

## Liebes Mitglied

Sicherheit ist ein grundlegender Faktor für eine gute Lebensqualität. Dies gilt nicht nur für die globale politische Lage, sondern auch für



unseren Alltag und die eigene Wohnumgebung. Vor diesem Hintergrund hat der bwv seit dem Jahr 2023

begonnen, die Wohnungs- und Hauseingangstüren sowie die Schließanlagen in seinen Anwesen sukzessive zu erneuern oder zu überarbeiten, damit diese den zeitgemäßen Anforderungen insbesondere des Einbruchs- und Brandschutzes entsprechen. Es ist uns ein großes Anliegen, dass sich die Bewohner in den Wohnungen unserer Genossenschaft wohl, geborgen und sicher fühlen. In dieser Ausgabe von *bwv aktuell* berichten wir über den Stand der diesbezüglichen Aktivitäten, die sich nach und nach über unseren gesamten Wohnungsbestand erstrecken. Weiterhin spielen die Kenntnis und die Aufklärung über kriminelle Gefahren im häuslichen Alltagsleben eine wichtige Rolle. Unter dem Titel „Betrug an der Wohnungstür“ geht daher ein weiterer Artikel auf die individuellen Schutzmöglichkeiten vor Diebstahl und Vertragsfallen in diesem Bereich ein. Kommen Sie bitte gut und sicher ins neue Jahr.

*Klaus Hofmeister*

Klaus Hofmeister  
Mitglied des Vorstands

## Sicher und schön

Schritt für Schritt erneuert der bwv die Türen und Schließanlagen seiner Anwesen

Die Tür ist weit mehr als ein Zugang – sie steht für Sicherheit, Privatsphäre und das persönliche Zuhausegefühl. Gerade in Mehrparteienhäusern kommt ihr eine besondere Rolle zu: Sie trennt gemeinschaftliches Eigentum von privatem Raum. Entspricht eine alte Tür nicht mehr den sich ändernden Anforderungen, muss sie erneuert oder überarbeitet werden.

Um die zeitgemäßen Ansprüche an Schall-, Brand- und Einbruchschutz sowie Dichtigkeit und Wärmedämmung zu erfüllen, hat der bwv in letzter Zeit und verstärkt in diesem Jahr in einigen Wohnanlagen Haus-, Wohnungs- und andere Türen ausgetauscht. Außerdem werden nach und nach die Schließanlagen, deren Sicherung abgelaufen ist, erneuert, damit keine Schlüssel ohne Genehmigung nachgemacht werden können.

Für jede Schließanlage gibt es einen Schließplan, der festlegt, welcher Schlüssel welche Schlosser der Schließanlage öffnen kann. Jeder Schlüssel und jeder Schließzylinder hat eine eigene Nummer. Im Schließplan ist dokumentiert, wie viele Schlüssel die Mieter für ihre Wohnung und sonstige Türen rund ums Haus besitzen. Zusätzliche Schlüssel können nur auf Antrag bei der Hausverwaltung angefertigt werden.

Begonnen wurde das Projekt 2023 mit dem Haus Kaulbachstraße 95, es folgten die Häuser in der Pötschner-, Gudrun- und Schluderstraße in Neuhausen sowie die in Sendling an der Impler- und Danklstraße. In der Wohnanlage Loth-/Kreittmayrstraße und bei dem Wohnblock

an der Lothstraße umfasste die Maßnahme nur die Erneuerung der Schließanlagen, für weitere Anwesen läuft die Planung.

funktionalen Metalltüren aus den Achtzigern erhielt die gepflegte, denkmalgeschützte Wohnanlage wieder stilgetreue Holztüren, die



**Repräsentativ und funktionstüchtig:** die neuen Eingangstüren der Neuhauser Wohnanlage (links). Nach Originalskizzen aus der Bauzeit gefertigt, ersetzen sie stilgetreu und harmonisch die kaputten Metalltüren (rechts), die in den Achtzigern eingebaut wurden. F.: bwv

Priorität ist es, die Türen zu erneuern, stehen sie unter Denkmalschutz, kommt auch eine Sanierung in Frage. „Der Austausch einer Wohnungstür dauert etwa einen halben Tag und die größte Herausforderung dabei ist die Terminfindung mit den Bewohnern“, sagt Elmar Hegedüs vom Team Technik. Das ist beim Austausch von Hauseingangstüren oder Zwischentüren im Hausgang einfacher.

In Neuhausen mussten sämtliche Haustüren erneuert werden, weil sie größtenteils Schäden aufwiesen, die nicht zu reparieren waren. Rückblickend erwies sich das als eine gute Fügung, denn anstelle der unschönen, rein

in Abstimmung mit dem Denkmalamt nach Plänen aus der Erbauungszeit Anfang der 1920er Jahre rekonstruiert wurden.

Das Projekt dient damit nicht nur der Sicherheit der Bewohner und dem Bestandserhalt, sondern ist auch für das Auge ein großer Gewinn.

cws

**Betrug an der Wohnungstür:** So schützt man sich vor Diebstahl und Vertragsfallen S. 2

**Mit neuer Kraft voraus:** Auf der Baustelle in Haidhausen gab es einen entscheidenden Wechsel S. 3

**Jahresrückblick:** Baumaßnahmen 2025 S. 4

Der bwv wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2026

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

## Personalien

### Justin Bauer Verwaltung

Justin Bauer, geb. 1995 in Berlin, betreut seit Mai „kurzum alles“, was die Buchhaltung an-



belangt, sowie personelle und aktuelle andere Themen. Von seiner vorherigen, fünfjährigen Arbeit beim Verband bayerischer

Wohnungsunternehmen, zuletzt als Prüfungsleiter, kannte der Diplom-Betriebswirt (FH) den bwv bereits gut. „Mit dem Wechsel zum bwv möchte ich nun die andere Seite der Wohnungswirtschaft kennen lernen und meine Erfahrungen einbringen“, sagt er. Seit der Kindheit lebt er im Landkreis Rosenheim. Zu seinen Hobbies zählen Fußball und Reisen, 30 Länder hat er schon besucht.

### Iris Heißmeyer Aufsichtsrat

Seit Juli ist Iris Heißmeyer (54) Mitglied des Aufsichtsrats. Die Bauoberrätin ist im Bayerischen



Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr tätig und bringt ihr Knowhow im Bauausschuss ein. Über „die herzliche und offene Aufnahme“ im Gremium hat sie sich sehr gefreut und ist gespannt auf die Herausforderungen. Seit 20 Jahren lebt sie in München, ist verheiratet, hat einen Sohn und genießt es, „in dieser wunderbaren Stadt“ zu leben. In ihrer Freizeit treibt sie gern Sport, ist als Vizepräsidentin beim TS Jahn e.V. aktiv und verbringt viel Zeit mit ihrem Mann in der Natur.

# Betrug an der Wohnungstür

So schützt man sich vor Diebstahl und Vertragsfallen

Polizei und Verbraucherzentralen, aber auch Unternehmen selbst warnen immer wieder vor Betrugsversuchen direkt an der Wohnungstür. Die Täter geben sich als Handwerker, Paketbote oder Mitarbeiter der Hausverwaltung aus und bauen dabei auf das Vertrauen oder die Hilfsbereitschaft der Mieter. Besonders ältere oder alleinlebende Menschen geraten hier ins Visier. Doch mit gesunder Vorsicht und ein paar Verhaltensregeln kann man sich schützen. Die Täter erscheinen meist unangemeldet und wirken seriös: Sie tragen Arbeitskleidung, halten ein Klemmbrett in der Hand oder zeigen einen vermeintlichen Dienstausweis. Oft behaupten sie, dringend etwas kontrollieren zu müssen, zum Beispiel „beim Wasser“. Sobald sie in der Wohnung sind, lenken sie die Bewohner geschickt ab. Etwa indem die eine Person ein Gespräch führt, damit die andere unbemerkt die Zimmer nach Bargeld und Wertsachen durchsuchen kann. Auch in den bwv-Häusern gab es schon solche Vorfälle: Eine ältere Mieterin im Haus an der Liebigstraße ließ einen vermeintlichen Handwerker in die Wohnung, der angeblich etwas an der Wasserleitung prüfen musste. Er bat sie, den Hahn an der Badewanne auf Zuruf ständig

auf und zu zu drehen, während er selbst nebenan in der Küche herumklopfte. Da sie ans Bad „gebunden“ war, konnte ein Kom-



**Ein prüfender Blick** durch den Türspion ist eine wirkungsvolle Schutzmaßnahme gegen unliebsamen Besuch

Foto: cws

plizei in die vom Täter geöffnete Wohnung schleichen und routiniert Geld und Schmuck stehlen. Ein anderer Fall ereignete sich in der Fürstenrieder Wohnanlage: Diesen Herbst waren dort falsche Mitarbeiter der Stadtwerke München unterwegs. „Sie kamen zu zweit, mit Ausweis um den Hals, und wollten meinen Vertrag mit den SWM prüfen“, berichtet einer der Bewohner. „Mir kam das sofort seltsam vor. Ich hab die Tür zugemacht und direkt bei den SWM angerufen. Dort hieß es, dass die Betrüger auf die Zählernummer oder die Marktlokations-ID aus sind, die

es ihnen ermöglicht, im Namen des Mieters einen Vertrag mit einem anderen Anbieter abzuschließen und auf diese Weise Provision zu kassieren.“ „Der gutgläubige Mieter landet in einer Vertragsfalle“, sagt Frau Bürger von den SWM, „und merkt das oft erst dann, wenn er fragwürdige Rechnungen erhält.“

Die Liste solcher Tricks ist lang. Grundsätzlich sollte man misstrauisch sein, wenn:

- jemand unangekündigt an der Tür steht,
- der Besucher keinen glaubwürdigen Ausweis zeigen kann,
- er drängt und angeblich sofort handeln muss.

Kein Mitarbeiter des bwv, eines Versorgungsunternehmens oder einer Behörde würde den Bewohner unter Druck setzen oder unangekündigt Einlass verlangen. Im Zweifel sollte man bei der genannten Firma etc. anrufen, den Besuch währenddessen vor der geschlossenen Tür warten lassen und unbedingt die Telefonnummer selbst herauszusuchen. Oder in bedrängenden Situationen den Notruf 110 wählen.

Gibt eine Person vor, in einer Notlage zu sein, kann man das gewünschte Glas Wasser, Stift und Zettel etc. bei geschlossener Tür holen und hinausreichen.

Auch Informationen über sich oder andere sollte man Fremden keinesfalls preisgeben.

cws

## Heizen ist wieder teurer geworden

Der bwv begegnet der Steigerung mit neuen Lieferanten und attraktiven Verträgen

Heizen wurde dieses Jahr spürbar teurer. Während laut dem Heizspiegel 2025 der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online die Kosten bei Heizöl mit +3 % und für Fernwärme mit +2 % moderat anstiegen, wirkte sich die Teuerung beim Erdgas mit +15 % besonders stark aus. Um diese Steigerung aufzufangen, hat der bwv für alle Wohnungen mit Gaszentralheizung einen Vertrag mit einem neuen Versorger und sehr günstigen Konditionen abgeschlossen.

Den Spotmarktvertrag für Gas mit der Firma Montana, bei dem der Preis orientiert am Börsenpreis monatlich angepasst wurde, löste Anfang Oktober der Vertrag mit der enercity AG ab, mit einem Festpreis

von 3,9900 ct/kWh, einer Laufzeit bis Ende 2028 und 100 % Mengenflexibilität. Letzteres bedeutet, dass unabhängig davon, wie viel Gas der bwv tatsächlich abnimmt, bei Abweichungen vom prognostizierten Verbrauch keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Da Erdgas voraussichtlich dauerhaft teurer wird, ist der neue Vertrag wirtschaftlich sinnvoll. Je länger die Laufzeit, desto günstiger der Preis, doch auf mehr als drei Jahre wollte sich kein Anbieter festlegen. Zudem liegt der Festpreis der enercity AG sogar unter dem Durchschnittspreis von Montana in 2024.

Für den Bezug von Heizöl wurden neun Firmen angefragt. Die Gunvor Deutschland GmbH machte mit

75,50 € pro 100 Liter das beste Angebot und erhielt den Zuschlag.

Die Liegenschaften, die mit Fernwärme versorgt werden, beziehen diese weiterhin über die Stadtwerke München. Je nach Objekt erfolgt dies mit Heißwasser oder Dampf.

„Aufgrund der monopolartigen Stellung der SWM haben wir hier keinen Einfluss auf die Preisgestaltung“, sagt Patrick Laese von der Hausverwaltung.

Darüber hinaus können die Bewohner auch selbst dazu beitragen, Energiekosten zu sparen: durch angemessenes Einstellen der Raumtemperatur in Kombination mit Stoßlüften bei heruntergedrehter Heizung sowie einem bewussten Warmwasserverbrauch.

cws

# Mit neuer Kraft voraus

Auf der Baustelle in Haidhausen gab es einen entscheidenden Wechsel

Im September war das Maß voll. Der bwv kündigte der Baufirma, die als Komplettunternehmerin das Projekt „Sanierung und Aufstockung des Häuserriegels an der Grillparzerstr. 34, Hackländerstr. 1, 3, 5, 7 und Versailler Str. 17“ übernommen hatte. Seit über einem Jahr lief es auf der Baustelle nicht mehr so, wie es sollte und immer wieder erneut vereinbart wurde. Die Baufirma hatte sich zwar mit immer neuen Anläufen bemüht, doch insgesamt hatten die Leistungen stark nachgelassen. „Es wurden keine Fristen eingehalten, Termine platzen und zeitweise passierte gar nichts auf der Baustelle“, sagt Matthias Heller, der technische Leiter des bwv. Auch das Verhältnis zwischen der Baufirma und den von ihr beauftragten Subunternehmen war gestört, mit der Folge, dass letztere die Arbeiten nicht mehr ausgeführt haben.

Der bwv hat über lange Zeit und in vielen, intensiven Gesprächen und Verhandlungen mit dem Bauunternehmer versucht, die Probleme in den Griff zu bekommen und das Projekt wieder auf einen guten Weg zu bringen. Noch bis Juni sah es danach aus, als würde dies gelingen, doch auch in den Folgemonaten ging nichts weiter. Die Reißleine musste gezogen werden.

Die hohen Anstrengungen des bwv haben immerhin erreicht, dass die Baufirma das Dach

noch weitgehend fertig gestellt hat und es rechtzeitig vor den kalten und nassen Monaten

regendicht war. Des Weiteren verlief die bereits parallel laufende Suche nach einem fähigen

Ingenieurbüro, welches das Projekt fortführt, erfolgreich: Seit Anfang Oktober wird die Baumaßnahme von dem Büro HP Ingenieure betreut. Anders als die gekündigte Baufirma, die als Komplettunternehmerin für den bwv arbeitete, ist die Vorgehensweise jetzt konventionell: Vier Mitarbeiter des Büros HP koordinieren die Abläufe der Gewerke, kümmern sich um das Zeitmanagement und überwachen TÜV-begleitet die Qualität der Arbeiten. Teils werden neue Firmen hinzugezogen, mit einigen wiederum, die mit der Baustelle vertraut sind und gute Leistung erbringen, setzt der bwv die Zusammenarbeit fort.

Der Bauleiter Maximilian Kanzler von HP hat sich und das Ingenieurbüro auf der Mieterversammlung Mitte November den Bewohnern vorgestellt, dargelegt, in welchen Schritten es auf der Baustelle weitergeht, und viele Fragen beantwortet. Sogar die brennendste: „Wann wird die Maßnahme fertig gestellt sein?“ hat er zuversichtlich mit „Spätherbst 2026“ beantwortet.

Geduld und Toleranz werden die Bewohner also noch eine ganze Weile weiterhin aufbringen müssen. Der bwv dankt es ihnen sehr und hofft, auch sie haben auf der Versammlung ein Stück Vertrauen gewinnen können, dass jetzt alles gut läuft. Die bisherige Zusammenarbeit mit dem Team der HP Ingenieure jedenfalls spricht dafür. cws



**Ein wesentliches Ziel wurde erreicht:** Das Gebäude ist dicht. Bild oben: Der Häuserriegel von der Grillparzerstraße aus. Unten: die Hofseite der Häuser an der Hackländerstraße.

Fotos: bwv

## Danke fürs Mitmachen

Nutzen Sie die vorhandenen Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrrad

Der Bedarf an Abstellplätzen für Fahr- und Lastenräder wächst ungebremst, und der bwv bemüht sich, möglichst viele weitere zu schaffen. In manchen Häusern jedoch ist die Lösung bereits vor Ort, wie ein Blick in den Fahrradkeller zeigt: Während sich die Drahtesel entlang der Hausfassade trotz Wind und Wetter förmlich stapeln, stößt man in manchen Fahrradräumen fast auf gähnende Leere. Es kann

sich also durchaus lohnen, dort hineinzuschauen, ob nicht doch ein trockener, sicherer Platz auf Sie und Ihr Rad wartet.



**Fast leere Fahrradräume** sind im bwv keine Seltenheit, dabei wäre das Rad hier viel besser untergebracht als im Freien. Foto: cws

Gemeinsam für ein sauberes Treppenhaus im Winter

Vor allem im Winter ist es schwierig, das Treppenhaus eine ganze Woche lang einigermaßen sauber zu halten, bis der Putzdienst wieder kommt. Denn bei jedem Betreten des Hauses trägt man unweigerlich Nässe und Streusalz mit hinein.

Daher wäre es schön, wenn Sie, die Bewohner, sich in diesen Monaten besonders bemühen, die vielen kleinen Steinchen und den Matsch draußen zu lassen,

etwa durch Abstreifen Ihrer Schuhe. Auch die Türen ins Freie sollten – ebenso wie die Fenster im Hausgang – geschlossen gehalten werden. Hin und wieder kommt es vor, dass eine Tür wegen der Kälte nicht ganz von selbst schließt. Haben Sie doch bitte auch hier ein Auge darauf.



# Jahresrückblick

## Baumaßnahmen 2025



Die Sanierung der historischen Kastenfenster wurde in **Sendling** abgeschlossen, im **Lehel** fortgesetzt und in **Schwabing** bei den Häusern in der Clemens-, Destouches- und Rossinistraße begonnen. Oben: Blick in die Werkstatt der Firma GET Restauratoren & Künstler GmbH.



In der Gartenhofsiedlung **Haar** wurden in der Wasserburger Straße die Keller abgedichtet.



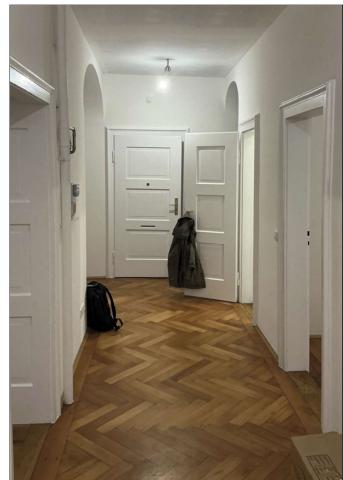
In der Wohnanlage **Fürstenried** entstand eine neue Feuerwehrzufahrt.



Die Optimierung aller Hausverteilnetze wurde fortgesetzt, hier in der Lothstraße in **Schwabing**.



Die Wohnanlage in **Neuhausen** erhielt im Zuge des Türenaustausches auch neue Briefkästen.



Es wurden 77 Wohnungen nach Mieterwechsel saniert. Oben: in **Neuhausen**

Fotos: bwv

## Weitere Projekte in 2025:

In den gesamten Anlagen wird nach Möglichkeiten gesucht, mehr Fahrradstellplätze zu schaffen – der Bedarf ist deutlich gestiegen und hat sich um Lastenfahrräder erweitert, die mehr Raum benötigen. In 2025 wurden bereits neue Plätze in Neuhausen (unten), Sendling und Haidhausen realisiert – die Aktion wird fortgesetzt.



## Jubilare

Der bwv dankt für

### 60-jährige Mitgliedschaft:

Artur Leidenberger, Johann Leitner, Dr. Horst Schneider

### 50-jährige Mitgliedschaft:

Theo Borst, Erich Eder, Franziska Farnbauer, Gabriele Fesca, Wilhelm Habel, Günter Haidl, Ilse Harrer, Georg Lindner, Stefanie Schmidt-Burgk, Alois Ziegler, Maria Ziegler

### 40-jährige Mitgliedschaft:

Marlene Dachs, Johanna Els, Martin Endlicher, Lydia Ettenhuber, Hans Faltenbacher, Veronika Görlitz, Barbara Haglmeier, Rudolf Hofmeister, Dr. Bruno Kaukal, Annemarie Lehmann, Karl Madré, Dr. Anton

Meckl, Horst Meier-Keilberth, Robert Meyer, Angelika Reichardt, Helmut Schönberger, Kurt Sponna, Elisabeth Städter, Michaela Wallrapp, Dorothea Walther, Gabriela Waterkotte, Ilse Wertheimer, Gerfriede Wichtlhuber, Nicolo Witte, Helmut Wrase, Sabine Zährl

**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