

Liebes Mitglied

Mieter im eigenen Haus

Wohnen in einer Genossenschaft privilegiert / Von Bernhard Welker

Am 12. Oktober hat die FAZ im Wirtschaftsteil den Hauptartikel wie folgt getitelt: „Börsengang von Gagfah läuft wie geschmiert“ – Erlös mehr als 850 Mio €. Der Investor Fortress hatte 2004 u. a. den 81 000 Wohnungen zählenden Bestand der Wohnungs-



baugesellschaft Gagfah, einer Tochter der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA), erworben und geht nun an die

Börse. – Mehr als 600 000 Wohnungen sind in den letzten Jahren an deutsche und ausländische Investoren für viele Milliarden veräußert worden. Auch die Gewerkschaft hat ihren Wohnungsbestand verkauft und die Stadt Dresden wie auch das Land Nordrhein-Westfalen wollen ebenfalls ihren gesamten Wohnungsbestand veräußern. – Eine sichere und bezahlbare Wohnung ist aber gerade für den älter werdenden Menschen ein unverzichtbares Gut und so wichtig wie das tägliche Brot. Ziel des bww ist es, Ihnen ein Zuhause zu geben, das ist mehr als nur eine Wohnung. Wir werden deshalb unseren Wohnungsbestand nie verkaufen. Sie können sicher sein, dass Sie in die genossenschaftliche Fürsorge des bww eingebunden bleiben.

Bernhard Welker
Mitglied des Vorstands

Obwohl die Erst- und Wiedervermietungsmieten nach der Preisspitze 2002 in den letzten Jahren konjunkturbedingt zurückgegangen sind, bleibt München „bezogen auf das Mietenniveau immer noch ‚Spitzenreiter‘ der deutschen Großstädte“. Mit diesem Ergebnis beginnt Stadtbaurätin Christiane Thalgott ihr Vorwort zum 84 Seiten dicken „Bericht zur Wohnungssituation in München“, den das Planungsreferat alle zwei Jahre veröffentlicht und dessen elfte Fortschreibung heuer erschienen ist. Durchschnittlich muss der Münchner 35 Prozent seines Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen und auch die Zukunft sieht nicht rosiger aus, da sich der Münchner Wohnungsmarkt am „Ende einer Abschwungsphase“ befindet.

Nicht erst beim Blättern in dieser detaillierten Analyse – erhältlich im Plan-Treff, Blumenstraße 31, oder im Internet unter www.muenchen.de/Rathaus/Plan/stadtentwicklung/grundlagen/60317/wohnen.html – dürfte dem Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft klar werden, wie privilegierend es ist, sozusagen „Mieter im eigenen Haus“ zu sein. Von jeher sind die genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, und wenn diese funktionieren, bewirken sie in der Tat „die halbe Miete“.

Diese Grundprinzipien konsequent umzusetzen heißt erstens, dass jedes Mitglied sich mitverantwortlich fühlen sollte, z. B. indem es seine Stimme in der Mitgliederversammlung ein-

bringt, sich Gedanken um die Belange und Zukunft der Genossenschaft macht und mög-

moderate Mieterhöhungen nicht vermieden werden. Und da die Eigenkapitaldecke bei Genossen-



Sein „Stammhaus“ an der Herzogstraße erwarb der bww im Gründungsjahr 1921. Heute besitzt die Genossenschaft 1687 Wohnungen. F.: cws

cherweise sogar aktiv in Aufsichtsrat oder Vorstand mitwirkt. Heißt zweitens, dass der Wohnungsbestand gepflegt und für die nachfolgenden Generationen erhalten werden muss, sodass alle Mitglieder und ihre Nachkommen dauerhaft wirtschaftliche, soziale und demokratische Vorteile gegenüber Mietern auf dem Wohnungsmarkt haben: Ihnen ist lebenslang eine bezahlbare Wohnung in guter Lage, gutem Standard und guter Gemeinschaft sicher.

Im Gegensatz zu kommerziellen Unternehmen werden bei der Genossenschaft Gewinne nicht abgeschöpft, sondern ausschließlich für den Erhalt und Ausbau des Wohnungsbestands verwendet. Die Erträge müssen die Kosten decken, deshalb können

schaften – im Besonderen des bww durch den hohen Anteil sanierungsbedürftiger Altbauten – in der heutigen Zeit immer zu kurz ist, sollten Mitglieder soweit wie möglich freiwillige Anteile zeichnen: Eine Geldanlage, mit der Sie sich und Ihrer Familie nur Gutes tun!

Teile der Satzung geändert:

Zwei vorgelegte Vorschläge konnten nicht umgesetzt werden S. 2

Die Sonne hilft sparen: Der bww stellte in Giesing seine erste Solaranlage auf S. 3

Die zentrale Adresse des bww: Seit 1980 befindet sich die Geschäftsstelle im Haus Nr. 95 an der Kaulbachstraße S. 4

Der bvw wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2007.

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalien

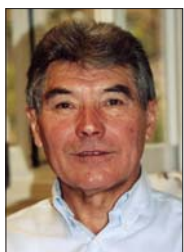
Brigitte Maier und Franz Loser nehmen Abschied

Man sieht es ihr nicht an, dass sie zum Jahresende in den Ruhestand geht, und man möchte es auch nicht wahrhaben: Zusammengerechnet sind es über 30 Jahre, die **Brigitte Maier** für



den bvw tätig war. Mit siebzehn begann sie 1963 als „Anfangskontoristin“ und war dann mit Auszeiten für ihre Familie in der Haus-

verwaltung, Wohnungsvergabe und Mitgliederbuchhaltung beschäftigt. Seit 2002 gehört sie zu Team 1 – und ist aus der Belegschaft nur schwer wegzudenken. Der bvw bedankt sich recht herzlich für ihren beständig vollen Einsatz und wünscht alles Gute für die Zukunft – und die geplanten Reisen – in der Hoffnung weiter Kontakt zu pflegen. Auch **Franz Loser** wird Ende des Jahres nach 33 Dienstjahren beim bvw in den Kreis der (Un-)Ruheständler wechseln und die wohlverdiente Freizeit sicher mit



Freude seinen sportlichen Aktivitäten widmen. 1973 begann er im bvw als Hausverwalter und übernahm dank seines umfangreichen technischen Wissens häufig die Bauleitung bei Großsanierungen. Ab 2002 gehörte er zu Team 2, seit 2004 hat er als „wandelndes bvw-Archiv“ die Aufgabe, die technischen Datenbestände in der EDV zu dokumentieren. Der bvw wünscht dem „Jungrentner“ alles Gute und freut sich auf weitere Treffen. hs

Teile der Satzung geändert

Zwei vorgelegte Vorschläge konnten nicht umgesetzt werden

Nach der letzten Änderung 2001 stand in der Mitgliederversammlung im Juli wieder eine Aktualisierung der Satzung auf der Tagesordnung. Jedes Mitglied hatte bereits mit der Einladung eine gedruckte Synopse erhalten, die die Änderungsvorschläge der Satzungskommission klar darlegt und begründet. Von den rund 2000 Mitgliedern waren etwa 100 anwesend.

Im Wesentlichen hat die Mitgliederversammlung folgende Neuerungen beschlossen:

§ 3 Voraussetzung zur Mitgliedschaft: Da Körperschaften verstärkt Anstalten, Stiftungen oder Fachbereiche (Stadtwerke München, Krankenhäuser etc.) privatisieren, reduziert sich die Zahl der Personen, die bisher beim bvw Mitglied werden konnten. Daher sollen nun auch die Personen zur Mitgliedschaft berechtigt sein, die in vergleichbaren Stellungen in Unternehmen beschäftigt sind, deren Kapital überwiegend von der öffentlichen Hand gehalten wird.

§ 15 Erhöhung der Pflichtanteile: Jedes Mitglied ist verpflichtet, statt bisher einen mindestens fünf Pflichtanteile à 50 Euro zu übernehmen. Bei der Zuweisung einer Wohnung müssen mindestens zwölf Anteile gezeichnet werden. Ehemalige Mieter, die mit ihrer Wohnung auch ihre Anteile auf weniger als fünf gekündigt haben, müssen deshalb mit Inkrafttreten der neuen

Satzung Anteile nachzeichnen. Weitere Neuerungen betreffen die Zuständigkeitsbereiche und

äußern kann. § 19 sah vor, neben ehrenamtlichen auch hauptamtliche Vorstandsmitglieder einzu-



Rund 100 Mitglieder nahmen an der 77. Jahresversammlung im Festsaal des Hofbräukellers teil.

Foto: cws

das Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat. Die aktualisierte Satzung lehnt sich hier an die Mustersatzung an, die die GdW (Bundesverband deutsche Wohnungs- und Immobilienunternehmen) 2005 herausgegeben hat. Die Anpassungen, die viele Satzungsunkte betreffen, geben dem Aufsichtsrat, so Geschäftsführer Harald Stebner, „anerkannte Standards einer ordnungsgemäßen Überwachungstätigkeit“ vor. Zwei weitere Vorschläge in der Synopse konnten nicht – wie vorgesehen – umgesetzt werden: In § 2, Abs. 2 sollte analog der Mustersatzung eingefügt werden, dass der bvw Wohnungen errichtet, erwirbt und bewirtschaftet, diese aber ebenso ver-

setzen, die der Aufsichtsrat bestellt. Nach einer lebhaften Diskussion entschied die Versammlungsleitung, diese beiden Änderungsvorschläge herauszunehmen und – mit Ausnahme dieser beiden Punkte – über die gesamte Satzungsänderung abstimmen zu lassen. Dieser Antrag wurde angenommen.

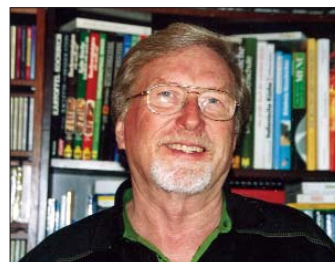
Im Anschluss wurde gesondert über § 2, Abs. 2 abgestimmt; die Abstimmung ergab zwar eine Mehrheit von 44 zu 20 Stimmen. Da Beschlüsse über die Änderung der Satzung jedoch einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen bedürfen, wurde dieser Antrag abgelehnt. Beide Paragraphen sind nun zu überarbeiten. cws

24 Jahre im Aufsichtsrat

Der bvw dankt Paul Woldt für seinen hohen Einsatz im Finanzausschuss

Am 14. Juli 1982 wurde Paul Woldt mit großer Mehrheit in den Aufsichtsrat gewählt und bei den folgenden Wahlen immer wieder eindrucksvoll bestätigt. Von Anfang an war er im Finanzausschuss des bvw aktiv. Die Finanzen waren immer schon eine seiner Stärken, war er doch – zuletzt als Oberregierungsrat – bei der Bezirksfinanzdirektion (BFD) München in diesem Aufgabenbereich tätig. Er war auch von Anfang an bei der Einführung der elektronischen Datenverarbeitung in der Landesbesoldungsstelle des Frei-

staates Bayern dabei. Die EDV ließ ihn nicht mehr los und wurde auch sein persönliches Steckenpferd. Seine beruflichen Fachkenntnisse und Erfahrungen



Paul Woldt schied im Juli aus dem Aufsichtsrat aus. Foto: cws

in der Leitungsspitze der Staatsoberkasse, aber auch jene als Referent der Leitstelle Bezüge in der BFD München, kamen ihm bei seiner Aufsichtsrats-tätigkeit zustatten. Genauigkeit und Sorgfalt prägten seine vielen Diskussionsbeiträge. Als der bvw von der Maschinenbuchführung auf die elektronische Datenverarbeitung umstellte, hat er seinen großen Erfahrungsschatz in die Beratungen und Diskussionen eingebracht. Wir alle schulden ihm hohen Dank für 24 Jahre ehrenamtliches Engagement im bvw. bw

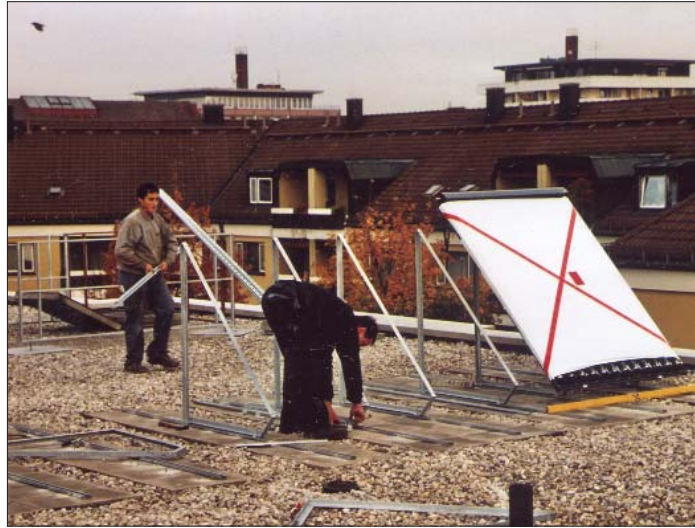
Die Sonne hilft sparen

An der Friauler Straße stellte der bwv seine erste thermische Solaranlage auf

Es stand schon länger fest, dass die Erdöl-Heizungsanlage im Anwesen Friauler Straße laut Energie-Einsparungsverordnung (EnEV) bis Ende 2006 entweder aufwändig renoviert, umfassend erneuert oder durch eine Heizanlage mit alternativem Brennstoff ersetzt werden musste. Das technische Team des bwv prüfte die Möglichkeiten; u. a. den Umstieg auf Holzpellets, doch wäre für diese der kostenintensive Bau eines Bevorratungsraums nötig gewesen, außerdem erfordert der laufende Betrieb einen erheblich höheren Aufwand, da z. B. regelmäßig die Asche zu entnehmen ist. Nachdem die Stadtwerke München den Antrag auf Anschluss des Anwesens an die Gasversorgung als nicht förderungsbedürftig abgelehnt hatten und Fernwärmeversorgung aus Kostengründen ausschied, entschloss sich der bwv für den Einstieg in die Solarthermie: Seit November unterstützt eine thermische Solaranlage die neue, zwar weiter mit Erdöl betriebene, jedoch besonders effektiv arbeitende Heizungsanlage. Bei Letzterer fiel die Wahl auf einen energiesparenden Niederdruckkessel, dessen Wärme für die Raumheizung und die Nachheizung der Warmwasserbereitung genutzt wird. Die Temperatur des Kessels wird digital geregelt und nur so hoch gefahren, wie es die Außentemperatur erfordert. Auch die elektronisch gesteuerte Heizungsumwälzpumpe passt ihre Leistung ständig dem tatsächlichen Bedarf an und arbeitet somit energiesparend im Blick auf Stromverbrauch und Wärmeverlust des Rohrnetzes. Die thermische Solaranlage dient

zum Heizen des Brauchwassers für Waschbecken, Wanne, Dusche etc. Sechs wartungsfreie, hagelgesicherte, ca. 1,4 mal zwei

durch die Anlage vermindern.“ Auch Tilmann Bernecker vom bwv-Technikteam betont diesen wichtigen „ökologischen Vorteil“.



Insgesamt sechs Vakuumröhrenkollektoren auf dem Dach des Hauses Friauler Straße absorbieren das Sonnenlicht für die Erwärmung des Brauchwassers. Hier die Montage Ende Oktober. Foto: cws

Meter große Vakuumröhrenkollektoren nehmen auf dem Flachdach des Hauses Nr. 3 ganzjährig die Sonnenstrahlung auf und liefern die solare Wärme über ein Trägermedium in Rohrleitungen zu einem Vorwärmer und einem Bereitschaftsspeicher, in dem das Brauchwasser auf eine eingestellte Temperatur, z. B. 58 °C, erwärmt wird. Steht nicht genug Sonnenenergie zur Verfügung, wird der Speicher über den Ölkessel beheizt.

Die kombinierte Heizungsanlage wird laut Dipl.-Ing. Franz Andree vom beauftragten Ingenieurbüro für Versorgungstechnik E3 „ca. 25 % weniger Energie verbrauchen und somit auch den Schadstoffausstoß mit Schwefeldioxid, Kohlendioxid, Stickoxiden etc.

Im Schnitt erzeugt die Solaranlage ca. 62 % der zur Brauchwassererwärmung notwendigen Energie: im Winter bis zu 40 %, im Sommer fast 100 %.

Die Einsparungen können, so Franz Andree, durch das Nutzungsverhalten der Mieter stark beeinflusst werden. „So führt z. B. eine um 1°C niedrigere Raumtemperatur, eingestellt am Thermostatventil, zur Einsparung von 6 % auf den jeweiligen Raum bezogen.“ Außerdem sollte in der kalten Jahreszeit in den Räumen eine Grundtemperatur von 18°C gehalten und bei kurzem Abschalten des Heizkörperventils nur stoßweise gelüftet werden. Das sind entscheidende Tipps – nicht nur für die Mieter des Anwesens Friauler Straße. cws

Danke fürs Mitmachen

Der schnelle Weg zur Schadensbehebung: Kummerkasten oder E-Mail

Kleine oder größere Schäden passieren nicht nur innerhalb der Wohnungen, auch in gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Treppenhaus und Kel-

ler sowie in Hof und Garten kommt es vor, dass etwas repariert werden muss. Häufig ist es nur eine durchgebrannte Glühbirne, die schnell ausgewechselt werden kann – sofern der Hausmeister davon Kenntnis bekommt. Warten Sie bitte nicht, bis vielleicht ein Nachbar den Schaden meldet. Werden Sie selbst initiativ und informieren

den Hausmeister. Das können Sie nach gewohnter Manier über den Kummerkasten in Ihrem Haus machen. Gerne leitet aber auch die Geschäftsstelle Ihr Anliegen weiter, wenn es per E-Mail dort eingeht, z. B. über den Link „Schadensmeldung“ in der Rubrik „Service“ auf der Homepage des bwv: www.bwv-muenchen.de

Regelmäßige Begehung der Wohnungen

In den letzten Jahren trat vermehrt das Problem auf, dass die vertraglich festgelegten Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt worden waren und der Mieter die dadurch entstandenen hohen Renovierungskosten beim Auszug nicht bezahlen konnte bzw. im Todesfall des Mieters die Erben eine Übernahme der Kosten ablehnten.

Auf Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat haben deshalb im Sommer die beiden Teams begonnen, mit Ankündigung nach und nach alle Wohnungen im Turnus von fünf Jahren zu begehen und die Mieter bei Mängeln zu Nacharbeiten aufzufordern. Schon nach kurzer Zeit, der Begehung von 40 Wohnungen, hat sich die Maßnahme als sinnvoll und notwendig erwiesen: Sie erspart dem bwv nicht nur Ärger und hohe Kosten, sondern hilft auch bei Vereinsamung, besonders älterer Mieter, und wirkt der drohenden Vermüllung einiger Wohnungen entgegen.

Die Frauenquote im Aufsichtsrat ist gestiegen

Im Juli erhielten die beiden Aufsichtsrätinnen Gudrun Spies und Eveline Shalan Verstärkung: Nach drei Jahren als Ersatzmitglied wurde Sabine Russling, 37, ins sonst männlich besetzte Gremium gewählt. Die Juristin mit dem Studienschwerpunkt Steuerrecht ist als Vorstandsassistentin in der Hubert Burda Stiftung mit Budgetfragen bestens vertraut und wirkt im Finanzausschuss. Ihr besonderes Anliegen ist, mitzuhelfen, dass alle Generationen gerne in den Wohnanlagen leben und respektvoll miteinander umgehen. Sie wohnt seit 1972 in der Anlage Neuhausen, erst als Heranwachsende, jetzt mit ihrem Mann und den zweijährigen Zwillingstöchtern.



Die zentrale Adresse des bwv

Seit 26 Jahren ist die Geschäftsstelle im Schwabinger Anwesen an der Kaulbachstraße untergebracht

In Schwabing haben wir 1998, gleich in der ersten Nummer der damals neuen Mitgliederzeitschrift *bwv* aktuell, einen kleinen Rundgang durch unsere Wohnanlagen begonnen. Ausgehend von der Herzogstraße 16/18, der Gründungswohnanlage des *bwv*, führte unser Spaziergang kreuz und quer durch München und Haar, aber auch durch 85 Jahre Baugeschichte der Genossenschaft. In Schwabing, an der Kaulbachstraße, schließt sich der Kreis. Unser Anwesen Nr. 95 ist stiller Zeuge von zwei städtebaulichen Sternstunden Münchens: Von Osten grüßt über die Thiemestraße der 1776 angelegte Englische Garten, der größte Stadtpark Deutschlands, und von Westen brandet verhalten der Verkehr von der großen städtebaulichen Achse Münchens, der Ludwig-/Leopoldstraße. Diese

nimmt ihren Ausgang am Odeonsplatz, wo sie verwoben ist mit den engen Straßen der Altstadt, und weist nach Norden – damals, im frühen 19. Jahrhundert, ein bewusstes politisches Bekenntnis zur erwachenden Deutschen Nation.

Unser Haus wurde vom Architekten Franz Deininger geplant und 1927 fertig gestellt. Es hat sieben große Wohnungen aus der Erbauungszeit und vier weitere, die im Zuge der Dachsanierung 1989/90 neu errichtet wurden.

Im ersten Obergeschoss befindet sich seit 1980 die Geschäftsstelle des *bwv*, die bis 1925 notdürftig in der Brienerstraße, später in dem Anwesen in der Liebigstraße untergebracht war. Die Büros in der Kaulbachstraße wurden 2001/02 renoviert und um Teile des Erdgeschosses erweitert. Hier liegt auch das



Vom Haus an der Kaulbachstraße sind es nur wenige Schritte in den Englischen Garten, dem größten Stadtpark Deutschlands. Foto: cws



Der „Plenarsaal unseres kleinen Gemeinwesens“: Forum zahlreicher Diskussionen und grundlegender Entscheidungen. Foto: cws

Sitzungszimmer. Wenn man den Vorstand mit der Regierung und den Aufsichtsrat mit dem Parlament vergleicht, könnte man auch sagen, hier ist der Plenarsaal unseres kleinen Gemeinwesens mit seinen rund 1690 Wohnungen.

Im ersten Obergeschoss wirkt der Geschäftsführer mit seinen Teams. Hier wird gerechnet, geplant, hier werden Verträge vorbereitet und abgeschlossen. Hier kommen die Beschwerden an, aber auch die pünktlichen Mietzahlungen einer schweigenden Mehrheit zufriedener Mieter. sax

Der berühmte Hofmaler von König Ludwig I.

Die Kaulbachstraße erhielt im Jahr 1883 ihren Namen nach Wilhelm von Kaulbach (1804–1874), den Monarch Ludwig I. 1837 zu seinem Hofmaler ernannte und der 1849 zum Direktor der Münchner Akademie berufen wurde. Kaulbach gilt als einer der wichtigsten und erfolgreichsten deutschen Maler seiner Zeit. Er schuf effektvoll-theatralische Wand- und Deckengemälde, zahlreiche Porträts, aber auch satirisch pointierte Illustrationen.

Rückblick

Das Anwesen in der Geibelstraße erhielt an den obersten Geschossen der Eingänge 2 und 4 je einen Balkon. Damit wurde dem immer stärker gewordenen Wunsch der Bewohner, eine Wohnung mit Balkon nutzen zu können, entsprochen.

* * *

An den Häusern Danklstr. 15, 17 und 19 wurden die Dächer, Fassaden und Balkone saniert.

* * *

In folgenden Wohnanlagen mussten die Fenster saniert werden:

Destouchestr. 55; Rossinistr. 2, 4, 3, 5; Clemensstr. 50; Kreitmayerstr. 33, 35; Lothstr. 30, 32; straßenseitig Prinzregentenstr. 92–100.

* * *

In der Wohnanlage Lothstr. 84–100 wurden die Treppenhäuser renoviert.

* * *

Die Wohnanlage an der Friauler Straße erhielt einen neuen Spielplatz. Zum Austausch der Heizanlage und gleichzeitigen Einbau von Sonnenkollektoren lesen Sie bitte Seite 3.

Jubilare

Der *bwv* dankt für

50-jährige Mitgliedschaft:

Josef Bücherl, Erich Lenauer, Lothar Nierer, Marianne Rott, Gerhard Schoschkola

40-jährige Mitgliedschaft:

Hubert Bogdoll, Anne K. Boll, Andreas Brunner, Walter Capallo, Manfred Denner, Erich Franz, Alexander Herzer, Horst Kirchmaier, Max Kübler, Charlotte Kügel, Anita Kurz, Rosa Kurz, Ludwig Lang, Hans Luedorf, Franz Mandl, Elfriede Mikschl,

Karl Schätzl, Manfred Schierlinger, Friedmar Schmidt, Bruno Schwab, Annemarie Schwägerl, Herbert Steger, Hedwig Tausend, Gertraud Weber, Georgine Wendl, Heinz Werner, Alfons Wiedmann

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 Druck und Prägung
G. Holzmann, München