

## Liebes Mitglied

Die kürzlich zu Ende gegangene Weltklimakonferenz in Glasgow hat wieder einmal vor Augen geführt, dass gewaltige Anstrengungen erforderlich sind, um das Ziel zu erreichen, die Erderwärmung auf ein verkraftbares Maß zu begrenzen. Wissenschaftler warnen vor den verheerenden Folgen, die uns ansonsten drohen.



Beim Kampf gegen die Klimakatastrophe sind nicht nur die Staaten, sondern wir alle gefordert. Auch der bwv leistet zum Schutz unserer Umwelt seit Jahren immer wieder Beiträge durch verschiedenste Maßnahmen. In dieser Ausgabe finden Sie einige Beispiele hierfür, von der Abkehr von fossilen Brennstoffen hin zum Heizen mit ökologisch gewonnener Fernwärme sowie zu modernen Mobilitätskonzepten mit Car-, Bike- und IsarCard-Sharing als Ersatz fürs private Auto. Auch das Trennen des Hausmülls und bewusstes Heizen in den eigenen vier Wänden sind wichtige Bausteine, mit denen jeder Einzelne zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen kann, zum Wohle unseres Planeten und der nachfolgenden Generationen. In diesem Sinne sagen wir: Danke fürs Mitmachen.

Das Thema Energiewende ist allgegenwärtig. Die bayerische Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, Klimaneutralität im Wohnungsbestand bis 2040 bei sozial verträglichen Mieten zu erreichen. Hiervon ist sie noch weit entfernt. Rund 75 % des Wohnungsbestandes werden aktuell noch mit fossilen Energieträgern beheizt. Für den bwv ist das nur zum Teil etwas Neues. Seit Jahrzehnten wird bei baulichen Maßnahmen nicht nur auf Qualität und Wirtschaftlichkeit, sondern auch auf Nachhaltigkeit und das Erreichen einer möglichst hohen Energieeffizienz der Häuser geachtet. Bei den energetischen Sanierungen, die seit der Verschärfung des Klimaschutzes im Jahr 2007 Wohnanlage für Wohnanlage stattfanden, wurden die in der Energieeinsparverordnung geforderten Dämmwerte nicht nur erreicht, sondern stets überschritten – was sich für die Mieter u. a. deutlich bei den Heizkosten auswirkte. Eine äußerst nachhaltige Dämmung erhielt 2014 die Häuserzeile an der Prinzenstraße. Statt des üblichen Anbringens von Polystyrolschaumplatten erhielt die Fassade ökologischen Vollwärmeschutz durch Vormauern einer Zweifassade aus Porotonziegeln. Das ist zwar aufwändiger und teurer, doch das System ist hoch wärmedämmend und äußerst stabil und langlebig. Die Methode soll auch bei dem laufenden Bauprojekt in Haidhausen angewendet werden, und zwar auf der Hofseite des Häuserriegels an der Grillparzer-, Hackländer- und Versailler

*K. Hofmeister*

Klaus Hofmeister  
Mitglied des Vorstands

## Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Zwei wichtige Kriterien bei allen Maßnahmen

Das Thema Energiewende ist allgegenwärtig. Die bayerische Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, Klimaneutralität im Wohnungsbestand bis 2040 bei sozial verträglichen Mieten zu erreichen. Hiervon ist sie noch weit entfernt. Rund 75 % des Wohnungsbestandes werden aktuell noch mit fossilen Energieträgern beheizt.

Für den bwv ist das nur zum Teil etwas Neues. Seit Jahrzehnten wird bei baulichen Maßnahmen nicht nur auf Qualität und Wirtschaftlichkeit, sondern auch auf Nachhaltigkeit und das Erreichen einer möglichst hohen Energieeffizienz der Häuser geachtet. Bei den energetischen Sanierungen, die seit der Verschärfung des Klimaschutzes im Jahr 2007 Wohnanlage für Wohnanlage stattfanden, wurden die in der Energieeinsparverordnung geforderten Dämmwerte nicht nur erreicht, sondern stets überschritten – was sich für die Mieter u. a. deutlich bei den Heizkosten auswirkte. Eine äußerst nachhaltige Dämmung erhielt 2014 die Häuserzeile an der Prinzenstraße. Statt des üblichen Anbringens von Polystyrolschaumplatten erhielt die Fassade ökologischen Vollwärmeschutz durch Vormauern einer Zweifassade aus Porotonziegeln. Das ist zwar aufwändiger und teurer, doch das System ist hoch wärmedämmend und äußerst stabil und langlebig. Die Methode soll auch bei dem laufenden Bauprojekt in Haidhausen angewendet werden, und zwar auf der Hofseite des Häuserriegels an der Grillparzer-, Hackländer- und Versailler

Straße. Auf der Straßenseite muss der Eindruck des Gebäudeensembles bewahrt bleiben.

stellte Produkte ersetzt werden, sparen sie indirekt Energie und tragen so zum Klimaschutz bei.



**Mit dem Anschluss an das Münchner Fernwärmenetz** leistet der bwv einen wertvollen Beitrag zur Energiewende – wie zurzeit durch die Umstellung fossil betriebener Heizsysteme in Haidhausen. F.: bwv

„Das Projekt ist ein Paradebeispiel für den Spagat zwischen Denkmal- und Klimaschutz, den der bwv bei sehr vielen seiner Häuser meistern muss“, sagt Matthias Heller, Leiter des Teams Technik. „Ob Ergänzungsbauten, Modernisierung oder energetische Ertüchtigung, bei jedem Haus ist abzuwägen, welche die nachhaltigste, klimaschonendste und bewohnerfreundlichste Lösung ist, die dabei der Identität des Hauses nicht schadet.“

Einen sehr sensiblen Umgang fordern meist die Fenster, man kann historische Kastenfenster nicht einfach gegen dreifach isolierverglaste aus Kunststoff austauschen. Neben ihrer Schönheit verfügen sie jedoch – wie alle Materialien – über sogenannte graue Energie: Indem sie nicht entsorgt und durch neu herge-

Weniger Einschränkungen gibt es innerhalb der Häuser. Wie in Haidhausen ersetzt der bwv im Bestand, wo technisch möglich, Zug um Zug die Heizsysteme, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten, durch Heizungen, die mit Fernwärme betrieben werden. Zusammen mit einem bewussten Heiz- und Lüftungsverhalten der Bewohner lässt sich damit der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck erheblich verringern. cws

**Car-, Bike- und IsarCard-Sharing:** Das Mobilitätskonzept in der Parkstadt ist ein Erfolg S. 2

**Sanieren und Wohnraum schaffen:** Aufstocken brächte der Wohnlage an der Waldstraße acht neue Wohnungen S. 3

**Jahresrückblick:** Baumaßnahmen 2021 S. 4

Der bwv wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2022.  
Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

## Personalie

### Eva Coman, Verwaltung

Der Zentralbereich Verwaltung erhielt im September 2020 kompetente Verstärkung: Eva Coman, geb. 1979 in München, ist Kauf- frau und (Bilanz-)Buchhalterin. Vor dem Wechsel zum bwv war sie viele Jahre für einen großen Baukonzern tätig. Ihr Einsatzgebiet



umfasste dort wie jetzt auch alle buchhalterischen Belange, doch größtenbedingt ist die Arbeit im bwv „viel konkreter“. Das schätzt sie ebenso wie den Kontakt zu den Mitgliedern und die freundschaftliche Atmosphäre in der Geschäftsstelle.

Eva Coman ist verheiratet und hat einen Sohn, der begeistert Fußball spielt. Daher verbringt sie in ihrer Freizeit viel Zeit auf dem Fußballplatz. Außerdem unternimmt sie oft lange Spaziergänge mit Mann und Hund und liest gerne.

# Car-, Bike- und IsarCard-Sharing

Das Mobilitätsangebot des bwv in der Parkstadt wird sehr gut angenommen

Mit dem Ziel, die Anzahl privater Autos zu reduzieren, ist 2018 in der Wohnanlage Parkstadt Schwabing ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept realisiert worden. In enger Abstimmung zwischen dem bwv und der Stadt München wurde hier ein Mobilitätshub eingerichtet: ein Sammelpunkt breit gefächelter Angebote wie Car- und Bike-Sharing sowohl mit vor Ort stationierten Autos als auch Parkplätzen für „Free-floating“- , also flexibel abstellbare Fahrzeuge. Der bwv konnte dadurch mit einer großen Baukostenersparnis den Stellplatzschlüssel auf 0,5 pro Wohneinheit minimieren. Dieser wird mit 16 Stellplätzen in der Tiefgarage und neun auf der zum Grundstück gehörenden Privatstraße erfüllt.

Noch überwiegt die Anzahl der Mieterautos, doch das Angebot rund ums Haus ist vielseitig und attraktiv und macht es den Bewohnern leicht, auf den eigenen Pkw – soweit überhaupt bzw. noch vorhanden – zu verzichten.



Die STATAUTOs auf der Privatstraße sind eines der Mobilitätsangebote des bwv für seine Bewohner. Rund um das Haus stehen noch weitere mietbare Fahrzeuge wie E-Roller, E-Fahrräder und E-Autos sowie eine E-Ladestation der Stadt München. Foto: MH

Alle Stellplätze auf der Privatstraße hat der bwv dem Carsharing-Unternehmen STATAUTO vermietet, das dort neun Pkws unterschiedlicher Größe und Klasse stationiert hat, die jeder, der Kunde ist, nutzen kann.

Des Weiteren gibt es für die Mieter zwei Lasten-E-Bikes, eines davon für die Beförderung von Kindern (Bild links). Außerdem stehen den Bewohnern kostenlos zwei übertragbare IsarCards der MVG zur Verfügung.

Um die Nutzung der einzelnen Mobilitätsangebote zu beobachten und gegebenenfalls anzupassen, werden jährlich die Mieter befragt und die Buchungshäufigkeit abgerufen. Bereits für 2019

ergab die Evaluierung, dass alle angebotenen Komponenten sehr gut angenommen wurden.

Das vorläufige Ergebnis von 2020 hat das vom Vorjahr sogar schon übertroffen, obwohl erst 39 der 46 Haushalte auf die Umfrage geantwortet haben. Während 2019 sechs Haushalte ihren Pkw abgeschafft hatten, verzichten inzwischen 15 auf das eigene Auto. „Weitere vier Haushalte können sich vorstellen, zumindest mittelfristig ihr Auto abzuschaffen“, sagt Susanne Eschenfelder, die im bwv die Auswertung vornimmt. „Die gesteckten Ziele sind schon erreicht und werden sich zukünftig noch weiter verbessern.“ cws

## Öffnung der Vormerkliste für eine Wohnung

Im ersten Quartal 2022 können sich für kurze Zeit auch Nichtmitglieder um eine Wohnung bewerben

Im Jahr 2007 hatte die Liste der Bewerber um eine Wohnung im bwv ein so großes Ausmaß erreicht, dass sie für Neuzugang geschlossen werden musste. Seither werden freiwerdende Wohnungen nach einem von den Gremien festgelegten Kriterienkatalog aus dem bestehenden Kontingent vergeben.

Daneben werden bei der Vergabe freiwerdender Wohnungen Mitglieder berücksichtigt, die aufgrund geänderter Lebensumstände – Familienzuwachs, Auszug herangewachsener Kinder, gesundheitliche Beeinträchtigungen etc. – einen berechtigten und vom Vorstand geprüften An-

trag auf einen Wohnungstausch gestellt haben.

Ein großer Teil der Vormerkliste ist inzwischen erfolgreich abgearbeitet worden. Daher freut sich der bwv, die Liste wieder für neue Mitglieder öffnen zu können.

Wie im Jahr 2014 wird im ersten Quartal 2022 für einen kurzen Zeitraum und ein angemessenes Kontingent an Bewerbungen die Vormerkliste für Nichtmitglieder zugänglich gemacht.

Geplant ist, wie damals ein Formular auf der Homepage bereitzustellen, in das sich die Interessenten eintragen und dabei Fragen zu ihrem Wohnungs-

wunsch beantworten können. Unbedingt ist der Nachweis der Mitgliedsfähigkeit (§ 3 der Satzung) mit hochzuladen oder binnen kürzester Zeit nachzuliefern. Die Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft müssen sowohl zum Zeitpunkt der Aufnahme auf die Bewerberliste als auch zum Zeitpunkt der Zuweisung einer Wohnung erfüllt sein.

Die Anzahl der neuen Bewerber wird gedeckelt. Das ist notwendig, damit das Verhältnis zur Anzahl der erfahrungsgemäß pro Jahr frei werdenden Wohnungen realistisch bleibt. Außerdem soll die Wartezeit bis zum Angebot

bzw. der Zuweisung einer Wohnung überschaubar sein.

„Je weniger Einschränkungen beim Wohnungswunsch geäußert werden, zum Beispiel bei der Angabe des Stadtviertels“, sagt Geschäftsführer Matthias Nippa, „desto mehr Wohnungen kommen für den Bewerber infrage.“ Im ungünstigen Fall kann die Dauer bis zu einer Zuweisung dennoch mehrere Jahre betragen.

Der Zeitpunkt der Öffnung wird auf der Homepage [www.bwv-muenchen.de](http://www.bwv-muenchen.de) verkündet. Daher empfiehlt es sich, sie öfter aufzusuchen und den notwendigen Nachweis bereitzuhaben. cws

# Sanieren und Wohnraum schaffen

Aufstocken brächte der Wohnanlage an der Waldstraße acht neue Wohnungen



**Ein zweites Obergeschoss** auf den Häusern und acht zusätzliche Wohnungen für Paare und Familien würden weder der Identität der idyllischen Wohnanlage noch dem nachbarschaftlichen Leben in ihr einen Abbruch tun.

Bilder: KANDLERUNDMACK ARCHITEKTEN GMBH

Auf dem etwa 3.500 qm großen Grundstück an der Waldstraße in Haar errichtete der bvw Anfang der 1970er Jahre nach Abriss zweier in die Jahre gekommener Gebäude drei parallel stehende identische Häuser mit je zwei Eingängen, davor ebenfalls parallel eine Zeile aus zehn Einzelgaragen. Damit entstanden 24 neue Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen – doppelt so viele wie zuvor –, im Erdgeschoss mit offener Terrasse in die rundum begrünte Außenanlage, im Obergeschoss mit Balkon. Wegen Undichtigkeit und starken Verschleißes der Ziegel steht es jetzt an, die Dächer sämtlicher Gebäude komplett zu erneuern. Außerdem müssen die

Fenster und Wohnungstüren, die Heizung u. v. m. saniert werden. Wie inzwischen üblich bei einer solchen Maßnahme wird derzeit auch geprüft, ob durch Aufstockung weitere Wohnungen in der kleinen Anlage geschaffen werden können.

Die Bauvoranfrage ergab, dass alle drei Wohngebäude und die Garagenzeile um ein Geschoss erhöht werden dürfen. Das wäre nach den aktuellen Plänen ein Zugewinn von insgesamt acht Wohnungen: dreimal zwei 90 bis 100 qm große auf den Häusern und zwei kleinere mit einer Wohnfläche von 60 bis 70 qm durch Überbauung der Einzelgaragen. Letztere würden in offene Stellplätze umgewandelt,



die sich unter dem auf Säulen sitzenden Wohngeschoss befänden (im Bild oben links).

Die Aufstockung der drei Häuser ließe sich ähnlich bewerkstelligen wie 2014/15 beim Wohnblock an der Prinzenstraße, dem in Holzbauweise ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse aufgesetzt wurde.

Bislang ist nichts entschieden. Auch muss erst noch ein klimafreundliches Mobilitätskonzept ähnlich dem in der Parkstadt Schwabing entwickelt werden (siehe Artikel auf S. 2), da keine weiteren Autostellplätze geschaffen werden sollen. cws

## Trauer um Anna Beier

Der bvw trauert um Frau Anna Beier. Sie ist am 30. April dieses Jahres im Alter von 81 Jahren gestorben. 1972 übernahm sie für die neu gebaute Wohnanlage in der Waldstraße in Haar die Hausmeisterei und kümmerte sich gemeinsam mit ihrem Mann nahezu vierzig Jahre darum, dass dort alles schmuck und bestens in Ordnung war. Mit ihrer warmherzigen und natürlichen Art hat sie wesentlich zur der familiären Atmosphäre und dem Zusammenhalt aller Parteien der drei Häuser beigetragen. Der bvw behält Frau Anna Beier als tatkräftige und liebenswerte Frau in ehrender Erinnerung.



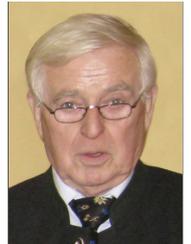
## Siegfried Bahr

Der bvw trauert um Herrn Siegfried Bahr. Am 20. April dieses Jahres ist er im Alter von 85 Jahren gestorben.

Der Architekt und Diplomingenieur wirkte ab 1971 ganze 33 Jahre im Bauausschuss des Aufsichtsrats, davon 32 Jahre als dessen Vorsitzender.

Beruflich war Siegfried Bahr in der Landeszentralbank Bayern für den Bauunterhalt zuständig. Mit kritischem Auge und großer fachlicher Kompetenz begleitete er die Bautätigkeit des bvw. Sehr wichtig waren ihm die Sanierungen der Wohnungen, zu denen er mit wertvollen Ideen beitrug. Immer darauf bedacht, die Haushaltsmittel nicht über die Maßen zu strapazieren, zählten Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit zu seinen obersten Maßstäben.

Siebzugjährig zog er sich vom Ehrenamt zurück, blieb dem bvw aber mit Rat und Tat verbunden. Herrn Siegfried Bahr gebührt besonderer Dank für seine Verdienste. Der bvw wird sein Andenken in Ehren bewahren.



## Danke fürs Mitmachen

Richtiges Heizen und Lüften schont den Geldbeutel und die Wohnung

Wer seine Wohnung energie- und kostensparend und dabei so effizient wie möglich heizen will, sollte die Raumtemperatur nach Bedarf regulieren, die Heizung aber nie ganz abschalten. Die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) empfohlene Temperatur liegt bei Anwesenheit in den Wohnräumen bei 19 bis 21 Grad. Im Schlafzimmer darf es kühler sein, jedoch auch nachts nicht unter 16 Grad, da sich im Schlaf abgegebene Feuchtigkeit sonst an den Wänden absetzt und Schimmelbildung begünstigt. Wenn man die Wohnung oder

einen Raum für längere Zeit verlässt, sollte man die Temperatur um einige Grad hinunterregeln (auch hier nicht unter 16 Grad!), pro einem Grad bringt das bereits eine Kostenersparnis von 6%.

Achten Sie darauf, dass Heizkörper nicht von schweren Vorhängen oder Möbeln verdeckt werden. Schon eine Staubschicht wirkt sich kontraproduktiv aus.



**Wenn die Wärme** frei in den Raum strömen kann, geht keine Energie verloren. Foto: cws

Geschlossene Zimmertüren und heruntergelassene Jalousien tragen das ihre dazu bei, dass es im beheizten Raum schön behaglich bleibt.

Dennoch ist es auch bei kältestem Wetter unerlässlich, regelmäßig zu lüften. Zum einen, weil frischer Sauerstoff für die Bewohner einfach wichtig ist, zum anderen um die unvermeidbar beim Wohnen entstehende Feuchtigkeit wegen der Gefahr des Schimmels ins Freie zu entlassen.

Das geht am effektivsten durch Querlüften, idealerweise dreimal täglich: einfach morgens, mittags und abends kurz die Heizung hinunterdrehen und mit weit geöffneten Fenstern und Zimmertüren etwa fünf Minuten lang für Durchzug sorgen.

# Jahresrückblick

## Baumaßnahmen 2021

Stets auf Nummer sicher gepolt hat der bvw das Auf und Ab der Corona-Krise gut bewältigt und in der Verwaltung trotz Homeoffice und digitaler Kommunikation für weitgehend reibungslose Abläufe gesorgt.

Nicht zu vermeiden war, dass es in baulicher Hinsicht zu deutlichen Einschränkungen gekommen ist. In erster Linie zum Schutz der Mieter wurden seit Ausbruch der Pandemie bis ca. September 2021 die meisten der Arbeiten, die innerhalb bewohnter Räume stattfinden, abgesagt, wenn sie einen längeren Zeitraum angedauert hätten. Dazu zählen u. a. die Sanierung der Kastenfenster in den Anlagen in Neuhausen, Sendling und in der Herzogstraße sowie Strang-

sanierungen bzw. die Umstellung auf Zentralheizung in den Häusern an der Clemens-/Cherubinstraße.

Auch bei den durchgeführten Projekten kam es zu Einschränkungen. Genehmigungen verzögerten sich und bei den beauftragten Firmen gab es Probleme, zum Beispiel durften zeitweise Mitarbeiter aus Tschechien nicht einreisen. Unterbesetzungen auf den Baustellen verlangsamten die Abläufe und führten wiederum zu Störungen im Ineinandergreifen der Gewerke.

Vieles wurde verschoben und hat sich aufgestaut, vieles ist inzwischen wieder am Laufen. Die bvw-Crew dankt den Mitgliedern für ihre Geduld – in der Hoffnung, dass die Krise bald endet.



In der Clemens-/Cherubinstraße in **Schwabing** wurde nach der großen Sanierung die Außenanlage fertiggestellt. Auch in der Herzogstraße erhielt der Hof eine neue Gestaltung (Bild Mitte), u. a. mit einer breiteren Einfahrt für die Feuerwehr, mehr Fahrradstellplätzen, Spielgeräten, Tisch und Bänken und Spalieren für Zierpflanzen und Obst.



In **Neuhausen** entstehen im Zuge der Dachsanierung drei Maisonettewohnungen, zwei in der Pötschner-, eine in der Gudrunstraße, mit einem Wohnraumgewinn von insgesamt 150 qm. Außerdem schreitet die Sanierung der Treppenhäuser voran.

In der Schneckenburgerstraße 41 in **Haidhausen** geht nach langer Pause die Sanierung des Kellers weiter (links). Die Decke erwies sich bei Beginn der Arbeiten als so marode, dass neu geplant werden musste. Fotos: bvw

## Stellenanzeige

### Wohnung sucht Architekt/in (m/w/d)

Das bvw-Team Technik braucht Verstärkung und sucht eine/n erfahrene/n Architekt/in oder Bauingenieur/in mit der Fähigkeit zur Führungsverantwortung und Freude am

Arbeiten im Team • Gestalten im Team • Wohnen im bvw, falls gewünscht

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung!

## Jubilare

Der bvw dankt für

### 60-jährige Mitgliedschaft:

Ernst Bardtfeld, Wilhelm Bläsing, Albert Gabler, Karl Ritzer, Herbert Westermeier

### 50-jährige Mitgliedschaft:

Hans-Peter Bscheider, Maria Dankerl, Karin Drong, Annemarie Halbritter, Maria Hiemer, Manfred Kiehlein, Helmut Leonhardt, Alfons Numberger, Karl-Heinz Saam, Horst Scherer, Franz Trosthammer, Elmar Uka

### 40-jährige Mitgliedschaft:

Erna Adelhard, Lydia Artmann, Klaus Blaschke, Johann Fischer, Andreas Maier, Anneliese Manlik, Margrit Thomas, Ursula Verney, Gertraud Wick

\*\*\*

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: Matthias Nippa  
Redaktion: Claudia Welker-Sebald  
Auflage: 2000  
Druck: dp Holzmann, München