

## Liebes Mitglied

Wie sehr uns immer noch die Abhängigkeit von fossiler Energie zu schaffen macht, zeigt die aktuelle politische Situation. Der bwv beschäftigt sich seit längerer Zeit damit, Alternativen für eine nachhaltige Energieversorgung seiner Anwesen zu schaffen. Die Planungen zu den Grundwasser-Wärmepumpen in unseren Häusern in Pasing und Haar sind ein Mosaikstein des „Klimapfads“, der uns zu zukunftssicheren Heizsystemen führen soll.

Zu den Initiatoren dieser notwendigen Entwicklung gehörte auch Matthias Heller, der technische Leiter und stellvertretende Geschäftsführer des bwv, der Ende März ausgeschieden ist. Er war in den letzten 14 Jahren an zahlreichen, für den bwv sehr wichtigen Projekten maßgeblich beteiligt. Ihm möchte ich an dieser Stelle im Namen des gesamten Vorstands für seine langjährige Tätigkeit danken.

Auch für mich persönlich gilt: „Aus is und gar is und schad is, dass wahr is.“ Mit diesem in Bayern allseits bekannten Spruch darf ich mich nach 17 Jahren Tätigkeit in den Gremien des bwv von Ihnen verabschieden. Es war mir eine Freude und Ehre, für den bwv und für Sie tätig gewesen zu sein.

*Christian Berg*  
Christian Berg  
Mitglied des Vorstands

## Grundwasser als Energiequelle

In den Wohnanlagen Pasing und Haar/Waldstraße sind Pumpversuche geplant

Der bwv arbeitet kontinuierlich daran, für seine Wohnanlagen optimale Heizlösungen zu finden. Priorität haben die Gebäude mit hohem Energieverbrauch, wie die in Pasing und in der Waldstraße in Haar.

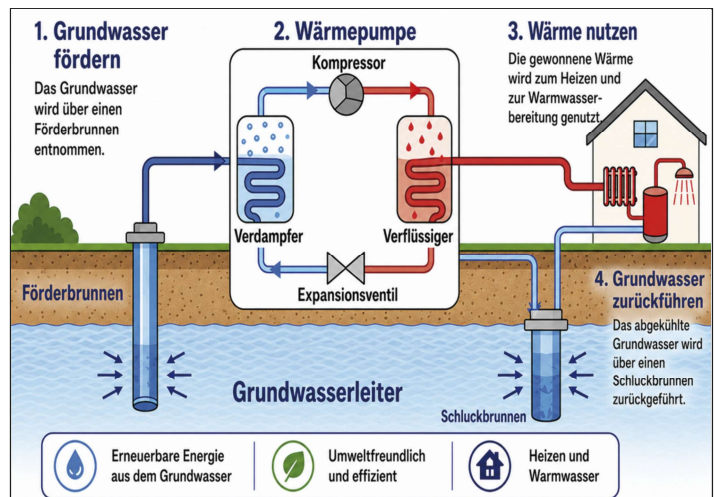
Umfassende Variantenvergleiche zeigen, dass sich für die beiden Häuser in Pasing sowie die drei Gebäude in der Waldstraße in Haar eine Grundwasser-Wärmepumpe am besten eignet.

In Pasing spricht vor allem die konkrete hydrogeologische Situation für diese Heizart. Nach den bisherigen Untersuchungen ist dort ausreichend Grundwasser vorhanden, auch die Technik lässt sich im Gebäude gut integrieren. Allerdings schränkt der dichte Baumbestand die Platzierung für Brunnen und Leitungen stark ein und Eingriffe in Wurzel- und Kronenbereiche sind nicht zulässig. Daher ist die Planung eng mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch dürfen die Brunnen benachbarter Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

In der Waldstraße in Haar hingegen findet ohnehin eine umfassende Sanierung mit Neubau und Aufstockung statt. Im Zuge dieser kann das neue Heizsystem vollständig in die neue Gebäudestruktur eingebunden werden, ebenso Förder- und Schluckbrunnen samt den Leitungen auf dem Grundstück. Vorteil der gewählten Wärmepumpe ist, dass das Grundwasser mit seiner ganzjährig stabilen Temperatur einen besonders effizienten Betrieb und damit langfristig niedrige Betriebskosten ermöglicht, so dass sich die höhere Anfangsinvestition

amortisiert. Des Weiteren sorgt die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern für eine höhere Versorgungssicherheit.

zustellen. Die Genehmigung, das Grundwasser zu nutzen, muss eingeholt werden und natürlich sind noch viele Unter-



**Eine Grundwasser-Wärmepumpe** nutzt Grundwasserwärme zum Heizen und führt das Wasser wieder zurück Grafik: generiert mit KI

Ergänzend wird die Kombination mit Photovoltaik geprüft, um einen Teil des Strombedarfs vor Ort zu decken und die Umweltbilanz zu verbessern.

„Sowohl in Pasing als auch in Haar wäre auch der Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen möglich“, erklärt Juan Antonio Garcia vom Team Technik. Diese müssten im Außenbereich jedoch eingehaust werden und würden damit wertvolle Nutzfläche verbrauchen. Zudem können sie im Wohnumfeld störenden Lärm verursachen. Auch schwankt die Lufttemperatur stärker als die des Grundwassers, was die Effizienz mindert. Der wichtigste nächste Schritt ist derzeit, per Pumpversuch die tatsächliche Menge und Leistungsfähigkeit des Grundwassers fest-

suchungen vorzunehmen, zum Beispiel des Untergrunds und der vorhandenen Stromanschlüsse. Das alles benötigt Zeit. Läuft es nach Plan, kann die Wärmepumpe in Pasing zur Heizperiode 2027/28 einsatzbereit sein. In Haar wird sie wegen der umfassenden Sanierung der Wohnanlage wohl erst 2029 in Betrieb genommen. cws

**Weit mehr als ein Pflichttermin:** Die Mitgliederversammlung ist der Höhepunkt des genossenschaftlichen Jahres S. 2  
**Gespräch mit Christian Berg,** der nach 17 Jahren Einsatz für den bwv im Juli sein Vorstandsamt niederlegt S. 3  
**Erste Ansprechpartner vor Ort:** Die Hausmeister des bwv S. 4

## Abschied von Matthias Heller

Matthias Heller hat Ende März die Geschäftsstelle verlassen. Der Architekt und Energieberater am Baudenkmal leitete seit April 2012 den Technischen Bereich und war stellvertretender Geschäftsführer.

Während seiner Tätigkeit war er insbesondere an der Planung und Umsetzung größerer Neubau- und Sanierungsmaßnahmen beteiligt. Dazu zählen die Fertigstellung des Neubaus in Haar und der Neubau in der Parkstadt Schwabing, des Weiteren umfangreiche Gebäude-sanierungen, so der Wohnanlage an der



Prinzenstraße, in der Gartenhof-siedlung in Haar, des Schwabinger Karrees und der Wohnanlage an der Clemens-/Cherubinistraße sowie der laufenden in Haidhausen. Zudem wurden Maßnahmen zur Erweiterung des Bestands umgesetzt, darunter verschiedene Dachausbauten in Schwabing und Neuhausen und nicht zuletzt die Aufstockungen in Nymphenburg und Haidhausen.

Darüber hinaus beschäftigte sich Matthias Heller mit einer Vielzahl begleitender und technischer Projekte. Hierzu zählen energetische Sanierungen ebenso wie Kanalsanierungen und die Modernisierung der Höfe, all dies unter den Aspekten Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Ein besonderes Augenmerk legte Matthias Heller, der vor seiner Architektenlaufbahn ein Kunststudium als Meisterschüler abgeschlossen hatte, auf die Restaurierung der wertvollen historischen Kastenfenster sowie den Erhalt der künstlerischen Elemente des Bestands.

Matthias Heller hat seine Stelle im gegenseitigen Einvernehmen verlassen. Wir danken ihm für die geleistete Arbeit und wünschen ihm für seinen weiteren beruflichen und persönlichen Weg alles Gute.

# Weit mehr als ein Pflichttermin

Die Mitgliederversammlung ist der Höhepunkt des genossenschaftlichen Jahres

Die jährliche Mitgliederversammlung (MV) ist für die Mitglieder weit mehr als ein bloßer Pflichttermin: Sie ist das zentrale Forum zur Ausübung ihrer Mit-

und Fristen eingehalten werden. Hinzu kommen organisatorische Aufgaben wie die Reservierung der Räumlichkeit und die Einladung der Mitglieder.

Der Jahresabschluss muss viele Wochen vor der MV fertiggestellt sein, damit genug Zeit für die weiteren Schritte bleibt. Erstellt wird er von der Buchhaltung unter Mitwirkung eines Steuerberaters und begutachtet von einem Wirtschaftsprüfer. Danach erstellen Vorstand und Geschäftsführung den Lagebericht. Beide Berichte prüft der Aufsichtsrat und holt ggf. noch Auskünfte dazu ein. In zwei gemeinsamen Sitzungen der Gremien werden alle Punkte beraten und darüber beschlossen.

Einen Monat vor der MV wird die Einladung in der *Bayerischen Staatszeitung* veröffentlicht, zwei Wochen später den Mitgliedern zugestellt. Außerdem liegen Jahresabschluss, Lagebericht und die Bemerkungen des Aufsichtsrats in der Geschäftsstelle zur Einsicht für die Mitglieder aus. Bis eine Woche vor der MV können Mitglieder, die über ein bestimmtes Thema in der MV sprechen bzw. abstimmen möchten, dies schriftlich in der Geschäftsstelle beantragen. Die Eingabe muss von mindestens achtzig Mitgliedern unterschrieben sein. Geprüft von Vorstand und Aufsichtsrat wird sie bis spätestens drei Tage vor der MV auf die Tagesordnung gesetzt.

„Wir freuen uns auf zahlreiche Teilnahme“, sagt Geschäftsführer Matthias Nippa, „erstmal im Tagzentrum Kolpinghaus.“ cws



Die Mitgliederversammlung findet **heuer erstmals** nahe dem Stachus **im Tagungszentrum Kolpinghaus** (oben) statt. Klimatisierte Räume und ein ansprechendes gastronomisches Angebot sorgen für angenehme Rahmenbedingungen. Fotos: Kolpinghaus München-Zentral

wirkungs- und Kontrollrechte, zur Information über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und zur aktiven Einflussnahme auf grundlegende Entscheidungen. Es überrascht daher nicht, dass die Vorbereitungen für die Zusammenkunft sowohl in den Gremien als auch in der Geschäftsstelle bereits Monate vor dem Versammlungstag beginnen und viel Raum einnehmen. Termine müssen abgestimmt, Unterlagen erstellt, Beschlussgegenstände formuliert

Wichtigstes Dokument für die MV ist der *Geschäftsbericht mit Lagebericht und Jahresabschluss*. Jedes Mitglied erhält ihn mit der Einladung und damit verlässliche Auskunft über den Jahresabschluss, also die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft, Einnahmen und Ausgaben, Gewinn und Verlust, sowie den Lagebericht mit der Einschätzung der wirtschaftlichen Lage des bwv, den Chancen und Risiken und einem Ausblick auf zukünftige Entwicklungen.

## Wichtige Informationen zum Einbruchschutz

Ein Einbruch passiert oft schneller, als man denkt. Ob in der Urlaubszeit, während der Arbeitsstunden oder sogar nachts. Auch in den Wohnanlagen des bwv wird immer wieder eingebrochen. Die Täter beobachten gezielt das Verhalten der Bewohner und nutzen Schwachstellen in Häusern und Wohnungen aus. Moderne Sicherheitslösungen bieten eine Palette an Möglichkeiten, um das eigene Zuhause wirksam zu schützen – von mechanischen Sicherungen bis hin zu intelligenten Überwachungssystemen, die viele Mieter inzwischen installiert haben. Doch bereits durch aufmerksameres Verhalten und einfache Maßnahmen lässt sich das Risiko deutlich reduzieren:

- Die Wohnungstür selbst bei kurzer Abwesenheit immer abschließen, nicht bloß zuziehen.
- Auch die Fenster ganz schließen. Gekippte Fenster sind für Einbrecher leicht zu öffnen.
- Treppenhaus- und Haustüren sowie Abgänge in den Keller geschlossen halten.
- Wenn es klingelt, per Türsprechanlage prüfen, wer und warum die Person ins Haus will.
- Unbekannte Personen im Haus ansprechen. Freundlich, aber bestimmt nachfragen, wohin sie möchten.
- Keine Hinweise auf Abwesenheit geben, wie z. B. Zettel an der Tür, dauerhaft heruntergelassene Rollläden, voller Briefkasten, Abwesenheitsmitteilung auf der Telefon-Mailbox oder im E-Mail-Postfach.
- Markierungen an Türen und Türrahmen erkennen, mit denen Einbrecher Informationen austauschen: seltsame Zeichen, Aufkleber, frische Kratzer oder hauchdünne Fäden – oft in Schienbeinhöhe, wo man man nicht sofort hinschaut –, die mit Klebepunkten zwischen Türrahmen und Türblatt befestigt sind und dem Täter verraten, ob die Tür benutzt wurde.

**!!! Verdächtige Beobachtungen bitte sofort melden: dem Hausmeister oder direkt der Polizei !!!**

# „Es war mir eine Freude und eine Ehre“

Nach 17 Jahren Einsatz für den bww legt Christian Berg sein Vorstandsamt nieder

Christian Berg, Jurist und Amtsgerichtsdirektor i.R., engagiert sich seit 2009 für den bww: zunächst drei Jahre im Finanzausschuss des Aufsichtsrats, seit 2012 im Vorstand. Im Juli gibt er sein Amt im Vorstand ab.

*Warum hören Sie auf, Herr Berg?*

Ich bin jetzt 68 Jahre alt und seit 17 Jahren in den Gremien des bww tätig, da wird es Zeit, Jüngeren Platz zu machen, die sich mit Elan und auch neuen Ideen einbringen können. Nicht dass mir die Tätigkeit beim bww keinen Spaß mehr gemacht hätte, aber man muss auch den nicht unerheblichen zeitlichen Aufwand sehen, den das Vorstandsamt mit sich bringt. Und deswegen gestatte ich mir jetzt, mein Pensionärsdasein frei von Verpflichtungen zu gestalten.

*Was hat Sie angetrieben, sich so stark für den bww einzusetzen?*

Ich bin durch meinen Vorstandskollegen Klaus Hofmeister, den ich schon lange kenne, auf den bww aufmerksam gemacht worden. Er erzählte mir von seiner Tätigkeit beim bww und ich fand die Idee, mit einer Wohnungsgenossenschaft der Wohnraumnot in München entgegenzuwirken, großartig. Mein Engagement beim bww war eine sehr gute Möglichkeit, mich aktiv einzubringen. Es war mir ein Anliegen, in einer Wohnungsgenossenschaft gestalterisch mitwirken zu können.

*Worauf sind Sie besonders stolz?*

Dass wir die Mieten für unsere Wohnungen niedrig halten und gleichzeitig die Wohnqualität zumindest erhalten, oft auch



Mit Weitblick, kluger Urteilskraft und einem feinen Gespür für die Menschen hat **Christian Berg** den bww in seinen 17 Jahren in den Gremien maßgeblich geprägt und mitgestaltet.

Foto: cws

steigern konnten, etwa durch energetische Verbesserungen, den Anbau von Balkonen und Aufzügen oder die Neugestaltung von Wohnanlagen. Zudem haben wir zusätzlichen Wohnraum für unsere Mitglieder geschaffen, sei es durch Dachgeschoßausbauten, Stockwerksaufstockungen oder den Neubau in der Parkstadt Schwabing. Das ist natürlich nicht mein persönlicher Erfolg, sondern das Ergebnis eines Teamworks aller Mitarbeiter und der Gremien des bww.

*Was hätte anders laufen sollen?*

Natürlich ist nicht immer alles rund gelaufen. Zum Beispiel hätte ich gut auf die verschiedenen Krisen verzichten können, die unseren Fahrplan teilweise erheblich durcheinandergewirbelt haben, etwa die durch den Ukrainekrieg verursachte Ener-

giekrise. Als Reaktion haben wir dem bereits zuvor eingeschlagenen Weg der energetischen Sanierung unserer Wohnanlagen zur Senkung der Heizkosten höchste Priorität eingeräumt und das Tempo stark beschleunigt. Andere Vorhaben sind dadurch nach hinten gerückt. Ganz aktuell bindet das Krisen-

management der Baustelle in Haidhausen in enormem Maß die Kapazitäten des bww wegen der dort aufgetretenen, in der Form nicht vorhersehbaren Probleme. Immerhin ist der Abschluss des Projekts jetzt absehbar.

*Wie lautet Ihre persönliche bww-Bilanz?*

Ich möchte die Zeit meiner Tätigkeit beim bww nicht missen. Der intensive Einblick in die Wohnungswirtschaft hat meinen Horizont erweitert. Die Zusammenarbeit mit den Kollegen und Kolleginnen aus der Belegschaft und den Gremien des bww hat mir große Freude bereitet. Ihnen möchte ich an dieser Stelle dafür ausdrücklich danken.

*Was wünschen Sie Ihrem Nachfolger?*

Nach derzeitigem Stand wird eine Kollegin aus dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung als meine Nachfolgerin vorgeschlagen. Damit würde erfreulicherweise erstmals eine Frau einen Vorstandsposten beim bww besetzen. Ihr wünsche ich natürlich eine glückliche Hand und viel Freude an ihrer Tätigkeit.

*Lieber Christian, nach 17 gemeinsamen Jahren in den Gremien steht nun Dein wohlverdienter Ruhestand an. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle konnten wir für den bww zahlreiche Projekte erfolgreich umsetzen – von baulichen Themen über Wohnungs- und Tauschbewerbungen, Geschäftsordnungen und Mietrechtsfragen bis hin zur Einführung eines neuen ERP-Systems und Glasfaseranschlüssen in den Wohnanlagen.*

*In guter Erinnerung bleiben uns auch die gemeinsamen Abende nach den Sitzungen, bei denen wir Deine Leidenschaft für den FC Bayern – ob Bundesliga oder Champions League – teilen konnten, sofern Du nicht im Stadion warst. Diese Tradition möchten wir gerne fortführen: Du bist uns jederzeit herzlich willkommen.*

— Klaus Hofmeister und Axel Wirner

## Danke fürs Mitmachen

### Luftfilter in Bad und WC bitte regelmäßig reinigen

Die Einzelentlüftungsanlage in fensterlosen Bädern und WCs saugt feuchte Luft und Gerüche ein und lässt frische Luft nachströmen. Damit sie effektiv arbeiten kann, muss etwa zwei Mal im Jahr ihr Filter gereinigt

werden. Kunststofffilter können einfach herausgenommen, mit lauwarmem Wasser und evtl. milder Seifenlauge gereinigt, mit einem Tuch trocken getupft und dann wieder eingesetzt werden. Auch Filter aus Vlies können per Hand gewaschen werden. Bei manchen Entlüftungsanlagen leuchtet ein rotes Lämpchen

auf, wenn der Filter zu reinigen ist. Ansonsten sollte man hin und wieder die Klappe öffnen und nachsehen, wie verschmutzt der Filter ist. Auch das Gehäuse ist mit einem trockenen Tuch oder Absaugen auf niedriger Stufe sauber zu halten. Wenn der Filter nicht gereinigt wird, lässt die Saugleistung des

Ventilators nach. Der Luftaustausch findet kaum mehr statt und es kann zu Schimmelbildung kommen, was wiederum der Gesundheit schaden kann. In der Regel erhält der Bewohner eine Bedienungsanleitung beim Einzug. Sollten Sie keine vorliegen haben, wenden Sie sich bitte an den Hausmeister.

# Erste Ansprechpartner vor Ort

Mit viel Erfahrung und Einsatzfreude sorgen die Hausmeister dafür, dass in den Wohnanlagen alles rund läuft

Es ist Heiliger Abend, Vormittag, bei Klaus Krempels klingelt das Telefon. Ein Notruf aus der Destouchesstraße: „Die Heizung geht nicht.“ Krempels springt in der Lothstraße ins Auto, behebt die Störung. Hat das Pech, dass sein Auto, das mangels Parkplatz während seines Einsatzes auf dem Gehweg stand, nicht mehr anspringt. Er bekommt Starthilfe – so weit, so gut?

Die Bescherung steht bevor. Bei Klaus Krempels klingelt das Telefon. Ein Notruf, diesmal aus der Clemensstraße: „Die Heizung bleibt kalt.“

Kalt wird auch das Weihnachtsessen, das gerade viele Kilometer entfernt bei Verwandten vor Krempels auf dem Tisch steht. Diesmal hat er kein Pech: Er kann die Ursache mit dem Mieter telefonisch beheben.

Klaus Krempels ist gerne Hausmeister beim bww. Seit 30 Jahren. Er kennt und mag die Mieter „seiner“ Häuser und ist stets gut gelaunt für sie da, wenn in der Wohnung etwas zu reparieren ist oder sonst etwas anliegt. Sogar außerhalb der Arbeitszeit dürfen die Bewohner sich an ihn wenden, wenn es „brennt“. Zum Glück ist ja nicht jeden Tag Heiliger Abend.

Krempels und seine acht Kollegen betreuen gemeinsam die Wohnanlagen des bww. Je nach Größe der Anwesen sind sie für mehrere Wohnanlagen zuständig und pendeln hin und her.

„Viele Wohnungsunternehmen lagern die Hausmeisterdienste an externe Anbieter aus“, sagt Geschäftsführer Matthias Nippa. „Für uns ist das keine Option. Es würde unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis widersprechen. Unsere Hausmeister sind mit ihren Wohnanlagen und den Mietern verbunden. Sie wohnen vor Ort, wissen, wie man miteinander umgeht, sind absolute Vertrauenspersonen, denen die Bewohner dankbar ihren Schlüssel geben, wenn etwas zu reparieren ist und sie selbst nicht zu Hause sind.“

Die bww-Hausmeister sind ausgebildete Handwerker und haben langjährige bis jahrzehntelange Erfahrung mit den Gegebenheiten der Wohnanlagen. Dienst-



ältester ist Ewald Bortmes, der seit 1990 beim bww tätig ist. Dienstjüngster ist Andreas Krempels, er kam 2016 ins Team – und machte damit zu seinem Beruf, was er als Sohn von Klaus Krempels von klein auf kennt. „Als Kind habe ich oft geholfen“, sagt er, „Schnee schaufeln, Rasen mähen, Beete gießen... Da hab ich mir viel abgeschaut.“

Vater und Sohn Krempels schätzen die Vielseitigkeit ihrer Aufgaben und dass sie diese flexibel und eigenverantwortlich organisieren können. Es macht ihnen Freude, bei kniffligeren Fällen nach praktikablen Lösungen zu suchen. Und beide mögen die Arbeit im Freien. Besonders gern kümmert sich Klaus Krempels um die Rosenbeete, die jedes Jahr dank seiner Pflege

den Hof in der Lothstraße verschönern.

Viel Zeit verschlingt neben der praktischen Arbeit die Bürokratie. Alle Mängel, Reparaturen, die regelmäßigen Sichtkontrollen und sonstigen Einsätze müssen dokumentiert und der Hausverwaltung über das elektronische System übermittelt werden. Bei mittleren Schäden, die sie nicht selbst beheben können, beauftragen die Hausmeister direkt die Handwerksfirmen. Dazu kommen die Wege von einer Wohnanlage zur anderen, häufig mit dem Auto durch den dichten Verkehr, wenn sich das Werkzeug nicht auf dem Fahrrad transportieren lässt.

Für die Bewohner sind die Hausmeister die ersten Ansprechpartner bei Belangen rund um

**Das Hausmeisterteam** kommt einmal im Monat in der Geschäftsstelle zusammen, um sich mit der Hausverwaltung und untereinander auszutauschen und alle anstehenden Themen zu besprechen.

**Andreas und Klaus Krempels** im Hof der Wohnanlage Lothstraße. Seit 30 Jahren betreut sie Klaus Krempels als Hausmeister (Bild links) und wohnt dort auch.

Fotos: bww/cws

die Wohnung, Haus und Garten. Oft sind sie außerdem eine wichtige menschliche Stütze im Alltag. Durch ihre tägliche Präsenz entstehen im Laufe der Zeit zwischen Hausmeister und Mietern viele vertraute und unkomplizierte Kontakte.

„Wir sind sehr froh, so eine gute Truppe zu haben“, sagt Matthias Nippa. „Auch von den Mietern kommt regelmäßig Feedback, wie zufrieden sie mit ihrem Hausmeister sind.“ cws

bww aktuell  
Mitteilungsblatt des bww  
Beamtenwohnungsverein München e.G.  
Kaulbachstraße 95, 80802 München  
Tel.: (0 89) 33 99 64-0  
E-Mail: info@bww-muenchen.de  
Internet: <http://www.bww-muenchen.de>  
verantwortlich: Matthias Nippa  
Redaktion: Claudia Welker-Sebald  
Auflage: 2000  
Druck: dp Holzmann, Kirchheim