben



Wie kommen wir da hin?

Wie immer gibt es eine Reihe von konkreten Projekten, die Vorstand und Aufsichtsrat voran treiben, um den Wohnwunsch der Mitglieder erfüllen zu können. Ganz aktuell sind folgende Projekte in Beobachtung:

So wollen wir wohnen: Singles in der WOGENO (2)

16 Mitglieder, mehrheitlich Frauen waren zu unserem „Single workshop“ im Januar gekommen. Dass die WOGENO den speziellen Interessen dieser Mitgliedsgruppe widmet, darüber herrschte allgemeine Freude.

In 3 Arbeitsgruppen näherten wir uns der Antwort auf die Frage an „Wie wollen unsere allein lebenden Mitglieder wohnen?“

Eine Gruppe diskutierte den Stellenwert der Hausgemeinschaft „Was erwarten die Mitglieder, was wollen sie einbringen?“ Dabei kam eine ziemlich lange Liste zustande. Einiges davon wird bereits in bestehenden WOGENO – Hausgemeinschaften umgesetzt, so zum Beispiel die Mischung von Generationen und Haushaltsgrößen. Bisher nicht gelungen – aber weiter auf dem Plan - sind die Bemühungen um eine interkulturelle Zusammensetzung. Ganz groß geschrieben wurden die Vorstellungen von einer aktiven Nachbarschaft, von Interessengemeinschaften und gegenseitigem Kümmern und Helfen. Nachgedacht wurde in dem Zusammenhang auch über die Etablierung eines Tauschsystems. Viele Interessen und Angebote für die Hausgemeinschaft wurden gesammelt: von gemeinsamen Aktivitäten wie Spielen, Singen, Werken, Ausflüge machen und Feiern über konkrete Hilfen beim Einkaufen und Babysitten.... .

Eine zweite Gruppe sammelte Anforderungen an den Ausstattungsstandard von Haus und Wohnungen. Erfreulicherweise zeigte sich dabei, dass sich die WOGENO mit ihren Projekten auf dem richtigen Weg befindet. Dies trifft sowohl auf die Wohnlagen zu (eher innerstädtisch und zugleich ruhig), als auf einzelne Merkmale wie die Barrierefreiheit und die gemeinschaftlich nutzbaren Räume.

In der dritten Gruppe fanden sich die Mitglieder, die sich das Wohnen in einer Wohngemeinschaft vorstellen können. Im Gespräch ging es zum einen um die räumlichen Anforderungen: 1,5 Zimmer pro Person, evtl. mit Wasch- und kleiner Kochgelegenheit (Schrankküche), eine große Wohnküche, evtl. ein gemeinsames Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer, Dusche und großes „Pflege“-Bad, so die groben Vorstellungen.

Aber auch um die Zusammensetzung einer WG machte sich die Gruppe Gedanken. Als ideale Größe wurden 4 – 6 Leute erachtet, durchaus altersgemischt.

Klar war auch: eine WG braucht ein stärkeres Mitspracherecht bei einem Wechsel, als das im Rahmen des jetzigen WOGENO-Wohnungsvergabeverfahren der Fall ist.

Die WG-Gruppe hat fest vor, sich wieder zu treffen und diese ersten Überlegungen weiterzuentwickeln.

Heike Skok

Projekte in Anbahnung

- **Werkbundsiedlung:** Wie es weiter geht (siehe Artikel „Die Türme werden zu teuer“ in der SZ vom 10.04.07), ist vorläufig ungewiss. Weitere Schritte sind erst im Juni zu erwarten.
- **Ackermannbogen:** Der letzte Bauabschnitt steht zur Realisierung an. WOGENO hat bei der Stadt Interesse angemeldet.
- **Domagkkaserne - „Künstlerkolonie Domagkstraße“:** Die Straßenbahn in die Parkstadt Schwabing erschließt das Terrain, der Standort ist interessant genug, sich damit zu befassen.
- **Bahngelände:** Rund um die ehemalige Paketpost.
- **Rattingerplatz/Aidenbachstraße:** Siemensgelände

Projekte in konkreter Vorbereitung

Pariser Str. 11

Altbauanierung (10 bis 11 WE) und Neubau. Insgesamt voraussichtlich 19 – 20 Wohneinheiten entstehen. 16 von 20 möglichen Wohnungen sind im ersten Schritt Anfang April vergeben worden (bei über 40 Bewerbungen).

Ja und dann gibt es natürlich immer einige Bestands-

häuser „in der Pipeline“, das heißt Häuser, bei denen wir im engen Austausch mit der Bewohnerchaft eine Übernahme prüfen.

Als letzter Diskussionspunkt stellte sich die (immer wieder aufkommende) Frage, wie die WOGENO mit einer Gruppe umgeht, die unter dem Dach unserer Genossenschaft ein Projekt verwirklichen will. Hier heißt der Rat: Werdet Mitglied, denn die WOGENO wird gemäß der Beschlusslage zum Vergabeverfahren keinesfalls Mitglieder einer „privat“ auftretenden Interessengruppe bevorzugen. Dies wäre ein Affront gegenüber länger wartenden Mitgliedern.

Bereits bestehende Gruppen können mit ihrer integrierenden Wirkung sinnvoll sein in sogenannten Pionierprojekten (z.B Ratzingerplatz/Aidenbachstr.), oder bei einem konkreten Projektzuschnitt (z.B Milgeo), nicht jedoch dort, wo sie in Konkurrenz zu klassischen WOGENO-Projekten und entsprechender Nachfrage aus der Mitgliedschaft treten.

Alles in Allem war es wieder einmal ein fruchtbare Austausch, dessen Ergebnisse (soweit es die Kapazitäten und Sachzwänge erlauben) in die Arbeit des kommenden Jahres einfließen werden.

Andreas Bohl / Heike Skok

Mietspiegel als Messlatte für WOGENO?

Diskussionsbeitrag zum Artikel „Mietspieglein, Mietspieglein an der Wand ...“ (WOGENO-Rundbrief 38)

Vielen Dank vorab an Peter Schmidt für die ausführliche Darstellung der Grundlagen des städtischen Mietspiegels. Klarheit besteht nun über die Funktion eines „qualifizierten Mietspiegels“: Er soll bei Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter über die angemessene Miethöhe die Grundlage liefern für eine objektive Entscheidung. Der Mietspiegel bildet das Geschehen am privaten Mietmarkt zeitnah ab, er berücksichtigt Neuvermietungen oder Mietänderungen bei bestehenden Mietverträgen innerhalb der letzten vier Jahre. Sozialwohnungen, städtische Wohnungen oder auch Genossenschaftswohnungen werden nicht einbezogen.

Es sind nicht nur die Kosten, die die Mieten treiben

Was ich jedoch nicht teilen kann, ist die Wertung, warum die Münchener Mieten so hoch sind. In dem Artikel heißt es: „Die Mehrzahl der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Wohnungen gibt einen gesamtstädtischen Durchschnitt aller Wohnungen wieder, die durch ihre aktuellen Besitzer für zukünftige Vermietungen vorgesehen sind und von Zeit zu Zeit eine Mietanpassung benötigen, um Instandhaltungen und Modernisierungen dauerhaft finanzieren zu können.“

Dies ist in meinen Augen nicht ausreichend als Erklärung. Grund und Boden sind in München ein knappes Gut, das nicht vermehrt werden kann. Aus dieser Knappheit resultieren die sehr hohen Bodenpreise. Wenn nun ein Grundstück mit Mietwohnungen bebaut wird, so gehen die aktuellen Bodenpreise ein in die Miethöhe. Die stark schwankenden Bodenpreise zeigen sich besonders bei den Neuvermietungen: In einer Phase der wirtschaftlichen Stagnation oder des Abschwungs sinken die Neuvermietungsmieten recht schnell, während sie im konjunkturellen Aufschwung auch sofort wieder steigen. Bei den Bestandsmieten sind die Ausschläge nicht so stark: Auch wenn es der Wirtschaft schlecht geht, kommt es in der Regel nicht zu Mietminderun-

gen – zumindest nicht in München. Wenn die Mieten für Neuvermietung wieder steigen, sehen viele Vermieter wieder Spielräume für Mietsteigerungen auch im Bestand – völlig unabhängig davon, ob Instandhaltungen oder Modernisierungen anstehen. Für Instandhaltungen müssen Vermieter aus den Mieten Rückstellungen bilden, Modernisierungen können sie nach dem Miethöhegesetz auf die Mieten umlegen.

Münchener Mieten werden hoch bleiben und weiter steigen

Das Planungsreferat der Stadt München geht mindestens bis zum Jahr 2020 von weiterem Zuzug aus, und zwar von 80.000 Wohnberechtigten (d.h. Erst- und Nebenwohnsitze). Wenn man dem städtischen Szenario folgt, so werden also die Mieten in München hoch bleiben und weiter steigen.

Von Mietsprüngen abkoppeln

Beim Mietspiegel 2007 wird ein Mietsprung von 10,5 Prozent erwartet, beim Mietspiegel 2003 fand sogar ein Sprung um 19 Prozent statt.

Das WOGENO-Mietniveau kann diese Mietsprünge auf keinen Fall nachvollziehen, wenn wir den Zweck unserer Genossenschaft nicht verfehlten wollen: „Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare, wirtschaftliche Wohnversorgung der Mitglieder“. Wenn die WOGENO sich an den Mietspiegel als Referenzgröße einfach anhängen würde, so würden u.a. auch steigende Bodenpreise in voller Höhe in die Mieten eingerechnet – obwohl die Genossenschaft dafür keine Leistungen erbringen muss. Wenn sich die WOGENO-Mieten hingegen von der allgemeinen Mietentwicklung abkoppeln können, so nutzt dies den „wohnenden Genossenschaftsmitgliedern“.

Damit sind die unterschiedlichen Interessen innerhalb der Genossenschaft relativ klar: Einmal die Genossenschaft



als „wirtschaftendes Subjekt“, das naturgemäß möglichst rasch wachsen will. Die „wohnenden Genossenschaftsmitglieder“ bevorzugen oft eine möglichst rasche Abkopplung von der allgemeinen Mietpreisentwicklung, während die „nichtwohnenden Mitglieder“ eher ein Interesse daran haben, dass die Genossenschaft noch wächst. Im Hinterkopf haben jedoch auch diese „nichtwohnenden Mitglieder“, dass sie sich nach Bezug einer Genossenschaftswohnung von der Mietpreisentwicklung entkoppeln können.

Hinter diesem „Wunsch nach Abkopplung“ steht eine starke Hoffnung und Erwartung: Dass auch bei sinkendem Einkommen oder gegebenenfalls bei Eintreten

einer sozialen Notlage die Miete weiterhin gezahlt werden kann und ein erzwungener Umzug vermieden wird. Denn sicher ist: Das verfügbare Einkommen unserer Mitglieder hält in der Regel nicht mit den Steigerungsraten der Mieten mit. Spätestens bei Renteneintritt werden viele von unseren Genossenschaftsmitgliedern (seien es wohnende oder nichtwohnende) über wesentlich weniger Geld verfügen als bisher. Und zumindest mein Ziel ist schon, dass ich dann auch weiterhin in der Genossenschaftswohnung bleiben kann, und nicht wegen der Mietentwicklung gezwungen bin auszuziehen.

Der Münchner Mietspiegel ist als Vergleichsgröße zur ortsüblichen Miete durchaus nützlich, beispielsweise, um die unterschiedlichen Mietniveaus der einzelnen



Häuser oder gegebenenfalls auch einzelner Wohnungen zu überprüfen.

Das Mietniveau innerhalb der WOGENO sollte sich aber an den Zielen der Mitglieder orientieren.

Ich denke, dass sich da die Mitgliedschaft weitgehend einig ist:

- die Häuser müssen abbezahlt und Erbbauzinsen müssen gezahlt werden
- die Häuser müssen dauerhaft in Stand gehalten werden (vermeiden der „Modernisierungsfalle“)
- die Genossenschaft soll weiter wachsen
- jedes neue Objekt muss sich „rechnen“ und zumindest das Potential haben, längerfristig auf bzw. unter die Mietspiegelmiete zu sinken

- ein Lastenausgleich zwischen den Objekten (z.B. aufgrund unterschiedlicher Zinsniveaus oder Vertragsgestaltungen, z.B. Erbpacht) soll möglich werden

Ich befürworte noch ein weiteres Ziel:

Die Genossenschaft soll sich öffnen auch für Menschen, die nicht in der Lage sind, die doch recht hohen Einlagen, die bei Einzug fällig werden, sofort aufzubringen. Dafür sehe ich bisher noch keinen Weg. Vielleicht könnte dafür ja unser „Sozialfonds“ ausgebaut werden, den wir bei der Euro-Umstellung angelegt haben. Ich würde mich freuen, wenn dieses Thema weiter diskutiert würde.

Brigitte Wolf

Die »Berlin Connection«

Gästeappartement des LebensTraum e.V.,
Perleberger Str. 44, Moabit

Appartement 60 qm
(großes und 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 030-34 70 73 60,
benno.weischer@t-online.de,
www.lebenstraum-haus.de

Türkei: schwimmendes Ferien“haus“

= Segelboot

(Ketsch, 45 Fuss, Koje

300,-/p.P. und Woche)

hat noch 4 Kojen frei
und bereist

die Gestade der Antike

28.7. – 11.8.07

sowie

27.10. – 3.11.07

Landausflüge sind eingeplant.

Flug und Bordkasse extra.

Bei Interesse und für Details:

Christian Appel

Tel. 089-769 77 899, email

ch.ap@gmx.de

Buenos Aires

Vermieten

schöne 2,5-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

im Zentrum von Buenos Aires.

Die Wohnung liegt in San Telmo
im 18. Stock mit wunderbarem Blick
über die Stadt und den Fluss
nur ca. 3 Min von der bekannten

Plaza Dorrego.

Miete 200 EUR/Woche.

Bei längerem Mietwunsch
nach Vereinbarung.

WOGENO Mitglieder bekommen
15% Nachlass.

Mehr Informationen bei:

Kristina Dengler/Luis Borda
089-28 12 91 oder luis@luisborda.de

Leseclub

**Die nächsten Treffen
des Leseclub in der
Johann-Fichte-Straße 12**

Mittwoch, 13. Juni 2007, 20.00 Uhr
Lektüre: Handy
Ingo Schulze

Mittwoch, 11. Juli 2007, 20.00 Uhr
Lektüre: Starship Troopers
Robert A. Heinlein

Mittwoch, 8. August 2007, 20.00 Uhr
Sommeraktivität:
Wahrscheinlich ein Film
auf der Dachterrasse

Mittwoch, 19. Sept. 2007, 20.00 Uhr
Lektüre: Rot ist mein Name
Orhan Pamuk

Weitere Vorschläge:
Gisela Elsner:
Heiligenblut oder Riesenzwerge
Ivo Andric:
Die Brücke über die Drina

**Lecker essen
und nicht immer selbst kochen müssen??**

2 WOGENO-Mitglieder hängen ihren guten
WG-Erfahrungen nach und wollen mehr davon.
Mit Leuten zwischen 40 – 60 Jahren, vielleicht auch
ein Paar? (das hat für uns ziemlich gut geklappt).
Wohnung mit guter Aussicht und reichlich Platz für
6 Personen vorhanden (Ende 2007/Anfang 2008).

Kontakt: Heike Skok, h.skok@wogeno.de

Wohngemeinschaft am Tegernsee

Malerin (Wogeno Mitglied), 55 J. sucht
Mitbewohner/in für den Südflügel einer schönen
Altbauwohnung (1. OG): Großer Arbeitsraum (35
qm) + 2 Zi (18 und 10 qm), eigenes WC
Gemeinsame Küchen- und Badbenutzung,
großer Balkon, großer Garten, Garage.
5 Minuten zum See, Busanschluss nach München.
Miete (warm) 700 EUR/ Mo.
Bevorzugt Kunst- und/oder Gartenbauinteressierte
Kontakt: 0341 – 47 85 864

Wir laden herzlich ein zur Ausstellung



**Die stumme Sprache der Wäsche an der Leine
Fotografien aus aller Welt**

vom 15. bis 24. Juni 2007

Hanne Kamali • Richard Matzinger • Hedi Pogori • Regina Schmidt

Vernissage: Freitag, 15. Juni 2007, 19.00 Uhr • Johann-Fichte-Str. 12, München-Schwabing

Special: Partnerschaftsbörse für einsame Socken auf der Leine
Nehmen Sie Ihre Einzelsocke mit, vielleicht findet sie ihresgleichen!

Täglich 13.00 - 18.00 Uhr • Bitte beim CBF läuten • Kontakt: Christiane Hauck • Tel. 3593036



Neu: IWG-Gästeappartement in der Pognerstraße 16

Mit dem 1. Gästeappartement der IWG erweitert sich auch für WOGENO-Mitglieder die Möglichkeit Freunde, Freundinnen und Verwandte gut und günstig in München zu beherbergen.

*Die Übernachtungspreise:
1 Erwachsener EUR 30,00 / Nacht, 2 Erwachsene und mehr EUR 40,00 / Nacht, Kinder bis 16 Jahre sind frei.*

Das Appartement hat eine gut ausgestattete Wohnküche, einen Schlafraum mit Doppel- und Stockbett und ein Bad. Es ist für max. 4 Personen ausgelegt.



Reservierungen (schriftlich oder mündlich) bei der Fam. Ronne/Jackl, Zennnerstraße 20 b oder unter der Mobilnummer 01520-6819150.

Für die elektronische Reservierung wird demnächst eine E-mail-Adresse eingerichtet.

IWG und Hausgemeinschaft hoffen auf eine rege Auslastung und freuen sich schon auf Ihre / Eure Reservierungen.

Weitere Gästeappartements in Planung: Wer macht mit?

Ab 2007/08 können auch in der Danklstr. und der Nymphenburgerstr. Gästeappartements (Danklstr. auch Gemeinschaftsraum) eingerichtet werden, sofern ...

In beiden Häusern kann die Finanzierung **nicht** in Form einer allgemeinen Umlage erfolgen, wie dies in den anderen WOGENO-Häusern praktiziert wird. Sie haben vergleichsweise wenige Wohneinheiten und bei der „Bestandsübernahme“ war von der Einrichtung eines Gästeappartements noch nicht die Rede. Was nicht ist, soll noch werden sagen sich Mitglieder in beiden Häusern. Neben HausbewohnerInnen werden weitere externe WOGENO-Mitglieder gesucht, die sich an den monatlichen Kosten (Basismiete) bzw. erzielten Überschüssen der Bewirtschaftung beteiligen wollen.

Für Gemeinschaftsraum/Gästeappartement in der Danklstr. gibt es bereits erste MitmacherInnen, im wesentlichen aus dem unmittelbaren Umfeld, in dem ja viele WOGENO Mitglieder wohnen. Weitere sind herzlich willkommen. Da die Mitglieder in Neuhausen / Schwabing unter völliger Unterversorgung mit Gemeinschaftseinrichtungen leiden, sind wir guten Mutes, dass sich Interessierte finden, die hier mit einsteigen.

Anfragen und nähere Auskünfte

- für die Danklstr. bei Christian Apel ch.ap@gmx.de
- für die Nymphenburgerstr. bei Klaus Michels kjm@literabella.de

Preise für die Gästeappartments in den WOGENO Häusern

1. Metzstr. 31

Für WOGENO-Mitglieder:	13 Euro	Ausstattung:
Für externe Gäste:	18 Euro	Doppelbett, Küchenbenutzung, barrierefreies Bad
pro Person mehr:	5 Euro	Reservierung über: vermietung@metzstr31.de sowie
Reinigung:	25 Euro	Beth Gahbler: 0 89-48 08 87 81 und Ute Balleisen: 0 89-48 08 87 75
Bettwäsche:	5 Euro	HausbewohnerInnen haben Vorrang.

2. Johann-Fichte-Str. 12

Für WOGENO-Mitglieder:		Bettwäsche, Handtücher: 4 Euro pro Person
1 Person	22 Euro	Endreinigung: 1 Nacht 10 Euro, 2 - 6 Nächte 15 Euro,
2 oder 3 Personen	30 Euro	ab 7 Nächten 20 Euro
Für externe Gäste:		Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, Bad, Dachterrasse
1 Person	32 Euro	Reservierung über: Dorothea Loftus: 0 89-30 13 77
2 oder 3 Personen	45 Euro	Hausbewohner haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn Vorbucherrecht

3. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27

Für WOGENO-Mitglieder:		Schlüsselpfand: 40 Euro
1 Person	20 Euro	Endreinigung + Bettwäsche: 10 Euro
2 Personen	25 Euro	
Für externe Gäste:		Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, barrierefreies Bad,
1 Person	40 Euro	Reservierung über Elfriede Lorenz 0 89-75 75 78 und
2 Personen	50 Euro	Harald Fleig 01 51-17 31 85 52
zur Oktoberfestzeit: 1 Person	50 Euro	
2 Personen	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,
1 - 2 Personen	35 Euro	direkter Zugang zum Garten,
mehr als 2 Personen	40 Euro	Nutzung der Dachterrasse
zur Oktoberfestzeit: 2 Personen	50 Euro	Reservierung über Beatrice Smith 089-18 41 38, Smithbea@aol.com

Preise für die Gemeinschaftsräume in den WOGENO-Häusern

1. Metzstr. 31

für WOGENO-Mitglieder:	vormittags 10 Euro	nachmittags 16 Euro	abends 32 Euro
für externe Gäste:	vormittags 16 Euro	nachmittags 26 Euro	abends 45 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	Kaution/Endreinigung
für externe Gäste:	vormittags 15 Euro	nachmittags 25 Euro	abends 45 Euro	50/20 Euro

Ferienhausangebote

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

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

TOSKANA: Wir haben langfristig ein freistehendes altes Bauernhaus bei Castagneto Carducci (ca. 50 km südlich von Livorno, 6 km vom Meer) gemietet, das wir natürlich nicht ständig selbst bewohnen und daher gerne auch WOGENO-Mitgliedern zum Ferienmachen anbieten. Es gibt 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 (Kosten und freie Termine) bei Henning Ludwig, Tel. 0 89 – 33 37 84

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

SCHÖNAU am Königsee: Neu renovierte Ferienwohnungen mit Terrasse, Garten, traumhaftem Blick auf die umliegenden Berge (Hoher Göll, Jenner Watzmann). Sehr ruhig, kein Verkehr. Ideal zum Wandern und für Wintersport. 20 km von Salzburg entfernt.

Große Wohnung für 8-10 Personen: Aufenthaltsraum, Küche, 2 Bäder, 3 WC, 5 Zimmer. Kosten: 150 Euro/Tag, 900 Euro/Woche.

Kleine Wohnung: 2 Zimmer, Bad, WC, Küche, großer Aufenthaltsraum. Kosten: 90 Euro/Tag, 540 Euro/Woche. Gesamthaus kann auch für Seminare gemietet werden. ■ Infos und Buchung bei Karl Schunter, Tel: 089-3 00 41 64, E-mail: k.schunter@vr-web.de