

Liebes Mitglied

Der Wohnungsmarkt in München war lange durch Mangel an Wohnraum geprägt. In den vergangenen Jahren hat sich die Situation grundlegend gewandelt. Das spürt auch der bvw, der sich dem Wettbewerb stellen muss, wenn er sich behaupten will. Konkurrenz ist



kein Nachteil, sondern Ansporn. Viele Mieter im bvw sind schon im Ruhestand oder stehen kurz davor. Sie haben Zei-

ten des Wohnungsmangels erlebt und stellen bescheidene Ansprüche, mit deren Erfüllung jüngere Mitglieder nicht mehr zufrieden sind.

Für den bvw kommt es darauf an, Wohnungen auch an junge Mieter und Familien mit Kindern zu vermieten. Dazu müssen die Wohnungen und ihr Umfeld den gestiegenen Anforderungen angepasst werden. Zugleich muss es Ziel des bvw sein, das Niveau seiner Mieter zu halten. Dazu gehören auch wohnbegleitende Dienstleistungen. Ein Schritt ist die neue Zeitschrift, die über Aktivitäten, Sanierungen und andere Maßnahmen berichtet. So wollen wir auch den Genossenschaftsgedanken stärken.

Herbert Maier, Aufsichtsratsvorsitzender

Warum Sanierungen nötig sind

Jeder will eine moderne Wohnung - der Weg dahin bedeutet viel Lärm und Schmutz

Mit der Modernisierung ist es wie mit der Musik: Sie wird, frei nach Wilhelm Busch, „als störend oft empfunden, weil sie mit Geräusch verbunden“ Aber das Ergebnis, eine moderne, gehobenen Ansprüchen genügende Wohnung, mag jeder. Nur die Sanierung ist unbeliebt, weil sie mit Lärm und Schmutz verbunden ist. Aber offen gesagt, die älteren bvw-Wohnanlagen entsprechen oft nicht mehr dem Standard, den Mieter heute voraussetzen.

Der bvw hat in den vergangenen Jahren hauptsächlich Fassaden und Dächer der Wohnhäuser in Ordnung gebracht, um die Bausubstanz zu erhalten. Auch in den Wohnungen ist viel geschehen. Die frei stehenden Badewannen sowie die Kohleöfen, -herde und -badeöfen sind weitgehend verschwunden. Die Arbeiten wurden wohnungsweise, hauptsächlich bei Mieterwechsel vorgenommen.

Aber es gibt noch viel Modernisierungsbedarf, der nur zu bewältigen ist, wenn ein ganzes Haus saniert wird. Sorgen bereiten viele Abwasserleitungen, die statt einst zehn oder zwölf Zentimeter Durchmesser oft nur noch einen von vier bis fünf aufweisen. Auch die Gasleitungen verlangen ständige Aufmerksamkeit. Sie sollten entfernt werden. Wegen der Gasgeräte in den Wohnanlagen sind viele Kamine arg versotet. Je effektiver Gasgeräte arbeiten, desto kälter ist das Abgas und umso mehr Wasser kondensiert im Kamin und verursacht dort Schäden.

Modernisierungsbedarf entsteht auch durch die gestiegenen Ansprüche der Mitglieder: Viele elektrische Haushaltsgeräte sind heute eine Selbstver-

abgeschlossen. Dabei hat der bvw Erfahrungen gesammelt, aber auch Fehler gemacht und daraus gelernt. Jede Wohnanlage hat ihre Besonderhei-



Die Wohnanlage in der Geibelstraße wurde 1995 modernisiert, die neue Fassade wurde 1996 ausgezeichnet. Foto: bw

ständigkeit. Sie bringen eine Vervielfachung des Strombedarfs mit sich, aber auch den Wunsch nach besseren Stellmöglichkeiten in Küche und Bad. Wo man früher mit einem Herd, einer Spüle und einem Küchentisch zufrieden war, ist heute eine drei Meter lange Küchenzeile Standard. Im Bad will man Platz für die Waschmaschine haben. Solche Eingriffe in den Wohnungsgrundriss sind nur möglich, wenn man ein Haus ganz saniert. Außerdem ist eine Gesamtsanierung nur halb so teuer wie eine wohnungsweise. In einigen Wohnanlagen wurde eine gemeinsame Sanierung

Patentrezepte gibt es nicht. Der bvw will es jedes Mal besser machen. Dazu sind Ihre Anregungen und Ihr Vertrauen notwendig. sax

Das Meiste ist bereits passiert: Wie Hausmeister sich und ihre Wohnanlagen auf den Winter vorbereiten S. 2

Wohnen bleibt eine bezahlbare Sache: Der bvw stellt sich den Herausforderungen der Zukunft S. 3

Ein Herrschaftshaus für 38 Parteien: Das Gründungsanwesen des bvw an der Herzogstraße S. 4

Der bww wünscht seinen Mietern ein frohes Weihnachtsfest und ein glückliches und erfolgreiches neues Jahr.

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalien

Harald Stebner, Geschäftsführer

Der 43-jährige Bankkaufmann und Kaufmann für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft arbeitet seit 1989 für den bww. Harald Stebner trat als stellvertretender Geschäftsführer ein und sollte Nachfolger des damaligen Geschäftsführers Alfred Jetzinger werden. Als Jetzinger 1989 plötzlich starb, wurde Stebner zum Geschäftsführer bestellt. Er ist verheiratet, hat drei Kinder und lebt in Wolfratshausen. In der Freizeit wandert, radelt und schwimmt er gerne.



Helene Tanski, Stellvertreterin

Viele kennen sie als Verantwortliche für die Mieten- und die Gehaltsbuchhaltung sowie die Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Helene Tanski stammt aus Köln, kam 1989 nach München und arbeitet seit 1993 für den bww. Die gelernte Bürokauffrau absolvierte vor einem Jahr eine Fortbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Mitte 1998 wurde sie stellvertretende Geschäftsführerin. Sie und ihr Mann wohnen in Neuhausen. Helene Tanski hat eine Vorliebe für die Kultur und Natur Italiens, hört gerne klassische Musik und ist eine begeisterte Bergwanderin.



Das Wichtigste ist bereits geschehen

Wie Hausmeister sich und ihre Wohnanlagen auf den Wintereinbruch vorbereiten

Plötzlich ist es soweit. Wie seine Kollegen sieht der Hausmeister der Wohnanlage Bogenhausen, Ewald Bortmes, gewohnheitsmäßig um fünf Uhr früh aus dem Fenster. Der Innenhof hat sich über Nacht in eine Schneelandschaft verwandelt. Doch Bortmes ist darauf gut vorbereitet. Die Räumgeräte in seinem Fall Schneeschaukel und Besen sind überprüft und einsatzbereit, schon im Frühjahr hat er Sand und Salz so eingelagert, dass sie nicht nass werden oder gefrieren können. Bis sieben Uhr muss er alle Wege, Auf- und Abfahrten geräumt und gesichert haben, sonn- und feiertags bis acht Uhr. So lauten die Winterregeln für die bww-Hausmeister.

„Die Vorbereitungen auf die kalte Jahreszeit beginnen lange vor Wintereinbruch“ sagt Hausverwalter Helmut Wrase. Die Brunnen werden abgestellt, ausgepumpt und ihre Rohre entleert, ebenso Wasserleitungen vom Keller in die Vorgärten, wie in der Anlage Schluder-, Gudrun- und Pötschnerstraße in Neuhausen. Dort will Hausmeister Nenad Jaksic im



Es hat wieder geschneit: Hausmeister Bortmes räumt Schnee im Hof der Wohnanlage Grillparzer-, Hackländerstraße. Foto: cws

nächsten Winter zum ersten Mal den kleinen Brunnen abdecken. Auch das Herbstlaub sollte vor dem ersten Schnee entfernt und die Gartenarbeit abgeschlossen sein. Dazu gehört der „Winterschnitt“ des Rasens, bei dem das Gras etwas höher stehen bleibt als im Sommer. Wenn es kälter wird, werden die Haustüren nachgestellt und geölt. Leer stehende Wohnungen werden geheizt und regelmäßig kontrolliert, Keller- und Speicher-

fenster müssen geschlossen bleiben. Bäume müssen von großer Schneelast befreit, Wege bei Gefahr von Dachlawinen gesperrt werden. Bei Problemen mit Eiszapfen holen die Hausmeister die Polizei und die Feuerwehr. Manche Hausmeister erfreuen die Mieter zur Weihnachtszeit mit einem Lichterbaum. Die kleine Tanne in der Hackländerstraße leuchtet täglich von fünf bis sieben Uhr früh und 18 bis 24 Uhr nachts. cws

Das richtige Maß beim Vogelfüttern

Mit dem Vogelfüttern ist es wie mit vielen anderen Sachen: Es kommt auf das richtige Maß an. So hat der bww nichts dagegen, wenn Mieter im Winter ab und zu Körner ausstreuen. In einigen Anlagen wurden sogar Vogelhäuschen aufgestellt. Anders liegt der Fall bei Stadtauben: Vogelfreunde sollten bedenken, dass Tauben durch Kot und andere Ausscheidungen Krankheiten übertragen und Schäden in Millionenhöhe an Gebäuden verursachen. Deshalb fordert der bww seine Mieter auf, auf das Füttern von Stadtauben zu verzichten, und macht darauf aufmerksam, dass die Stadt München sogar ein Fütterungsverbot erlassen hat. Verstöße werden mit Bußgeldern bis zu 1000 Mark geahndet.

Sammelstellen für Christbäume

Wie in den Vorjahren richtet der bww nach Weihnachten in jeder Wohnanlage bei den Mülltonnen eine Sammelstelle für ausgediente Christbäume ein. Der Service ist kostenlos, der Abtransport der Bäume wird mit der Stadt München abgestimmt. Die Mieter sollen Kerzen und Schmuck von den Bäumen abräumen und sie für den Transport zum Tonnenplatz in eine Decke oder ein Laken hüllen, damit das Treppenhaus nicht durch abfallende Nadeln verschmutzt wird. Die Aktion geht bis zum ersten Wochenende nach dem Feiertag „Heilig Drei Könige“, also bis Samstag, 9. Januar. Mieter, die ihren Christbaum über diesen Tag hinaus aufgestellt lassen wollen, müssen ihn danach selbst entsorgen.

Telefonliste der Geschäftsstelle

Seit längerem kann man alle Mitarbeiter der Geschäftsstelle direkt anwählen. Zwar wurden die folgenden Telefonnummern bereits bekannt gemacht, dennoch gibt es immer wieder „Irrläufer“

Geschäftsführer
Harald Stebner 33 99 64-31

Mitgliederverwaltung:
Brigitte Maier 33 99 64-41
Mieterverwaltung:
Helene Tanski 33 99 64-42
Finanzbuchhaltung:
Ingeborg Woytzik 33 99 64-43
Technischer Bereich:
Jens-P Bissinger 33 99 64-51
Franz Loser 33 99 64-52
Helmut Wrase 33 99 64-53
Brigitte Weber 33 99 64-55
Karla Schoepper 33 99 64-56
Fax 33 99 64-49

Wohnen bleibt eine bezahlbare Sache

Der bvw stellt sich den Herausforderungen der Zukunft und der Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt

Der Genossenschaftsgedanke hat seine Wurzeln in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Damals wurden die ersten Genossenschaften gegründet. Die Zusammenschlüsse beruhten auf dem Bekenntnis zur Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Eigenverantwortung. Prinzipien, die immer noch gültig sind, auch wenn einige kaum mehr zum Tragen kommen.

Auch der bvw hat sich diese Grundsätze bei seiner Gründung im Jahr 1921 zu eigen gemacht. Wohnen gehört zum Unabdingbaren im Leben. Zwar gibt es seit längerem eine Wohnungsnot, wie sie viele ältere Mitglieder von früher kennen, nicht mehr. Aber eine sichere Wohnung bei einem genossenschaftlichen Vermieter gehört nach wie vor zu den Aktivposten in der Lebensführung. Mieterschutz ist eine Stärke des bvw.

„Die deutsche Bevölkerung wird bis zum Jahr 2040 voraussichtlich schrumpfen, dabei vor allem dramatisch altern“, sagte kürzlich der Präsident des Statistischen Bundesamtes, Johann Hahlen. 70 Prozent der Mieter in Wohnungsgenossenschaften sind über 50 Jahre alt und der Anteil der 60-Jährigen wird sich bis 2030 verdoppeln.

Die Frage lautet also: Wird aus dem bvw eine Alten-Genossenschaft oder eine Generationen-Wohnungsgenossenschaft? Der bvw hat sich für Letzteres entschieden und mit einer Änderung der Satzung auf die Herausforderung reagiert. Seit 1993 können Kinder von Mit-

ausschließliche Belegungsrecht. Sie werden zunehmend Ausländern zugewiesen. Der bvw hofft, dass sie sich in ihn integrieren können und wohl fühlen.

Besonders wichtig ist die Frage, wo, wann und in welchem Umfang der bvw Wohnungen

das: Steigende Ansprüche beschleunigen den Modernisierungsdruck. Der bvw muss seine Anstrengungen in diesem Bereich auch verstärken, weil über die Hälfte der Gebäude aus der Vorkriegszeit stammen. Die Modernisierung muss das Umfeld einbeziehen. Dazu gehören Spielplätze und auch Abstellplätze für Fahrräder. So weit möglich und finanziell vertretbar, wird der Bau von Tiefgaragen verwirklicht.

Die Wohnungsgenossenschaften müssen sich auf dem freien Wohnungsmarkt behaupten, seit 1990 die Gemeinnützigkeit weggefallen ist. Der bvw kann dabei wichtige Pluspunkte vorweisen: Alle Mitglieder können in Mitgliederversammlungen ihre Meinung vertreten und in Wahlen ihr Mitbestimmungsrecht ausüben, wie das der Genossenschaftsgedanke seit jeher verbürgt. Die geforderte finanzielle Beteiligung der Mitglieder erfolgt durch Zeichnung verzinslicher Anteile. Der bvw strebt auch nicht den höchstmöglichen Gewinn oder die beste Rendite an. Das Wichtigste ist: Die Mieten im bvw sind günstig. Das soll so bleiben. Denn das Kürzel bvw bedeutet auch: „Bezahlbarem Wohnen verpflichtet“ bw



Junge Familien mit Kindern brauchen moderne und günstige Wohnungen. Der bvw stellt sich dieser Herausforderung. Foto: bvw

gliedern dem bvw beitreten, auch wenn sie nicht im öffentlichen Dienst beschäftigt sind. Ein weiterer Punkt erfordert mehr Aufmerksamkeit. Die Bezirksfinanzdirektion hat für viele bvw-Wohnungen das

saniert. Jedes Mitglied wünscht sich eine moderne, zentralbeheizte Wohnung mit einem freundlichen Bad und Warmwasser. Wohnungen ohne diesen Standard sind nicht mehr vermittelbar. Aber nicht nur

Danke fürs Mitmachen

Schuhe, Mülltüten und Spielsachen bitte nicht ins Treppenhaus

Manche Mieter ziehen schmutzige Schuhe gerne vor der Wohnungstüre aus und stellen sie im Treppenhaus ab. Da stehen dann die Latschen des Papas, die Turnschuhe der Kinder und die Stiefelchen der Kleinen und warten, dass sie geputzt werden. Andere deponieren abends gerne den Müllbeutel vor der Wohnungstüre, damit sie morgens beim Verlassen des Hauses nicht vergessen, ihn wegzuerwerfen. Ein angenehmer Nebeneffekt ist vor allem bei vollen Windeln

von Kleinkindern im Müllbeutel -, dass durch die Wohnung keine üblen Gerüche ziehen. Wieder andere nützen den Platz vor der Wohnungstüre als Abstellfläche für Sandspielzeug. Nun gibt es Schlimmeres als streng riechende Sport-



Kein schöner Anblick: Schuhe und Müll vor der Türe. Foto: cws

schuhe oder Stiefel, volle Müllbeutel oder Spielsachen im Treppenhaus. Aber ein schöner Anblick sind sie nicht. Daher drei Bitten: Stellen Sie Schuhe in der Wohnung ab, bringen Sie Abfälle sofort zu den Mülltonnen und suchen Sie, wenn möglich, Stauraum für Spielgeräte in der Wohnung oder in Ihrem Keller.

Fenster in Keller und Treppenhaus im Winter immer schließen

Im Herbst und Winter beschweren sich immer wieder Mieter, weil andere Bewohner Fenster in Kellern und Treppen-

häusern geöffnet lassen. Vor allem Mieter von Wohnungen im Erdgeschoß beklagen, dass ihre Räume wegen geöffneter Kellerfenster von unten her ständig kalt sind. Gegen angemessenes Lüften ist nichts zu sagen, wenn aber die Außentemperatur unter zehn Grad sinkt, kühlen Keller und Treppenhäuser bei Dauerlüftung zu sehr aus. Die Fenster sollten nur kurz zum Lüften geöffnet werden und ansonsten geschlossen bleiben. Außerdem sollten die Wohnungen bei längeren Frostperioden ständig leicht geheizt werden, damit keine Wasserleitungen einfrieren und beim Auftauen Wasserschäden entstehen.

Ein Herrschaftshaus für 38 Parteien

Als Gründungsanwesen erwarb der bww im Jahr 1921 eine Spekulationsruine an der Herzogstraße

Hinter dem Siegestor, wo Schwabing anfängt, merkt man, dass auch hier nicht mehr alles beim Alten ist. Der „Schwarze Riese“, das Hertie-Hochhaus, existiert schon länger nicht mehr, eine Glitzerkiste ist an seine Stelle getreten. Das Tchibo-Eck, seit Jahrzehnten kultureller Treffpunkt, ist verschämt um die Ecke in die Hohenzollernstraße gerutscht. Dort gibt es zwar neben Kaffee Radiowecker und Fahrräder, aber keinen Logenplatz mehr zum Boulevard Leopold. Da freut man sich direkt, wenn man Ecke Herzogstraße auf Vertrautes stößt: Im abc-Kino, früher abc-li, gibt es noch Filme, keine Radiowecker, Fahrräder oder gar Kaffee, oder etwa doch? Endlich im Hintergrund steht, wie ein Fels in der Brandung, das Anwesen Herzogstraße 16 und 18, das Gründungshaus des bww.

Die Fassadenfarbe des prächtigen Anwesens ist etwas fad. Der bww wollte zwar einen frischeren Anstrich wählen, aber das Landesamt für Denkmalpflege hat ihn belehrt, dass nur die jetzige Farbe „wissenschaftlich-denkmalpflegerisch“ angemessen ist. Eigentlich war das Haus eine Spekulationsruine, als es der neu gegründete bww

1921 kaufte. Es war ursprünglich als „Herrschaftshaus“ konzipiert mit zwei großzügigen Wohnungen für das gehobene

artigen Grundrisse mit den langen Fluren. Sollte es schon damals drei Vorsitzende und zwölf Aufsichtsräte beim bww

geblickt und weiter gebaut, die heutigen Mieter danken es ihnen. Gegenwärtig wohnen 38 Parteien in dem Anwesen.



Die junge Genossenschaft erwarb 1921 eine Spekulationsruine an der Herzogstraße und baute das Anwesen so um, dass heute dort 38 Parteien wohnen. Das Bild stammt aus den 20-er Jahren. F.: bww

Bürgertum je Etage. Doch der junge bww hatte einen anderen Mieterkreis im Auge. So änderte man die Planung und schuf je Eingang drei oder vier Wohnungen. Das erklärt die eigen-

gegeben haben, sie hätten alle in dem Gründungshaus Platz gefunden und die Hände in den Schoß legen und auf die Pensionierung warten können. Aber sie haben in die Zukunft

Eine kleine Besonderheit soll noch erwähnt sein: Im Souterrain kann man an klaren Tagen durch das hofseitige Fenster das Fresko eines zeitgenössischen Künstlers erkennen. sax

Rückblick

Der bww hat 1998 wieder viele Wohnungen saniert und Dachgeschosse ausgebaut. In der Clemensstraße 56 wurden fünf übereinander liegende Wohnungen mit Zentralheizung ausgestattet. Wie andere Projekte soll auch dieses aus einem Förderprogramm des Freistaates bezuschusst werden.

Zur Jahresmitte wurden in der Appenzeller Straße 63, 65, 67, 69 und 71 zehn Dachgeschosswohnungen bezugsfertig. An den Dachausbauten in den Anwesen 73, 75 und 77 wird noch gearbeitet, sechs Wohnungen sind im Januar fertig. Außerdem wurde die Fassade der Gebäude teilweise wärmedämmend gestrichen. Im Hof der Appenzeller Straße

79 und 81 entstand eine Tiefgarage für 54 Autos. Sie wird in diesen Tagen eröffnet.

Die Anlage an der Wasserburger Straße 9, 9a, 11, 13 und 15 in Haar wird seit Ende der Sommerferien komplett modernisiert. Das Projekt wird im Sommer abgeschlossen.

Auch heuer wurden in vielen Wohnanlagen Mieterfeste gefeiert. Manche blicken auf eine lange Tradition zurück, andere, wie in der Geibelstraße 2 und 4 und der Trogerstraße 58, 60 und 62, fanden zum ersten Mal statt. Letztere kamen trotz des mäßigen Wetters so gut an, dass sie wiederholt werden sollen. Der bww fördert Hofeste mit einem Zuschuss von drei Mark pro Wohnung.

Jubilare

Der bww dankt für

50-jährige Mitgliedschaft:

Otto Rauch

40-jährige Mitgliedschaft:

Georg Ahammer
Herta Duttenhöfer
Berta Freundorfer
Karlheinz Gebhardt
Georg Gotzmann
Theresia Harich
Georg Krauß
Josef Kuchler
Irmgard Menhart
Fritz Neumüller
Wilhelm Penninger
Franz Reichl
Wilhelm Schreiber
Hans Slana

Walter Swoboda
Friedrich Wildfeuer

Der Hausverwalter **Franz Loser** feierte am 1. September sein 25. Betriebsjubiläum. Der 57-Jährige ist gelernter Maurer, nach seinem Meister absolvierte er die Bautechnikerschule. Der Vorstand und die Kollegen in der Geschäftsstelle wünschen ihm noch einmal alles Gute für die Zukunft.

bww aktuell
Mitteilungsblatt des bww
Beamtenwohnungsverein München e.G.
Kaulbachstraße 95, 80802 München
Tel.: 089/33 99 64-0
verantwortlich: Harald Stebner
Redaktion: Claudia Welker-Sebald
Auflage: 2000
Druck: Braun Verlag, Fürstenfeldbruck