#### 51 Dezember 2023 ZEITSCHRIFT FÜR DIE MITGLIEDER

## Liebes Mitglied

Nicht nur unsere sehr schönen Wohnungen werden laufend modernisiert, auch bei unserer



Homepage ist ein Update erfolgt. Ein frisches, modernes Design mit klarer und intuitiver Menüführung gibt uns ein neues digitales Ge-

sicht im WorldWideWeb. Technisch und inhaltlich entspricht die Homepage den aktuellen Anforderungen: Sie kann mit allen Endgeräten und Formaten ohne optische Einschränkungen besucht werden. Sie finden zu den Wohnanlagen die wichtigsten Informationen und können mit einem Klick eine E-Mail an die für Sie zuständigen Mitarbeiter versenden. Sehr gelungene Fotos geben zudem einen ausgezeichneten Überblick über unseren Gebäudebestand.

Und wie bei den Wohnungen auch: erst durch Sie erfolgt die finale Abnahme aller Gewerke. Wenn Ihnen beim "Durchklicken" auffällt, dass noch etwas ergänzt oder geändert werden sollte – bitte direkt eine E-Mail schicken, wir freuen uns über alle Anregungen und Hinweise. Wenn möglich setzen wir diese gerne um, bitten aber um Verständnis, dass nicht immer alles auch realisiert werden kann. Schon jetzt herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

Axel Wirner
Mitglied des Vorstands

# www.bwv-muenchen.de

Der bwv hat seit Dezember einen neuen Internet-Auftritt

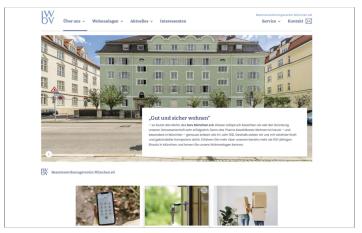
Aussagekräftig, klar und sehr nutzerfreundlich – so lässt sich mit wenigen Worten die Website beschreiben, mit der sich der bwv seit Dezember im Internet präsentiert. Sie ersetzt die bisherige Website, die Domain lautet also unverändert: www.bwv-muenchen.de

Die auf Klick sekundenschnell erscheinende Homepage gibt dem Besucher mit dem unverkennbaren bwv-Logo\*, dem Namen und dem Motto "Gut und sicher wohnen" die wesentlichen Informationen. Zugleich lädt sie ihn mit einer nicht nur perspektivisch großartigen Aufnahme des Hauses an der Lothstraße 30, 32 ein, sich weiter umzusehen und durchzuklicken.

\* Wer die neue Website genau betrachtet, dem fällt vielleicht auf, dass das Logo dort etwas anders aussieht als gewohnt: Die Buchstaben sind nicht weiß mit blauem Rand, sondern blau, um in dem lichten Design der Website besser zur Geltung zu kommen. Ob weiß oder blau gefüllt, es ist und bleibt das signifikante bwv-Logo: stabil und flexibel – wie unsere Genossenschaft.

"Unsere bisherige Website war sowohl vom Erscheinungsbild her als auch technisch in die Jahre gekommen", sagt Geschäftsführer Matthias Nippa. "Sie war nicht mehr repräsentativ genug für unser modernes Unternehmen – zumal sie seit Jahren mehr als 600-mal pro Tag aufgerufen wird." Es galt daher, die Besucher besser zu informieren, die Navigation zu optimie-

ren und den Mitgliedern mehr Service zu bieten. Außerdem musste die Technik auf den Schwarzen Brett stehen, dazu für eine komfortable Kontaktaufnahme Links zum Hausmeis-



Die neue Homepage des bwv

Screenshot: cws

neuesten Stand gebracht werden, um Sicherheitslücken und Fehler zu vermeiden.

Laut Statistik erfolgen im Schnitt 60 bis 70 % aller Internetaufrufe über ein mobiles Endgerät. Damit eine Website automatisch auf allen Arten von Endgeräten und allen Bildschirmformaten korrekt und unverzerrt wiedergegeben wird, muss sie über ein responsives (= anpassungsfähiges) Design verfügen. Auch dies wurde im neuen Internetauftritt des bwv umgesetzt.

Die bisherigen Rubriken "Über uns", "Wohnanlagen", "Service" wurden um "Aktuelles" und "Interessenten" erweitert, alle Inhalte wurden neu gestaltet und aufbereitet. Die Wohnanlagen sind nach Stadtteil geordnet mit ansprechenden Bildern und kleinen Texten vorgestellt. Auf einen Blick erhalten die Mieter "hausgenau" die Informationen, die auch auf dem

ter, zur Hausverwaltung und für eine Schadensmeldung.

Die Seitenführung ist logisch aufgebaut und lässt sich intuitiv benutzen. Zu einem Ziel gelangt man von unterschiedlichen Ausgangsseiten.

Mit ihrem frischen hellen Design, ihrem Stil, den Farben, Bildern und der Sprache wirkt die ganze Website geradlinig, natürlich und transparent. Sie lässt in gelungener Weise auf die Identität des bwy schließen und vermittelt ihren Besuchern einen realistischen Eindruck.

**Alles fließt – wieder:** Der bwv baut verstärkt Entkalkungsanlagen in seinen Häusern ein S.2

**Halbzeit in Haidhausen:** Die Arbeiten in den Wohnungen sind weit fortgeschritten, die Aufstockung beginnt S.3

Jahresrückblick: Die Baumaßnahmen 2023 S. 4 Der bwv wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2024

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

#### Personalie

## Silvia Schneider Hausverwaltung

Das Team Hausverwaltung hat seit Mai kompetente Verstärkung: Silvia Schneider (54) ist



in Mering bei A u g s b u r g geboren und lebt seit 1986 in München. Sie hat ein Studium zur Lehrerin für Ernährung und Gestaltung absol-

viert und ist IHK-geprüfte Immobilienkauffrau. Bevor sie zum bwv wechselte, arbeitete sie in einem marktwirtschaftlich orientierten Unternehmen. Ihre Tätigkeit beim bwv macht sie sehr gern. Ihr gefällt der direkte Kontakt zu den Mietern. Sie schätzt den genossenschaftlichen Gedanken, die Vielseitigkeit ihrer Aufgaben und freut sich über den freundschaftlichen Umgang mit den Kolleginnen und Kollegen.

Zu ihren Hobbys zählen Lesen, Kunstgeschichte, Aerobic und Wandern mit ihrem Lebensgefährten. Ihre beiden Kinder sind bereits erwachsen und außer Haus.

#### Zum TKMoG:

Die Auswirkungen des TKMoG betreffen zunächst nur das Fernsehsignal, mittelfristig jedoch auch Internet und Telefonie. Angestrebt ist, dass die Vermieter die Glasfasernetzstruktur innerhalb ihrer Gebäude vorantreiben und damit dazu beitragen, dass alle Bürgerinnen und Bürger durch einen flächendeckenden und schnellen Ausbau der Gigabitnetze einen erschwinglichen Zugang zur Telekommunikation, sprich: ins Internet erhalten (§§ 156 ff. TKMoG).

# Alles fließt – wieder

Entkalkungsanlagen sorgen für freie Wasserleitungen. Der bwv baut sie verstärkt ein

Wer kennt sie nicht, die weiße Schicht im Wasserkocher, die röchelnde Kaffeemaschine oder die unschönen Schlieren auf den Armaturen? Ursache dafür ist in München der besonders hohe Kalkgehalt im Trinkwasser, das aus dem Voralpenland in die Leitungen fließt. So wertvoll und gesund es ist, hinterlässt es aufgrund seiner Härte von 14,0-18,8 Grad deutscher Härte (dH) doch so manche unliebsame Spur und kann über die Jahrzehnte im Hauswasser- und Heizungssystem großen Schaden anrichten.

Die ständige Kalkablagerung führt dazu, dass die Rohre in den Häusern förmlich zuwachsen. Das Wasser fließt immer langsamer durch die Leitungen und im schlimmsten Fall kommt es zu einer völligen Verstopfung oder sogar einem Wasserrohrbruch. Betroffen sind besonders die Anlagen für die Bereitung von Warmwasser und je älter die Häuser und damit die Rohre sind, desto notwendiger ist es, dagegen vorzugehen.

Mit einer Entkalkungs- bzw. Enthärtungsanlage kann die Gefahr permanent verkalkender Leitungen dauerhaft vermieden werden. Daher baut der bwv seit rund zehn Jahren in allen Wohnanlagen mit zentraler Warmwasserbereitung Enthär-

tungsanlagen ein, so zum Beispiel 2015 bei der Sanierung der Wohnanlage an der Prinzenstraße und heuer gleich in mehreren Wohnanlagen: in Haid-

jährlich gewartet werden. Manche benötigen in verbrauchsabhängigen Abständen für ihre Regenerierung ein Spezialsalz, das der Hausmeister zugibt.



Was hartes Wasser anrichten kann, zeigt das Rohr aus der Wohnanlage in Haidhausen (rechts im Bild). Enthärtungsanlagen wie die in der Kaulbachstraße (oben) schützen wirkungsvoll davor. Fotos: bwv

hausen, der Friauler Straße, der Clemens-/Cherubinistraße und dem Haus in der Kaulbachstraße. In den meisten Fällen sind es Anlagen, die das Warmwasser entkalken. Bei Neubauten, wie in der Parkstadt Schwabing oder aktuell in Haidhausen, die über eine Frischwasserstation verfügen, wird das Kaltwasser entkalkt, bevor es aufgeheizt wird. Die Entkalkungsanlagen müssen

Die Bewohner von Häusern mit enthärtetem Kaltwasser haben den zusätzlichen Vorteil, dass ihre Haushaltsgeräte nicht mehr verkalken und die Armaturen blitzen. Die Mieter mit enthärtetem Warmwasser dagegen müssen ihre Geräte weiterhin entkalken und beim Putzen am besten Essigreiniger verwenden. Die Gefahr eines Rohrinfarkts aber ist in jedem Fall gebannt.

## Tatort Fernseh-Empfang

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) hat die Versorgung der Wohnung mit TV-Empfang ab 1. Juli 2024 in die Hände der Mieter gelegt

Die Wohnungen des bwv sind standardmäßig mit Antennensteckdosen für den Empfang von TV und Radio ausgestattet. Auch um die Versorgung mit Medienprogrammen kümmert sich seit jeher der bwv, indem er Anbieter auswählt und zu möglichst günstigen Bedingungen unter Vertrag nimmt. Die Kosten für die Nutzung und den Betrieb der dafür notwendigen Breitbandnetze sowie die Urheberrechtsabgaben an die TV-Sender werden über die jährliche Betriebskostenabrechnung an die Haushalte umlegt.

Das ändert sich ab 1. Juli 2024.

Das am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene Telekommuni-kationsmodernisierungsgesetz, kurz TKMoG, schreibt unter anderem vor, dass der Vermieter dem Mieter die Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) nicht mehr als Betriebskosten in Rechnung stellen darf.

Die Mieter sind damit ab 1. Juli 2024 nicht mehr gebunden, sie können selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen – oder ob sie ganz auf das Fernsehen verzichten. Wie bei Wasser, Strom, Telefon und

Internet dürfen/können/müssen sie sich selbst auf dem Markt umsehen und mit dem Netzbetreiber-Anbieter ihrer Wahl einen Vertrag abschließen.

Vielleicht haben manche Bewohner ja bereits Angebote vorliegen. Es ist ratsam, sich gut zu zu informieren und nicht vorschnell einen Vertrag zu unterzeichnen, da noch genug Zeit ist. Auch der bwv sucht derzeit nach einem Weg, wie er seine Mieter in der neuen Situation am besten unterstützen kann. Es wird rechtzeitig ein Rundschreiben an alle Haushalte versandt werden.

## Halbzeit in Haidhausen

Die Arbeiten in den Wohnungen sind weit fortgeschritten, die Aufstockung beginnt

Das erste Jahr der Baumaßnahme "Sanierung und Aufstockung des Häuserriegels an der Grillparzerstr. 34, Hackländerstr. 1, 3, 5, 7 und Versailler Str. 17" ist vergangen. Schmutz, Lärm, der Verzicht auf ihren Hof und zahlreiche Handwerkertermine haben die Mieter sehr belastet. An Weihnachten werden die Arbeiten in den Wohnungen des ersten Bauabschnitts, also der Häuser an der Grillparzerstr. 34 und Hackländerstr. 1, 3, im Wesentlichen abgeschlossen sein. Dort sind auch bereits die Fenster samt Fensterbrettern ausgetauscht. Nur die Christbäume können noch nicht auf die neuen Balkone gestellt werden. Von denen ragen erst die halbrunden Bodenplatten aus der hofseitigen Fassade, die eine dämmende Vormauer aus Porotonziegeln erhalten hat.

Die neue Dichtigkeit der Gebäudehülle erforderte außerdem den Einbau einer Lüftungsanlage in jede Wohnung: Durch spezielle Außenluftdurchlässe in den Fensterrahmen bzw. bei den straßenseitigen Wohnungen zur Lärmvermeidung in der Außenwand strömt permanent Frischluft in die Räume. Die Abluft wird automatisch von einer Vorrichtung im Bad bedarfsgesteuert abgesaugt und über den Kamin ins Freie abgeführt.

Zug für Zug geht es mit der Sanierung der Treppenhäuser weiter, auch die Wohnungstüren werden erneuert und eine Sprechanlage eingebaut.

Bereits im Oktober wurde damit begonnen, das über dem freigezogenen 4. Obergeschoss befindliche Dach abzutragen. Notvorrichtungen aus Holz schützen die Häuser gegen das Eindringen von Feuchtigkeit. sailler Str. 17 erreichbar sind. Bei den Wohnungen handelt es sich überwiegend um Maisonettes.



**Beim Mauern der Dämmwand** wurden Stockwerk für Stockwerk auch die Bodenplatten der neuen Balkone angebracht. Sie sind halbrund und doppelt so groß wie die alten.

Foto: bwv

Anfang des Jahres starten die Arbeiten für die Aufstockung. Auf einer Bodenplatte aus Beton wird in moderner Holzbauweise ein zweigeschossiger Aufbau mit 14 Wohnungen errichtet, die über einen Aufzugsturm im Hof, einen Laubengang und die Treppenhäuser in der Grillparzerstr. 34 und Ver-

Auch im neuen Jahr werden die Mieter der Wohnanlage Einschränkungen und Lärm ertragen müssen. Doch wenn alles nach Plan läuft, wird die Aufstockung Ende 2024 fertiggestellt sein. Im Frühjahr darauf kann der Hof dann begrünt und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

### Infos zum Heizen und den Energiekosten

Die Heizsaison hat für die ca. 57% der Münchner Haushalte, die mit Erdgas heizen, gut begonnen: Viele Anbieter und mit ihnen die Stadtwerke München (SWM) haben zum 1. Oktober die Erdgaspreise um rund 40 % gesenkt. Die Lage hat sich gegenüber dem letzten Winter deutlich entspannt. Dennoch kommt immer noch viel zu wenig Gas in Deutschland an, sagt der Sprecher der SWM. Sollte es über längere Zeit sehr kalt werden, dann könnte es wieder eng werden und die Preise, die derzeit unter dem staatlichen Deckel von 12 Cent pro Kilowattstunde (ct/KWh) liegen, würden erneut steigen. Auch der Preis für Fernwärme ist günstiger geworden. Seit Januar um rund 30%. Er liegt jedoch noch über dem staatlichen Deckel, d.h. dass die Verbraucher bis zu einer Menge von 80% ihres Vorjahresverbrauchs Wärme für 9,5 ct/KWh bekommen. Die 80-%-Regel gilt ebenso für Strom mit einem Preisdeckel von 40 ct/KWh.

Nach wie vor ist ein bewusster Umgang mit Energie angesagt. Jedes Grad, um das man die Raumtemperatur verringert, reduziert die Kosten um etwa 6 % und schont obendrein die Umwelt. Nur übertreiben darf man es nicht. Denn wenn die Wände auskühlen, fördert das die Bildung von Schimmel.

Die Faustregel lautet: Dreimal pro Tag fünf Minuten querlüften und eine Raumtemperatur von 18 Grad nicht unterschreiten.

## Danke fürs Mitmachen

#### Nicht immer kommt alles Gute von oben

Wohin mit den Krümeln auf der Tischdecke? Den Flusen im Staubtuch, Sand und Steinchen auf dem Fußabstreifer und den Haaren im Badvorleger?

Antwort: Ausschütteln auf glatten Untergrund und wegkehren zum Beispiel oder aufsaugen, und ab in den Müll damit.
Natürlich wäre es praktischer,

Rücksicht auf die Nachbarn sieht anders aus ... Foto: cws Brösel & Co. einfach vom Fenster oder Balkon auf die Straße oder in den Hof hinunterzuschütteln. Das ist in einem Mehrparteienhaus aber ein absolutes No-Go und nicht ohne Grund in der Hausordnung unter Punkt 11. geregelt. Wer mag schon mit den Speiseresten und der DNA seiner Nachbarn auf dem Fensterbrett, Balkontisch oder den Pflanzen im Blumenkasten konfrontiert werden?

# In Hof und Garten bitte kein "Hunde-Gassi"

In der kalten, dunklen Jahreszeit ist es für manche Hundebesitzer besonders hart, ihren Liebling draußen sein Geschäft verrichten zu lassen. Bitte nutzen Sie dafür nicht den Hof oder Garten Ihrer Wohnanlage. Auch wenn Sie den Kot beseitigen, dringt doch Verunreinigung in den Boden ein, die zurückbleibt.

## Jahresrückblick

#### Baumaßnahmen 2023



In der Goethestraße 4, 4a (Bild oben) und der Schillerstraße 4, 4a in der Gartenhofsiedlung in Haar wurden die Fenster ausgetauscht und die Fassade erhielt auf der Westseite einen neuen Anstrich.

Ebenfalls in der Gartenhofsiedlung in **Haar** wurden in den Häusern an der St.-Konrad-Straße 6a, 6b die Treppenhäuser saniert (Bild unten links).

In Schwabing wurden im Haus an der Kaulbachstraße 95 die Wohnungseingangstüren ausgetauscht (Bild unten rechts) und eine neue mechanische Schließanlage installiert.





ler Straße 79-81 in Fürstenried wurden zwei Aufzüge angebaut (Bild rechts), außerdem die Nord- und Westfassade gestrichen und die Laubengänge saniert.

An die Häuser in der Appenzel-

In der Danklstr. 37, Implerstr. 58, 60 und am Implerplatz 1, 2 in Sendling wurde in der Heizzentrale und den ersten Wohnungen ein hydraulischer Abgleich (Bild unten) durchgeführt. Außerdem wurden die Heizleitungen gedämmt (s. a. Kasten unten links).



In Schwabing wurde die Restaurierung der historischen Kastenfenster in der Cherubini, Clemens, Destouches und Rossinistraße abgeschlossen.

In der Wohnanlage an der Clemensstr. 42/Cherubinistr. 2 wurden neben den Fenstern (Bild rechts) auch die Treppenhäuser saniert (Bild rechts darüber).







Fotos: bwv

#### Weitere Projekte in 2023:

Zentrales Arbeitsfeld war die Überprüfung und Verbesserung der Heizsituation. Zu den Maßnahmen zählen die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs in den mit Gas zentral beheizten Häusern. In 2023 wurde dazu, entsprechend der gesetzlichen Regelung, bereits die notwendige Erfassung der Heizkörper in gaszentral beheizten Häusern mit mind. 10 Wohneinheiten vorgenommen. Mit den Arbeiten vor Ort wurde begonnen. In 2024 folgen die Häuser mit weniger als 10 und mehr als 6 Wohneinheiten.

Weitere Themenkreise sind die Umstellung der Wärmeversorgung auf eine Beheizung mit nicht fossilen Energieträgern. Hierzu ist die städtische Fernwärme, zumindest langfristig, bisher die attraktivste Option. Zuletzt wurde bei dem Projekt in Haidhausen (siehe S. 3) von dem Betrieb durch überwiegend Gaseinzelthermen auf die zentrale Versorgung mit Fernwärme umgestellt.

Wo kein Fernwärmeanschluss möglich ist, werden Alternativen gesucht. Konkret wurde dazu z.B. in der Trogerstr. 23a begonnen, die Versorgung mit einer Grundwasserwärmepumpe zu prüfen.

### Jubilare

Der bwv dankt für

60-jährige Mitgliedschaft: Karl Huber, Hans H. Freiherr Zu Rhein

50-jährige Mitgliedschaft:

Bernd Baier, Josef Forstner, Manfred Heider, Klaus Hollmann, Manfred Kindsmüller, Udo Lacke, Hans-Peter Mahnke, Edith Müller, Cornelia Raschendorfer, Dr. W. Hans Thum, Gabriele Werner, Wolfgang Werner, Marianne Zehenter

40-jährige Mitgliedschaft: Anneliese Ammon, Ingeborg Dick, Ingrid Fischer, Helmut

Grothe, Edith Hadris, Josette Höhn, Josefine Hutsch-Achoubi, Sabine Lang, Gertraud Luber, Sieglinde Müller, Anton Schuster, Willibald Treitinger, Sofie Wohlgeschaffen, Michael Ziegltrum

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: Matthias Nippa Redaktion: Claudia Welker-Sebald Auflage: 2000

Druck: dp Holzmann, München