

## Liebes Mitglied

Begriffe wie Klimawandel, Energiewende, CO<sub>2</sub>-Bepreisung und dergleichen sind heutzutage in aller Munde und Thema vieler, oft auch kontroverser Diskussionen. Eine Bestandsaufnahme der energetischen Versorgung ist beim bvw am Laufen, es werden Lösungen gesucht, wie die Umstellung



auf die Versorgung mit erneuerbaren Energien und damit auch eine Verringerung der Energiekosten in unseren Wohnanlagen sukzessive erreicht werden kann. Ziel ist es, die energetische Versorgung zu bezahlbaren Preisen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu ermöglichen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Vorstand, Aufsichtsrat sowie die Geschäftsführung und die Mitarbeiterschaft arbeiten intensiv daran. Dass sich der bvw schon seit Längerem im Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes engagiert, wird auch an dem großen Bestand von 670 Bäumen in unseren Grünanlagen deutlich, der professionell gepflegt wird. Konkretes Handeln vor Ort ist wichtig, damit wir die notwendigen Klimaziele erreichen. Jeder von uns kann durch ein adäquates Verhalten im Umgang mit Energie dazu beitragen. Packen wir es gemeinsam an!

*Klaus Hofmeister*

Klaus Hofmeister  
Mitglied des Vorstands

## Energiewende im Fokus

### Bestandsanalyse und Entwicklung nachhaltiger Lösungen

Die Energiewende ist für unsere Genossenschaft eine große Herausforderung. Entsprechend wurde im Wirtschaftsplan für die nächsten drei Jahre ein Budget in Höhe von insgesamt 1,7 Millionen Euro – 1000 Euro für jede der ca. 1700 Wohneinheiten – bereitgestellt.

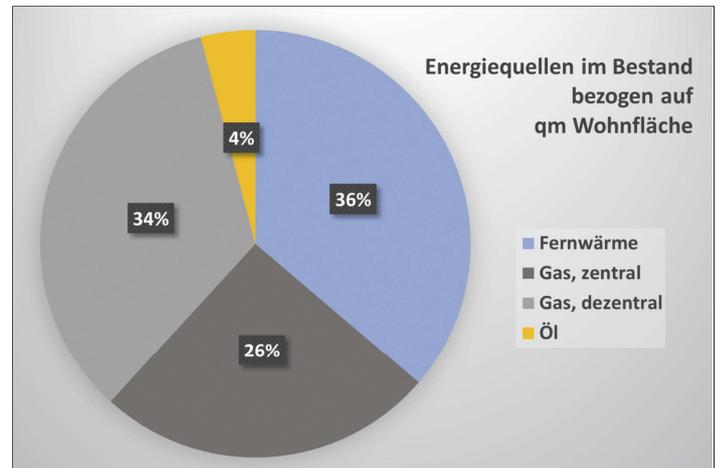
Zu den Maßnahmen gehören die Optimierung der Heizsysteme; die Untersuchung von Alternativen zur fossilen Energieversorgung wie Wärmepumpe, Solarthermie und Photovoltaik sowie die Entwicklung und Umsetzung von Strategien, um die Anlagen mit dezentraler fossiler Beheizung auf Versorgung mit erneuerbaren Energien umzustellen – das alles nicht zuletzt mit dem Bestreben, für jeden einzelnen Bewohner die Energiekosten zu reduzieren.

Um neben den technischen auch die rechtlichen, wohnungspolitischen und hausverwalterischen Aspekte zu beraten, wurde bvw-intern ein interdisziplinärer Arbeitskreis „Energie“ geschaffen. Zunächst ging es um die Bestandsaufnahme. Alle Wohnanlagen wurden, geordnet nach ihrer Versorgungsart (Fernwärme, Gas, Öl), in zentrale und dezentrale Beheizung unterteilt und ihr Energieverbrauch soweit möglich wohnungsgenau erfasst und ausgewertet.

Ziel ist, jedes Haus gemäß seinem energetischen Zustand und der Höhe der Heizkosten einzustufen und hohe Verbräuche zu analysieren. „Die Ursachen für einen hohen Verbrauch können technischer Natur sein, etwa eine veraltete, nicht optimal eingestellte Heizanlage. Oder es

gibt Mängel an der Gebäudehülle“, sagt der technische Leiter Matthias Heller. „Und natürlich spielt das Nutzerverhalten eine große Rolle.“

ter die große in Neuhausen, heizen ausschließlich mit Gas-einzelthermen und benötigen eine neue Lösung. Es stellen sich viele Fragen: Ist ein Fernwärme-



**Mit 60 Prozent hat Gas**, bezogen auf die Wohnfläche, den größten Anteil an den Energiequellen im bvw-Bestand Grafik: bvw

Sobald genug Ergebnisse vorliegen, wird Abhilfe geschaffen – beginnend bei den Wohnanlagen, die es am meisten bedürfen. Parallel zu den Untersuchungen werden die neuen gesetzlichen Auflagen umgesetzt. So wird in den nächsten zwei Jahren in allen zentral mit Gas beheizten Häusern gesetzeskonform der hydraulische Abgleich durchgeführt werden, um die Heizungsanlagen zu optimieren. Die planerischen Beauftragungen für 2023 sind bereits erteilt.

Außerdem entwickelt der Arbeitskreis Strategien, wie sich die Regel, dass ab 2024 nur noch Heizanlagen neu in Betrieb genommen werden dürfen, die zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden, umsetzen ließe. Einige Wohnanlagen, darun-

ter Anschluss möglich? Gibt es eine alternative Versorgung? Lässt sich die gesamte Anlage auf zentrale Beheizung umstellen? In welchem Zeitraum? Zu welchen Kosten?

„Das Thema Energie wird die Planungen des bvw für die nächsten Jahre ganz wesentlich bestimmen“, sagt Heller. cws

#### Per Knopfdruck nach oben:

Das Haus an der Appenzeller Straße bekommt Aufzüge und neue Laubengänge S. 2

#### Von der Krone bis zum Wurzelansatz:

Mit einem Kataster kümmert sich der bvw um die Gesundheit und Verkehrssicherheit seiner Bäume S. 3

Das Kohlendioxidaufteilungs-gesetz entlastet die Mieter S. 4

# Per Knopfdruck nach oben

Das Haus an der Appenzeller Straße in Fürstenried bekommt Aufzüge und neue Laubengänge

Für die Bewohner der Häuserzeile Appenzeller Straße 79–81 ist es seit März unruhig, dafür haben sie gute Aussichten: An das fünf Stockwerke hohe Gebäude, errichtet 1962, werden zwei Aufzüge angebaut. Außerdem werden die Laubengänge, über die man in die straßenseitig liegenden Wohnungen gelangt, von Grund auf saniert. Auch die Wohnungstüren in den Treppenhäusern werden erneuert sowie die komplette Elektrik der Treppenhäuser und Laubengänge.

„Die Voraussetzungen für den Aufzugsanbau sind bei diesem Gebäude sehr günstig“, sagt Andreas Borski, der im bww für die Maßnahme zuständig ist. „Meistens lassen sich mit einem Aufzug nur zehn Wohneinheiten erschließen, hier dagegen genügen zwei für alle vierzig Wohnungen.“ Die bodentiefen großen Fenster der Treppenhäuser lassen sich gut durch Aufzugstüren ersetzen und da sie jeweils auf Wohnebene liegen, kann die Kabine direkt in jedem Stockwerk halten. Dadurch sind alle Wohnungen so gut wie barrierefrei erreichbar. Mit einer Grund-



**Die Treppenhäuser mit großen Fenstern auf Wohnebene** sind wie geschaffen für den Anbau eines Aufzugs. Rechts: ein Laubengang. F.: bww

fläche von 1,63 Quadratmetern sind die Kabinen sowie die Türen auch groß genug für einen Rollstuhl. Ähnlich den Aufzügen im Schwabinger Karree handelt es sich bei Kabine und Schacht um Stahl-Glas-Konstruktionen mit natürlichem Lichteinfall.

Bei den Laubengängen hatte die Rutschhemmung der Boden-

platten stark nachgelassen. Versuche, diese neu zu beschichten, brachten kein zufriedenstellendes Ergebnis. Deshalb wird der Boden nun von Grund auf neu aufgebaut. Die alten Betonplatten werden durch neue ersetzt, die schwimmend auf einer Kesselschüttung verlegt werden. Komplett erneuert werden auch die



Geländer, die Füllung wird nicht mehr transparent, sondern aus Lochblech sein.

Die Arbeiten in den Laubengängen werden in Abschnitten durchgeführt, um die Zugänge zu den Wohnungen so wenig wie möglich zu blockieren. Eine zeitweise Sperrung ist jedoch notwendig, wenn die Abdichtung der Platten erfolgt.

Nord- und Westfassade bekommen anschließend einen neuen Anstrich. Das Ende der Baumaßnahme ist für November geplant.

Die Kosten für das Nachrüsten der Aufzüge belaufen sich auf rund 750.000 Euro. Damit ist der bww seinem erklärten Ziel, langfristig etwa ein Drittel seiner Häuser mit Aufzügen auszustatten, wieder einen Schritt näher gekommen. cws

## Personalie

### Hoch qualifizierte Unterstützung

Der Versorgungstechniker Jürgen Förster könnte zwar seine Rente genießen, arbeitet aber lieber für den bww

Von Ruhestand im wörtlichen Sinne hält Jürgen Förster (67) wenig. Seit der Diplomingenieur (FH) im Herbst 2021 in Rente gegangen ist, arbeitet er zwar deutlich weniger, aber so ganz ohne die Aufgaben, mit denen er jahrzehntelang betraut war, das wäre nichts für ihn. Statt Freizeit 24/7 machte er freiberuflich als technischer Berater weiter und seit Februar ist er in Teilzeit für den bww tätig.

Eine kompetentere Unterstützung hätte das Team Technik nicht finden können. Nach dem Studium war der Versorgungsingenieur in der Wohnungsgenossenschaft Weißensee nahe Berlin mit einem Bestand von 3200 Wohnungen verantwortlich für deren Modernisierung und Instandhaltung. Im Jahr



**Für erfahrene Fachkräfte wie Jürgen Förster** stehen die Türen der Geschäftsstelle und auf den Baustellen weit offen

Foto: cws

2000 kam er nach München, wo er nacheinander die Niederlassungen zweier großer Unternehmen für Gebäudetechnik leitete. Das Unternehmen, in dem

er von 2010 bis zum Rentenanstritt beschäftigt war, hat für den bww schon viele Komplettanierungen einzelner Wohnungen durchgeführt. Daher war

Förster bereits detailliert mit den Wohnanlagen und Ansprüchen des bww vertraut.

Er kümmert sich nun darum, dass auf den Baustellen – wie aktuell der in Haidhausen – alle haustechnischen Installationen, sprich: Heizung, Lüftung und Sanitär, fachgerecht und mit der gewünschten Qualität ausgeführt werden. „Der bww hat einen interessanten Bestand“, sagt Förster. „Es macht Spaß, mein Wissen hier einzubringen.“

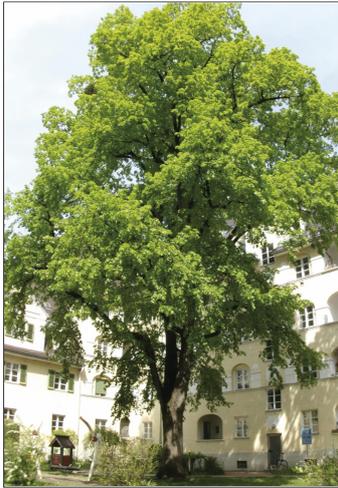
Für den bww ist es ein Glücksfall, mit Jürgen Förster einen so versierten Techniker gewonnen zu haben. „Arbeit gibt es bei uns mehr als genug und Fachkräfte mit einem solchen Schatz an Wissen und Erfahrung sind bei uns immer willkommen“, sagt Vorstand Axel Wirner. cws

# Von der Krone bis zum Wurzelansatz

Mit einem Kataster kümmert sich der bwv strukturiert um die Gesundheit und Verkehrssicherheit seiner Bäume

Stadtbäume – ohne sie ist Leben in dicht besiedelten Räumen kaum vorstellbar. Und mit Fortschreiten des Klimawandels werden sie immer wichtiger. Sie wandeln klimaschädliches Kohlendioxid in Sauerstoff um, reinigen die Luft, dämpfen Lärm und sorgen für Kühlung. Laut Bund Naturschutz und TU München verdunstet ein ausgewachsener Laubbaum an einem heißen Sommertag bis zu 500 Liter Wasser und verschafft seiner Umgebung damit beachtliche Abkühlung. Dazu kommt noch die Wirkung des Schattenwurfs durch das Kronendach. So entspricht zum Beispiel die jährliche Kühlleistung einer 60 Jahre alten Linde der von 140 Kühlschränken.

Wie alt die eindrucksvolle Linde inzwischen ist, die im kleinen Hof der Neuhauser bwv-Wohnanlage steht, ist nicht bekannt. Andreas Borski vom Team Technik vermutet aber, dass sie gleich nach dem Bau der Wohnanlage Ende der 1920er Jahre gepflanzt wurde, also auf die 100 zugeht. Damals hat der junge bwv noch kein Kataster über seinen Baumbestand geführt, wie es Borski vernetzt mit dem Baumpflegerunternehmen probaum und dessen Gründer Marc Überla, seit 2015 tut. Jeder Baum ist darin registriert, vom kleinsten bis zu größten, mit einer Nummer, die sich auch auf einer Plakette an seinem Stamm befindet. Neben den wesentlichen Daten wie Art, Höhe, Durchmesser der Krone, Umfang des Stamms etc. werden darin die Ergebnisse der regelmäßigen Begutachtungen und alle vorgenommenen Maßnahmen protokolliert.



**Schön und ökologisch wertvoll:** links die alte Linde in Neuhausen, rechts ein Vogelbeerbaum im Hof an der Herzogstraße Fotos: cws

Insgesamt wachsen rund 670 Bäume in den Wohnanlagen des bwv. Am besten bestückt ist die Gartenhofsiedlung in Haar, während im Lehel nur einer, ein kleiner Apfelbaum, steht – was freilich damit zu tun hat, dass auch der Hof dort sehr klein ist.

Die häufigste Art sind Apfelbäume. Auch verschiedene Linden, Weiß- und Rotdorn sind stark vertreten. Weitere beliebte Arten sind Ahorn, Vogelkirsche und Serbische Lärche. Zu den ausgefalleneren Arten zählen eine Feige in der Ansprengerstraße und eine Weymouthkiefer in der Haarer Waldstraße.

In der Baumpflege werden die Bäume drei Entwicklungsphasen zugeordnet: 1) die Jugend bis zur Fortpflanzungsreife, 2) die Reife, in der sich der Baum ausdehnt und weiter wächst, und 3) die Alterung, in der er die bei der Photosynthese gewonnene Energie vor allem für den eigenen Erhalt verwendet. Nicht nur das Alter des Baums bestimmt also



die Einstufung, sondern vor allem seine Vitalität. Diese wiederum bemisst sich daran, wie stark der Baum zur Stoffumwandlung befähigt ist.

Der Großteil der bwv-Bäume befindet sich in der Reifephase und damit noch im Wachstum. Etwa ein Viertel sind jung und nur wenige haben bereits die Alterungsphase erreicht. Zwei prächtige „Methusaleme“ stehen in der Pasinger Wohnanlage am Klostersgarten: die beiden Eschen sind wohl nicht nur die höchsten, sondern auch die ältesten. Der gesamte Baumbestand wird von Marc Überla jedes Jahr von der Krone bis zum Wurzelansatz kontrolliert und neu bewertet. Wie gesund ist der Baum? Wie steht es um seine Vitalität? Gibt es Wunden oder Schädlingsbefall? Welche Pflege benötigt der Baum? Wie sieht es mit seiner Verkehrssicherheit aus?

Bei der Neuhauser Linde, die es auf stolze zwei Meter Stammumfang bringt, hat Marc Überla

eine Kronensicherung durchgeführt, um das ausladende Geäst zu entlasten und Bruchschäden vorzubeugen. Würde ein Baum, etwa durch einen herabfallenden Zweig, Schaden anrichten, muss der Besitzer eindeutig nachweisen können, dass alle gesetzlich geforderten Schutzvorkehrungen getroffen wurden. Das ist mit einem Baumkataster jederzeit möglich.

Bisher haben fast alle bwv-Bäume dem Klimawandel gut standgehalten. „Manche Arten tun sich jedoch schwerer“, sagt Überla, „zum Beispiel Hainbuchen wie in Sendling oder Ebereschen wie in der Schneckenburgerstraße.“ Muss ein Baum gefällt werden, wie 2016 eine Robinie in der Pötschnerstraße wegen starken Pilzbefalls, wird er ersetzt. Überla bevorzugt dabei robuste heimische Arten, die sowohl anspruchslos als auch reizvoll anzusehen sind. In diesem Fall einen Feldahorn, der noch ein weiteres wichtiges Kriterium erfüllt, nämlich auch ökologisch wertvoll ist. Denn Bäume bieten vielen Vögeln, Insekten und Säugetieren Lebensraum und Nahrung und sind für sie eine unverzichtbare Lebensgrundlage – die einen eben mehr, andere weniger.

Ihre Funktion als Nahrungsquelle steht bei den Mietern zwar nicht an erster Stelle, doch viele freuen sich, wenn sie im Spätsommer ein paar Äpfel und Birnen ernten können. „Deshalb pflanzen wir wieder vermehrt Obstbäume, wenn ein Hof neu angelegt wird“, sagt Borski. „Vor allem für Stadtkinder ist es ein Erlebnis, zu beobachten, wie essbare Früchte entstehen.“ cws

## Danke fürs Mitmachen

Pflanzgefäße bitte nur innerhalb des Balkons

Es ist eine Freude, mitanzusehen, wie die Balkone Jahr für Jahr mit den ersten Sonnenstrahlen zu blühen beginnen. Liebevoll begrünt sind sie eine Zierde für das Haus und eine Augenweide für alle Bewohner.



**Nummer sicher geht vor,** auch wenn's Platz kostet Foto: cws

Damit die Pracht auch stürmischen Wetterverhältnissen standhält und nicht in ein Unglück umschlägt, achten Sie bitte auf Punkt 4 unserer Hausordnung: „Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen grundsätzlich nur an der Innenseite von Loggien und Balkonen angebracht werden und sind ausreichend zu sichern so-

wie mit geeigneten Untersätzen zum Auffangen von Gießwasser zu versehen.“ Hinabfallende Blüten, Blätter und Erde mögen ein Ärgernis sein, das Risiko jedoch sind die Pflanzgefäße, die vom Wind losgerissen im freien Fall ein immenses Gewicht entwickeln und beim Aufprall schlimmen Schaden anrichten können.

# Ein neues Gesetz splittet die Kohlendioxidkosten

Vermieter und Mieter teilen sich ab 2023 die Umweltsteuer auf die CO<sub>2</sub>-Emission

Rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen und 35 Prozent des Endenergieverbrauchs sind in Deutschland auf den Gebäudesektor zurückzuführen. Um die Einsparung voranzutreiben ist am 1.1.2023 ein neues Gesetz in Kraft getreten, das die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxid ausstoß eines Gebäudes regeln soll. Bislang waren die im Mietverhältnis anfallenden Heizkosten bzw. Kosten der Warmwasserversorgung einschließlich der darin enthaltenen Kohlendioxidkosten vollständig vom Mieter zu tragen. Das neue Gesetz verteilt die Kohlendioxidkosten seit Jahresbeginn nun auf Mieter und Vermieter.

Für Wohnhäuser und gemischt genutzte Gebäude wurde ein Zehn-Stufen-Modell (s. Kasten) eingeführt, das die CO<sub>2</sub>-Kosten anhand des Kohlendioxid ausstoßes des Gebäudes aufteilt. Berechnet wird pro Quadratmeter, basierend auf dem tatsächlichen Verbrauch. Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes ist, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil der

## Zehn-Stufen-Modell

Kohlendioxid ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Vermieter	Anteil Mieter
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	0 %	100 %
12 bis <17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	10 %	90 %
17 bis <22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	20 %	80 %
22 bis <27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	30 %	70 %
27 bis <32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	40 %	60 %
32 bis <37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	50 %	50 %
37 bis <42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	60 %	40 %
42 bis <47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	70 %	30 %
47 bis <52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	80 %	20 %
≥ 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	95 %	5 %

Klimaabgabe für den Vermieter. Erfolgt die Wärmeversorgung über den Vermieter, findet die CO<sub>2</sub>-Kostenerstattung im Rahmen der Betriebs-/Heizkostenabrechnung statt. Der Anteil an CO<sub>2</sub>-Kosten, die Einstufung des Gebäudes/der Wohnung sowie die Berechnungsgrundlage (Kohlendioxid ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr) sind in der Abrechnung auszuweisen. Hat

der Mieter dagegen einen direkten Wärmeversorgungsvertrag mit einem Brennstoff- bzw. Wärmelieferanten, zum Beispiel bei Wohnungen mit Gas-Etagenheizung, dann muss der Vermieter den entsprechenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten dem Mieter erstatten, vorausgesetzt, dieser hat sie ihm in der vorgeschriebenen Form schriftlich mitgeteilt.

Die Regierung erhofft sich mit dem Gesetz, dass der Vermieter die energetische Sanierung sei-

ner Gebäude intensiviert und der Mieter motiviert wird, noch sparsamer mit Energie umzugehen. Doch es gibt Begleitregelungen. Eine davon betrifft Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, da dem Vermieter bei der energetischen Sanierung oft die Hände gebunden sind. So lautet §9 des CO<sub>2</sub>KostAufG: „Sofern öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten [...] zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Zu den Vorgaben zählen beispielsweise 1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen [...]“. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege liefert hierzu Fallbeispiele unter: <https://www.blfd.bayern.de/mam/blfd/veranstaltungen/co2-kostenaufteilungsgesetz.pdf>. Den bvv betrifft dies in vielen Fällen, ein Beispiel ist die laufende Baumaßnahme in Haidhausen.

Auswirken wird sich das seit Januar geltende CO<sub>2</sub>KostAufG erst 2024, wenn die Heizperiode 2023 abgerechnet wird. cws

## „Fallbeispiel Haidhausen“ und Status quo der Baustelle

Nach dem ersten Spatenstich im November ist in der Wohnanlage zwischen Grillparzer-, Hackländer- und Versailler Straße viel passiert. Seit Mitte März herrscht im Hof „Land unter“ und Kräne und Bagger sind im Einsatz. Die

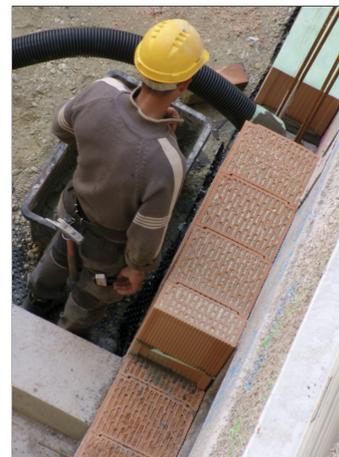
alten Balkone wurden abgebrochen und für die Stützen der neuen Freisitze Bohrpfähle in den Boden gerammt. Entlang der Fassade wurden Gräben ausgehoben und Fundamente für die Vormauerung geschaffen. Sie

wird aus 36,5 cm dicken Dämmziegeln errichtet, die ein hohes Isoliervermögen haben. „Wegen des Denkmalschutzes bekommt die Häuserzeile diese Dämmung nur auf der Hofseite“, sagt Architektin Susanne Eschenfelder

vom Team Technik. „Zur Straße hin soll die Optik unverändert erhalten bleiben. Daher werden auch die Holzfenster wieder durch Holzfenster ersetzt.“

Trotz dieser Vorgaben wurde gesamtbaulich eine sehr hochwertige Lösung gefunden, um die Energieeffizienz der Häuser stark zu verbessern. Zudem konnte die Wohnanlage 2022 an die Fernwärme angeschlossen werden. cws

Fotos: bvv/cws



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