

Liebes Mitglied

Die Motoren beim bvw laufen auf Hochtouren. Das Neubaugesamtheit in der Parkstadt Schwabing, der Ausbau von Dachgeschossen, Fenster- und Tiefgaragensanierungen, Erneuerung und Anbau von Balkonen und Aufzügen, Sanierung von Fassaden, Heizzentralen, Grundleitungen und vieles mehr sind eindrucksvolle Zeugnisse für die rege Bautätigkeit



unserer Genossenschaft. Weitere Projekte befinden sich in der Prüfungs- und Abklärungsphase. Der bvw nützt die Gunst der Stunde und investiert angesichts günstiger Grundstücks- und Darlehensangebote bei städtischen Förderprogrammen und historisch niedrigen Zinsen für Kredite in den Ausbau seines Wohnungsbestandes. Daneben wird aber auch auf die Instandsetzung und Modernisierung des Immobilienbestands geachtet. All diese Aktivitäten fordern von den Mitarbeitern des bvw wie auch von den Organmitgliedern in Vorstand und Aufsichtsrat ein großes Engagement. Besonderer Dank gilt allerdings allen Bewohnern in den Wohnanlagen, die von oft länger anhaltenden und belastenden Bautätigkeiten tangiert sind und dies insgesamt mit viel Geduld und Verständnis begleiten.

K. Hofmeister

Klaus Hofmeister
Mitglied des Vorstands

Neubau zu attraktiven Konditionen

Gespräch mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Josef Bauer über die Bautätigkeit im bvw

Lange Zeit hat sich der bvw darauf beschränkt, seine Wohnungen zu modernisieren und dabei das ein oder andere Dachgeschoss auszubauen. Jetzt hat er in der Parkstadt Schwabing Baugrund erworben und errichtet darauf ein Haus mit 46 Wohnungen. Warum dieser Kurswechsel?

Das ist letztendlich kein Kurswechsel. Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum ist hoch – gerade von Angehörigen des öffentlichen Dienstes, insbesondere solchen mit Familie. Daher sind wir immer auf der Suche nach Möglichkeiten, dem gerecht zu werden. Der Ausbau von Dachgeschossen ist eine davon, der Erwerb von Grund und anschließendem Neubau eine andere. Letztere ist nur dann attraktiv, wenn der Grunderwerb und die Finanzierung sehr günstig sind.

Trifft das im Fall Parkstadt zu?

Ja. Die Stadt München hat an Genossenschaften Grundstücke zu stark verbilligten Konditionen abgegeben und gewährt günstige Förderdarlehen. Deshalb haben wir nach intensiver Prüfung zugegriffen.

Was kostet den bvw das Projekt?

Der Kaufpreis beträgt 1,8 Mio., die Bau- und Baunebenkosten liegen bei circa 12,5 Mio. Euro.

Wie finanziert das der bvw?

Über Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Josef Bauer, 58, Jurist, Abteilungsleiter bei der Landesbaudirektion in München, ist seit 2007 im Aufsichtsrat des bvw, 2008 übernahm er den Vorsitz.

und des Programms München Modell-Genossenschaften sowie Darlehen auf dem freien Markt.

das Einkommen der Mieter zwar bestimmte Grenzen nicht überschreiten, aber wir haben genug



„Der Aufsichtsrat befürwortet Neubau im bvw“, sagt Josef Bauer, „soweit er den Bestand nicht belastet und personell leistbar ist.“ F.: cws

Weil wir als Sicherheit wertvolle Wohnhäuser besitzen, fällt der Zinssatz besonders günstig aus.

Werden bei Sanierungen, wie der zurzeit in Schwabing, auch Fördermittel in Anspruch genommen?

Ja, der bvw baut das Dach in Schwabing in dem hohen energetischen Standard KfW-70 aus und erhält dafür einen Kredit der KfW-Bank. Außerdem fördert die Stadt München drei der sechs neuen Dachwohnungen. Und das Landesamt für Denkmalpflege subventioniert die Sanierung der Fenster in der ganzen Wohnanlage.

Hat der bvw genügend Mitglieder, die im Hinblick auf die soziale Bindung der geförderten Wohnungen als Mieter in Frage kommen?

Für die Parkstadt Schwabing darf

passende Bewerber – die zu versorgen für uns sehr wichtig ist.

Gibt es nächste Neubauprojekte?

Es wird geprüft, ein Gebäude in Haidhausen aufzustocken. Weiterer Grunderwerb ist derzeit nicht geplant. Mit den aktuellen Baumaßnahmen ist die Grenze der Belastbarkeit im bvw erreicht, im technischen Bereich ebenso wie in der Verwaltung. cws

Airbvw & Co. sind keine Option: Missbrauchsfälle in der Untervermietung zwingen den bvw zu Kontrollen S. 2

In der Parkstadt Schwabing hat im Herbst der Bau des von der Stadt München geförderten Hauses begonnen S. 3

Jahresrückblick: Weitere Baumaßnahmen 2016 S. 4

Der bwv wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2017.

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalie

Trauer um Brigitte Weber

Der bwv trauert um seine frühere Mitarbeiterin Brigitte Weber. Sie ist am 15. November 2016 im Alter von 71 Jahren verstorben. Brigitte Weber war von 1986 bis 2009 als Bauzeichnerin und technische Mitarbeiterin tätig. Sie erstellte die Aufmaße und Planzeichnungen bei Grundrissveränderungen einzelner Wohnungen und war zudem für die Rechnungsprüfungen zuständig. Dank ihrer akribischen Arbeitssystematik trug sie mit dazu bei, strukturierte Arbeitsabläufe aufzubauen. In den über zweiundzwanzig Dienstjahren strebte sie nie danach, im Rampenlicht zu stehen; vielmehr waren es ihr Fleiß, ihre Zuverlässigkeit und die mit großer Sorgfalt geleistete Arbeit, die für sich sprachen und vom bwv und den Mitarbeitern geschätzt wurden. Der bwv wird sie als vorbildliche, freundliche und bescheidene Mitarbeiterin stets in ehrender Erinnerung behalten. hs

Airbwv & Co. sind keine Option

Missbrauchsfälle in der Untervermietung zwingen den bwv zu Kontrollen

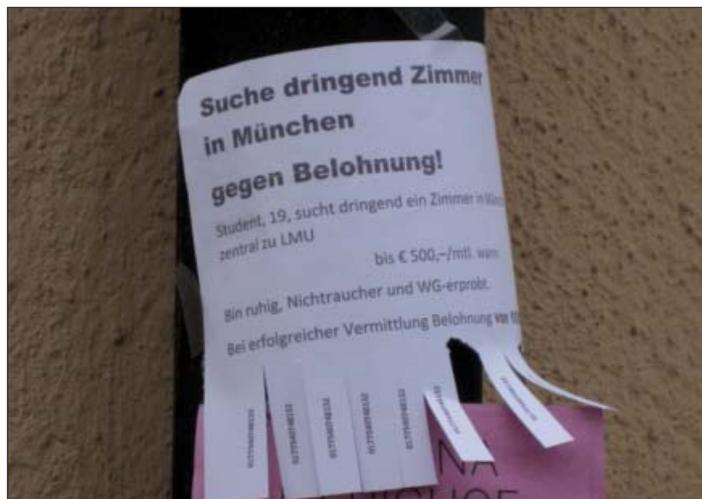
Das Angebot ist freilich verführerisch: „Du könntest in einer Woche 352 € verdienen, wenn du dein Zuhause in München teilst!“ Man braucht auf der Website von Airbnb, Inc. mit dem Cursor nur den Button „Jetzt Gastgeber werden“ zu berühren, schon wird man in den Community-Marktplatz hineingezogen, der dafür wirbt, mit privatem freiem Wohnraum die Haushaltskasse um ein aktuell errechnetes nettes Sümmchen zu füllen. Darüber hinaus quillt München über von Studenten und anderen Leuten, die dringend eine Bleibe suchen.

Schon immer war es beim bwv möglich, einen Untermieter in die Wohnung mitaufzunehmen, es gibt gute Gründe dafür. Ein Gewerbe damit zu betreiben, gehört allerdings nicht dazu!

Anlässlich des geänderten Meldesetzes hat sich der bwv im vergangenen Jahr in zwei Artikeln konkret dazu geäußert, welche Regelungen bei Untervermietung zu beachten sind. Wie sich seither verstärkt herausstellte, haben sich einige Mieter nicht nur ohne Wissen des bwv als Vermieter betätigt, sondern darüber hinaus auch Notlagen genutzt und ein Vielfaches ihrer eigenen Miete mit diesem Geschäft eingestrichen.

In einem Fall lebte das bwv-Mitglied schon lange nicht mehr selbst in der Wohnung, sondern

Nur in seltenen Ausnahmen und dann aus triftigen Gründen wird von der Geschäftsstelle ein An-



Jeder hat das Recht, ein Zimmer seiner Wohnung unterzuvermieten, wenn er dies zuvor mit dem eigenen Vermieter abspricht Foto: cws

im Zweitwohnsitz im sonnigen Süden. Am Rande sei darauf hingewiesen, dass auch Untermietserträge steuerlich relevant sind!

Bitte beachten Sie, dass im bwv eine Untervermietung ausschließlich mit vorheriger Genehmigung möglich ist. Dabei sind Name und Einzugsdatum sowie die Aufenthaltsdauer des Untermieters anzugeben. Eine gewerbliche Untervermietung ist nicht gestattet.

trag auf Untervermietung nicht genehmigt – oder eine bestehende unterbunden, zum Beispiel wenn der Hausfrieden stark darunter leidet.

Wer das Recht auf Untervermietung missbraucht, riskiert, dass sein Mietverhältnis beendet und er gemäß Satzung § 10 c aus der Genossenschaft ausgeschlossen wird.

Der bwv behält mit gesteigerter Aufmerksamkeit die Vermietungsforen etc. im Auge. cws

Einstandsfest in der Prinzenstraße

Was lange währt, wird endlich gut, und im Juli war es so weit: Im Haus in Nymphenburg haben sich die alten und neuen Mieter inzwischen von Baustelle und Umzugsstress erholt und eingelebt, das Gras ist gewachsen, die Sonne schien – und das alles wurde kräftig gefeiert. Vorstandsmitglied Axel Wirner und Aufsichtsratsvorsitzender Josef Bauer führten in ihren Ansprachen noch einmal die Stationen der Wohnanlage und die Besonderheiten der Sanierung vor Augen. Anschließend wurde im vergnügten Beisammensein gegrillt, gebrotzeitet und bis tief in die Nacht auf gute Nachbarschaft angestoßen. Auch für die Kinder gab es ein Unterhaltungsprogramm.

Während sich der bwv finanziell an der Einstandsfeier beteiligte, haben alles andere die Mieter organisiert. Dafür ein ganz herzliches Dankeschön! Bei dieser Gelegenheit sollen auch alle anderen Wohnanlagen ermuntert werden, gemeinsam zu feiern. Es geht auch ohne vorherige Sanierung! Der bwv unterstützt Hoffeste einmal pro Jahr mit zwei Euro je Wohneinheit.



Anpassung der Unternehmensmiete

Ab 1. Juli 2017 beträgt die Unternehmensmiete 50 Cent mehr pro Quadratmeter. Das ist die erste Anhebung seit zehn Jahren.

Um die Qualität seines Wohnungsbestands weiterhin zu sichern, den Instandhaltungszustand kontinuierlich abzarbeiten und dabei finanziell gesund zu bleiben, kommt der bwv nicht umhin, die sehr moderaten Mieten zu erhöhen. Daher haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, die Unternehmensmiete mit Wirkung zum Juli um 0,50 €/qm/mtl. sowohl bei Neuvermietung als auch bei den Bestandswohnungen anzuheben. Hierdurch erhöht sich der Mietpreis (im Regelfall) von 6,00 auf 6,50 €/qm/mtl.

Bei Bestandswohnungen, bei denen zum Juli eine Mieterhöhung nicht möglich ist, erfolgt sie zum nächsten zulässigen Zeitpunkt.

Mieten, die nach wie vor unter der Unternehmensmiete liegen, werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kapazitätsgrenze an diese herangeführt.

„Die Anhebung beträgt im Schnitt 8,6 Prozent“, erläutert Geschäftsführer Harald Stebner. „Damit liegt der bwv deutlich unter dem gesetzlichen Limit. Und ein Blick auf den Münchener Wohnungsmarkt und Mietspiegel zeigt, dass unsere Mitglieder bei gutem Standard immer noch sehr günstig wohnen.“ cws

Neues aus der Parkstadt Schwabing

Im Herbst hat der Bau des von der Stadt München geförderten Wohnhauses begonnen

Wenn die Arbeiten auf einer Baustelle beginnen, wird das oft mit dem symbolischen Akt des „ersten Spatenstichs“ gefeiert. Anders auf dem vom bwv neu erworbenen Areal in der Parkstadt Schwabing: Ruhig, routiniert und ganz unspektakulär hat Anfang August der Bagger die erste Schaufel Erde aus dem Grundstück an der Marianne-Brandt-Straße gehoben.

„Die übliche Beprobung des Bodens auf mögliche Schadstoffbelastung hat uns anschließend mehr Zeit gekostet, als veranschlagt“, berichtet Architektin Susanne Eschenfelder vom Team Technik des bwv. „Teile des Erdreichs wiesen erhöhte Werte auf, sie mussten Schicht für Schicht bis zum gewachsenen Boden abgetragen und jeweils untersucht werden.“ Hinderlich ist dabei nicht nur das wiederholte Warten auf die Laborergebnisse, sondern auch die Vorschrift, dass der Aushub nicht gleich abtransportiert werden kann. Vielmehr ist der Aushub vor Ort in Haufen zu lagern, bis die Prüfung grünes oder rotes Licht gibt. „Das erschwert die laufenden Bauarbeiten schon allein wegen des Platzmangels“, erklärt Eschenfelder. „Erst Ende Oktober war die Baugrube komplett ausgehoben, Mitte November dann das Fundament geschaffen und die Bodenplatte gegossen.“

Inzwischen ist der Bau des Kellergeschosses weit fortgeschritten. Auf ihm werden das Erdgeschoss und weitere fünf Stockwerke folgen. Das oberste wird an zwei Seiten zurückver-

Quadratmetern 46 Wohnungen untergebracht: zwölf mit 2 bis 3, zweiundzwanzig mit 3 bis 4, neun mit 4 und drei mit 5 Zimmern. Sämtliche Wohnungen bekommen einen geräumigen

Und es gibt noch mehr Gemeinschaftliches: Zusammen mit der Firma TERRA, mit der als Partner sich der bwv um das gesamte von der Stadt ausgeschriebene Grundstück beworben hatte und die jetzt auf dem westlichen Teil ein Wohnhaus baut, hat der bwv ein Mobilitätskonzept entwickelt, das die Stadt München im Ranking hoch bewertet hat: Damit die Mieter beider Wohnanlagen auch ohne Auto mobil sind, richtet die TERRA für die Wege im näheren Umkreis eine Station mit Leih-E-Bikes und -Lastenfahrradanhängern ein, während der bwv für die Beweglichkeit im größeren Radius in Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter Leihautos zu einem günstigen Preis zur Verfügung stellen wird. Zudem soll den Mietern die Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln attraktiv gemacht und eine gemeinschaftliche Nutzung von Fahrkarten organisiert werden: Ticketsharing. Ganz im Trend der Zeit wird die Tiefgarage mit 16 Stellplätzen entsprechend klein ausfallen. cws



Beton und Eisengitter bilden das solide Fundament für das sechsstöckige Haus mit 46 Wohnungen

Foto: bwv/Grafik: bb

setzt sein, um Platz für eine ca. 90 Quadratmeter große Dachterrasse zu schaffen, die zusammen mit einer Küche und einem WC den Mietern aller Wohnungen zur Verfügung steht.

Die Architekten von bogevisch buero, das der bwv mit der Planung beauftragt hatte, haben in dem Gebäude auf der reinen Wohnfläche von rund 3800

überdachten Balkon bzw. die im Erdgeschoss eine Terrasse mit einem kleinen Stück Rasen als Privatgarten.

Außerdem entsteht im Erdgeschoss als weiterer nachbarschaftlicher Treffpunkt und Veranstaltungsort ein 50 Quadratmeter großer Gemeinschaftsraum, zu dem ebenfalls eine Küche und ein WC gehören.



Danke fürs Mitmachen

Wer lüftet, hat klare Sicht und schont die Fenster

Brillenträger können ein Lied davon singen: Wenn sie aus der Kälte in einen Raum mit feuchtwarmer Luft kommen, ist es aus mit der Sicht, weil die Gläser beschlagen. Das Gleiche passiert bei bestimmten Wetterlagen und in der kalten Jahreszeit bei historischen Kastenfenstern an der Innenseite der Außenflügel – sogar umso stärker, je dichter sie sind, also besonders bei den auf Wind- und Schlagregendichtigkeit sanierten Fenstern. Ursache hierfür ist feuchtwarme Luft, die von innen in den Zwischenraum der beiden Fensterebenen ein-

dringt und sich als Nässe an der kalten Außenscheibe absetzt. Vor allem über Nacht tritt dieser Effekt auf. Abhilfe Nr. 1 schafft verstärktes Lüften! Am besten morgens querlüften, damit die hohe über Nacht angesammelte Luftfeuchtigkeit schnell aus den Räumen abtransportiert wird. Die äußere Fensterebene kann dann bei Bedarf durch Öffnen der äußeren Fensterflügel gelüftet werden, bis keine erhöhte Luftfeuchtigkeit mehr auftritt. Manche äußeren Fenster haben dafür sogar einen besonderen Lüftungsflügel. Bei starkem Beschlagen sollte in jedem Fall die Feuchtigkeit vorher mit einem Tuch weggewischt werden.

Die neu sanierten Fenster werden jährlich durch eine Fachfirma gewartet. Bitte teilen Sie Ihre Erfahrungen mit den Fenstern der Firma mit, sie kann Probleme dann gezielt beheben. Bei guter Pflege werden uns die wertvollen Fenster noch lange erfreuen.



Starke Feuchtigkeit am besten erst mit einem Tuch entfernen. F.: bwv

Bitte die Außenwände im Keller atmen lassen

Im Zuge von Sanierungen fällt öfter auf, dass in den Kellerabteilen Schränke direkt an der kalten Außenwand platziert sind. Dadurch kann an der Wand keine Luftzirkulation mehr stattfinden. Sie ist aber notwendig, um feuchtwarme Luft abzuführen, die z.B. durch geöffnete Kellerfenster im Sommer eindringt. Wenn die Feuchtigkeit im Keller bleibt, begünstigt sie besonders hinter Schränken die Bildung von Schimmel, der dort lang unentdeckt bleibt und sich ausbreitet. Daher bitte an die Außenwände allenfalls „luftige“ Regale stellen.

Jahresrückblick

Weitere Baumaßnahmen 2016



Vier der sechs Dachausbauten (drei neu geschaffene Wohnungen sowie drei, welche die darunter liegenden Wohnungen zu Maisonnetten erweitert haben) sind fertig gestellt (Bild links).



In der **Schwabinger Wohnanlage** ist die umfangreiche Maßnahme fast geschafft: Die fünf Aufzüge sind angebaut und die Loggien durch vorgebaute Balkone vergrößert (Bild rechts). Sechs der zehn Häuser haben bereits sanierte Fenster. Die hofseitige Fassade der betroffenen Häuser wurde neu gestrichen, außerdem die prächtig verzierte Fassade zur Clemensstraße nebst dem eifrigen Schreiberling über dem Hauseingang Nr. 50.

Auch die Tiefgarage ist frisch saniert, sie soll Ende Januar wieder in Betrieb genommen werden, wenn die schweren Maschinen im Hof darüber ihre Arbeit an den Freiflächen beendet haben. Die Bepflanzung folgt im Frühjahr, dann ist auch die Kanalsanierung beendet.



In der **Gartenhofsiedlung in Haar** wurde die energetische Sanierung der Bauten aus den neunziger Jahren fortgesetzt und der dritte Dreispänner samt Außenanlage an der Wasserburger Str. fertig gestellt.



Die Reparatur und Modernisierung der Grundleitungen in der **Lothstraße** 84–100 ist erfolgreich abgeschlossen. Die vom Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebene Kontrolle der Entwässerungsanlagen setzt der bvw bei den weiteren Anwesen fort.

Am bvw-Stammhaus an der **Herzogstraße** wurden die historischen Klapppläden saniert (Bild rechts). Einige waren so verwittert und verzogen, dass sie ausgetauscht werden mussten, alle bekamen einen frischen Anstrich.



Auch sämtliche Holzklapppläden der Häuser an der **Trogerstraße** wurden instand gesetzt oder erneuert. Für beide Maßnahmen erhielt der bvw einen Zuschuss vom Amt für Denkmalschutz.

Fotos: bvw

Und noch mehr Projekte in 2016:

Im 3. Abschnitt der Fenstersanierung in Neuhausen waren die Häuser Pötschnerstr. 18 und Gudrunstr. 13 an der Reihe. Mit ihnen sind bisher elf Häuser fertig gestellt.

Die Sanierung historischer Kastenfenster im gesamten Bestand geht weiter. Vorbereitend dazu wurden in vier Wohnanlagen Musterfenster saniert: in Haidhausen, in der Maxvorstadt, in Sendling und in Schwabing.

In der Wohnanlage Haidhausen wurde für das Projekt Sanierung und Aufstockung der Häuser Hackländerstr. 1 und Grillparzerstr. 34, einschließlich den Wohneinheiten 37 und 38, die Bauvoranfrage eingereicht.

In der Wohnanlage Lothstr. 84–100 wurde ein Aufzug erneuert, die acht weiteren folgen im Zeitraum 2017–19.

In der Wohnanlage Friauler Str. wurden die restlichen zwei von vier Aufzügen ausgetauscht.

In der Anlage Peter-Auzinger-Str. waren die Wohnungseingangstüren stark verzogen und mussten komplett erneuert werden.

Jubilare

Der bvw dankt für

60-jährige Mitgliedschaft:
Josef Bücherl,
Marianne Rott

50-jährige Mitgliedschaft:
Hubert Bogdoll, Manfred Denner,
Horst Kirchmaier, Max Kübler,
Anita Kurz, Rosa Kurz, Ludwig
Lang, Manfred Schierlinger,
Friedmar Schmidt, Heinz Werner

40-jährige Mitgliedschaft:
Erika Bauer, Rudolf O. Burghard,
Christa Dandl-Meyer, Isolde Gibis,
Franz-Xaver Grebler, Karlheinz
Hässler, Leonhard Hefe, Bärbel
Hill, Elfriede Hochenleitner, Petra
Hoegl, Rudolf Kuhn, Elisabeth
Kupferschmid, Franz Mader,

Hanna Meindl, Max Obermaier,
Norgard Reuter-Meissner,
Ursula Ritzinger, Rosemarie
Roner, Walter Schmähle, Karin
Schweidler, Roswitha Schwetz,
Hedwig Seybold, Erwin
Sommer, Joachim Wagner,
Christel Weber, Bernhard
Weindauer, Heinrich Zethner

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