

Liebes Mitglied

Der bvw überlässt seinen Mitgliedern Wohnungen zu Mietpreisen, die deutlich unterhalb denen des Münchner Wohnungsmarktes liegen. Zugleich trägt er dafür Sorge, dass die Gebäude insgesamt in einen guten technischen Zustand gebracht werden. Dies kann auf Dauer nur gelingen, wenn an-



stehende Maßnahmen rationell und effektiv möglichst zusammenhängend erfolgen. Gerade die kürzlich durchgeführte Sanierung des

Hauses Rossinistr. 1 zeigt, dass eine Komplettsanierung kostengünstiger kommt, als wenn Wohnungen einzeln – im Regelfall anlässlich Mieterwechsel – saniert werden.

Leider muss dies überwiegend im bewohnten Zustand durchgeführt werden und die Mieter leiden unter starken Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Sind diese jedoch nach wenigen Wochen ausgeführt, bleibt in den kommenden Jahren im gesamten Gebäude – im Gegensatz zu Wohnungseinzelmodernisierungen – der Baulärm aus. Die Bewohner können sich bei gestiegenem Wohnwert und lediglich moderat angehobenen Mietpreisen an ihrem neuen Wohnkomfort erfreuen.

Harald Stebner,
Geschäftsführer

Heiß diskutiert: § 2 Abs. 2 und § 19

Mitgliederversammlung beschließt Satzungsänderung

An der Mitgliederversammlung am 4. Juli nahmen, verglichen mit den Vorjahren, außergewöhnlich viele Mitglieder teil. Der Grund dafür lag wohl darin, dass die „Mitgliederinitiative Satzungsänderung 2007“ in einigen Wohnanlagen zur Teilnahme mit der Behauptung aufrief, der bvw beabsichtige Wohnanlagen zu veräußern. Wie uns die brennenden Fragen einzelner Mieter zeigten, schürte die „Mitgliederinitiative“ mit dieser Behauptung Ängste in einer unverantwortlichen Weise. In der Mitgliederversammlung stellte der Vorsitzende des Aufsichtsrates klar, dass diese Behauptung keine konkrete, aktuelle Grundlage hat. Damit der bvw auch künftig selbstständig bleibt und nicht Wohnanlagen veräußern muss, ist die Fortsetzung der vernünftigen Wohnungsbewirtschaftung und -modernisierung sowie der Mietpolitik erforderlich.

Im Jahre 2006 beschloss die Mitgliederversammlung die neue Satzung. Ausgenommen davon waren nach kontroverser Diskussion eine Ergänzung des § 2 Abs. 2 und des § 19 (Regelungen über den Vorstand). Hier galt die bisherige Fassung weiter. In der diesjährigen Mitgliederversammlung standen nochmals die Beratung und Beschlussfassung zur Ergänzung der neuen Satzung an. Die „Mitgliederinitiative Satzung 2007“ brachte einen Antrag ein mit den Zielen:

1) Veräußerungen oder Ausgliederungen von Wohnungen und Grundstücken dürfen nur mit Zustimmung der Mitgliederversammlung erfolgen.

2) Der bvw wird nur von ehrenamtlichen Vorständen geführt.

3) Bei Berufung von Mitgliedern des Aufsichtsrates sind alle Wohnanlagen zu berücksichtigen.

amtlichen/nebenamtlichen Vorständen auch hauptamtliche Vorstandsmitglieder berufen werden können. Wenn aber hauptamtliche Vorstandsmitglieder bestellt



So voll ist es selten: Über 260 Mitglieder kamen zur Jahresversammlung im Juli – in der Regel sind es nicht einmal halb so viele. F.: cws

Die Vorschläge und Anträge im Detail wurden allen Mitgliedern mit der Einladung bzw. als Ergänzung dazu vor der Mitgliederversammlung zugeleitet.

Zu 1)

Die Veräußerung von Wohnanlagen oder Ausgliederung von Grundstücken (derzeit sind außer einem u. E. nicht veräußerbaren keine weiteren unbebauten Grundstücke vorhanden!) hielten auch Vorstand und Aufsichtsrat für eine essentielle Frage. Die Satzung wurde entsprechend ergänzt und damit dem Anliegen Rechnung getragen.

Zu 2)

Hier lagen zwei Anträge zur Entscheidung vor. Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat sah vor, dass neben den ehren-

werden, so muss die Zahl der ehrenamtlichen Vorstandsmitglieder mindestens gleich hoch oder höher sein. Dem gegenüber schreibt der Antrag der Mitgliederinitiative fest, dass nur ehrenamtliche Vorstandsmitglieder den bvw führen können.

Fortsetzung auf Seite 2

Stellenanzeige

S. 2

Vier neue Köpfe im Aufsichtsrat: Seit der Mitgliederversammlung ist das Gremium wieder vollständig besetzt S. 3

Komplettsanierung in Schwabing: Das Anwesen an der Rossinistraße 1 wurde in großem Umfang renoviert und modernisiert S. 4

Der bvw wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2008.

* * *

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalien

Claudia Freund, Verwaltung

Wer das Team II unter der Nebenstelle -54 anruft, wird nicht nur besonders freundlich begrüßt, er gerät auch an ein echtes Münchner Kindl. Claudia Freund ist 1971 in der bayerischen Landeshauptstadt geboren



und ist ihr seither treu geblieben. Nach Erlangen des Abiturs machte sie eine Ausbildung zur Bankkauffrau, arbeitete

danach gute 15 Jahre in der Bankbranche und bildete sich während ihrer beruflichen Tätigkeit zur Immobilienfachwirtin weiter. Im Februar 2006 wechselte sie in die Verwaltung des bvw. Mit ihrem Mann wohnt sie in Schwabing. Sie genießt in der Freizeit u. a. die Nähe zu den Bergen – um dafür im Urlaub weit weg ans Meer zu reisen.

Milan Stojanovic, Hausmeister

Der 1976 in Prokuplje/Serbien geborene, gelernte Maschinenschlosser Milan Stojanovic kam vor sieben Jahren nach Deutschland.



Er war in München als LKW-Fahrer und Hausmeister für eine Straßenreinigungsfirma tätig, seit April 2006 betreut er im

bvw als Hausmeister die Wohnanlagen in Sendling. Sein Wochenende aber gehört – soweit möglich – der Familie: Mit Frau, Tochter und Sohn fährt er gerne ins Grüne und trifft Freunde zum Volleyballspielen.

Stellenanzeige

Die Mitgliederversammlung hat am 4. Juli 2007 beschlossen, dass der bvw nur durch ehrenamtliche Vorstandsmitglieder geführt wird.

Wir appellieren hier an unsere Mitglieder, die bereit sind Verantwortung als **Vorstandsmitglied** unserer Genossenschaft zu übernehmen, sich zu melden.

- Wir erwarten:**
- Kenntnisse in den Bereichen
 - Bauwesen, vor allem im Bauunterhalt
 - Finanzwesen, Haushaltsführung
 - auf dem Gebiet der allgemeinen Verwaltung (wünschenswert sind Kenntnisse im Mietrecht, im juristischen Bereich insbes. im Vertragsrecht)
 - Teamfähigkeit für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den anderen Mitgliedern des Vorstandes
- ferner**
- konzilianter Umgang mit unseren Mitgliedern und Mietern
 - Fähigkeit zur Führung des Personals
 - die Zeit, neben den regelmäßig wöchentlich in den Abendstunden stattfindenden Sitzungen des Vorstandes auch für andere Fragen und Sitzungen zur Verfügung zu stehen

Eingehende Fachkenntnisse auf einem der genannten Bereiche sind wünschenswert, aber nicht Voraussetzung; in der Verwaltung stehen Fachkräfte zur Verfügung.

Wir bieten: eine interessante, verantwortungsvolle, ehrenamtliche Tätigkeit sowie eine Aufwandsentschädigung

Hinweis: Die Funktion des ehrenamtlichen Vorstandmitglieds ist eine Nebentätigkeit im Sinne der Nebentätigkeitsrichtlinien des Freistaates und **genehmigungspflichtig**.

Ihre Bereitschaft bekunden Sie bitte bis spätestens **1. Februar 2008** an den

Vorsitzenden des Aufsichtsrates
des bvw München
– Herbert Maier –
Kaulbachstraße 95
80802 München

Mitgliederversammlung beschließt Satzungsänderung

Fortsetzung von Seite 1

Über beide Vorschläge wurde ausgiebig und kontrovers debattiert. Der weitergehende Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wurde mit klarer Mehrheit abgelehnt. Mit ebenso klarer Mehrheit (ca. 85 %) votierte die Mitgliederversammlung für den Antrag der Mitgliederinitiative. Somit können nur ehrenamtliche Vorstandsmitglieder bestellt werden.

Die Entscheidung der Mitgliederversammlung zur Wahl des Vorstandes ist vor dem Hintergrund der spektakulären Veräußerungen in letzter Zeit verständlich. Ob dieser Beschluss richtig war, wird sich noch zeigen müssen. Es ist zu befürchten, dass damit eine Chance vertan wurde, die Weichen für die Zukunft zu stellen. Als Außenstehender ist es leicht, die For-

derung zu erheben, ehrenamtlich tätige Vorstände zu suchen und der Mitgliederversammlung zur Wahl vorzuschlagen. Wie die Erfahrungen zeigen, sind solche Vorstände aber im Kreise unserer Mitglieder äußerst dünn gesät. Entweder es mangelt an der dafür erforderlichen Zeit oder an dem notwendigen Engagement! Der bvw ist eine Genossenschaft mittlerer Größe. Ihn zu führen, erfordert neben einschlägigen Kenntnissen auch die Fähigkeit zum Umgang mit unseren Mietern und zur Führung eines Personalkörpers. Wir hoffen, dass die in dieser Ausgabe veröffentlichte „Stellenanzeige“ nicht erfolglos ist und wir zur nächsten Mitgliederversammlung ein geeignetes Mitglied zur Wahl als Vorstandsmitglied vorschlagen können.

Zu 3) Aufsichtsräte können nicht Vertreter einer Wohnanlage sein, sondern sind dem Gemeinwohl verpflichtet, also der gesamten Genossenschaft. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stellte dies klar heraus. Er berichtete über seine bisherigen Bemühungen, Aufsichtsräte aus möglichst vielen Wohnanlagen zu gewinnen. Die letzte Mitgliederumfrage hat zwar eine Verbesserung, nicht aber das erhoffte Ergebnis gebracht. Der Antrag der Mitgliederinitiative wurde in der Versammlung in deren Namen zurückgezogen.

4) Der Jahresabschluss wird – durch eine gesetzliche Änderung bedingt – künftig im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. hm

Vier neue Köpfe im Aufsichtsrat

Seit den Wahlen in der Mitgliederversammlung ist das Gremium wieder komplett

Die Mitgliederversammlung im Juli brachte nicht nur gravierende Satzungsbeschlüsse, sondern auch vier neue, hoch motivierte Mitglieder für den Aufsichtsrat: Hannelore Bergmayr, Doris Rücker, Peter Bahr und Josef Bauer. Wie im Juni berichtet, legten Ende 2006 Siegfried Lunz und im März Dr. Klaus M. Häußler ihre Ämter vorzeitig nieder; nach Ablauf ihrer Amtsperiode stellten sich Gerhard Korsche und Dr. Anton Meckl nicht mehr zur Wiederwahl. Hannelore Bergmayr ist 47 Jahre alt und wohnt mit ihrem Lebensgefährten in Schwabing. Sie ist Bankkauffrau, Bankfachwirtin und Betriebswirtin (IHK) und in einer Genossenschaftsbank tätig. Im Frühjahr hat sie außerdem noch erfolgreich eine Zusatzausbildung zur Finanzbuchhalterin abgeschlossen, „ein Grund mehr“, sagt sie, „mich in den Finanzausschuss einzubringen“ – auch wenn ihre Hobbys wie Radeln, Lesen „oder einfach nur einen ausgedehnten Waldspaziergang genießen“ dann kürzer kommen. Die 43-jährige Architektin Doris Rücker arbeitet als Projektleiterin für Neubaumaßnahmen im Baureferat München und bringt von ihrer früheren Tätigkeit im Staatl. Hochbauamt auch viel Erfahrung in der Instandsetzung von Altbauten mit. Sie ist Mitglied im Bauausschuss; „Investitionen langfristig und gewinnbringend einzusetzen und Bausubstanz sinnvoll zu sanieren“ sind ihre zentralen Anliegen. Die Tätigkeit im Aufsichtsrat

sieht sie als verantwortungsvolle Aufgabe, die weit mehr Zeit als nur die der Sitzungen kostet, so z. B. für die Vorbereitung sowie

lich, dass er sich für „den Vorteil zu einem vernünftigen Preis schön zu wohnen“ in der Genossenschaft engagiert. Der Wille



Stellen sich seit Juli den Herausforderungen im Aufsichtsrat: Josef Bauer, Hannelore Bergmayr und Peter Bahr (v. l.) Foto: cws

Besichtigungen vor Ort oder Prüftätigkeiten. Andererseits ist sie dankbar für die schöne, bezahlbare Wohnung, die sie seit Januar 2006 mit ihrer Tochter in Haidhausen bewohnt. „Obwohl vorgewarnt“, lacht Peter Bahr, „erweist sich die Arbeit im Aufsichtsrat in der Tat viel umfangreicher als erwartet und erfordert intensive Beschäftigung.“ Der 38-jährige Familienvater und Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik ist ebenfalls neu im Bauausschuss, doch von klein an mit dem bww vertraut: Sein Vater Siegfried Bahr wirkte 33 Jahre – bis 2004 – im Aufsichtsrat. Für Peter Bahr ist es selbstverständ-

allein reicht jedoch nicht, man braucht eine entsprechende Qualifikation, z. B. eine technische Ausbildung, um den Bauausschuss zu unterstützen, „dies muss kein Studium, sondern kann auch ein Handwerk sein.“ Auch im Verwaltungsausschuss gab es einen Wechsel: Nach einem Jahr als Ersatzmitglied rückte der Jurist Josef Bauer, 49, auf den Platz von Dr. Anton Meckl. Der leitende Regierungsdirektor ist in der Landesbaudirektion tätig und kümmert sich dort u. a. um die zivilrechtliche Seite der Vertragsverhältnisse der Bauverwaltung mit den Firmen und freiberuflich Tätigen. Mit seiner

Partnerin wohnt er in Schwabing. Die neue Aufgabe ist für ihn zwar „eine zeitliche Belastung“, doch er hat die Aufgabe gern übernommen. Vor allem möchte Josef Bauer mit seinem Fachwissen dazu beitragen, „den Bestand der Genossenschaft auch für die Zukunft sichern zu helfen. Dies ist umso wichtiger als sich auch im Bau- und Wohnungswesen die zu beachtenden Rechtsvorschriften durchgreifend ändern.“ Seine Steckenpferde sind die Philatelie und ein weiteres Ehrenamt: Er trainiert eine Herrenbasketballmannschaft, in der er auch selbst mitspielt. Sein Vorgänger Dr. Anton Meckl, ebenfalls Jurist und in leitender Position bei den Stadtwerken tätig, legte das Amt nieder, da es sich mit seiner beruflichen Beanspruchung nicht mehr vereinbaren ließ. Für ihn waren die fast sieben Jahre Mitarbeit im Aufsichtsrat und Verwaltungsausschuss eine „interessante Tätigkeit und gute Erfahrung, wie trotz unterschiedlicher Meinungen an einem Strang gezogen wird.“ Ergo anders bei Gerhard Korsche: Der technische Angestellte im Planungsreferat schied nach 12 Jahren Wirken im Bauausschuss aus, um der jüngeren Generation Platz zu machen. Er betont die gute Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und hofft, „dem bww von Nutzen gewesen zu sein“. Dessen können Sie sicher sein, Herr Korsche, ein herzliches Dankeschön Ihnen und Herrn Dr. Meckl für Ihren starken Einsatz und weiterhin alles Gute. cws

Danke fürs Mitmachen

Telefonnummer(n):

E-Mail-Adresse:

Manchmal drängt die Zeit, z. B. wenn ein Handwerksbetrieb im Zuge einer Sanierungsmaßnahme Zugang zu einer Wohnung benötigt und deshalb Kontakt mit dem Mieter aufnehmen muss. Dies geht am schnellsten und einfachsten telefonisch – vorausgesetzt, die Hausverwaltung besitzt dessen Telefonnummer(n) und darf diese bei entsprechendem Bedarf weitergeben.

Deshalb bitten wir Sie, der Geschäftsstelle schriftlich – per Post oder E-Mail (info@bww-muenchen.de) – bekannt zu geben, wie Sie telefonisch erreichbar sind, am besten sowohl privat als auch dienstlich und mobil. Wenn vorhanden, teilen Sie uns bei dieser Gelegenheit auch gleich Ihre E-Mail-Adresse mit. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Angaben vertraulich und geben sie nur in dringenden bww-Angelegenheiten an beauftragte Firmen weiter.



Füße abtreten – kinderleicht: Wer es an der Haustür erledigt, braucht kürzer vor der Wohnung. E.: cws

„Haxn abkratzn“ ...

sagt der Bayer, wenn er möchte, dass die Eintretenden ihre Schuhsohlen abstreifen. Das ist im Winter besonders sinnvoll, weil sonst unendlich viel Nässe und Streugut ins Haus getragen werden. Und das sieht weder schön aus noch tut es den Böden und Treppen gut und erhöht außerdem die Gefahr, auszurutschen. Daher auch hier unsere Bitte: Nutzen Sie die bei der Eingangstüre bereit liegende Fußmatte.

Komplettsanierung in Schwabing

Das Haus an der Rossinistraße 1 wurde in großem Umfang renoviert und modernisiert

Sieben höchst aufreibende Wochen liegen hinter den Bewohnern des Hauses Rossinistraße 1: Von Mitte August bis Ende September wurden dort sämtliche Ver- und Versorgungsleitungen saniert, die Wohnungen an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen, mit neuen Bädern und WCs ausgestattet und zum Teil im Grundriss modernisiert. So entstand unter anderem aus Stichflur und Kammer ein Zimmer, die Besenkammer wich zu Gunsten eines neuen Zugangs zum WC und ein ausgedienter Kamin entlang der Bäder wurde abgebrochen. Teilweise wurde das Parkett abgeschliffen und neu versiegelt und anderer alter Bodenbelag gegen Linoleum ausgetauscht.

Von den zehn Wohnungen waren drei bereits im Zuge von Mieterwechseln einzelsaniert worden und daher weniger betroffen, in den sieben weiteren mussten jedoch in der gesamten Wohnung die Einzelöfen und Gasthermen demontiert und moderne Heizkörper samt Leitungsstrang eingebaut werden. Außerdem wurden in allen Fluren, zum Teil auch in den Zimmern die Decken abgehängt und Schlitze in die Wände geschlagen, um die neuen elektrischen Leitungen zu verlegen. Sprich: „worst case“ für die Mieter; nur eine Wohnung stand im betroffenen Zeitraum leer.

Von der Komplettsanierung ihrer

Wohnung waren die Mieter gut vier Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich und in einem späteren Gespräch in der Geschäftsstelle ausführlich informiert worden.

Dass diese umfassende Maßnahme notwendig war, stand allerdings schon seit Jahren fest, als 1998/99 das Nachbarhaus Clemensstraße 56 an die Fernwärme angeschlossen und in entsprechend großem Umfang saniert wurde. Die dort installierte Versorgungsanlage war zwar für die Nebenhäuser bereits mitgeplant, doch wegen des damaligen Aufschreis der Mieter sah der bwv von der weiteren Strang-

sanierung ab und die Mieter durften ihre alten Leitungen, Bäder und Öfen noch acht weitere Jahre nutzen. Je länger aber eine Sanierung aufgeschoben wird, desto umfangreicher und kostspieliger fällt sie schließlich aus – und desto strapazierter wird sie für alle Beteiligten.

Obwohl der bwv und die beauftragte Baufirma B & O (Biehler und Oberneder) sich bemühten, die Belastung für die Mieter, die während der Sanierung in ihrer

vorher nicht zu rechnen war. „Hinzu kamen natürlich auch Versäumnisse, die zu vermeiden gewesen wären“, räumt Tilman Bernecker vom technischen Team ein. „Der bwv lernt aus den Erfahrungen und versucht in Zukunft z. B. die Terminzusagen der Baufirmen noch genauer zu prüfen.“ Sicher ist es auch eine große Erleichterung, künftig bei Sanierungen in diesem Ausmaß für die Mieter einen Sanitärcontainer vor das Haus zu stellen. Ebenso wäre von Fall zu Fall ein zeitweiser Umzug der Mieter in eine andere bwv-Wohnung oder Pension zu erwägen.

Genauso wichtig aber ist – trotz aller Strapazen – die Kooperation der Mieter (genossenschaftlich gesehen: Mitbauherren), die – trotz Mietanpassung, da Wertsteigerung – durchaus von der Sanierung profitieren.

Eine endgültige Bilanz ist noch nicht gezogen, die reinen Baukosten belaufen sich bisher auf ca. 250.000 Euro.

Auch die weitere Sanierung der Schwabinger Wohnanlage ist zeitlich noch nicht festgelegt. Voraussichtlich wird das Haus Rossinistraße 3 nächstes Jahr an die Reihe kommen, danach etwa 2009 das Haus Rossinistraße 5 und zuletzt 2010 das Haus Destouchesstraße 55.

Sicher aber ist: Die Mieter werden rechtzeitig informiert und der bwv setzt alles daran, derartige Maßnahmen zu verbessern. cws



Das neue Bad in modernem Standard – ein Grund mehr, sich nach überstandenem Umbau im Haus Rossinistr. 1 so richtig wohl zu fühlen. F.: cws

Wohnung blieben, so klein wie möglich zu halten, ging diese an deren Grenzen. Und wie es häufig gerade bei Altbausanierungen vorkommt, konnte der zuvor verkündete Zeitplan nicht immer eingehalten werden, weil während der Arbeiten Schäden ans Tageslicht traten, mit denen

Rückblick

In den Häusern Kreittmayrstraße 33, 35 sowie Lothstraße 30, 32 wurde die Fernwärmeversorgung von Dampf- auf Heißwasserbetrieb umgestellt.

* * *

In der Wohnanlage Haidhausen wurden die Treppenhäuser der Häuser Prinzregentenstraße 92, 94, Schneckenburgerstraße 33, 35, 37a und Grillparzerstraße 28, 30 saniert.

* * *

Die Häuser Appenzeller Straße 79, 81, Peter-Auzinger-Straße 1, 3, 3a, 5 und Friauler Straße 3, 5, 7, 9 erhielten Strangventile, um den hydraulischen Abgleich in-

nerhalb der Gebäude für alle Wohnungen zu realisieren.

* * *

In Haar wurden bei den Häusern Goethestraße 2, 4, 4a, Schillerstraße 1, 4, 4a, St.-Konrad-Straße 6, 6b und Wasserburger Straße 9–15 die alten Holzfensterläden durch Aluminiumfensterläden ersetzt. Das Haus Schillerstraße 3 bekam Vollwärmeschutz und Kunststofffenster anstelle der bisherigen Holzfenster.

* * *

Näheres zur Komplettsanierung des Hauses Rossinistraße 1 erfahren Sie im Artikel oben.

Jubilare

Der bwv dankt für

50-jährige Mitgliedschaft:

Reinhard Abrell
Franz Auer
Rudi Baier
Anton Kammerer
Robert Klunk
Wilhelm Schober
Ludwig Voith

40-jährige Mitgliedschaft:

Otto Duschek
Susanne Groß
Maria Hoerath
Dorothea Meier
Erwin Meier
Michael Pinkl

Alois Reiner
Bernhard Sanden
Dieter Schiller
Karl-Heinz Schnettler
Ulrich Tramsek
Mathilde Welsch

* * *

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