

Liebes Mitglied

Die Entwicklung auf dem Münchner Wohnungsmarkt wird zunehmend dramatischer und erschwinglicher Wohnraum immer knapper. Ein Ende ist nicht in Sicht, zumal die Stadtbevölkerung nach den Prognosen weiter wachsen und die Nachfrage auf dem Wohnungssektor somit steigen wird.



Um hier Abhilfe bzw. Linderung zu schaffen, hat die Stadt diverse Förderprogramme zur Errichtung von neuem Wohnraum aufgelegt. Vorstand und Geschäftsführung des bww befinden sich derzeit in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat in Sondierungsgesprächen mit den zuständigen städtischen Stellen. Dabei wird erörtert, welche Fördermaßnahmen für den bww von Interesse und unter welchen Konditionen sie realisierbar wären. Solche Aktivitäten treffen den Nerv unserer Genossenschaft in positiver Hinsicht. Denn im Mittelpunkt unseres Wirkens steht eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder. Dieser Auftrag beinhaltet neben der Instandhaltung unserer Wohnanlagen auch, alle Möglichkeiten zur Erweiterung des Bestandes auszuloten. Wir wünschen Ihnen ein frohes Fest und alles Gute für das Jahr 2014.

Klaus Hofmeister

Klaus Hofmeister
Mitglied des Vorstands

Neue Wohnungen für den bww?

Der bww prüft Möglichkeiten, seinen Bestand zu erweitern

Seit Jahren besteht im bww ein Aufnahmestopp für Bewerber um eine Wohnung, da die Warteliste sehr lang ist. Zahlreiche Anfragen müssen abgewiesen werden. Der Bau neuer Wohnungen ist also dringend nötig. Der Vorstand und das technische Team prüfen deshalb bei jeder Sanierung von Wohnanlagen, ob dabei zusätzliche Wohnungen eingerichtet werden können. Daneben laufen Untersuchungen, wie groß das gesamte Ausbaupotenzial in den bww-Anwesen ist und wo im Raum München für Genossenschaften geeigneter Baugrund angeboten wird.

Die häufigste Ausbau-Methode bei der Sanierung von Wohnanlagen ist der Umbau des Dachgeschosses. Auf diese Weise können weitere Wohnungen geschaffen und/oder bestehende zu familiengerechten Maisonette-Wohnungen vergrößert werden. Der Ausbau von Dachgeschossen wird derzeit wieder für Häuser in Schwabing an der Clemens-, Rossini- und Ansprengerstraße sowie einzelne Gebäude in Neuhausen erwogen. Für Schwabing läuft bereits ein Genehmigungsverfahren. Eine andere Methode wird gerade in Nymphenburg praktiziert. Dort bekommt das Anwesen Prinzenstraße ein zusätzliches Geschoss aufgesetzt. Ähnliche Maßnahmen sind für die Wohnanlagen in Haidhausen, in Fürstenried und an der Lothstraße anvisiert: Hier könnten einzelne Häuser bzw. an der Lothstraße der gesamte Wohnblock um jeweils eine Etage erweitert werden. Das Ausbaupotenzial in den genannten Anlagen liegt bei

rund 10.000 Quadratmetern. Das entspricht ungefähr 130 Wohnungen.

Der Zeitpunkt für solche Projekte ist günstig. „Noch nie waren die Fördermöglichkeiten so viel-

überzeugendsten Konzept für Mietwohnungen. Dabei könnten sich auch für den bww gute Chancen ergeben, sich an einzelnen Projekten zu beteiligen. Darüber hinaus werden für



Baustelle Prinzenstraße: Die Decke des zweiten Stockwerks wurde schon für die Aufgänge ins neue Geschoss durchbrochen Foto: cws

seitig wie heute“, sagt Matthias Heller, der Leiter des Teams Technik. „Die Stadt hat großes Interesse daran, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, und will die wenigen noch freien Flächen in München nicht den Spekulanten überlassen. Gerade den Genossenschaften als zuverlässige Partner kommt dabei eine starke Rolle zu.“

Um den Wohnungsbau für die Bezieher von kleineren und mittleren Einkommen voranzutreiben, hat der Stadtrat Mitte 2013 das Modell „Konzeptioneller Mietwohnungsbau“ beschlossen. Das heißt: Städtische Baugrundstücke werden nicht an den Kaufinteressenten abgegeben, der das meiste Geld bietet. Sondern an den mit dem

die Wohnanlage in Fürstenried städteplanerische Untersuchungen angestellt.

Außerdem ist der bww über die Genossenschaftliche Immobilienagentur München (GIMA) gut vernetzt und im konstruktiven Austausch mit anderen Münchner Genossenschaften. cws

Brandschutz auf höchstem Niveau: Seit 2013 sind Rauchwarnmelder Pflicht S. 2

Fernsehen mit Genuss: Ob digital, in HD-Qualität oder noch analog, der Mieter hat ein breites TV-Angebot S. 3

Was darf es heute sein? Die Läden in den Wohnanlagen bieten Einkaufskomfort S. 4

Der bvw wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2014.

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalien

Michaela Schultz, Verwaltung

Michaela Schultz (40) ist Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und gehört



seit Juli zum Team 1. Nach ihrer Ausbildung in der Gemeinnützigen Bau-gesellschaft Bayern war sie unter anderem bei der

Wohnbau GmbH in München tätig. An ihrer Arbeit im bvw gefällt ihr besonders die Vielseitigkeit der Aufgaben am Schreibtisch und Termine vor Ort. Sie ist verheiratet und hat zwei Kinder. Da bleibt ihr nur wenig Zeit für Hobbys – es sei denn, sie sind familientauglich wie Ausflüge in die Berge.

Susanne Eschenfelder, Team Technik

Wo im bvw bisher nur Männer saßen, gibt es jetzt eine Frau: Susanne Eschenfelder (39) hat Anfang Juli im Team Technik die Nachfolge von Tilman Bernecker angetreten. Die gebürtige Münchnerin hat an der Technischen Universität Architektur studiert,



anschließend freiberuflich für Architekturbüros und Bauträger in der Planung, Bauleitung und Mieterbetreuung gearbeitet. Die be-

währte Teamarbeit im bvw weiß sie zu schätzen: als besten Weg, um die Arbeitsfülle zu bewältigen – zumal es auch bei ihr zu Hause mit Ehemann und zwei Kindern turbulent weitergeht.

Brandschutz auf höchstem Niveau

Bis 2017 müssen alle Wohnungen Rauchwarnmelder bekommen

Klein und unauffällig, aber im Gefahrenfall höchst effektiv – seit 2013 ist es in Bayern Pflicht, jede Wohnung mit Rauchwarnmeldern auszustatten. So lautet Art. 46 Abs. 4 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben.“ Das Gesetz gilt „ab sofort“ für den Neubau, für die Nachrüstung vorhandener Wohnungen hat der Eigentümer eine Übergangsfrist bis Ende 2017.

Der bvw hat die neue Vorschrift beim 2012 errichteten Wohnblock in Haar bereits umgesetzt. Außerdem lässt er seither jede Wohnung, die im Zuge eines Mieterwechsels saniert wird, entsprechend ausstatten. Alle übrigen Wohnungen erhalten die Rauchmelder spätestens im Jahr 2017 – die Mieter werden darüber rechtzeitig informiert. Während die Pflicht zum fachgerechten Einbau den Eigentümer, also den bvw betrifft, ist es Aufgabe des „unmittelba-

ren Besitzers“, also des Mieters, sicherzustellen, dass alle in seiner Wohnung angebrachten

versorgt, so dass lästige Batteriewechsel nicht mehr anfallen. Mindestens einmal pro Jahr



Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass sie jederzeit sofort auf Brandrauch reagieren können Foto: cws

Rauchwarnmelder ohne Unterbrechung betriebsbereit sind. Das klingt allerdings nach mehr Aufwand, als es tatsächlich ist. Der bvw hat sich für einen qualitativ sehr hochwertigen und ausgereiften Gerätetypus entschieden. Dieser wird von einer fest installierten Lithiumzelle bis zu zehn Jahre lang mit Energie

sollte der Mieter jedoch eine Wartung durchführen. Das bedeutet: mit einem weichen Tuch Staub und eventuelle Schmutzablagerungen entfernen und mit Hilfe des Prüftasters die Signalfunktion kontrollieren. Hierfür können die Geräte ganz komfortabel vom Montagesockel abgenommen

Die Bindung ist ausgelaufen

Seit Herbst kann der bvw über sein Anwesen in der Lothstraße frei verfügen

Zum Oktober endete die Belegungsbindung der Wohnanlage Lothstraße 84–100, der bvw kann die 114 Wohnungen und 57 Garagenstellplätze künftig selbst vergeben.

Der Bau der Anlage wurde 1963 mit Wohnungsfürsorgemitteln in Form eines zinslosen Darlehens des Freistaats Bayern finanziert. Daher unterlagen die Mieten der II. Berechnungsverordnung und das Landesamt für Finanzen (LfF) erhielt befristet das Recht, die Mieter zu stellen. 1993, noch vor Ablauf der ersten Zeitspanne, verlängerte sich die Zweckbindung auf zwanzig Jahre, weil die Anlage modernisiert wurde und der bvw dafür erneut Fürsorgemittel des Freistaats in Anspruch nahm.

Da abzusehen war, dass das Belegungsrecht der LfF heuer endet, hat der bvw frühzeitig dafür gesorgt, dass das noch offene Woh-

nungsfürsorgedarlehen zeitgleich abgelöst werden konnte. Damit ist die Zahl der preis- und belegungsgebundenen Wohnungen im bvw von 328 auf 214 gefallen.

anfallenden Kosten bei Weitem nicht decken. Daher werden ab 2014 die Mieten der 114 Wohnungen dem Preisniveau im bvw angepasst. Ziel ist, sie schritt-



Die Wohnanlage an der Lothstraße ist in einem guten Zustand und besitzt in allen neun Treppenhäusern einen Aufzug Foto: cws

Die bislang durch die LfF vorgegebenen Mieten von im Schnitt 3,50 Euro/m²/mtl. können die

weise an die derzeitige bvw-Unternehmensmiete von 6 Euro/m²/mtl. heranzuführen cws

Fernsehen mit Genuss

Ob digital, in HD-Qualität oder noch analog, der Mieter hat ein breites TV-Angebot

Kaum ein Haushalt ist heutzutage ohne Fernsehapparat, oft gibt es sogar zwei oder mehr Geräte in einer Wohnung. Damit jeder Mieter so komfortabel und individuell wie möglich dem TV-Genuss fröhnen kann, hat der bmv im Frühjahr 2013 seinen Vertrag mit dem Anbieter Kabel Deutschland auf den Empfang von 100 TV- und 70 Radiosendern in digitaler Qualität aufgestockt. Mehrere öffentlich-rechtliche Programme und bis zu 13 private Sender stehen zusätzlich in HD-Qualität* zur Verfügung. Wer eine noch größere Auswahl wünscht, kann privat bei Kabel Deutschland dazubuchen.

„Digitales Fernsehen“ ist also beim bmv in großer Vielfalt möglich – vorausgesetzt, der Fernsehapparat ist dem Angebot gewachsen oder wird entsprechend aufgerüstet. In den meisten Haushalten stehen mittlerweile Flachbildgeräte, die je nach Ausstattung eine hohe Bildqualität bieten. Um die digitalen Fernsehsignale aber auch digital wiedergeben zu können, benötigen diese dennoch häufig ein Zusatzgerät: einen Receiver, der nicht nur die digitalen Fernsehsignale „aus der Dose holt“, sondern sie auch an das Fernsehgerät digital weiterleitet. Wer statt 60 Free-TV-Sendern alle 100 ausschöpfen will, kann mittels einer Smartcard, die in den Receiver gesteckt wird, die weiteren 40 Programme entschlüsseln. Wer ein Fernsehgerät

mit CI+ Schnittstelle besitzt, kann die Karte auch über ein Kabel-Deutschland-geeignetes CI+ Modul nutzen.

Ihnen stehen die von Kabel Deutschland parallel bereitgestellten analogen Programme zur Verfügung, das sind je nach



Je schärfer die Bildqualität ist, desto größer darf auch in kleineren Räumen das Fernsehgerät sein

Foto: cws

Die Smartcard ist gegen ein geringes einmaliges Entgelt bei Kabel Deutschland erhältlich. Mit ihr können zusätzlich zu den kostenlosen öffentlich-rechtlichen HD-Programmen auch alle in HD-Qualität verfügbaren privaten Sender genutzt werden – natürlich wieder vorausgesetzt, das Fernsehgerät bzw. der Receiver ist HD-fähig*.

Wer ohne passendes digitales Endgerät fernsieht, muss sich mit einer deutlich niedrigeren Bildqualität zufriedengeben, da in diesem Fall die Programme nur analog ausgestrahlt werden.

Manche Mieter sind trotzdem ihrem bewährten und langlebigen Röhrengerät treu geblieben.

Wohnort in München bzw. Haar bis zu 34 Programme.

Dann gibt es freilich noch die Möglichkeit, in Räumen ohne Kabelfernsehdose das kostenlose digitale Antennenfernsehen DVB-T zu nutzen: In München können immerhin 24 Sender bereits mit Zimmerantenne – beim Analoggerät plus einer Set-Top-Box – gut empfangen werden.

Für die Technik ist also gesorgt. Es bleibt zu hoffen, dass die Sendungen mithalten. cws

* HD TV steht für engl. High Definition Television = hochauflösendes Fernsehen, gestochen scharf. Geräte, die HD-Fernsehsignale vollständig wiedergeben können, sind mit Full HD gekennzeichnet, bei niedrigerer Auflösung mit HD ready.

2014 Prüfung der Abwasserrohre

Aufgrund gesetzlicher Regelungen müssen bei Grundstücken mit häuslichem Abwasser die Abwasserleitungen und Schächte auf ihre Dichtigkeit überprüft werden. Mit diesen Arbeiten will der bmv 2014 beginnen. Alle aktiven Abwasserleitungen außer- und unterhalb der Gebäude werden bis zum öffentlichen Kanalanschluss mit Kameras und Spezialgeräten befahren, je nach Zustand erst gereinigt und dann untersucht. Die Mieter sind von den Prüfungen nur wenig betroffen, sie können wie gewohnt Wasser beziehen, nur kurzzeitig kein Abwasser einleiten. Viel Aufwand erforderte die Recherche, wo die entsprechenden Leitungen verlaufen und welche tatsächlich in Betrieb sind, denn nicht für alle Häuser existieren noch aktuelle Entwässerungspläne.

In einigen Wohnanlagen wurden die Dichtigkeitsprüfungen bereits vorgenommen, darunter 2011 im Anwesen Hochstraße im Zuge der Renovierung und 2013 in der Kaulbachstraße wegen eines Rückstaus. In beiden Fällen wurden Undichtigkeiten festgestellt, die beseitigt werden müssen. Aufgrund dieser Ergebnisse hält es der bmv für wahrscheinlich, dass die künftigen Prüfungen in weiteren Wohnanlagen Sanierungsarbeiten nach sich ziehen. Kleinere Schäden können innerhalb der Leitung abgedichtet werden, bei größeren Mängeln hilft jedoch nur der Austausch des defekten Rohrs.

Danke fürs Mitmachen

Kondenswasser an den Fenstern rasch entfernen

Gerade im Winter passiert es häufiger, dass sich an und zwischen den Fensterscheiben Kondenswasser bildet. Bei frostigen Außentemperaturen kühlen die Glasscheiben stark ab, die im Raum befindliche warme Luft erkaltet an den Fenstern und beschlägt sie. Je feuchter die Raumluft ist, z. B. durch Baden, Kochen oder falsches Lüftungsverhalten, desto mehr Kondenswasser setzt sich an den Schei-

ben ab. Da warme Luft die Feuchtigkeit besser bindet, sollte die Heizung in den kalten Monaten ständig zumindest schwach in Betrieb sein. Wichtig ist außerdem, das Kondenswasser auch bei geringer Menge sofort zu entfernen. Das senkt die ganz offensichtlich zu hohe Raumfeuchtigkeit, beugt Schimmelbildung vor und schont Holz, Kitt und Lackauftrag der Fensterrahmen. Nicht zuletzt wird auch der Blick nach draußen wieder frei. Gleichzeitig am besten ein paar Minuten querlüften!



Wann der Filter gereinigt werden muss, zeigt bei vielen Anlagen ein rotes Lämpchen an E.: cws

Bad-/WC-Luftfilter bitte regelmäßig säubern

In Bädern und WCs ohne Fenster sorgt eine Entlüftungsanlage für den nötigen Luftaustausch. Damit sie effektiv arbeiten kann, muss etwa zweimal pro Jahr ihr Filter gereinigt werden. Er wird herausgenommen (Bild links), und unter fließendem kalten Wasser gesäubert. Dann abtropfen lassen, mit einem saugfähigen Tuch trocken tupfen und wieder einsetzen. Fragen beantwortet gerne der Hausmeister.

Was darf es heute sein?

Kleine Läden in den Wohnanlagen bieten nachbarschaftlichen Einkaufskomfort

Schon die Gründer des bvw haben sich darum gekümmert, dass in den Wohnanlagen Läden eingerichtet werden, in denen die Mieter bequem Dinge des täglichen Bedarfs einkaufen können. Sie haben dies sogar in Paragraph 2 der Satzung aufgenommen. Noch heute gibt es in etlichen Wohnanlagen Geschäfte. Im Coffee-Shop an der Implersstraße laden Tische zum Hinsetzen ein und es duftet nach frischem Gebäck. Der Lotto-Laden an der Wasserburger Straße hat eine große Auswahl an Zeitungen. Nicht weit entfernt in der Leibstraße gibt es sogar einen Schuhladen. Und im Getränkemarkt Ecke Rossinistraße trägt Inhaber Roland Vettorazzi den Mietern auf Wunsch die Bier- und Mineralwasserträger auch in den vierten Stock hinauf. „Man lebt wie im Dorf“, erzählt Petra Ehrlenspiel vom Friseursalon in der Versailler Straße, „oft kommen Kinder rein, unterhalten die Kundschaft oder schauen zu, wie ich Lockenwickler aufdrehe.“ Außer zur Nahversorgung wurden manche Geschäfte bewusst als „Puffer“ zur Hauptstraße errichtet, wie es bei den Läden rings um die Haarer Gartenhof-siedlung der Fall ist. Der Mobilfunk-Laden umrahmt das Tor zur Tiefgarage. Der Coffee-Shop in Sendling ist sogar in eine aufgelassene Tiefgarageneinfahrt hineingebaut worden. cws



Leben und Einkaufen „wie im Dorf“ Werner Stieglmeier, hier mit seiner Mitarbeiterin Susanne Scharrer, betreibt seit 25 Jahren das Bistro „Zum Kötterl“, zu seiner Stammkundschaft zählen – ebenso wie beim Friseursalon daneben – viele Nachbarn aus der Haidhauser Anlage. Darüber im Uhrzeigersinn: Roland Vettorazzi im Getränkeladen (Rossinistr.); Bahar Maier (Inhaberin) und Aysel Hüsfoglu vor dem Coffee-Shop (Implersstr.); Schuhladen (Leibstr., Haar); Günter Felber vor seinem Zeitschriftenkiosk und das Geschäft „Blumenzauber“ (beide Wasserburger Str., Haar); Handy-Laden (Leibstr., Haar). Außer ihnen gibt es in bvw-Wohnanlagen noch vier weitere Geschäfte und eine Trattoria. Fotos: cws



Jahresrückblick

Fertigstellung des Neubaus in Haar an der St.-Konrad-Str.

Dachverglasung auf den Häusern Prinzregentenstr. 94 und 98

Brandtechnische Erneuerung der Wohnungseingangstüren in der Grillparzer-, Hackländer- und Versailler Str.

Speicherdeckendämmung in der Schneckenburgerstr. 38 und 40

Sanierung der Fassade in der Schneckenburgerstr. 33 und 35

Die Häuser Rossinistr. 1, 3, 5, Clemensstr. 56 und Destouchesstr. 55 bekamen im Hof einen neuen Spielplatz.

Die Häuser in der Ansprenger-, Rossini- und Clemensstr. 50 erhielten eine neue Heizzentrale für Fernwärme mit Unterstationen und Verteilung.

Sanierung der Treppenhäuser einschließlich Elektro- und Fliesenarbeiten in der Pötschnerstr. 22 und Schluderstr. 6

Einbau von Brandschutztüren in der Danklstr. 15, 17, 19 und Implersstr. 40, 40 a, 42, 42 a

Erneuerung der Heizzentrale in der Gartenhofsiedlung Haar

Erneuerung des Trinkwasseranschlusses in der St.-Konrad-Str. 12

Jubilare

Der bvw dankt für

50-jährige Mitgliedschaft:

Dr. Werner Biebl, Centa Bosch, Luitgard Eckert, Hans H. Freiherr Zu Rhein, Dr. Peter Goldbrunner, Horst Grafe, Günter Gschwilm, Peter Halama, Karl Huber, Friedrich Keller, Anton Mittelhammer, Karl Mücke, Klaus Niesmann, Franz Waldherr, Manfred Wess, Xaver Wolf

40-jährige Mitgliedschaft:

Bernd Baier, Karin Breinbauer, Josef Forstner, Elisabeth Hahn, Manfred Heider, Barbara Hetzen-ecker, Klaus Hollmann, Alfred Kästl, Manfred Kindsmüller,

Udo Lacke, Hans-Peter Mahnke, Rudolf Mayer, Edith Müller, Irena Niedner, Dr. Norbert Pickl, Cornelia Raschendorfer, Ernst Sachsenröder, Maria Schiegnitz, Dr. Hans W. Thum, Bert Unterholzner, Gabriele Werner, Wolfgang Werner, Marianne Zehenter

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