

Liebes Mitglied

Ich weiß nicht, wie es Ihnen geht. Ich kann das Wort Krise nicht mehr hören. Kaum sieht man in der Corona-Pandemie das Licht am Ende des Tunnels, befinden wir uns mit dem Ukraine-Krieg und den explodierenden Energiepreisen mitten in der nächsten Krise. Normal wäre auch mal wieder schön.

Allerdings hilft uns alles Lamentieren nicht weiter. Das Gebot der Stunde lautet, alle Handlungsoptionen auszuloten, um die Situation zu bewältigen. Der bwv wird die Energieeffizienz seiner Wohnanlagen noch stärker in den Fokus nehmen und bei den Planungen priorisieren. Auch Sie können einen Beitrag leisten, indem Sie Ihren Energieverbrauch reduzieren. In dieser *bwv aktuell* finden Sie Tipps dafür. Zudem erscheint es ratsam, sich Rücklagen für die zu erwartende Heizkostennachzahlung zu schaffen und den monatlichen Abschlag ab sofort zu erhöhen. Damit helfen Sie auch unserer Genossenschaft, die für die Kosten in Vorleistung geht. In der chinesischen Sprache setzt sich das Wort Krise aus zwei Schriftzeichen zusammen. Das eine bedeutet Gefahr, das andere Chance. Lassen Sie uns die Chancen nutzen.

Christian Berg

Christian Berg
Mitglied des Vorstands

Vorsorgen hilft

Was der bwv tut, damit die Mieter die Energiekrise möglichst glimpflich überstehen

Die Explosion der Energiepreise seit Beginn 2022 bringt den Haushalten hohe Zusatzkosten – vor allem beim Heizen während der kalten Jahreszeit. Von den 192 Häusern des bwv werden 128 (67%) mit Gas beheizt, davon 78 zentral. Bei elf Häusern ist Öl die Energiequelle und die restlichen 53 (28%) sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Vergleich der Ausgaben für Heizenergie in den Wohnanlagen im 1. Halbjahr '22 mit denen im Vorjahr ergab bei Fernwärme den Multiplikator 1,75, bei Öl eine Verdopplung und bei Gas den Faktor 3,7.

Um die Heizkosten-Nachzahlung nicht als dicken Brocken auf einmal leisten zu müssen, wurde den Mietern mit Zentralheizung – das sind rund 1200 Haushalte – im Sommer eine individuell errechnete Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlung vorgeschlagen, die freilich nur auf einer Schätzung fußen kann. „Die Resonanz war gut“, berichtet Kathrin Vogel vom Team Hausverwaltung. „Allerdings haben noch nicht alle geantwortet. Viele waren einverstanden, einige haben den Betrag sogar erhöht. Mit Mietern, denen der Abschlag zu hoch war, haben wir einen mittleren Betrag vereinbart.“

Seither sind die Energiepreise jedoch weiter gestiegen, bei den Stadtwerken München ab 2023 auf mehr als das Doppelte. „Deshalb möchten wir darauf hinweisen, dass es bei bestimmten Voraussetzungen Unterstützung seitens des Bundes und der Stadt München gibt“, sagt Klaus Hofmeister vom Vorstand. Die

Stadt hat u. a. einen Wärmefonds eingerichtet, Anträge auf Leistungen daraus können ab Januar bei

Daneben werden die Heizanlagen regelmäßig gewartet und das Leitungsnetz verbessert. „Oberste



Heizen ist teuer. Wer den Verbrauch reduziert und den Abschlag erhöht, vermeidet einen satten Nachschlag bei der Abrechnung. F.: cws

den Sozialbürgerhäusern und den Trägern der freien Wohlfahrt, z. B. der Diakonie gestellt werden.

Die Energiekosten zu stemmen, ist das Eine. Sie zu senken, das Andere – sowohl für den bwv als auch seine Mieter.

Der bwv investiert seit langer Zeit viel Geld, um die Wohnanlagen so energieeffizient wie möglich zu ertüchtigen, und setzt das verstärkt fort. So stammen die Häuser an der Prinzenstraße zwar aus den Fünfzigern, haben seit ihrer Sanierung 2013/14 jedoch den energetischen Standard eines Neubaus. „Der energetische Aspekt ist bei jeder Maßnahme ein entscheidender“, sagt Matthias Heller, Leiter des Teams Technik. „Beispielsweise bringt ein Dachausbau nicht nur Wohnraum, auch das Dach wird dabei hochwirksam gedämmt.“

Priorität hat, die Anlagentechnik zu optimieren“, sagt Axel Wirner vom Vorstand, „mit dem Fokus auf nachhaltige Energieträger umzustellen.“ Nur geht das nicht von heute auf morgen.

Das größte Einsparpotential an Energie liegt beim Nutzer. Mit seinem Verbrauchsverhalten kann er unmittelbar erheblichen Einfluss auf seine Kosten nehmen. Umdenken und reduzieren auf das, was wirklich nötig ist, bringt mehr, als man oft meint. cws

Sparen, sparen, sparen: Tipps und Tricks, wie man den Energieverbrauch senken kann S. 2

Wechsel im Aufsichtsrat: Seit Juli gibt es im Kontrollgremium drei neue, hoch qualifizierte Mitglieder S. 3

Jahresrückblick: Baumaßnahmen 2022 S. 4

Sparen, sparen, sparen

Tipps und Tricks, wie man den Energieverbrauch im Haushalt senken kann

Jede Kilowattstunde Strom, die eingespart wird, verringert den Erdgasbedarf für die Stromerzeugung, so die SWM auf ihrer Website. Wer weniger Strom verbraucht, trägt zur Versorgungssicherheit bei und schont die Umwelt. Und reduziert die eigenen Ausgaben, denn trotz der Entlastungspakete des Bundes und Preisbremsen bei Gas, Strom und Fernwärme müssen die Haushalte auf nicht absehbare Zeit hohe Mehrkosten schultern. Da die billigste Kilowattstunde diejenige ist, die nicht verbraucht wurde, sind hier aus der Fülle an Energie-sparmöglichkeiten die wichtigsten aufgeführt:

Etwa achtzig Prozent des Energieverbrauchs verursacht das **Heizen der Wohnung**. Das A und O ist, nur in dem Maß zu heizen, das tatsächlich nötig ist. Für ein angenehmes Raumklima im Wohnbereich genügen 19 bis 21 Grad, im Bad dürfen es 22 Grad sein, im Schlafzimmer für erholsamen Schlaf nicht über 18 Grad. • Die Türen von beheizten Räumen sollten geschlossen sein, damit die Wärme nicht entweichen kann, ebenso die Jalousien nachts und bei längerer Abwesenheit. • Keinesfalls dürfen Fenster bei kalten Außentemperaturen dauerhaft gekippt sein. • Um wirkungsvoll zu lüf-



Ein Spartipp von vielen: Die Zähne nicht bei laufendem Wasser putzen und zum Spülen einen Becher verwenden Foto: cws

ten, sollte man bei kurzfristig herunterregulierter Heizung die Fenster 5 bis 10 Minuten ganz öffnen. Dabei wird die verbrauchte und feuchte Luft zügig gegen frische ausgetauscht und der Raum kühlt nicht aus.

- Heizkörper sollen nicht von Möbeln oder Vorhängen verdeckt und regelmäßig entstaubt werden.
- Gut zu wissen ist, dass das Absenken der Zimmertemperatur um 1 Grad bereits eine Energieeinsparung von 6 Prozent bewirkt. Doch Vorsicht: 16 Grad dürfen – auch in ungenutzten Räumen – nicht unterschritten werden, da sonst Feuchtigkeitsschäden entstehen können.
- Apropos „ungenutzte Räume“:

Eine kleine Wohnung verschlingt weniger Heizkosten als eine große. Daher kann es sinnvoll sein, sich räumlich zu verkleinern.

Mit rund 13 Prozent ist der Energieverbrauch beim **Warmwasser** der zweitgrößte Posten. Auch hier kann leicht gespart werden.

- Bei Warmwasserboilern stets die Energiesparstufe nutzen.
- Statt rund 150 Liter warmes Wasser für ein Vollbad zu verbrauchen, sollte man kurz duschen und während des Einseifens das Wasser abstellen.
- Reduziert man zudem die Wassertemperatur um 5 Grad, hat man bereits 10 Prozent weniger Energie verbraucht. • Wei-

tere 50 Prozent Ersparnis bringt der Einsatz eines Sparduschkopfes, dessen Schüttmenge unter 9 Litern pro Minute liegt, während aus der Regendusche 20 Liter/Min. herunterprasseln.

- Die Wassertemperatur sollte man so kühl wie möglich regulieren.
- Ein Trick ist, bei Einhandarmaturen den Hebel stets auf ganz kalt zurückzustellen, da man bei der nächsten Betätigung das heiße Wasser bewusster zumischt.
- Während des Zähneputzens kein Wasser laufen lassen.
- Grundsätzlich sollte man den Hahn nie voll „aufdrehen“ oder
- von vorneherein einen Sparperlator einsetzen.

Für die **Beleuchtung** eignen sich am besten LED-Lampen. Sie enthalten kein Quecksilber, sind noch sparsamer als Energiesparlampen, außerdem langlebig und sofort hell, von warmweiß über neutralweiß bis hin zu Tageslicht/kaltweiß.

• Natürlich gilt auch hier: Nur so viel anschalten, wie notwendig. Sehr wirkungsvoll kann man Strom auch beim Einsatz der **Elektrogeräte** sparen, z.B. sollte man den Standby-Modus vermeiden, bei dem ständig Strom fließt. Auch kann es sich auszahlen, ein altes Gerät durch ein modernes zu ersetzen. Viele Informationen dazu findet man unter: <https://www.swm.de> cws

Vierzehn zusätzliche Wohnungen

Sechs Häuser in Haidhausen werden energetisch ertüchtigt und um eineinhalb Stockwerke erhöht

Nachdem Ende September die Baugenehmigung kam, den fünf Stockwerke hohen Häuserriegel an der Grillparzerstr. 34, Hackländerstr. 1, 3, 5, 7 und Versailler Straße 17 im Zuge der Dachsanierung um ein Voll- und ein Galeriegeschoss aufzustocken, haben im November die Arbeiten begonnen. Es entstehen 14 Maisonettewohnungen mit zusammen 1200 Quadratmetern Wohnfläche, die über einen Aufzugs- und Treppenturm im Innenhof und einen Laubengang zu den Eingängen erreichbar sind. „Würde man die Wohnungen über die vorhandenen Treppenhäuser erschließen, ginge wertvoller Wohnraum verlo-

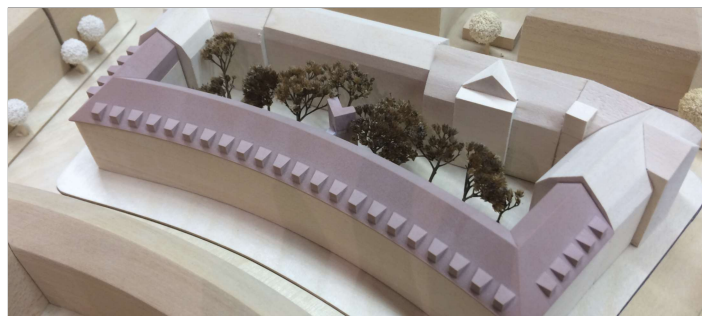
ren“, sagt Axel Wirner vom Vorstand. Zum Turm gelangt man über einen Zugang im Haus an der Versailler Straße 17.

In den sechs Häusern selbst wurden neben Vorarbeiten für die

Aufstockung große energetische Maßnahmen umgesetzt. Alle 70 Wohnungen wurden von Einzelbeheizung mit Gas und Strom auf zentrale Versorgung mit Fernwärme umgestellt. Beim Einbau

der Heizzentrale wurden die Keller saniert, die Decke gedämmt, die Abteile erneuert und mit Licht und Steckdose ausgestattet.

„Eine hochwertige Wärmedämmung ist auch an der hofseitigen Fassade geplant“, sagt Susanne Eschenfelder, die im bvv die Maßnahme betreut. Des Weiteren werden die Fenster, die noch aus den Fünfzigerjahren stammen, erneuert und in die Wohnungen wird eine bedarfsgesteuerte Abluftanlage eingebaut. Die Treppenhäuser werden saniert und auch die Wohnungstüren ausgetauscht, um die Dichtigkeit und Akustik ebenso wie den Brand- und Einbruchschutz zu verbessern. cws



Das neue Geschoss bringt den Häusern mit seiner hohen Qualität sowohl räumlichen als auch energetischen Gewinn Foto: bvv

Wechsel im Aufsichtsrat

Seit Juli gibt es im Kontrollgremium drei neue, hoch qualifizierte Mitglieder

Ganz im Zeichen „Alles mal drei“ fand in der Mitgliederversammlung Ende Juni auch ein Wechsel von drei Mitgliedern des Aufsichtsrates statt. Markus Roth, Hannelore Dahlke und Barbara Dubowicz stellten sich mit Ablauf ihrer Amtsperiode nicht mehr zur Wiederwahl. Neu ins Kontrollgremium wurden Martin Kulina, Ludwig Jungbauer und Theresa Walbrach-Daute gewählt.

Martin Kulina ist 51 Jahre alt, ledig und wohnt in Schwabing. In der Finanzverwaltung leitet er ein Sachgebiet bei der Betriebsprüfung. Er ist seit 1994 Mitglied im bww, stand dem Aufsichtsrat bereits drei Jahre als Ersatzmann zur Verfügung und gehört seit Juni dem Finanzausschuss an. Mit seinem Einsatz im Gremium möchte er dem bww für all die genossenschaftlichen Vorteile „etwas zurückgeben“ und mit seinem Knowhow dazu beitragen, dass „was über 100 Jahre gut gelaufen ist, im Sinne der Historie fortentwickelt“ wird.

Der Jurist Ludwig Jungbauer (40) ist von klein an mit dem bww vertraut, er ist im Haus an der Kaulbachstraße aufgewachsen. Mit seiner Frau und zwei Kindern wohnt er jetzt wieder in Schwabing. Im Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ist er Referatsleiter in der Verkehrsabteilung. Zuvor war er einige Jahre im Wirtschaftsministerium tätig. In juristische als auch finanzielle Themen kann er sich gleichermaßen gut einbringen. Nach einem Jahr als Ersatzmann ist er seit Juni im Finanzausschuss und mit dem



Martin Kulina, Theresa Walbrach-Daute und Ludwig Jungbauer (v. l.) sind neu im Aufsichtsrat
Fotos: cws

Amt des Schriftführers betraut. Er und sein Amtskollege Martin Kulina sind sich im bisherigen Eindruck darin einig, dass im Gremium sehr gewissenhaft und bedacht mit den Fragestellungen umgegangen wird. Es sind „spannende Themen“, die „intensiv abgewogen und diskutiert werden“, sagt Ludwig Jungbauer. Auch er sieht es als selbstverständlich an, sein Wissen in den bww einzubringen, zumal eine Genossenschaft schließlich „vom ehrenamtlichen Engagement lebt“.

Die gebürtige Magdeburgerin Theresa Walbrach-Daute (34) lebt seit 2016 in München und wohnt mit ihrem Mann in Sendling. Sie ist Referentin im Bayer. Staatsministerium für Digitales im Gebiet Digitale Transformation. Zuvor war sie eineinhalb Jahre als Referentin im Bauministerium in der Abteilung Controlling und Digitalisierung tätig. Die studierte Wirtschaftswissenschaftlerin hat außerdem mehrjährige

Erfahrung in der Unternehmensberatung im Bereich Digitalstrategien. Sie ist seit Juni im Verwaltungsausschuss des Aufsichtsrats. Ihr Spezialwissen hat sie bereits erfolgreich in Form einer Expertise eingebracht, da die Software in der Geschäftsstelle durch ein neues, umfassenderes IT-System ersetzt werden soll. „Ich stehe dem bww gern als Beraterin zum Thema Digitales zur Verfügung“, sagt sie. „Auch wenn ich in den nächsten Monaten vermutlich nicht so häufig vor Ort sein kann.“ Theresa Walbrach-Daute ist Ende Oktober erstmals Mutter geworden und stellt sich gerade einer für sie ganz neuen Art von Herausforderung.

Dass ein Ehrenamt sehr viel private Zeit fordert, davon können die drei Ausgeschiedenen ein Lied singen. Nach 15 Jahren im Finanzausschuss, dessen Vorsitz sie seit Juli 2018 innehatte, kann sich die Diplom-Bankkauffrau

Hannelore Dahlke (62) nun intensiver um ihre Mutter kümmern. Ihr Hauptgrund, das Amt aufzugeben, war, dass im Gremium „nach einer gewissen Zeit neue Leute aufgebaut werden sollen“. Bei der Komplexität der Materie brauche das einige Jahre. Zudem gehen mit einem Generationswechsel auch neue Ideen einher, sagt sie.

Ganz ähnlich äußerte sich die Steuerkanzleiasistentin Barbara Dubowicz (68), die seit 2014 im Finanzausschuss wirkte. Sie habe „die Bilanzprüfung sehr gern gemacht“, wollte aber „Platz machen für Jüngere“, bei denen es sich um „sehr gute neue Kandidaten handelte“.

Gesundheitliche Gründe gaben bei dem Rechtsanwalt Markus Roth (52) den Ausschlag, das Amt im Verwaltungsausschuss nach 14 Jahren nicht fortzuführen. Für ihn war die Zeit „sehr interessant, informativ und lehrreich“. Die konstruktive Zusammenarbeit habe er sehr geschätzt.



Herzlichen Dank an Hannelore Dahlke (im Bild rechts neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden Josef Bauer bei der MV 2022), Barbara Dubowicz und Markus Roth für den langjährigen starken Einsatz und alles Gute! cws

Danke fürs Mitmachen

Wenn die Heizung gluckert ...

... ist das zumeist ein Zeichen dafür, dass sich störende Luft im Wasserkreislauf befindet. Die Luft benötigt Platz und verhindert, dass sich das heiße Wasser im Heizkörper ausbreiten und über sein ganzes Volumen Wärme abgeben kann. Um das Zimmer dennoch auf die am Ther-



Das Entlüften des Heizkörpers steigert die Heizeffizienz, spart Energie und Kosten. Foto: cws

mostat eingestellte Temperatur zu bringen, erhöht der „verkleinerte“ Heizkörper seine Arbeit und braucht dafür mehr Energie. Deshalb sollte man bei einer gluckern den Heizung prüfen, ob der Heizkörper gleichmäßig warm wird. Ist dies nicht der Fall, bitte nicht selbst am Ventil herumwerkeln, sondern dem Hausmeister Bescheid geben. Er kann den Heizkörper mit wenigen Handgriffen entlüften.



Der bww wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2023.

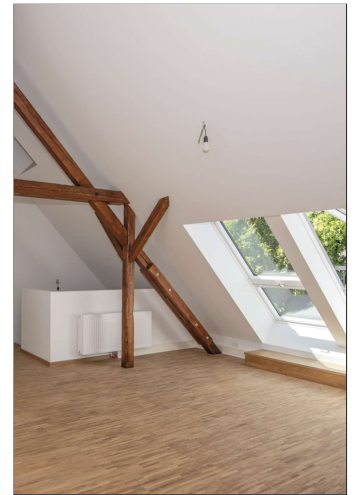
Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Jahresrückblick

Baumaßnahmen 2022

Das Jahr 2022 war für den bww ein Jahr der Mieterwechsel. Bereits Ende des dritten Quartals war die Zahl der sonst für ein ganzes Jahr üblichen Wechsel mit 99 weit überschritten. Grund ist vor allem das Ende der Corona-Beschränkungen. Viele Mieter hatten ihren Umzugswunsch auf die Zeit nach der Pandemie verschoben. Auch wurden die Aufnahmestopps in Alten- und Pflegeheimen aufgehoben, so dass heuer vermehrt ältere Menschen ihre Wohnung gekündigt haben. Ebenfalls vermehrt erfolgten Mieterwechsel

in den belegungsgebundenen Häusern des bww, wie in der Harlachinger Wohnanlage an der Peter-Auzinger-Straße. Während der Corona-Krise fanden wegen des Pausierens beruflicher Wechsel und Versetzungen keine Wohnungszuweisungen statt. Daher war das technische Team sehr stark mit der Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung einzelner Wohnungen beschäftigt. Daneben liefen die größeren und großen Projekte weiter. Einige wurden erfolgreich abgeschlossen.



Ob eine Wohnung bei **Mieterwechsel** saniert oder nur instand gesetzt wird, hängt von ihrem Zustand ab. Ein originaler Parkettboden ist nicht nur schön, sondern auch sehr wertvoll. Er wird repariert und geschliffen. Statt mit Kunstharz wird das Holz mit atmungsaktivem Hartöl eingelassen, dabei behält es seine natürliche Elastizität.

Die drei bei der Dachsanierung gebauten Maisonettewohnungen in **Neuhausen** sind inzwischen bezogen. Bilder oben: die Wohnung im 4. Stock mit der Treppe (links) ins Dachgeschoss (rechts).

In **Sending** wurde die Fassade der Häuser an der Implerstraße 58–60 und am Implerplatz 1 (Bild rechts) saniert.



Zu einem Mammutprojekt hatte sich in **Haidhausen** die Sanierung des Kellers in der Schneckenerstr. 41–39 entwickelt, da die Decke in extrem schlechtem Zustand war. Nach zwei Jahren können ihn die Mieter seit Herbst wieder nutzen. Die Betondecke wurde komplett erneuert. Dabei wurde der Keller etwas niedriger, so dass alle Kabel und Rohrinstallationen an die Wände verlegt werden mussten. Neu sind auch der Boden, die Türen und die jetzt metallenen Trenngitter der Abteile. F: bww

Weitere Projekte in 2022:

In der Loth-/Kreittmayrstraße wurde die Neugestaltung der Freiflächen mit Fahrradabstellplätzen und Mieterbeeten fertig gestellt.

Im Haus Clemensstr. 42/Cherubinstr. 2 wurde die Umstellung sämtlicher Wohnungen auf zentrale Versorgung von Heizung und Warmwasser abgeschlossen.

In der Kaulbachstraße wurde eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage eingebaut.

Nach zweijähriger Pause wegen Corona wurde das Restaurierungsprogramm zu den historischen Kastenfenstern in der Cherubini-, Clemens-, Destouches- und Rossinistr. fortgesetzt.

Viele weitere Projekte sind am Laufen oder in der Planung, darunter die Sanierung und Aufstockung in Haidhausen (siehe Artikel auf S. 2), der Anbau von zwei Aufzügen in Fürstenried sowie in Haar die energetische Sanierung und Wohnraum-erweiterung im Dach in der Waldstraße.

Jubilare

Der bww dankt für

60-jährige Mitgliedschaft:

Walter Banzer
Gerhold Beier
Siegfried Kratzer
Herbert Maier
Bernhard Richter
Wolfram Weber

50-jährige Mitgliedschaft:

Sieglinde Hölzer
Elfriede Rödl

40-jährige Mitgliedschaft:

Reinhold Betzendörfer
Dr. Guntram Bloß
Leo Dübber

Rita Eißler
Ulrike Nedwed
Christine Reischl
Georg Wöfl
Eugen Zborowski

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