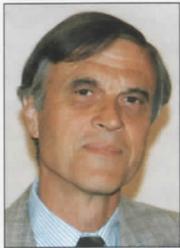


Liebes Mitglied

Das Wohnideal von Vielen ist relativ leicht zu umreißen: Sie wünschen sich den Komfort einer modernen Wohnung verbunden mit dem Charme von Rothenburg oder Portofino. Wir haben gelernt, in unseren alten Häusern nicht mehr nur „Altlasten“ zu sehen, sondern auch ein kulturelles Erbe. Wir schätzen die menschliche Nähe gewachsener Wohngemeinschaften. Wir sehen wieder das Licht- und Schattenspiel alter Fassaden mit ihren Gesimsen und schätzen den Charme alter Holztreppehäuser. Wir freuen uns, wenn wir unter ein paar Lagen PVC gutes altes Parkett finden. Freilich ist das alles oft schwer vereinbar mit unseren Vorstellungen von einer modernen Einbauküche nicht unter drei bis vier Metern Länge, von Badekomfort und Schallschutz. Das technisch Machbare stößt aber vor allem an eine Grenze: das Geld. Um möglichst exakt hochrechnen zu können, wie viel wir uns in den nächsten Jahren leisten können und müssen, entstand das Projekt „Existenzsichernde Modernisierungspolitik“. Es ist die Basis für eine sichere Zukunft des bwv und seiner Mieter.



Max Saxinger
Mitglied des Vorstandes

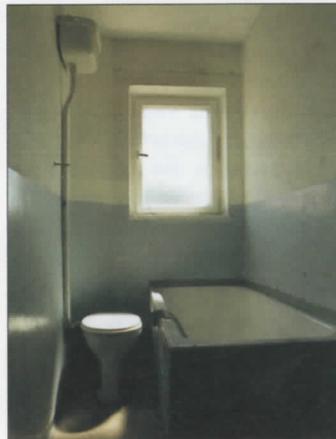
Eine große Herausforderung

Der bwv muss in Zukunft deutlich mehr Geld in Modernisierungen investieren

Mit Wohnungen ist es wie mit anderen Produkten: Die Nachfrage hängt stark von ihrem Preis und ihren Standards ab. Mieter erwarten heute moderne Bäder, zentrale Heizungen und ähnliche Annehmlichkeiten, die in Altbauten nicht selbstverständlich sind. Zugleich gilt: Die 1684 Wohnungen des bwv sind das Kapital für die sichere Zukunft seiner Mitglieder. Voraussetzung ist, dass sie im doppelten Sinne attraktiv bleiben: Zum einen durch ein zeitgemäßes Niveau, das den sich ständig ändernden Ansprüchen genügt, zum anderen durch günstige Mieten.

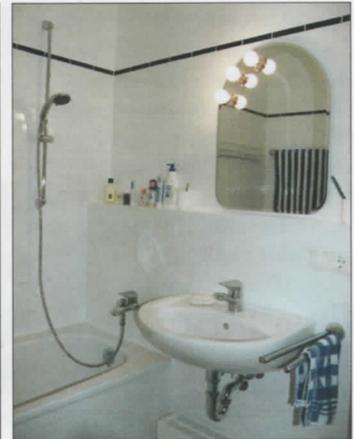
Um diesen Erfordernissen Rechnung zu tragen und die Handlungsfähigkeit des bwv zu sichern, kommen in den nächsten Jahren große Herausforderungen auf Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle zu. So lautet die Einschätzung der Arbeitsgruppe „Existenzsichernde Modernisierungspolitik“, die der Aufsichtsrat aus seinen Mitgliedern Siegfried Bahr, Dr. Klaus M. Häußler und Siegfried Lunz gebildet hatte. Sie wurde im Herbst 2001 projektbezogen gegründet, um langfristige Zukunftsstrategien für den bwv und den bevorstehenden Generationenwechsel unter den Mitgliedern zu entwickeln. Zum Generationenwechsel: 590 Wohnungen des bwv – das sind 35 Prozent seines Bestands – sind 25 Jahre oder länger an ein und denselben Mieter vergeben. Deshalb ist damit zu rechnen, dass viele dieser Wohnungen in den nächsten zehn Jahren frei werden. Damit wird ihre Generalsanierung fällig. Diese Entwicklung verschärft sich durch

das Ergebnis einer Befragung der Hausverwalter, nach dem rund 830 Wohnungen, also die Hälfte des Bestandes, als „unsaniert“ gelten müssen. Die Zahl hängt natürlich eng damit zusammen,



Alte Bäder (links) müssen bei Wohnungswechseln meist dringend auf einen modernen Standard (rechts) gebracht werden. Fotos: cws

der Sanierung zum Beispiel von Bädern, Fenstern, Fassaden und Dächern ganzer Wohnanlagen addieren sich die Aufwendungen in dem Bereich auf etwa 4,6 Millionen Euro im Jahr. Das sind



dass etwa die Hälfte der bwv-Häuser aus seiner Gründungszeit in den zwanziger und dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts stammt.

Bei Modernisierungen unterscheidet man grundsätzlich zwischen einer Sanierung bei Mieterwechsel und der Renovierung eines ganzen Blockes. Letztere gilt als kostengünstiger und effizienter, zum Beispiel was das Leitungsnetz angeht. Wohnungsweise Sanierungen haben dagegen den Vorteil, dass sie leichter zu bewerkstelligen sind. Wie auch immer: Die Erfahrung zeigt, dass bei der Modernisierung einer Wohnung im Schnitt Kosten von 333 Euro je Quadratmeter entstehen. Bei wenigstens 60 Mieterwechseln, die bis 2011 Jahr für Jahr anfallen, und dazu

1,5 Millionen Euro mehr, als der bwv derzeit aus eigener Kraft dafür erwirtschaften kann. Wie groß die Herausforderung ist, zeigt auch die Tatsache, dass in den vergangenen 14 Jahren im Schnitt nur 30 Wohnungen pro Jahr wegen Mieterwechsel hergerichtet werden mussten. cws
Siehe Interview mit Herbert Maier, S. 2

Gemeinsam gegen die Taubenplage: Nistplatz-Verbau und Fütterungsverbot S. 2

Frischer Wind in der Geschäftsstelle: Im Zuge des Umbaus wurde auch die Arbeitsverteilung neu organisiert S. 3

76 Wohnungen mit funktionalen Grundrissen an der Peter-Auzinger-Straße S. 4

Jasmin Schneider, Verwaltung

Geboren 1974 im schönen Kurort Prien am Chiemsee kam Jasmin Schneider vor einem Jahr nach München und begann beim bww als Finanzbuchhalterin. Seit der personellen Umstrukturierung ist sie für die Löhne und Gehälter sowie für die Mitgliederverwaltung zuständig.



Die gelernte Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bildete sich während ihrer Tätigkeit bei der Firma Chiemgau Immobilien in Traunstein an der Deutschen Immobilien Akademie (DIA) Freiburg zur Diplom-Immobilienwirtin weiter und arbeitete zuletzt im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung. In ihrer Freizeit liest sie gerne, erkundet gemeinsam mit ihrem Mann per Rad München und Umgebung und per Pedes die Berge.

Ewald Bortmes, Hausmeister

Ewald Bortmes ist 1962 in der Stadt Fogarasch in Siebenbürgen geboren. 1990 übersiedelte er nach München und ist seit diesem Jahr beim bww als Hausmeister beschäftigt. Er kümmert sich um die Wohnanlage an der Troger-/Geibelstraße und um den Großteil der Häuser an der Grillparzer-, Schneckenburger-, Hackländer- und Versaillerstraße. Nach Abschluss der Hauptschule machte Bortmes eine Lehre als Kraftfahrzeugmechaniker.



Danach war er bis zum Umzug nach Deutschland als Kraftfahrer bei einer Spedition tätig. Er ist verheiratet und hat eine Tochter mit 16 und einen Sohn mit 12 Jahren. Zu seinen Hobbys zählen Radfahren und Wandern.

„Es geht um unser Vermögen“

Aufsichtsratschef Herbert Maier über die Notwendigkeit von Sanierungen

Der bww muss künftig weit mehr Wohnungen sanieren als bisher. Welcher Standard ist angestrebt? Ein gefliestes Bad mit Einbauwanne, Anschluss für eine Waschmaschine und Warmwasserversorgung aus einer Etagen- oder Zentralheizung, das Minimum ist ein Boiler. Die Toilette in einem eigenen Raum, eventuell eine zweite im Bad. Bei der Heizung müssen wir weg von Kohle und Öl und langfristig von Einzelöfen. Die Küche sollte einen Spülmaschinenanschluss haben. Parkettboden wird heute erwartet, wenigstens im Wohnzimmer. Wie sieht es mit den Versorgungsleitungen aus?

Wir brauchen leistungsfähige Stromleitungen, damit die heute üblichen Elektrogeräte wie Fernseher, Waschmaschine, Trockner und Geschirrspüler neben der Computeranlage und anderen Elektrogeräten problemlos zu betreiben sind. Viele Wasserrohre gehören ausgetauscht, weil Ablagerungen die alten Leitungen immer weiter schließen. Solche Sanierungen haben doch sicher Folgen für die Mieten?

Ja, aber unsere Mieten sind so konkurrenzlos günstig, dass wir sie etwas anpassen können und dennoch deutlich unter den gängigen Preisen bleiben. Ich betone: Der bww will nicht an das Niveau des Münchner Mietspie-

gels herankommen. Aber die Mieten müssen so realistisch sein, dass Instandhaltungen und Modernisierungen bezahlt werden können, sonst führt es zu ei-

eine sanierte Wohnung?

Das kann ich nicht beziffern, zumal wir sehr unterschiedliche Mieten haben. Bei den Neuvermietungen streben wir einen



Bezahlbarem Wohnen verpflichtet: Herbert Maier im Gespräch. F.: cws

nem Vermögensverzehr zu Lasten der nächsten Generationen. Wie meinen Sie das?

Eine Folge wäre irgendwann eine dramatische Anhebung der Mieten, wobei fraglich ist, ob das unser derzeitiges Mietrecht überhaupt zuließe. Nicht ohne Grund interpretieren wir die Abkürzung „bww“ mit: „bezahlbarem Wohnen verpflichtet“ Es ist ebenso einhellige Auffassung der Organe des bww, dass – auch langfristig – die Existenz unserer Genossenschaft sichergestellt werden muss.

Wie hoch ist denn die Miete für

möglichst einheitlichen Standard mit gleichen Mieten an.

Man sagt, Mieter werden immer schwieriger. Ist das so beim bww? Mieter, die neu zum bww stoßen, sind anspruchsvoller als die, die schon in bww-Wohnungen wohnen. So lehnen Neu-Mieter immer wieder ein Wohnungsangebot ab, mit Gründen, die mir im Blick auf den Münchner Wohnungsmarkt schleierhaft sind. Dagegen stehen Alt-Mieter Neuerungen oft kritisch gegenüber. Bei Sanierungen scheuen sie Unannehmlichkeiten und vorübergehende Einschränkungen. cws

Gemeinsam gegen die Taubenplage

Nistplatz-Verbau und Achtung des Fütterungsverbots schützen vor Exkrementen

In Poesiealben viel besungen lösen Tauben, und besonders Stadttauben, doch gemischte Gefühle aus. Während die einen in Sorge, die Tiere könnten verhungern, regelmäßig Futter ausstreuen, steigt bei anderen der Blutdruck, sobald sie das balzende „guruh“ vernehmen. Die Fakten sind eindeutig: Das Füttern von Stadttauben zerstört das natürliche Gleichgewicht der Vögel. Es fördert ihren Befall von Krankheiten und Parasiten sowie eine übermäßige Vermehrung. Nach Angaben des Münchner Gesundheitsreferats scheidet eine Taube 12 Kilogramm Kot im Jahr aus. Die

ätzenden Exkremente richten an Gebäuden und Denkmälern Schäden in Millionenhöhe an und bergen ein hohes Gesundheitsrisiko für Menschen.



Von Tauben viel besucht: Dachrinnen und Balkonträger. F.: cws

Tauben lassen sich dort nieder, wo sie Futter und Nistplätze finden. Daher legt der bww bei

allen Bauvorhaben großes Gewicht auf eine Nistplatz-unfreundliche Bauweise. Aber die meisten bww-Häuser stammen aus einer Zeit, in der die Taubenplage kein Thema war. Wirksamer Nistplatzverbau ist an ihnen nur beschränkt möglich. Die Mieter müssen durch eine strikte Einhaltung des Taubenfütterungsverbots in der Stadt mithelfen. Zudem können sie Nistplätze verhindern. Beliebte bei Stadttauben sind zum Beispiel Balkons, die ausschließlich als Abstellraum genutzt werden. Die gilt es sauber zu halten, leer zu räumen – oder zu bewohnen! cws

Frischer Wind in der Geschäftsstelle

Seit Abschluss der Umbauten an der Kaulbachstraße ist dort auch die Arbeitsverteilung neu organisiert worden

Nach Monaten von Staub und Lärm, provisorischen Büros und technischen Einschränkungen erstrahlt die bwv-Geschäftsstelle an der Kaulbachstraße 95 seit April in frischem Glanz. Die Büros liegen nach wie vor im ersten Stock. Neu hinzugekommen sind Räume im Erdgeschoss: Dort wurde der neue Sitzungssaal für den Aufsichtsrat eingerichtet, außerdem gibt es dort einen Aufenthaltsraum für die bwv-Mitarbeiter, eine Teeküche und ein WC. Der neue Trakt ist separat über den alten Wohnungseingang zugänglich und durch eine interne Wendeltreppe mit den Büros im ersten Stock verbunden.

Im Zuge des Umbaus haben die Mitarbeiter jetzt neue, insgesamt zeitgemäßere Arbeitsplätze erhalten. Damit wurde auch die seit langem geplante Neuorganisation der Arbeitsbereiche möglich. Neben dem Büro von Geschäftsführer Harald Stebner, einem Besucherzimmer, zwei Räumen zur besonderen Verwendung und dem Sitzungszimmer des Vorstands wurden zwei Großbüros eingerichtet, in denen seit Mitte April die beiden

neuen Teams für die Wohnanlagen untergebracht sind. Die beiden Teams bestehen aus jeweils drei Mitarbeitern und sind für die laufende Betreuung

ganz allgemein zu seiner Wohnung oder seiner Garage hat, wendet sich direkt an einen Mitarbeiter „seines“ Teams. Das Gleiche gilt bei technischen

Franz Loser. Die Hausverwalter in den beiden Teams wickeln auch die Sanierung einzelner Wohnungen, etwa bei Mieterwechsel, in den Häusern ab, für die sie zuständig sind.

Daneben gibt es einen kaufmännischen und einen technischen Zentralbereich. Ersterer umfasst alle internen Verwaltungsangelegenheiten in der Geschäftsstelle vom Postein- und -ausgang über die Mitgliederbuchhaltung und Wohnungsvergabe bis zur Finanzbuchhaltung. Hier arbeiten Jasmin Schneider und Karla Schoepper. Im technischen Zentralbereich wird an allen größeren Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen gearbeitet. Vieles, was früher an Planungsbüros außer Haus gegeben wurde, entwickeln und betreuen Bauingenieur Albrecht Schober und Bautechniker Ulrich Sauer nun in den „eigenen vier Wänden“ von der Grundlagenplanung bis zur Abnahme. Das spart Zeit und Kosten. Von der Personalorganisation auf Teamstruktur erhofft sich der bwv besonders guten wirtschaftlichen Erfolg und mehr Nähe zu seinen Mietern. cws



Technischer Zentralbereich: Ulrich Sauer und Albrecht Schober sind für größere Sanierungen und Bauprojekte zuständig. Foto: cws

und Verwaltung der Wohnanlagen zuständig, die ihnen zugeordnet sind. Wer also Fragen zum Mietvertrag, zu den Betriebs- und Heizkosten oder

Problemen, Schadensfällen und Beschwerden. Team I bilden Brigitte Maier, Helene Tanski und Helmut Wrase, Team II Monika Morunga, Brigitte Weber und

Danke fürs Mitmachen

Ungetrübte Freude im Sandspielkasten

Magischer Anziehungspunkt aller Kinder: der Sandspielkasten in Hof oder Garten. Begeistert wird gegraben und geschaufelt, in Förmchen gefüllt und gesiebt, doch ... hoppla! Was ist denn das? Leider kommt es immer wieder vor, dass die kleinen Racker im Eifer des Gefechts auf Gegenstände stoßen, die ganz eindeutig nichts in der Sandkiste verloren haben. Im besseren Fall handelt es sich dabei „nur“ um einen vergammelten Apfelbutzen, gefährlich aber wird es bei Kronenkorken, Zigarettenkippen oder gar Katzenkot. Der Sandspielkasten soll Freude machen und dem ungetrübten Spiel der Kinder dienen. Er darf weder Abfalleimer noch Katzenklo sein. Bitte achten Sie darauf, dass

weder Katzen noch Hunde in Hof und Garten der Anlage streuen, dass keine vergessenen Essensreste Ungeziefer anlocken können, kurz: dass die Kinderspielplätze sauber bleiben. Auch Spielutensilien, wie Eimer, Rechen, Schaufel und Sandförmchen, sollen beim Nachhausegehen mitgenommen und Spielgeräte, wie Dreirad, Roller oder Bobbycar, aufgeräumt werden.



Nach dem Spiel nicht vergessen: Sandförmchen und Abfall. F.: cws

Geselligkeit nicht auf Kosten anderer

Oft bleibt nach Feierabend keine Zeit mehr für eine Fahrt ins Grüne oder man ist einfach zu müde, um noch in den Biergarten zu gehen. Was liegt näher, als sich mit Freunden und Nachbarn im Hof oder Garten in die Spätnachmittags- oder Abendsonne zu setzen und zu plaudern. Deshalb halten sich an schönen Sommertagen nicht nur Kinder, sondern auch Jugendliche und Erwachsene gern in den Hof- und Gartenanlagen auf. Die Teilnahme am Gespräch sollte jedoch freiwillig sein! Gerade bei warmem Wetter haben viele Mitbewohner ihre Fenster geöffnet und sind dankbar, wenn die Gespräche spätestens mit Einbruch der Dunkelheit leiser werden.

Rauchmelder retten Leben

Viele Menschen, die Jahr für Jahr bei einem Wohnungsbrand sterben, könnten noch leben, wenn sie rechtzeitig durch einen Rauchmelder alarmiert worden wären. Denn die meisten tödlichen Brände brechen zwischen 22 Uhr nachts und sechs Uhr morgens aus, wenn die Leute schlafen. Gefährlich ist vor allem der giftige Brandrauch. Rauchmelder reagieren sofort auf ihn und wecken mit ihrem schrillen Alarmton Menschen auch aus dem Tiefschlaf. Die kleinen runden, batteriebetriebenen Geräte sind in jedem Fachhandel oder Baumarkt erhältlich und kosten etwa 25 Euro. Da Rauch nach oben steigt, müssen sie an zentralen Stellen der Wohnung an der Zimmerdecke befestigt werden. Nähere Auskünfte zu den Lebensrettern gibt die Feuerwehr oder jede Versicherung.

76 Wohnungen mit funktionalen Grundrissen

Die Wohnhäuser an der Peter-Auzinger-Straße waren die ersten Neubauten des bwv nach dem II. Weltkrieg

In den Jahren nach dem II. Weltkrieg ist der bwv vor allem damit beschäftigt gewesen, an seinen Wohnanlagen die Schäden von Bombenangriffen und andere Kriegsspuren zu beheben. Doch bereits 1950 wagte sich die damals 29 Jahre junge Genossenschaft wieder an einen Neubau. Auf einem staatlichen Grundstück an der Peter-Auzinger-Straße, der Fortsetzung der Naupliastraße in Harlaching, entstanden zwei Häuser mit insgesamt 27 Wohnungen in der für diese Zeit typischen „Messerschmitt-Bauweise“

Wer jetzt an die Flugzeuge gleichen Namens denkt, liegt durchaus richtig. Nach dem Krieg durften die Ingenieure der legendären Messerschmitt-Werke keine Flugzeuge mehr bauen. Deshalb wandten sie sich dem Wohnungsbau zu. Sie hatten gelernt, mit geringem Gewicht umzugehen und Material zu sparen, und so entwickelten sie ein zukunftsweisendes Montagesystem für preisgünstige Wohnungen. Nur – in Folge der extremen Materialknappheit in der Nachkriegszeit – haben die



An der Peter-Auzinger-Straße ließ der bwv seine ersten Neubauten der Nachkriegszeit errichten. Sie wurden 1985 abgerissen und heute stehen dort zwei funktionale Gebäude mit 76 Wohnungen. Foto: cws

ehemaligen Flugzeugkonstruktoren die Sparsamkeit an manchen Stellen übertrieben. So zeigten sich schon in den sechziger Jahren die ersten Risse

an Wänden und Fassaden. Zunächst fasste man noch eine Sanierung der Häuser ins Auge. Doch auch die Grundrisse der Wohnungen waren nicht mehr

zeitgemäß. Es gab gefangene Zimmer, also Räume, die nicht vom Flur, sondern nur von einem anderen Zimmer aus begehbar waren, und sehr ungünstig geschnittene Bäder, in denen nur 1,10 Meter lange Sitzbadewannen Platz fanden.

Deshalb entschied sich der bwv Anfang der achtziger Jahre für den Abriss der beiden Häuser und ihren Neuaufbau. Die Planung – inklusive einer Tiefgarage mit 68 Stellplätzen – übernahmen die Architekten Michael Eberl und Helmut Weippert. Sie sollten in den Neubauten deutlich mehr Wohnungen unterbringen, als es in den alten Häusern gab. Bereits 1985 waren die beiden Neubauten mit ihren 70 Ein- bis Vierzimmerwohnungen bezugsfertig. 1993 folgte der Um- und Ausbau der Speicher zu sechs Dachgeschosswohnungen. sax

* * *

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: www.bwv-muenchen.de
verantwortlich: Harald Stebner
Redaktion: Claudia Welker-Sebold
Auflage: 2000
Druck: hb-druck GmbH, München

Erinnerung an einen längst vergessenen Dichter

Bei der Goethestraße ist es noch klar, wer ihr Namenspatron ist. Bei der Ludwigstraße werden manche schon unsicher und tippen auf den Erbauer von Neuschwanstein statt auf den Griechenfreund und Städtebauer Ludwig I. Aber wer ist der Pate der Leopoldstraße? Und schließlich: Wer war Peter Auzinger?

Ein Zufall wollte es, dass die Grabstätte des Mundartdichters Peter Auzinger (1836–1914) direkt neben dem Grab meiner Großeltern auf dem Ostfriedhof liegt. Der gütige Gesichtsausdruck seiner Reliefbüste hat mich seit meiner Kindheit beeindruckt.

Als ich dann später im Rahmen meiner Tätigkeit für den bwv mit dem Neubau der Wohnanlage an der nach ihm benannten Straße zu tun hatte, erinnerte ich mich an den Schriftsteller und „Freund der Armen“, als der

er sich selber verstand. So entstand die Idee für einen Erinnerungsstein. Die Schwiegertochter des Dichters erlaubte mir, von dem Grabrelief einen Abguss zu machen. Er zielt jetzt die Vorderseite des Steines. An



„Dem Freund der Armen“ F. cws

der Oberseite kann man, wie auf einem Lesepult, ein Gedicht von Peter Auzinger lesen:

KOPF UND HERZ
AM RECHTEN FLECK
S'WORT FRISCH
VON DER LEBER WEG
FÜR NOT UND UNGLÜCK
OFF'NE HAND
A TREUE LIAB
ZUM VATERLAND
UND AN ALLEM EDLEN
STETS A FREUD
SÖLLE LEUT
SAN MEINE LEUT.

Der Stein steht seit 1995 an der Ecke zur Weyerner Straße. Damals konnte ich noch nicht ahnen, dass mein Bauamt 1999 von der Karlstraße in die ehemalige Mc Graw-Kaserne verlegt werden sollte. Der Haupteingang des Bauamtes liegt jetzt an eben jener Peter-Auzinger-Straße, genau gegenüber der Wohnanlage. So grüßt mich der gütige Schriftsteller nun jeden Tag, wenn ich zur Arbeit gehe.
Max Saxinger