

Liebes Mitglied

Der bwv nimmt Abschied von zwei seiner markantesten Führungspersönlichkeiten der letzten Jahrzehnte.



Horst Scherer ist im August und Bernhard Welker im September dieses Jahres gestorben. Mit mehr als 30 Jahren Einsatz in Aufsichtsrat und Vorstand haben sie gut ein Drittel der Geschichte des bwv sehr maßgeblich geprägt. Eine detaillierte Würdigung finden Sie auf Seite 2 dieser Ausgabe. Beide haben sich insbesondere als Finanzexperten große Verdienste um den bwv erworben. Die Einführung der einheitlichen Unternehmensmiete im Jahr 1999, die organisatorische Neustrukturierung der Geschäftsstelle, eine umsichtige Bau- und Sanierungspolitik, Innovationen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und vieles mehr stehen für die Ära dieser Leitfiguren. Auch ihr Humor und ihre Menschlichkeit gehörten zu ihrem Markenzeichen. Sie haben ihren Nachfolgern einen wohlgeordneten und gut für die Zukunft gerüsteten bwv in die Hände gelegt. Unsere Genossenschaft ist Horst Scherer und Bernhard Welker zu großem Dank verpflichtet für ihren herausragenden Einsatz und ihre besonderen Verdienste. Wir werden sie stets in ehrenvoller Erinnerung behalten. Ihren Angehörigen gilt unsere Anteilnahme.

Anders als bei den bisherigen Übertragungstechnologien wie DSL oder Kabelanschluss werden die Daten bei der Glasfaser nicht als elektrische, sondern als optische Signale übermittelt. Daraus ergibt sich ein höherer nutzbarer Frequenzbereich.

In der heutigen digitalen Welt werden zuverlässige Internetverbindungen immer wichtiger. Nicht nur in Firmen und Büros, auch in den Haushalten sollen gewaltige Datenvolumen möglichst schnell und störungsfrei transportiert werden, ob beim Streaming, Online-Gaming oder Smart-Home-Anwendungen – und nicht zuletzt bei der Arbeit im Homeoffice. Daher gewinnt die sogenannte FTTH-Technik (Fiber to the Home) zunehmend an Bedeutung. Die innovative Technologie ermöglicht es, Glasfaserkabel direkt bis in die Haushalte zu verlegen, wodurch die Internetgeschwindigkeit erheblich gesteigert und die Qualität der Verbindung deutlich verbessert wird.

Alle Häuser des bwv sind bereits an das Glasfasernetz angeschlossen, die Leitung verläuft in den Keller und endet in einem Verteilerkasten. Von diesem führen die alten Telekomkabel (Zweidrahttechnik) in die Wohnungen. Ab 2025 werden die Hausverteilnetze saniert und dort erneuert, wo sie Baumstruktur haben. Koaxialnetze in Sternstruktur bleiben bestehen. Dazu wird in jede Wohnung ein passives Glasfaserkabel verlegt, so dass jeder Haushalt für sich wählen kann, auf welchem der drei Wege (Zweidrahttechnik, Koaxial-

Fiber to the Home

Die Mieter des bwv bekommen Highspeed-Glasfasertechnik bis ins Wohnzimmer

leitung oder Glasfaserleitung) er danach TV, Internet und Telefon empfangen möchte.

Die Arbeiten vor Ort starten Anfang 2025. Begonnen wird in

auch hier durch bestehende Rohre, hinter den Sockelleisten oder im Aufputz-Kanal. Betroffene Bereiche müssen lediglich freigeräumt werden.



Die Glasfaserkabel werden mit Druckluft in kleine Leerrohre, sogenannte Speedpipes, eingeblasen.

Foto: © Vodafone

den Häusern, deren Mieter am häufigsten Störungen beim TV- und Internetempfang haben. Laut dem Unternehmen Vodafone, das die Maßnahme Haus für Haus durchführt, werden nach etwa zwei Jahren alle Wohnungen des bwv mit einem Anschluss an das Koaxial- und Glasfasernetz ausgestattet sein. Vom Verteilerkasten im Keller aus werden die Kabel sternförmig nach oben in die Haushalte verlegt, durch vorhandene Leerrohre und Kabelkanäle, stillgelegte Kamine oder neugeschaffene Kanäle. Je nach Wohnungsgröße mündet die Glasfaser in ein bis zwei Multimediadosen, im Wohn- und/oder benachbarten Zimmer neben der/den vorhandenen Dosen. Falls das Kabel innerhalb der Wohnung verlegt werden muss, geschieht dies

Mit dieser Modernisierung kann der bwv künftigen Entwicklungen im digitalen Bereich entspannt entgegensehen. Sie ist weder für den bwv noch die Bewohner mit Kosten und Verpflichtungen verbunden. Durch viele Vorteile, die der Mieter optional nutzen kann, erhöht sie den Wohnkomfort und macht – so Geschäftsführer Matthias Nippa – „die Infrastruktur des bwv zukunftssicher“. cws

Nachruf auf Horst Scherer und Bernhard Welker S. 2

50 Cent je Quadratmeter mehr Erläuterungen zur Mieterhöhung ab 2025 / Von Klaus Hofmeister S. 3

Jahresrückblick: Die Baumaßnahmen 2024 S. 4

Klaus Hofmeister

Klaus Hofmeister
Mitglied des Vorstands

Der bvv wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2025
Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalie

Ljiljana Cohnen Verwaltung

Als rechte Hand der Geschäftsführung und des Vorstands kümmert sich Ljiljana Cohnen (55)



seit April um die Mitgliederverwaltung, die Sachbearbeitung bei der Wohnungsvergabe und vieles mehr. Aufgewachsen am

Tegernsee, lebt sie seit 1987 in München. Die gelernte Kauffrau war in diversen Fachhandelsbetrieben tätig, u. a. in der Planung und Beratung. Beim bvv schätzt sie das kollegiale Arbeiten auf Augenhöhe. In der Freizeit ist sie gern kreativ, strickt viel, liest und besucht mit ihrem Lebensgefährten Flohmärkte.

Alle Jahre wieder

quellen rund um die Weihnachtstage in den Müllhäuschen die Tonnen über. Vor allem die Altpapiercontainer sind am Bersten. Viele Geschenke werden über den Onlinehandel gekauft, was Berge von Versandkuverts und Kartons jeder Größe mit sich bringt. Daher gilt es noch einmal mehr, die teils monströsen dreidimensionalen Verpackungen zu zerlegen und plattzudrücken, bevor sie in der Papiertonne landen. Unbeschichtetes Geschenkpapier darf mit hinein, glänzendes dagegen gehört ebenso wie Schleifen, Glitzer und Co. in den Restmüll. Auch beim übrigen recycelbaren Abfall, wie Plastik und Altglas, der an den Festtagen verstärkt anfällt, sollte man das Mülltrennen ernstnehmen und im Müllhäuschen Ordnung halten.

Horst Scherer ist gestorben

Er wirkte über 37 Jahre in den Gremien des bvv

Horst Scherer, lange Jahre Mitglied im Vorstand des bvv und prägend für die Genossenschaft, ist am 6. August 2024 im Alter von 84 Jahren unerwartet gestorben. Mehr als 37 Jahre war er in den Gremien der Genossenschaft tätig: 1975 rückte er innerhalb der Wahlperiode in den Aufsichtsrat nach, wo er 22 Jahre erst dem Bauausschuss, dann dem Finanzausschuss angehörte; 1997 wechselte er in den Vorstand, aus dem er sich 2012 verabschiedete. „37 Jahre, 4 Monate und 15 Tage Tätigkeit im Vorstand und Aufsichtsrat reichen“, erklärte er in seiner markigen Art auf die Frage, warum er nicht wieder kandidiere.

Zuvor Geschäftsstellenleiter bei den Münchner Verkehrsbetrieben war Horst Scherer von 1971 bis zur Pensionierung 2003 Kämmerer seiner Heimatgemeinde Haar. Auch beim bvv, insbesondere in der 1997 gegründeten Arbeitsgemeinschaft zur Bewältigung der Zukunfts-

probleme, hatte der Finanzexperte ein scharfes Auge auf den Haushalt und er agierte gemäß seinem beruflich bewährten Leit-



Horst Scherer (1940–2024)

Foto: cws

spruch: „Als Kämmerer muss man das Geld sammeln können.“ Ein Verkauf von Immobilien kam für die Gremien trotz der damals schwierigen Zeit nicht in Frage. Sein Ziel war stets, den Mietpreis so niedrig wie möglich zu halten, damit auch finanziell schlechter Gestellte eine Wohnung bezahlen können. Zu-

gleich sollte der Bestand zeitgemäß „in Schuss gehalten werden, so dass die Wohnungen gut bewohn- und vermietbar sind“. Sich ehrenamtlich für den bvv einzusetzen, war Horst Scherer eine Selbstverständlichkeit, auch wenn er „spätestens seit der Vorstandsarbeit gar keine Zeit mehr für die Haarer Bürgerversammlung hatte“, wie er einmal unverblümt konstatierte. Im Gegenzug erwartete er von den Mitgliedern, „dass sie sorgsam und verantwortlich mit der Mietsache umgehen“.

Er konnte durchaus entschlossen auftreten und hatte einen trockenen Humor. Aber er ist immer mit großer Empathie auf seine Mitmenschen zugegangen. Er hatte einen Blick für jeden Einzelnen und ein sehr gutes Gedächtnis, sowohl im Hinblick auf Personen als auch bei allen anderen Belangen. Der bvv trauert um Horst Scherer und wird ihn mit großer Dankbarkeit in ehrender Erinnerung behalten.

Zum Tod von Bernhard Welker

Er engagierte sich mehr als 31 Jahre in Aufsichtsrat und Vorstand

Mit außerordentlichem Einsatz hat Bernhard Welker den Weg des bvv entscheidend mitgestaltet; am 5. September 2024 ist er nach langer schwerer Krankheit gestorben. Von 1976 bis 1995 gehörte er dem Aufsichtsrat an, in dem er für einige Wahlperioden den Vorsitz des Finanzausschusses innehatte. Im Anschluss wirkte er zwölf Jahre im Vorstand. „Mir war es vergönnt, mehr als drei Jahrzehnte für unsere Genossenschaft Verantwortung zu tragen und für ihre Zukunft mitzusorgen“, so seine Worte anlässlich des 90-jährigen Bestehens des bvv.

Bernhard Welker arbeitete beruflich lange Jahre als Finanzbeamter und Betriebsprüfer und setzte seine wertvollen Erfahrungen voll in seiner Tätigkeit beim bvv ein. Er richtete seinen kritischen Blick nicht nur auf die Baumaßnahmen und die Verwaltung, sondern auch auf die damals überaltete Mietpolitik, um den bvv wirtschaftlich sicherer

zu machen. Zusammen mit seinen Vorstandskollegen und dem Aufsichtsrat betrieb er konsequent die für den bvv existenziell un-



Bernhard Welker (1938–2024)

Foto: cws

umgängliche Umstellung der erbten, nicht mehr nachvollziehbaren Mietenstruktur zur einheitlichen Unternehmensmiete. 1983 wechselte der Oberamtsrat beruflich von der Finanz in die Pressestelle der Staatskanzlei und brachte auch dieses Know-how maßgebend beim bvv mit ein – zumal mit dem Wachstum

und Erfolg der Genossenschaft die Öffentlichkeitsarbeit an Stellenwert gewann. Zum 75-jährigen Bestehen präsentierte der bvv erstmals seinen gesamten Bestand in einer reich bebilderten Broschüre. Mehr noch als der Auftritt nach außen sollte für die Mitglieder die Möglichkeit geschaffen werden, sich noch stärker mit der Genossenschaft zu identifizieren. Initiiert von Bernhard Welker erscheint daher seit 1998 die Hauszeitschrift „bvv aktuell“, um die Mitglieder kontinuierlich zu informieren und mit einzubinden.

Ein lebendiger Kontakt zwischen den Mietern, den Organen und der Verwaltung war Bernhard Welker stets wichtig. Noch heute erinnern sich viele an seine Herzlichkeit und die Eloquenz, mit der er auf den Mitgliederversammlungen als Vertreter des Vorstands gesprochen hat. Mit Trauer und großem Dank für seine Verdienste behält ihn der bvv in ehrendem Gedächtnis.

50 Cent je Quadratmeter mehr

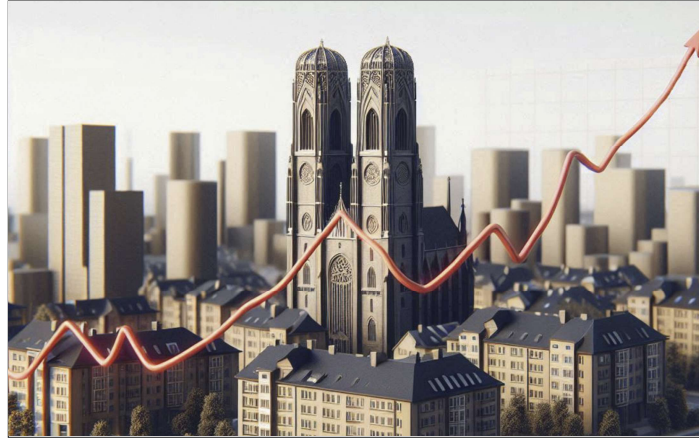
Erläuterungen zur Mieterhöhung ab 2025 / Von Klaus Hofmeister

Bezahlbarem Wohnen verpflichtet lautet das Ziel des bvw. Wie ernst Vorstand und Aufsichtsrat damit ist, kann man daran sehen, dass die Unternehmensmiete für unsere gut 1700 Genossenschaftswohnungen weit unter dem Niveau der Durchschnittsmiete in München liegt. Seit 2017 beträgt die Miete für die bvw-Wohnungen in Häusern ohne Aufzug 6,50 Euro je Quadratmeter, in Häusern mit Aufzug 7,00 Euro. Die Durchschnittsmiete in München liegt nach dem aktuellen Marktbericht des Immobilienverbands Bayern für Neuanmietungen bei 21,20 Euro je Quadratmeter für Bestandswohnungen und bei 24 Euro für den Neubau. Die Süddeutsche Zeitung betitelte diese neue Höchstmarke mit der Headline: „Die 24-Euro-Marke wird geknackt“ (SZ vom 15.10.2024). Nun hat der Vorstand des bvw in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen, die Unternehmensmiete um 50 Cent je Quadratmeter moderat anzuheben. Wie schon in der diesjährigen Mitgliederversammlung erläutert, beträgt sie ab 1. Januar 2025 in Häusern ohne Aufzug 7,00 Euro je Quadratmeter und in Häusern mit Aufzug 7,50 Euro. In einigen Wohnanlagen mit Neubaustandard und bereits jetzt darüber liegenden Mieten erfolgt die prozentuale Anpassung im Wesentlichen vergleichbar wie im gesamten Wohnungsbestand. Der bvw kämpft mit immer höheren Kosten für die Instandhaltung und Bewirtschaftung seiner gut 1700 Genossenschaftswohnungen. Beispiele sind die

Kostensteigerungen bei Handwerkerleistungen oder generell die hohe Inflation der letzten Jahre. Seit 2017 hat sich der Baupreisindex in Deutschland

zu klimafreundlicheren Energiequellen wie etwa Fernwärme oder Wärmepumpen.

Die Gremien des bvw halten die anstehende Mieterhöhung für



Auf der Kurve der Münchner Mietpreisentwicklung liegt der bvw nach wie vor am unteren Ende

Bild: generiert mit Bing Image Creator

um 55 Prozent erhöht. Daran lässt sich ablesen, dass notwendige Investitionen auch für den bvw immer teurer werden. Hinzu kommen die stark gestiegenen Bauzinsen, die gerade bei großen Projekten wie energetischen Sanierungen und der Aufstockung von Häusern für zusätzliche Wohnungen beträchtlich zu Buche schlagen.

Außerdem kommen immer neue Herausforderungen auf den bvw zu. In den nächsten Jahren fallen große Investitionen in die energetische Versorgung seiner Immobilien an. Der Gesetzgeber hat den Ausstieg aus der Wärmeversorgung mit fossilen Energieträgern auf den Weg gebracht. Das bedeutet zum Beispiel den Umbau von Heizsystemen weg vom Einsatz von Öl und Gas hin

sozial verträglich. Die Mieten wurden in den letzten acht Jahren auf dem gleichen Level gehalten – getreu der Politik, sie jeweils möglichst lange stabil zu halten und Anhebungen moderat zu gestalten. Die aktuelle Steigerung bedeutet einen Anstieg von 2017 bis 2025 um 7,7 Prozent. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter beim Mietspiegel München ist von 2017 bis 2023 von 11,23 Euro auf 14,58 Euro (= 29,8 Prozent) gestiegen. Damit liegt der bvw am unteren Ende der Mietpreisentwicklung. Vorstand und Aufsichtsrat bitten um Verständnis für die Mietenanpassung ab 2025 und versichern, dass weiterhin als Maxime des bvw gilt: Bezahlbarem Wohnen verpflichtet.

Bewohner- versammlung in Haidhausen

Seit dem Jahr 2022 laufen die Bauarbeiten des Sanierungs- und Aufstockungsprojekts in der der Grillparzerstr. 34, Hackländerstr. 1–7 und Versailler Straße 17. Im Dezember 2023 haben den Häusern einen erheblichen Wasserschaden zugefügt, der noch nicht vollständig behoben werden konnte. Unmittelbar betroffen sind 25 der 55 bewohnten Wohnungen. Der Bauablauf verzögert sich nach aktuellem Stand um acht Monate.

Am 22. Oktober hat deshalb im Saal der benachbarten Kirche St. Gabriel eine Krisenveranstaltung stattgefunden. Anwesend waren 43 Mieter, Vorstand, Geschäftsführung, der Vorsitzende des Aufsichtsrats und die Zuständigen des Teams Technik, außerdem Andreas Adldinger mit Team, der Inhaber der gleichnamigen Baufirma, der als Totalunternehmer verantwortlich für die Schadensbehebung und Fertigstellung des Bauprojekts ist.

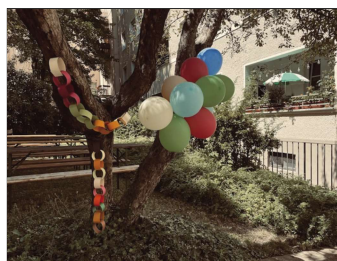
Die Mieter wurden in mehreren Vorträgen seitens des bvw und der Baufirma ausführlich über den Stand der Arbeiten und die weitere Planung informiert. Anschließend konnten sie sich mit drängenden Fragen und Anliegen direkt an den Bauunternehmer und die Vertreter des bvw wenden.

Sehr deutlich wurde, dass noch viele Herausforderungen zu bewältigen sind. Die Baufirma hat dem bvw zugesichert, ihr Möglichstes zu geben. Dennoch wird den Bewohnern weiterhin viel Geduld abverlangt. cws

Danke fürs Mitmachen

Gemeinsam feiern verbindet

In einigen Wohnanlagen ist es bereits Tradition, dass die Mieter einmal im Jahr gemeinsam feiern. So wurden auch heuer wieder in Neuhausen, Maxvorstadt, Schwabing, Haidhausen und Haar Hoffeste veranstaltet; nur den Bewohnern in Sendling hat das Wetter einen Strich durch die Planung gemacht.



Mit bunter Deko wie hier in einem der Haidhauser Höfe macht das Feiern gleich noch mehr Spaß.

Foto: Mieter

Für das Fest wird oft der Hof geschmückt, man stellt Bänke und Tische auf, unterhält sich fröhlich bei gutem Essen und Trinken, und für die Kinder gibt es manchmal sogar ein Programm. Während vor „Corona“ immer mehr Wohnanlagen Feste veranstaltet haben, hat danach nur noch ein Teil davon die Tradition wiederaufgenommen. Das ist sehr schade, denn nicht ohne Grund heißt es, dass gemeinsa-

mes Feiern verbindet und das Zusammengehörigkeitsgefühl unter Nachbarn stärkt. Ein Hoffest ist eine wunderbare Gelegenheit, einander besser kennen zu lernen und sich auszutauschen. Vom bvw werden die Feste mit drei Euro pro Wohnung bezuschusst, bei „runden“ Hoffesten, d.h. alle fünf Jahre, sind es fünf Euro. Es wäre schön, wenn wieder mehr gefeiert wird. Probieren Sie es gemeinsam aus!

Jahresrückblick

Baumaßnahmen 2024



In **Schwabing** wurde am Haus Rossinistr. 4 (Bj. 1938) die schmückende Skulptur restauriert: eine aus Muschelkalk gehauene junge Frau, die einen Blumenkorb trägt. Die 3,20 m hohe Figur war stark verschmutzt und verwittert, mit unzähligen Löchern, loseem und fehlendem Material. Bevor sie der Steinmetz und -bildhauer Konrad Oppenrieder mit Wurzelbürste, Pinsel und Feinwerkzeug gereinigt hat, ließ er sie über Wochen mit Wasser berieseln, um die Ablagerungen zu lösen. In vielen Arbeitsschritten wurden lockere Stücke mit Harz befestigt, poröse Bereiche mit Steinfestiger behandelt und gelöstes Material mit Vernadelung stabilisiert. Fehlende Teile, wie Finger, Augen, Lippen, Nasenspitze und Bereiche der Wangen, hat Oppenrieder mit mineralischer Steinersatzmasse aufmodelliert. Bereiche, in die Wasser eindringen konnte, wurden mit Fugenmaterial geschlossen und zuletzt die ganze Skulptur imprägniert. Das Projekt wurde in enger Abstimmung mit dem Denkmalamt entwickelt und mit großer Sorg-

falt und Kompetenz umgesetzt, um die wertvolle Bausubstanz dieses Hauses zu erhalten. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: In wiedergewonnener Jugend und Schönheit wird die grazile Frau nun viele weitere Jahrzehnte die Fassade zieren.

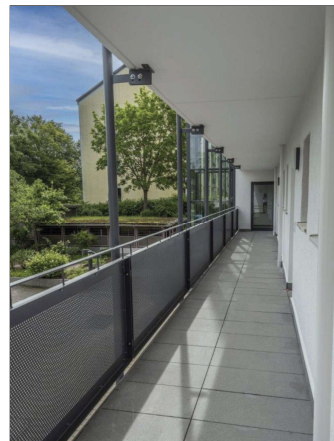
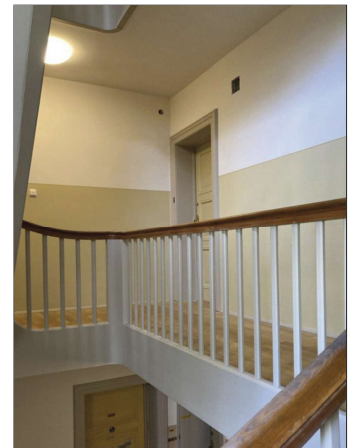


In der Wohnanlage am Implerplatz in **Sendling** (Bild re.) wurde die Sanierung der historischen Kastenfenster fertiggestellt.

In **Schwabing** wurden in der Herzogstr. 16, 18 die Treppenhäuser (Bild re. Mitte) saniert. Die mit dem Denkmalamt abgestimmte Farbgestaltung entspricht dem Original.

Der Hof zwischen Impler- und Danklstr. in **Sendling** erhielt neue Fahrradabstellplätze (Bild re. unten; siehe auch Kasten).

In **Fürstenried** wurde das Projekt in der Appenzellerstr. 79, 81 abgeschlossen. Außer dem Anbau zweier Aufzüge wurden die Laubgänge saniert und mit neuen Brüstungen versehen (Bild unten) sowie die Westfassade und die Treppenhäuser samt neuer Wohnungstüren überarbeitet.



Fotos: bwv

Weitere Projekte in 2024:

Der bwv rüstet dort, wo es in den Wohnanlagen möglich und sinnvoll ist, Fahrradabstellmöglichkeiten nach, um die umweltfreundliche Mobilitätsart Fahrradfahren zu unterstützen und dem Wunsch vieler Mieter nachzukommen. 2024 wurde damit in den Wohnanlagen in Neuhausen und Sendling (alt und neu) begonnen (siehe Bild re. unten). Weitere Wohnanlagen folgen.

Wie in Sendling (siehe Bild re. oben) wurde auch in der Lothstr. 30, 32 in der Maxvorstadt die Sanierung der historischen Kastenfenster abgeschlossen.

In Haar wurde ein weiterer Bauabschnitt zur Abdichtung der Häuser an der Wasserburgerstr. fertiggestellt.

Etliche Projekte wurden 2024 abgeschlossen. Darunter die Sanierung der restlichen Treppenhäuser in der St.-Konrad-Str. in Haar und die Auffrischung der Fenster in der Schneckenburgerstr. 38, 40. Des Weiteren wurden teils größere Planungen zur energetischen Verbesserung bzw. Umstellung der Energieversorgung begonnen, so Am Kloostergarten in Pasing, in der Waldstr. in Haar, der Friauler Str. in Giesing oder in Haidhausen, wo jetzt die Häuser gegenüber der aktuellen Baustelle an die Fernwärme angebunden werden.

Jubilare

Der bwv dankt für

60-jährige Mitgliedschaft:

Helmut Fischer, Leo Hobmeier, Willi Niksch, Egon Tanner, Hans Vogl, Dieter Walter, Paul Woldt, Gisela Zander

50-jährige Mitgliedschaft:

Reinhard Edbauer, Marianne Harster, Manfred Hütter, Albrecht Lechl, Marianne Leibold, Herbert Neidl, Hermann Pöhlmann, Hubert Pollner, Manfred Reichel, Manfred Röhrich, Christine Schillo, Franz-Leopold Graf von Stillfried, Hermann Typelt, Georg Wallner, Sonja Whitfield, Herbert Wimmer, Manfred Wimmer

40-jährige Mitgliedschaft:

Christa Blanderer, Walter Dilg, Elfriede Gailer, Gerda Giorgini, Margot Kaseder, Alois Kastl, Helga Leo, Dr. Rainer Maurer, Irmengard Reinmoser, Petra Rummelt, Rudolf Scheuring, Heinrich Schneider, Heidemaria Weissing

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, Kirchheim