

## Liebes Mitglied

Das von der Bundesregierung beschlossene Energieprogramm ist gemessen an der absolut notwendigen Verbesserung des Klimaschutzes nur ein kleiner Baustein. Dennoch verursacht



die damit verschärfte EnEV auch für den bvw bereits bei der jährlichen Aufstellung des Wirtschaftsplans ein gewaltiges Um-

denken. Das beginnt schon bei der Aufteilung unserer erwirtschafteten Mittel in die Bereiche Wohnungs- und Gebäudesanierung bzw. -unterhalt. Hier wird sich der Schwerpunkt des Mitteleinsatzes erheblich von den Wohnungen auf die Gebäude verlagern. Nicht nur die Dämmungen an Fassaden und Dächern werden die Kosten steigern, sondern vor allem neue Fenster, da die Wärmeverluste der bisherigen immer dickere Scheiben notwendig machen. Hatten z. B. früher die Einfachglasfenster einen Wärmedurchgangskoeffizienten von 5,9 W/m<sup>2</sup>K, so fordert die EnEV eine Reduzierung auf ca. 1,2 W/m<sup>2</sup>K. Trotz der gesetzlichen Verschärfung des Klimaschutzes wird sich der bvw auch künftig bemühen, bei Sanierungen der Wohnanlagen eine Ausgewogenheit zwischen Innen- und Außenbereich zu erzielen.

Horst Scherer  
Mitglied des Vorstands

## Spagat Klimaschutz

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen können Investitionen nicht mehr stemmen

Zur Intensivierung des Klimaschutzes hat das Bundeskabinett im Dezember ein „integriertes Klima- und Energieprogramm“ beschlossen, mit dem die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um 40 Prozent gesenkt werden sollen. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies, dass die im Oktober 2007 novellierte Energiesparverordnung (EnEV) ab 2009 dramatisch verschärft wird. Die primärenergetischen Anforderungen an Gebäude werden erst um 30 Prozent und 2012 noch weiter angehoben. „In zwei Schritten soll das ‚4-Liter-Haus‘ zum Standard für Neubauten werden“, sagt bvw-Geschäftsführer Harald Stebner, „es dürfen höchstens 42 Kilowattstunden Energie – dies entspricht etwa vier Litern Heizöl – pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr für Heizung, Warmwasser und Lüftung verbraucht werden. Und bei Sanierungsmaßnahmen am Bestand ist das ‚6-Liter-Haus‘ erklärtes Ziel.“

Das aber würde Wohnungsunternehmer und Mieter schwer überfordern, denn „die Investitionskosten stiegen bei jedem zusätzlich eingesparten Prozent Energie exponentiell an, und Geringverdiener könnten sich die energetisch hochwertigen Wohnungen schlichtweg nicht mehr leisten“, konstatiert Xaver Kroner, Direktor des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). Sanierungen von Wohngebäuden aus den 50er und 60er Jahren kämen fast genauso teuer wie Neubauten, was zur Folge hätte, dass die Zahl der Modernisierungen deutlich zurückginge. So

koste „das Senken von Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf fast null das Vielfache einer Halbierung.“

Was Kroner ausführt, trifft besonders hart die sozial-orientierten Wohnungsunternehmen,

Und ein Beispiel des bvw: Am Haus Schillerstraße 3, Neubau 1991, war nach 15 Jahren die Fassade auszubessern. Obwohl der Putz noch gut war, griff die Vorschrift, diese nach neuesten Vorgaben zu dämmen. Wegen



Schillerstraße 3 in Haar: Die Dämmwerte der 90er Jahre hielten den strengen Anforderungen der EnEV nicht mehr stand. Foto: cws

deren Anliegen es ist, die Mieten gering zu halten – und damit auch den bvw. Zwar ist nicht vorgeschrieben, wann eine Sanierung durchzuführen ist, sowie sie aber stattfindet, müssen äußerst kostenintensive Anforderungen erfüllt werden, die weder über die Mieten noch in einem überschaubaren Zeitraum wieder erwirtschaftet werden können. Dies veranschaulicht ein Rechenbeispiel des VdW Bayern: Wenn der Einbau neuer Fenster 40 000 Euro beträgt, bringt er bei den heutigen Energiekosten eine jährliche Einsparung von 460 Euro, d. h. die Investition hat sich in 90 Jahren amortisiert!

der Mehrkosten musste eine andere anstehende Sanierung zurückgestellt werden.

Hier einen positiven Ausblick zu formulieren, ist schwierig. Vermieter und Mieter werden versuchen müssen, die steigenden Kosten zusammen zu tragen. cws

### Sparen bei den Betriebskosten:

Steuerabzug bei haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen S. 2

### Sanierung nicht mehr rentabel:

Ein Wohnhaus in Haar wird abgerissen S. 3

Kaum wartet man ein paar Jahre, schon werden aus den Stangerln richtige Bäume S. 4

## Heike Uhlig Buchhaltung

Seit Juni 2006 ist Heike Uhlig (44) zuständig für die Buchhaltung des bwv. Nach der Ausbildung zur Wirtschaftskaufrau, dem Studium Außenwirtschaft sowie einigen Jahren als Angebotsingenieur in einer Firma für Textilanlagen blieb sie auch nach der Wende ihrer Geburtsstadt



Karl-Marx-Stadt, dem heutigen Chemnitz, treu. Im Jahr 1997 folgte sie ihrem damaligen Arbeitgeber, der Firma Esso Sachsen, nicht nach Hamburg, sondern entschied sich für München, wo sie bis zum Wechsel zum bwv ebenfalls in der Buchhaltung beschäftigt war. Heike Uhlig ist verheiratet und hat einen erwachsenen Sohn. Zu ihren Hobbys gehören Wandern und vielseitige Lektüre – vom historischen Sachbuch bis zum Krimi.

## Sibel Jauch Verwaltung

Geboren 1976 in St. Georgen im Schwarzwald absolvierte Sibel Jauch nach Erlangen der Mittleren Reife eine Lehre zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und bildete sich zur Immobilienfachwirtin weiter. Danach arbeitete sie in Baden-Württemberg bei der Deutschen Annington Service GmbH Immobilien Gruppe in der Miet/WEG-Verwaltung und war mit der vollständigen Betreuung von 500 Wohneinheiten betraut. Seit Anfang 2007 ist sie in München und beim bwv und schätzt hier besonders die Teamarbeit. Sie wohnt in Neuhausen, in ihrer Freizeit erkundet sie mit ihrem Mann die schöne bayerische Landeshauptstadt und Umgebung.



# Sparen bei den Betriebskosten

## Steuerabzug bei haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

Um Schwarzarbeit entgegenzuwirken und die Wirtschaft anzukurbeln, schuf die Bundesregierung vor einigen Jahren steuerliche Anreize: Seit 2003 können laut § 35a Absatz 2 EStG die Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen wie die einer Putzfrau, Pflegekraft oder eines Kindermädchens in der Einkommensteuererklärung von der Steuerschuld jährlich bis zu folgenden Höchstbeträgen abgezogen werden:

510 Euro (bzw. 10 Prozent der Kosten) bei haushaltsnahen geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen, 2.400 Euro (bzw. 12 Prozent der Kosten) bei sozialversicherungspflichtigen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und 600 Euro (bzw. 20 Prozent der Kosten) bei der Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen.

Die Finanzverwaltung hat ihre Rechtsauffassung mit Veröffentlichung im November 2006 zu diesen Abzugsmöglichkeiten erweitert. Somit können seit 2006 zusätzlich Privatpersonen, egal ob Mieter oder Vermieter, Ausgaben für Handwerkerleistungen – z. B. bei einer Renovierung der Wohnung sowie weitere Kosten, die sich aus den Betriebskosten ergeben können – und für haushaltsnahe Dienstleistungen allgemeiner Art – bestimmte Ausgabenarten der Betriebskosten – ihre Steuerschuld um bis zu 20 Prozent des Handwerkerlohns, aber jeweils maximal um 600 Euro plus 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag pro Jahr mindern. Dies bezieht sich auf den reinen Arbeitslohn des Handwerkers, z. B. für die Reparatur oder Wartung eines Haushaltsgerätes oder den Einbau einer Küche, jedoch nicht auf Materialkosten oder die Errichtung von etwas Neuem. Voraussetzung ist außerdem, dass der leistende Unternehmer eine schriftliche Rechnung stellt, in der die Lohnkosten entsprechend ausgewiesen sind, und diese durch Überweisung auf sein Bankkonto beglichen wird.

Auch die Mieter des bwv profitieren von dem Steuerzuckerl,

da die Betriebskosten auf sie umgelegt werden. In der Betriebskostenabrechnung, die sie in den nächsten Monaten erhalten, hat die Geschäftsstelle in einem gesonderten Vermerk ausgerechnet, wie viel der bwv für die haushaltsnahen Dienst-

2006 auszugeben. Mietern, die die Einkommensteuererklärung für die Jahre bis 2006 noch offen haben, schlägt der bwv auf Empfehlung des Bundesfinanzministeriums vor, die entsprechende Summe dem Finanzamt als Schätzwert anzugeben.



**Fallen unter die Rubrik haushaltsnahe Dienstleistungen:** die Kosten für Hausmeister – hier Martin Bartesch an der Werkbank. Foto: cws

leistungen und Handwerkerleistungen ihres Wohnhauses im vergangenen Jahr 2007 entrichtet hat und welchen Betrag der jeweilige Mieter nun in seiner Einkommensteuererklärung 2007 geltend machen kann.

Folgende Kostenpositionen, die haushaltsnahe Dienstleistungen darstellen und regelmäßig in den Betriebskostenabrechnungen ausgewiesen werden, können berücksichtigt werden: Gebäudereinigung, Gartenpflege, (private) Straßenreinigung, (privater) Winterdienst, Kosten des (privaten) Abfallmanagements, Hauswarte und Dachrinnenreinigung.

Bei den Handwerkerleistungen können folgende Kostenpositionen in den Betriebskostenabrechnungen enthalten sein: Schornsteinfeger, Aufzugswartung sowie Wartungskosten im Bereich der Kosten für Warmwasser und Heizung.

Der Service, die vielen unterschiedlichen Beträge herauszurechnen und zusammenzustellen, bedeutete für die Geschäftsstelle einen gewaltigen Mehraufwand und Kosten, u. a. für die Erweiterung der Software und der geänderten Buchungssystematik. Daher ist es nicht möglich, einen solchen Nachweis rückwirkend für das Jahr

Die Erweiterung der Betriebskostenabrechnungen um diese zusätzlichen Ausweise unterliegt keinen mietrechtlichen Verpflichtungen, sie stellt eine Dienstleistung dar, für die der bwv jedoch keine zusätzlichen Kosten an den „Steuerpflichtigen“ weitergibt. cws/hs

## Kandidat für den Vorstand

In Anwesenheit von Vorstand und Geschäftsführer führte der Aufsichtsrat im Februar mit den sechs Bewerbern um die ausgeschriebene Vorstandstätigkeit Gespräche. Nach anschließender ausgiebiger Diskussion entschieden sich Aufsichtsrat und Vorstand einhellig für Klaus Hofmeister, der als Aufsichtsratsmitglied im bwv seit Jahren Erfahrungen sammeln konnte und von beiden Gremien uneingeschränktes Vertrauen genießt. Der Aufsichtsrat fasste danach einstimmig den Beschluss, der Mitgliederversammlung folgende zwei Vorstandsmitglieder zur Wahl vorzuschlagen:

- Vorstand Max Saxinger zur Wiederwahl
- Aufsichtsratsmitglied Klaus Hofmeister zur Neuwahl.

# Sanierung nicht mehr rentabel

Das Wohnhaus an der St.-Konrad-/Schillerstraße in Haar muss abgerissen werden

Immer wenn ein Haus umfangreich saniert werden muss, wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt, die aussagt, ob sich die Kosten der notwendigen Maßnahmen umgelegt auf einen bestimmten Zeitraum rentieren, sprich: ob diese wieder absehbar erwirtschaftet werden können. Dies ist bei dem Haarer Wohnblock mit den Eingängen St.-Konrad-Straße 8, 8 a, 10, 10 a und Schillerstraße 2 nicht der Fall. Das Gebäude mit dem Bezugsjahr 1953 ist baulich in einem desolaten Zustand und bedarf dringend wertverbessernder Maßnahmen, um die Gebäudestruktur und -technik auf einen zeitgemäßen Standard zu bekommen. Rein wirtschaftlich gesehen müsste nach einer Sanierung, deren Kosten 2 Mio. Euro übersteigen würden, ein Mietpreis von mindestens 12 Euro pro Quadratmeter erhoben werden, den der bwv seinen Mietern nicht zumuten will. Zudem lassen die Außenwände des Hauses keinen Spielraum, die ungünstigen Grundrisse der Wohnungen attraktiver zu gestalten. Auch vom Bezirk Oberbayern, der das Belegungsrecht für diesen Block hat, ist keine Finanzierungshilfe zu erwarten.

Daher hat der bwv Anfang des Jahres beschlossen, von einer Sanierung Abstand zu nehmen und nur noch die für die Verkehrssicherheit notwendigen Reparaturen durchzuführen. Die Mieter wurden gebeten, sich in ihrem eigenen Interesse bald-

Zurzeit stehen 16 von den insgesamt 27 Wohnungen leer, wann der ganze Block entmietet sein wird, ist noch nicht abzusehen. Bei entsprechend stimmiger Finanzierung werden die rund 650 Quadratmeter nach dem Abriss mit zeitgemäßen Woh-



**Eine Sanierung ist nur über hohe Mieten finanzierbar**, daher wird der Haarer Wohnblock jetzt entmietet und abgerissen. Foto: cws

möglichst um eine neue Wohnung zu bemühen bzw. Ansprüche auf Wohnraum beim Bezirk Oberbayern geltend zu machen. Sollten in der Haarer Wohnanlage nicht belegungsgebundene Wohnungen frei werden, wird der bwv die betroffenen Mieter bevorzugt behandeln.

nungsgrundrissen neu bebaut. Ein Neubau würde deutlich teurer sein als die Sanierung, er wäre aber unter Berücksichtigung aller Abschreibungen und energetischen Neuerungen um Vieles wirtschaftlicher und würde deshalb günstigere Mieten möglich machen. cws

## Energieausweis jetzt eingeführt

Nach jahrelanger Diskussion hat das Bundeskabinett 2007 die Energiesparverordnung verabschiedet. Damit besteht für Eigentümer und Vermieter von Wohngebäuden nun die Pflicht, Mietern bzw. Käufern für das jeweilige Haus einen Energieausweis vorzulegen, der Auskunft über die Energieeffizienz und den energetischen Zustand des Gebäudes gibt. Dies gilt ab Juli für alle Wohngebäude, die bis 1965 fertiggestellt wurden, ab Januar 2009 auch für die ab Baujahr 1965. Dabei wird zwischen dem Verbrauchs- und dem Bedarfsausweis unterschieden: Ersterer gibt den tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Abrechnungsperioden wieder, Zweiterer geht von einem normierten Nutzungsverhalten aus und zeigt objektiv die energetische Beschaffenheit und Technik des Gebäudes auf. Über die Ausweisart kann weitgehend der Eigentümer entscheiden. Beide Arten sind zehn Jahre gültig und müssen von qualifizierten Fachleuten ausgestellt werden. Im bwv ist Tilman Bernecker dafür zuständig. Potentielle Mieter können den Energieausweis in der Geschäftsstelle einsehen.

## Danke fürs Mitmachen

Müll trennen – der Umwelt und dem Geldbeutel zuliebe

Es gibt viele und ausschließlich gute Gründe dafür, Müll zu trennen, denn: Müll ist nur zu einem kleinen Prozentsatz wirklich Müll. Der Großteil unseres Abfalls besteht aus wichtigen Wertstoffen, deren Recycling dazu beiträgt, wertvolle Ressourcen zu sparen und die Umwelt zu schonen. So besteht z. B. eine Tageszeitung laut Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) zu 80 Prozent aus Altpapier – das von einsichtigen Münchner Bürgern in die blaue Tonne geworfen wird. Die braune Tonne dient der Entsorgung von Bioabfall wie verwelkten Pflanzen, ungekochten Küchenabfällen, aber ebenso Papierservietten

oder Haushaltspapier. Kompostiert wird Biomüll nicht nur zu nährstoffreicher Erde, sondern er senkt auch das Restmüllaufkommen um rund 30 Prozent. Nur die Leerung der dritten, grauen Tonne für den Restmüll muss bezahlt werden – ein Grund mehr, nicht jeden Abfall gedankenlos dort hineinzuworfen, sondern Wiederverwertbares auszusortieren und den tatsächlichen Rest so raumsparend wie möglich zu entsorgen. Denn wenn weniger Restmülltonnen gebraucht werden, sinken auch die Betriebskosten. Gehen Sie aber bitte mit Sorgfalt vor: Trotz der Sortieranlagen, die der Müll später noch durchläuft, sollte er von vorneherein möglichst sortenrein getrennt werden. Besonders Verpackungen müssen oft in unterschiedliche Wert-

stoffe zerlegt werden. Für Altglas, Blechdosen, Aluminium und Kunststoff stehen im Stadtgebiet München über 1000 Wertstoffinseln mit entsprechenden Containern bereit, die Gemeinde Haar verfügt ebenfalls über Wertstoffinseln bzw.

einen Wertstoffhof. Dass Sperrmüll, Problemmüll und Elektrogeräte gesondert entsorgt werden müssen, versteht sich von selbst, sie dürfen auf keinen Fall in die Restmülltonne. Für sie gibt es die Wertstoffhöfe und das Giftmobil, deren Öffnungszeiten bzw. Fahrplan Sie z. B. aus Prospekten des AWM, telefonisch unter 233-96 200 oder im Internet auf [www.awm-muenchen.de](http://www.awm-muenchen.de) erfahren. Der Besuch dieses Portals sowie der Website [www.muell-besser-trennen.de](http://www.muell-besser-trennen.de) lohnt sich übrigens: Willige Mülltrenner können sich dort zu wahren Experten schulen, im Abfall-ABC schmökern, um genau zu erfahren, was wohin gehört, über den Leistungskatalog des AWM staunen und auskundschaften, wie sich so mancher Müll sogar vermeiden lässt.



**Restmüll ist teuer**, kann aber leicht reduziert werden. F: cws

# Kaum wartet man ein paar Jahre ...

... und schon werden aus den frisch gepflanzten Stangerln richtige Bäume



Hof Troger-/Geibelstraße 2002 (oben) und 2008 (rechts) Fotos: cws

Der bww hat in den letzten Jahrzehnten in fast allen seiner Wohnanlagen aus kargen „Wirtschaftshöfen“ oder geteerten Garagenhöfen neu gestaltete Gartenanlagen geschaffen. Wir sind der Überzeugung, dass dies genauso zur Verbesserung des Wohnwertes gehört wie die

Modernisierung von Bädern oder die Verbesserung der Wärmedämmung. Die grünen Oasen in großstädtischer Umgebung erfreuen nicht nur das Auge, sie machen die Jahreszeiten sichtbar, sie spenden Sauerstoff und binden Staub.



Eingangsbereich Appenzeller Straße 2002 (oben) und 2008 (rechts), Hof Ecke Prinzregenten-/Versailer Straße (unten) Fotos: bww/cws



Für viele dieser Grünanlagen hat der bww einen Gartenpreis der Landeshauptstadt München er-

doch gefunden, die wenigstens zeigen, wie schnell aus den frisch gepflanzten Stangerln



halten, so auch für die Gartenanlagen an der Troger-/Geibelstraße in Haidhausen und an der Appenzeller Straße in Fürstenried. In beiden Anlagen war der Bau einer Tiefgarage der Anlass für die Neugestaltung. Vorher gab es nur große Teerflächen und in Haidhausen noch ein paar baufällige Garagen.

richtige Bäume werden. Man muss nur warten können. Der bww hat ja vor 87 Jahren auch mit zwei Häusern angefangen und hat sich mittlerweile mit rund 1700 Wohnungen prächtig entwickelt. Fürs nächste Jahr hat sich der bww den letzten seiner „Betonhöfe“ vorgenommen. Er liegt an



Die neuen Höfe wurden überall schnell von unseren Mietern und vor allem von den Kindern in Besitz genommen. Bald vergisst man dann, wie´s vorher aussah.

Leider haben wir beim bww versäumt, vom Urzustand Fotos zu machen. Aber vielleicht hat der eine oder andere unserer Mitglieder noch private Aufnahmen. Wir könnten dann den „Vorher-nachher“-Vergleich zeigen, so wie man ihn etwa von der Werbung für Schlankheitsmittel kennt. Ein paar Fotos haben wir

der Ecke Prinzregenten-/Versailer Straße. Auch hier wird´s deutlich weniger Beton und Teer und dafür mehr Grün geben. Doch vorher müssen noch die Fassaden der umliegenden Häuser erneuert werden. sax

\* \* \*

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: Harald Stebner  
Redaktion: Claudia Welker-Sebald  
Auflage: 2000  
Druck: dp Holzmann, München