

## Liebes Mitglied

Beim bww zeichnet sich ein sukzessiver Generationenwechsel ab. Mit Gudrun Spies, Doris Rücker und Günter Eisenbarth werden Ende Juni drei langjährige, hochkompetente Aufsichtsratsmitglieder ihr Amt beenden. Alle drei



haben sich sehr um den bww verdient gemacht. Im Hinblick auf die zur Wahl stehenden Nachfolger/innen geht damit eine personelle Verjüngung einher, die auch in einer Genossenschaft zur Zukunftssicherung immer wieder angezeigt ist.

Zudem kommt auf den hauptamtlichen Personalkörper eine maßgebliche Veränderung zu. Unser Geschäftsführer Harald Stebner wird Ende März 2019 nach 30-jähriger Tätigkeit in den Ruhestand gehen. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einem sorgsam und differenzierten Auswahlverfahren mit dem Betriebs- und Immobilienfachwirt Matthias Nippa einen Bewerber gefunden, dem wir es zutrauen, nach entsprechender Einarbeitung in diesem Jahr, das „Erbe“ von Harald Stebner anzutreten und die Geschäftsführung langfristig weiterhin in hoher Qualität sicherzustellen.

Wir danken den ausscheidenden Aktiven und heißen Matthias Nippa herzlich willkommen.

*K. Hofmeister*

Klaus Hofmeister  
Mitglied des Vorstands

## Ein erfreuliches Ergebnis

Laut Münchener „Mieten-Atlas 2018“ wohnt man im bww besonders günstig

Wie der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) jüngst vermeldete, erlebt München zurzeit einen „Genossenschaftsboom“. Die bis 2015 rund vierzig, teils seit über hundert Jahren bestehenden Münchener Wohnungsbaugenossenschaften erhielten einen Zuwachs von sieben Neugründungen. Und es ist zu erwarten, dass die junge Genossenschaftsgeneration weiterwächst.

Gründe dafür sind die nach wie vor hoch angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt mit trotz Mietpreisbremse steigenden Mieten sowie die genossenschaftsfreundliche Politik der Landeshauptstadt, die vorsieht, für Neubauten bis zu vierzig Prozent der bebaubaren Fläche Genossenschaften und Baugemeinschaften bereitzustellen. Hierbei kommt nicht zum Zug, wer das Meiste zahlt, sondern wer das beste Konzept vorlegt – wie es dem bww für seinen Neubau in der Parkstadt Schwabing gelungen ist.

Dass auch in Wohnungsgenossenschaften hin und wieder die Miete steigt, haben die Mitglieder des bww erst Mitte letzten Jahres hautnah mitbekommen. Dass man im bww nach wie vor ganz besonders günstig und gut wohnt, erschließt jedoch nicht nur ein Blick in den aktuellen Mietspiegel, sondern auch eine Aufstellung der Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e.V. (VMW), herausgegeben unter dem Titel: „WohWi Mieten-Atlas München 2018“. Die VMW, der auch der bww angehört, ist der Zusammenschluss von 51 Wohnungsunter-

nehmen verschiedener Rechtsformen, 48 davon mit Sitz in München, deren Bestand von

mensmiete von 6,50 Euro deutlich unterhalb des Durchschnitts (ausgenommen Fürstenried mit



**Der Neubau in der Parkstadt Schwabing** ermöglicht 46 Familien attraktives und bezahlbares Wohnen in München Foto: bww

135 000 Mietwohnungen 17,5 Prozent des gesamten Münchener Wohnungsmarktes ausmacht.

In diesen Wohnungen stieg die Nettokaltmiete bis 2017 auf durchschnittlich 7,03 Euro, während sie im übrigen Mietwohnungsmarkt bei Erstbezug auf 18,91 Euro und bei Wiedervermietung auf 15,72 Euro anstieg. Der „Atlas 2018“ ist eine Grafik, die die durchschnittliche Nettokaltmiete der VMW-Mitgliedsunternehmen pro Stadtbezirk aufschlüsselt, z.B. Altstadt – Lehel: Miete 7,43 Euro pro m<sup>2</sup>, oder Neuhausen – Nymphenburg: 7,58 Euro pro m<sup>2</sup>.

Dem bww zeigt diese Untersuchung noch mehr: In sämtlichen Stadtvierteln, in denen er mit Häusern oder Wohnanlagen vertreten ist, liegt seine Nettokaltmiete, sprich: die Unterneh-

6,16 Euro pro m<sup>2</sup> im „Atlas“ aufgrund des besonders hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen).

„Dabei darf man nicht außer Acht lassen“, ergänzt bww-Geschäftsführer Harald Stebner, „dass wir mit unseren unterdurchschnittlichen Mieten dazu beitragen, dass die Preise des Mietenatlases so günstig ausfallen.“ Was will man mehr? cws

### Abschied vom Aufsichtsrat:

Gudrun Spies, Günter Eisenbarth und Doris Rücker verlassen das Kontrollgremium S. 2

### Späte Ehre für Karl Stützel:

München widmet dem Innenminister einen Platz S. 3

### Not- und Bereitschaftsdienste

erfahren die Mieter neuerdings am Schwarzen Brett S. 4

## Andreas Krempels Hausmeister

Was die Stelle, die er im Februar fest angetreten hat, alles mit sich bringt, weiß Andreas Krempels (26) von klein auf. Als Sohn von Hausmeister Klaus Krempels ist der gelernte Zweiradmechaniker praktisch im bvw aufgewachsen und hat beim Vater oft mitgeholfen. Praxis in der Landschaftsgärtnerei bringt er außerdem mit. Er betreute die Schwabinger Wohnanlage zwischen der Clemens- und der Destouchestraße sowie das Anwesen in der Herzogstraße zunächst kommissarisch und übernahm Mitte April die Hausmeisterei dort auf Dauer. Krempels ist verheiratet und wird in Kürze erstmals Vater. Er mag den Umgang mit Menschen, trifft sich in seiner Freizeit gern mit Freunden und ist ein begeisterter Fußballer – Stürmer natürlich.



# Abschied vom Aufsichtsrat

Gudrun Spies, Günter Eisenbarth und Doris Rücker verlassen das Gremium

In der Mitgliederversammlung wird sich im Aufsichtsrat das Personalrad mächtig drehen: Gleich drei langjährige verdiente Mitglieder scheiden aus dem zwölfköpfigen Gremium aus. Nach mehr als fünfundsiebzig Jahren im Ehrenamt verabschiedet sich Gudrun Spies mit Ablauf ihrer Wahlperiode. „Es ist ein prägnanter Zeitpunkt, um auszusteigen“, sagt sie, „zumal ein passender Nachrücker zur Wahl steht.“ Sie trat im Januar 1993 ins Gremium ein, als im Finanzausschuss eine Stelle besetzt werden musste, für die sie als Finanzbeamtin geradezu prädestiniert war. Dem Ausschuss ist sie treu geblieben, seit zehn Jahren als dessen Vorsitzende, und es ist zu einem guten Teil ihr Verdienst, durch geschickte Umschuldung der Darlehen dem bvw hohe Zinsen erspart zu haben. „Die Finanzen des bvw sind auf einem guten Niveau“, sagt sie. „Es hat Spaß gemacht, aktiv für unsere Genossenschaft etwas zu bewegen, auch wenn es einigens an Zeit gekostet hat.“ Von Terminen unabhängig zu sein,

um den Ruhestand zu genießen, das ist einer der Gründe, warum Günter Eisenbarth nach acht-

die Architektin Doris Rücker außerturnusmäßig ihr Amt nieder, weil sie den Aufwand mit



**Sich im bvw einzubringen** war für Gudrun Spies, Günter Eisenbarth und Doris Rücker (nicht im Bild) eine Selbstverständlichkeit E.: cws

zehn Jahren im Aufsichtsrat aufgehört. Der Diplomingenieur i.R. wirkte im Finanz-, dann im Verwaltungsausschuss, den er seit neun Jahren leitet. Mit ihm verliert das Kontrollgremium einen hoch kompetenten Prüfer von Vereinbarungen und Leistungen. Auch im Bauausschuss entsteht eine Lücke: Nach elf Jahren legt

ihrem Beruf nicht mehr vereinbaren kann. Mit großem Bedauern, denn sie sieht es als Selbstverständlichkeit, in einer Genossenschaft „nicht nur zu nehmen, sondern auch zurückzugeben“. Das haben die drei „Aussteiger“ mit vollem Einsatz getan! Der bvw bedankt sich herzlich für die großartige Unterstützung. cws

## Wechsel in der Geschäftsführung

Im Frühjahr 2019 geht Harald Stebner in den Ruhestand, sein Nachfolger wird Matthias Nippa

Ende März 2019 erwartet den bvw eine einschneidende Veränderung in der Geschäftsführung. Nach dreißig Jahren an der Spitze der Verwaltung wird Harald Stebner in den Ruhestand gehen.

Ein passender Nachfolger ist erfreulicherweise bereits gefunden und im Einsatz: Seit Anfang Februar arbeitet sich Matthias Nippa in der Geschäftsstelle in die komplexen Aufgabengebiete ein, um bei der Übernahme der Geschäfte die genossenschaftsspezifischen Gepflogenheiten des bvw während eines ganzen Geschäftsjahrs kennen gelernt zu haben.

Nippa wurde 1977 in Bayreuth geboren und ist im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge aufgewachsen. In der Baugenossenschaft Hof, der größten in Bayern, absolvierte er die Ausbildung zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungs-

wirtschaft und wurde anschließend übernommen. In den insgesamt dreizehn Jahren war er in verschiedenen Ressorts tätig,

zum Immobilienfachwirt und Betriebswirt weiter.

2007 zog es ihn nach München, wo er in den folgenden zehn



**Matthias Nippa** (links) tritt Ende März 2019 die Nachfolge von Geschäftsführer Harald Stebner an Foto: cws

u.a. der Buchhaltung sowie der Haus- und Eigentumsverwaltung. Berufsbegleitend bildete er sich

Jahren bei der WSB Bayern als Assistent der Geschäftsleitung arbeitete und mit weitreichenden

Vollmachten betraut war. Außerdem leitete er dort rund sechs Jahre die Abteilung EDV.

2017 wechselte er zu dem kommunalen Wohnungsunternehmen Wohnbau Weilheim, um dort absehbar die Nachfolge des Prokuristen anzutreten.

Die Stellenausschreibung des bvw kam dazwischen. „So gut es mir bei der Wohnbau Weilheim gefallen hat, ist meine künftige Aufgabe beim bvw doch attraktiver“, sagt Nippa. „Von jung an identifiziere ich mich mit dem Genossenschaftsgedanken. Es freut mich besonders, in ein altherwürdiges Unternehmen wie den bvw mit einem so hervorragenden und gepflegten Wohnungsbestand meine betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Kenntnisse und Erfahrungen in der Funktion des Geschäftsführers einbringen zu können.“

Nippa ist verheiratet und hat „noch“ keine Kinder. cws

# Späte Ehre für Karl Stützel

Ein Platz in München erinnert an den Widerstand des Innenministers gegen die Nationalsozialisten

Der bvw ehrt ihn als seinen Gründervater, doch heutzutage kennen ihn nicht mehr viele: Karl Stützel, von Ende 1918 bis 1924 Leiter des Amtes für Wohnungswesen im Ministerium für Soziale Fürsorge, danach bis 1933 bayerischer Innenminister und tatkräftiger Gegner der Nationalsozialisten.

Zum Gedenken an seinen Mut und konsequenten Widerstand, mit dem er in der Weimarer Republik gegen die Machtausbreitung der NSDAP vorging, hat ihm die Stadt München im Dezember einen prominent gelegenen Platz gewidmet. Die Kunstplattform neben dem Alten Botanischen Garten, auf dem die rostrote Ringskulptur des Künstlers Mauro Staccioli zwölf Meter in den Himmel ragt, heißt nun Karl-Stützel-Platz.

Der Jurist Karl Stützel, dem schon zu Beginn seiner beruflichen Karriere eine „außerordentliche Befähigung“ zugeschrieben wurde, galt als ein Mann, der „stets bestrebt [war], nicht bloß mit dem Verstande, sondern mit dem Herzen Beamter zu sein“. Er war von Beginn an ein erklärter Gegner der nationalsozialistischen Ideologie und im Besonderen von Adolf Hitler. In den Fußstapfen seines Amtsvorgängers und Genossen der Bayerischen Volkspartei Franz Xaver Schweyer, der schon 1922 Hitlers Ausweisung aus Deutschland erwog, bemühte sich Stützel

verstärkt darum, die Ausweisung durchzusetzen, wurde aber ausgebremsst. 1925 verhängte er ein Redeverbot über Hitler, das

sammelungsverbot, intensivierte. Er kämpfte für die Auflösung der SA und SS und verweigerte den Nazis, die sich in der repräsentativen Maxvorstadt ausbreiten wollten, für mehrere Bauvorhaben die Genehmigung.

Familie zog er sich aus dem politischen Leben zurück. Er blieb in München, wo er 1944 starb.

Dass ihm die Landeshauptstadt nun als verdientem Widerstandskämpfer diese späte Ehrung zuteil werden lässt, „hätte ihm sicher gefallen“, sagt Stützels Enkelin Eva Rambichler. Die 82-Jährige ist die Einzige unter seinen Angehörigen, die ihn noch persönlich kannte. Sie hat ihn als „großen, selbstbewussten Mann mit lauter, sonorer Stimme“ bis heute lebhaft vor Augen und beschreibt ihn als „stets herzlich und hilfsbereit, liebenswürdig und humorvoll“.

Damit die Erinnerung an Karl Stützel deutlicher in die Wahrnehmung der Passanten gerückt wird, sollen an den Straßenschildern noch kleine Tafeln angebracht werden, auf denen steht: „Bayerischer Innenminister von 1924 bis zu seiner Verhaftung durch die Nationalsozialisten im Jahr 1933“.

Dem bvw ist die Stadt München mit der Platzbenennung zuvorgekommen. „Auch wir dachten daran, die kleine Privatstraße in der Neuhauser Anlage unserem Gründervater Karl Stützel zu widmen“, sagt Geschäftsführer Harald Stebner. cws



**Stolz auf ihren Großvater und Urgroßvater:** Eva Rambichler und ihr Neffe Michael Stützel waren Ehrengäste bei der festlichen Benennung des Karl-Stützel-Platzes am 20. Dezember 2017. Fotos: Klaus Haag/privat



zwei Jahre bestehen blieb, 1929 verhinderte er zumindest dessen Einbürgerung. Um dem „bewußt provokatorischen Auftreten der Nationalsozialisten in der Öffentlichkeit“ entgegenzuwirken, erließ Stützel 1930 ein Uniformverbot, das er 1931, verbunden mit einem Aufzugs- und Ver-

tativen Maxvorstadt ausbreiten wollten, für mehrere Bauvorhaben die Genehmigung. Als das Hitlerregime am 9. März 1933 in Bayern die Macht ergriff, wurde Stützel noch in derselben Nacht verhaftet, ins Braune Haus verschleppt und misshandelt. Zum Schutz seiner

Quelle: Stefan Jelic, „Karl Stützel und der Nationalsozialismus. Zur Auseinandersetzung des bayerischen Innenministers mit der NSDAP in den Jahren 1930 bis 1933“, in: Zs. für Bayerische Landesgeschichte, Bd. 63, H. 3, S. 711–787, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung München, 2000

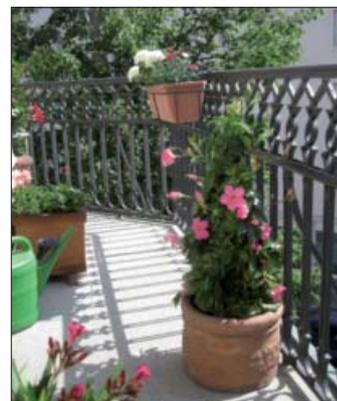
## Danke fürs Mitmachen

Für unbeschwerte Stunden in Balkonien

Sommerzeit, das ist Balkonzeit! Mit wenigen Schritten erreichbar wird das Freiluftzimmer in den warmen Monaten für viele der Aufenthaltsort Nummer eins. Ob seiner exponierten Lage nimmt der Balkon einen besonderen Status zwischen privatem und öffentlichem Leben ein und fordert demnach von den Mietern in einem Mehrfamilienhaus oder einer Wohnanlage auch ein besonderes Maß an Toleranz und Rücksicht.

Wenn Sie auf Ihrem Balkon gärteln, sollten Sie bitte darauf achten, dass keine Erde oder sonstigen Pflanzenabfälle „über Bord gehen“. Die Blumenkästen müssen wind- und wetterfest an der Innenseite des Geländers angebracht werden und durchsickerndes Gießwasser ist mit Untersätzen aufzufangen, damit nichts runtertropft.

Nicht unbedingt teilen Nachbarn den Musikgeschmack oder wollen wissen, was beim Kaffeeklatsch auf dem Freisitz nebenan gerade Thema ist. Daher wäre es freundlich, sich auch außerhalb



**Sicherheit geht vor,** daher Blumengefäße bitte nur innerhalb der Balkonbrüstung. Foto: cws

der Ruhezeiten auf dem Balkon in gemäßigter Lautstärke zu unterhalten und Musikgeräte nur innerhalb der Wohnung zu betreiben. Ist es am helllichten Tag noch Ermessenssache, wie Nachbarn es miteinander halten, so sollte man zwischen 13 und 15 sowie 22 und acht Uhr wirklich leise sein. Gerade im Sommer haben viele Anwohner nachts die Fenster geöffnet, um kühle Luft in ihre vier Wände zu lassen. Da stört es besonders, wenn der eine schlafen will und der andere draußen in geselliger Runde feiert.

# Not- und Bereitschaftsdienste

Auf dem Schwarzen Brett empfiehlt der bww Unternehmen, die dem Mieter im Notfall zur Seite stehen

Im Becken der Notdienstfirmen schwimmen auch Haie. Das hat schon mancher Bewohner mit einem tiefen Griff in den Geldbeutel schmerzlich hinnehmen müssen. Um das Risiko erhöhter Preise und womöglich schlechter Arbeit auszuschließen, wird derzeit in allen Häusern am Schwarzen Brett eine Liste mit Notdienstkontakten angebracht. Aufgeführt sind bewährte Unternehmen, die nach Vorgaben des bww arbeiten.

*Wann ist es angebracht, einen Notdienst zu rufen?*

Wenn in der Wohnung ein Schaden entsteht, der dringend repariert werden muss, sollte man zuallererst versuchen, den Hausmeister bzw. einen seiner Vertreter zu informieren. Sollte keiner der zuständigen Hausmeister zu erreichen sein und es handelt sich um eine Störung, deren Behebung keinen Aufschub duldet, weil sonst die Sache und/oder die Bewohner Schaden erleiden würden, dann muss ein Notdienst beauftragt werden. Wenn also zum Beispiel an einem Feiertag der Strom ausfällt oder die einzige verfügbare Toilette gnadenlos verstopft ist oder im Winter die Heizung

versagt und man vor Kälte nicht bis zum nächsten Werktag warten kann, dann ist es so weit.



**Schnell & kompetent:** Die am Schwarzen Brett genannten Notdienstfirmen rechnen den Einsatz direkt mit dem bww ab Foto: cws

Ein tropfender Wasserhahn oder eine im Rinnsal laufende Klospülung beispielsweise sind dagegen keine Gründe dafür, einen Notdienst heranzuziehen. Freilich bleibt es jedem Bewohner selbst überlassen, zu entscheiden, wie schnell er die Reparatur benötigt und wen er damit beauftragt. Grundsätzlich gilt jedoch, dass der bww Kosten

nur bis zu der Höhe erstattet, wie er sie mit den am Schwarzen Brett aufgeführten Not-

dienstfirmen vereinbart hat. Was darüber hinausgeht, hat der Mieter selbst zu tragen. Die Vorschläge auf der ausgehängten Liste sind als Service zu verstehen, den der bww leistet, damit seine Mieter im Notfall nicht erst im Branchenbuch blättern oder im Internet suchen müssen. Da es Firmen sind, mit denen der bww ohnehin zusam-

menarbeitet, macht es Sinn, sie heranzuziehen.

Der große Vorteil daran, diese Unternehmen zu beauftragen, ist zudem, dass der Mieter nach der Reparatur keine weiteren Umstände hat, denn der jeweilige Dienst schickt die Rechnung direkt an die Geschäftsstelle.

In der Hausverwaltung wird der Vorgang dann geprüft und die Rechnung bezahlt. Stellt sich dabei heraus, dass der Schaden vom Mieter verschuldet war, dann wird die Hausverwaltung mit Ansprüchen auf den Mieter zukommen.

*Wie steht es mit dem Schlüsseldienst?*

Meist muss ein Schlüsseldienst gerufen werden, weil man sich aus der Wohnung ausgesperrt hat, nicht selten steckt sogar innen der Schlüssel im Schloss. In diesen Fällen ist der Noteinsatz eindeutig vom Mieter zu bezahlen.

Der Schlüsseldienst ist in die Liste mitaufgenommen, damit kein Mieter Gefahr laufen muss, in der Eile an ein unverhältnismäßig hochpreisiges Unternehmen zu geraten. cws

## Achtung: Das analoge Fernsehen wird abgeschaltet

Voraussichtlich im Herbst wird der Netzbetreiber Vodafone Kabel Deutschland, über den die bww-Wohnungen mit Kabelfernsehen versorgt werden, in München das analoge Fernsehen abschalten.

Wer danach weiterhin mit einem analogen Gerät fernsehen möchte, benötigt einen digitalen Kabel-Receiver, der das TV-Signal passend umwandelt. Bevor man jedoch in ein solches Zusatzgerät investiert, sollte man erwägen, ob es nicht sinnvoller wäre, sich stattdessen gleich einen modernen Flachbildschirmfernseher mit eingebautem Kabel-Receiver (DVB-C-Tuner) zu kaufen.

Diejenigen, die bereits digital fernsehen, müssen nach der Abschaltung einen Sendersuchlauf machen, da einige Sender umbelegt werden.

Die Umstellung erfolgt nachts zwischen 0 und 6 Uhr. In dieser Zeit ist der Fernsehempfang zeitweise nicht möglich. Und wenn der Festnetz-Telefonanschluss auch über den Kabelanschluss läuft, ist telefonieren in diesem Zeitraum ebenfalls nicht möglich – das gilt auch für Notrufe. Das genaue Datum, an dem die Umstellung erfolgt, erfahren die Mieter einige Wochen vorher per Aushang oder Anschreiben.



**Die gute alte „Röhre“** läuft auch mit DVB-C-Receiver, aber nicht in HD-Qualität Foto: cws

Wer sich nicht sicher ist, ob er analog oder digital fernsieht, kann das ganz einfach herausfinden: Fernsehgerät einschalten, Senderliste aufrufen und prüfen, ob die Sender ZDFneo, tagesschau24 oder ONE empfangen werden. Wenn das der Fall ist, dann läuft bereits digitales Fernsehen.

Den Bewohnern, die bisher nur analog ferngesehen haben, stehen nach der Umstellung die TV-Programme in sehr viel besserer Bild- und Tonqualität zur Verfügung. Zudem erhöht sich ihre Auswahl an Sendern enorm. Und in Zukunft wird das TV-Angebot ständig erweitert.

Mit dem Abschalten der Analogsignale soll mehr Kapazität für HD-Programme geschaffen und dem Highspeed-Internet mit Gigabyte-Geschwindigkeiten der Weg gebahnt werden. cws

Zum Glück sind Notfälle eher selten. In der Regel ist genug Zeit, eine **Schadensmeldung an den bww** zu senden.

Wer über Internet verfügt, sollte das bitte ausschließlich über die Website **bww-muenchen.de** in der Rubrik Service über den Link Schadensmeldung tun.

Für diejenigen, denen eine Online-Meldung nicht möglich ist, gibt es natürlich nach wie vor die rosafarbenen Vordrucke – auch wenn damit die Übermittlung und in Folge auch die Reparatur etwas länger dauern.

\*\*\*

bww aktuell  
Mitteilungsblatt des bww  
Beamtenwohnungsverein München eG  
Kaulbachstraße 95, 80802 München  
Tel.: (0 89) 33 99 64-0  
E-Mail: info@bww-muenchen.de  
Internet: http://www.bww-muenchen.de  
verantwortlich: Harald Stebner  
Redaktion: Claudia Welker-Sebald  
Auflage: 2000  
Druck: dp Holzmann, München