

Liebes Mitglied

Immer wieder erhalten wir Briefe, in denen sich Mieter bedanken, dass sie die frisch sanierte Altbauwohnung bekommen haben. Sie loben die zentrale Lage, die solide Ausstattung, ganz einfach so schreibt eine Mieterin:



„Wir sind begeistert, es ist eine Traumwohnung“. So eine Zuschrift freut uns, ist sie doch eine Bestätigung, dass wir auf dem richtigen

Weg sind. Es ist unser Prinzip und folgt dem Grundsatz der Nachhaltigkeit, dass wir unsere Genossenschaftswohnungen nicht nur in einen bewohnbaren Zustand bringen, sondern auch in einen „zum Sich-Wohlfühlen“. Ein Mieterwechsel ist die beste Gelegenheit, die Wohnung „aufzufrischen“. Besonders kostenträchtig sind hierbei die Sanierung von Bad und Toilette sowie die Elektroinstallation. Eine Faustregel sagt: pro Quadratmeter ca. 500 Euro Aufwand; auch der technische und verwaltungsmäßige Einsatz unseres Personals ist hoch. Planung, Beauftragung, Überwachung und Kostenkontrolle sind die jeweiligen Stationen. All das ist für den Neumieter nicht zu sehen, war aber Voraussetzung für seinen Einzug.

Bernhard Welker
Mitglied des Vorstand

Kostenfaktor Mieterwechsel

Sanierungen – Wohnungsleerstände – Erbrechtsprobleme

In den Jahresabschlussberichten kann man es nachlesen: Zwischen 1,5 und zwei Mio. Euro muss der bvw jedes Jahr für Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen bei Mieterwechsel aufwenden. So verursachten 81 Mieterwechsel im Geschäftsjahr 2004 Kosten von rund 1,5 Mio. Euro, dabei sind Verwaltungsaufwand und Mietausfall während der Renovierung nicht berücksichtigt.

Wenn in der Geschäftsstelle die Kündigung einer Wohnung eingeht, erhält der Mieter zunächst eine Bestätigung mit Hinweis auf die Kündigungsfrist. Etwa zwei Wochen später findet die Wohnungsaufnahme statt, d.h. der Hausverwalter hält vor Ort in einem Protokoll fest, welche Schönheitsreparaturen der Mieter beim Auszug machen muss, ob er diese selbst erledigen will oder die Abwicklung dem bvw gegen Rechnung überlässt.

Gleichzeitig verschafft sich der Hausverwalter einen ersten Eindruck darüber, was von Vermieterseite in der Wohnung zu tun ist. Grundsätzlich fällt ein „E-Check“ an, bei dem der Elektriker alle Leitungen, Steckdosen und den Fehlerstromschutz prüft. Es passiert z. B. immer wieder, dass Mieter „in Marke Eigenbau“ Leitungen verlegt haben, die entfernt werden müssen.

Bei Neubauten sind die Instandhaltungsmaßnahmen meist gut einzuschätzen und zu erledigen, so dass die Wohnung bald wieder bezugsfertig ist. Währenddessen hat die kaufmännische Abteilung die Wohnung bereits weitervermietet. Anders bei Altbauwohnungen, deren letzter

Mieterwechsel oft Jahrzehnte zurückliegt. Hier ist in der Regel eine Generalsanierung notwen-

vorhandene Vermögen weder die Schönheitsreparaturen noch die Nutzungsentschädigung



Mieterwechsel in der Waldstraße in Haar: Hausverwalter Helmut Wrase prüft die leergeräumte Neubauwohnung. Foto: cws

dig, eine Etagenheizung muss eingebaut, Bad, WC, Küche und die ganze Elektrik erneuert und oft der Grundriss modernen Ansprüchen angepasst werden.

Gut ein Drittel der Mieterwechsel ist so aufwändig, dass die Wohnung ein Vierteljahr leer steht. Oft tauchen während der Sanierung weitere Schäden auf, z. B. dass der unter den Tapeten versteckte Putz erneuert werden muss. Die Jahreszeit spielt ebenfalls eine Rolle: Anstriche, Böden u. v. m. trocknen im Winter langsamer als im Sommer.

Ursache für längere Leerstände sind häufig auch unklare Erbrechtsverhältnisse – ein allein stehender Mieter stirbt und niemand kümmert sich um den Nachlass. Ist endlich ein Erbe ermittelt, kommt es vor, dass das

durch die zeitliche Verzögerung deckt. Dies vermeiden Mieter, die klare Verhältnisse schaffen und z. B. weitere Genossenschaftsanteile zeichnen, die sie als Kautions einzahlen. Dem bvw ist es wichtig, Wohnungswechsel reibungslos und erfolgreich abzuwickeln und im Interesse aller Mitglieder unnötige Kosten zu vermeiden. cws

Speicherleerung – ein heißes Thema aus Gründen des Brandschutzes S. 2

Dachsanierung in Haidhausen: Die größte Wohnanlage des bvw wird neu gedeckt S. 3

Fünzigerjahrebau in barocker Umgebung: Der Wohnblock an der Prinzenstraße S. 4

Speicherleerung – ein heißes Thema

Domnica Heinrich, Verwaltung

1968 in Isvrna, Rumänien, geboren, absolvierte Domnica Heinrich ein technisches Gymnasium mit dem Schwerpunkt Aufzeichnung im Metallbereich. 1990 kam sie mit ihrer Familie nach Deutschland und wohnt seitdem in Dachau. Hier arbeitete sie erst in der Automobilindustrie, schulte dann zur Industriekauffrau um und war anschließend im Personal Controlling bei den Stadtwerken beschäftigt. Seit April 2004 ist sie beim bwv in der Buchhaltung tätig. Zu ihren Hobbys zählt alles, was fit hält und auch ihren beiden Töchtern Spaß macht: Schwimmen, Wandern, Radeln und sogar Fußball.



Tilman Bernecker, Architekt

Wer aufmerksam „bwv aktuell“ liest, kennt ihn schon: Tilman Bernecker war als Mitarbeiter des Planungsbüros Brachmann zuständig für den Neubau Schneckeburgerstraße. Die jahrelange sehr gute Zusammenarbeit veranlasste den bwv, sofort zuzugreifen, als sich der 35-jährige Architekt beruflich zu verändern suchte. Seit April im Zentralbereich Technik, beschäftigt sich Bernecker nun nicht mehr mit der Planung von Neubauten, sondern erstrangig mit dem Erhalt und der Verbesserung alter Bausubstanz – ein „reizvoller“ Grund für seinen Wechsel zum bwv. Aufgewachsen auf der Schwäbischen Alb, absolvierte er sein Studium in Augsburg, wo er heute noch wohnt. In der Freizeit wandert er gern im Gebirge und reist bevorzugt in nördliche Länder.



Aus Gründen des Brandschutzes ist es dringend notwendig, die Speicher zu räumen

„Gerümpel auf dem Dachboden – nicht nur Motten und Holzwürmer dürften daran ihre helle Freude haben. Auch ein Feuer würde hier nur allzu gern seinen Heißhunger stillen. Ein einziger Funke, ein Zigarettenstummel oder ein verrirter Feuerwerkskörper kann schon genügen, um Ihren Speicher in Brand zu setzen. Entziehen Sie dem Feuer deshalb die Nahrung.“ Was hier der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. auf seiner Homepage (<http://www.lfv-bayern.de>) fordert, ist dem bwv seit fast 25 Jahren ein großes Anliegen. In alten Mietverträgen ist die Nutzung des Speichers noch geregelt, seit Anfang der 80-er Jahre aber werden keine Abteile mehr vergeben. Die 2000 in Kraft getretene Hausordnung schließlich sagt deutlich, dass Speicher – außer es sind dort Wäschetrockenplätze eingerichtet – nicht betreten und schon gar nicht zum Lagern von Gegenständen benutzt werden dürfen. Seinen Dachboden zu räumen, ist nicht immer leicht. Es bedeutet nicht nur Schmutz und Arbeit, sondern rührt an Erinnerungen und verlangt Entscheidung und Trennung. Trotzdem kann die

Geschäftsstelle darauf keine Rücksicht nehmen. Wertvolle Gegenstände können in der

Grundsätzlich soll der Speicher nicht betreten werden. Er kann weder als Werkstatt dienen, z. B.



Chaos im Speicher Rossinistraße 5: Keiner im Haus fühlt sich für die abgestellten Gegenstände verantwortlich. Foto: bwv

Regel woanders untergebracht werden. Gerümpel gehört entsorgt. Erfahrungsgemäß ist ein Großteil des Speicherguts nicht mehr verwendbar, abgestellt und vergessen. Manche Mieter machen es sich leicht und hinterlassen dem Haus(meister) beim Auszug ihren Sperrmüll im Speicher. Aufwand und Kosten der Entsorgung betreffen zwar zunächst den bwv, erhöhen letztlich aber die Mieten aller.

zum Renovieren von Türen oder für Bastelarbeiten, noch darf er z. B. für Jugendliche heimliche Raucherecke oder romantischer Treffpunkt bei Kerzenlicht sein. Immer wieder berufen sich Mieter auf ihr „Gewohnheitsrecht“ und drohen mit Klage. Hier kann der bwv nur an die Vernunft und den guten Willen seiner Mitglieder appellieren, ihre Speicher zu Gunsten der allgemeinen Sicherheit zu leeren. cws

DVB-T: Das „ÜberallFernsehen“

Bringt das digitale Antennenfernsehen dem bwv-Mieter Vorteile?

Ende Mai wurde im Großraum München das analoge Fernsehen über Antenne auf digitalen terrestrischen Empfang „DVB-T“ (Digital Video Broadcasting-Terrestrial) umgestellt. Betroffene Haushalte brauchen seitdem neben einer geeigneten Antenne für jedes herkömmliche Fernseh- und Videogerät bzw. den DVD-Brenner einen speziellen Zusatzempfänger: eine sog. SetTop-Box, die – zwischen Endgerät und Antenne geschaltet – die eingehenden Daten decodiert. Mit DVB-T können 24 öffentlich-rechtliche und private Programme sowie einige Datendienste in hoher Qualität empfangen werden. Für bwv-Mieter ist dieses Programmangebot allerdings weder neu noch etwas Besonderes: Alle Wohnungen des bwv sind nach

wie vor über eine private Verteilanlage an das analoge Breitbandkabelnetz angeschlossen, das eine deutlich größere Programmauswahl bietet und in der Übertragungsqualität mit DVB-T durchaus mithalten kann. Dennoch kann DVB-T für Kabel- und Satellitennutzer eine Bereicherung darstellen, etwa für Zweit- und Drittgeräte im Haushalt oder mobiles Fernsehen: Im Handel gibt es neben TV-Standgeräten mit integriertem digitalen Empfangsteil (IDTV) auch mobile Varianten, die im DVB-T-Kernbereich sog. „ÜberallFernsehen“ ermöglichen. Sollte ein Mieter des bwv ausschließlich über DVB-T empfangen wollen, so muss er die Gebühr für seinen Kabelanschluss, enthalten in den monatlichen

Betriebskosten, trotzdem zahlen, da der bwv für die Bereitstellung der Kabelleitung vertraglich gebunden ist. Hinzu kommt, dass in absehbarer Zeit auch digitales Kabel-TV (DVB-C) in ganz München möglich sein wird – mit weitaus größerem Dienste-Spektrum als DVB-T. Digitales Kabel-TV ermöglicht neben Internetzugang und -telefonie z. B. auch Digital-Radio, sodass der Kabel-Nutzer „versorgt“ ist, wenn wie vorgesehen das analoge Radio in ein paar Jahren abgeschafft wird. Der Stadtteil Haidhausen ist bereits für DVB-C erschlossen, wer in der Haidhauser Anlage wohnt, kann bei der Fa. TeleColumbus, dem Eigentümer der Kabelleitung, gegen Aufpreis die Durchleitung für DVB-C mieten. cws

Dachsanierung in Haidhausen

Die größte Wohnanlage des bvw bekommt neue Dächer

Zeitgleich mit der Fertigstellung des Neubaus Schneckenburgerstraße 37 begann in der Haidhauser Wohnanlage die Sanierung der Dächer. Damit die Außenanlagen begrünt werden können, kamen die Gebäude um die neue Tiefgarage zuerst an die Reihe, bei ihnen wurde auch die Fassade renoviert. Insgesamt erhalten zwölf Häuser ein neues Dach, das sind mehr als 3000 Quadratmeter Dachfläche.

In Stücken von ca. 5 mal 15 Metern werden erst Ziegel, Dachlattung und Unterspannbahnen abgebrochen und danach die gesamte zweite Dachhaut aus glasfaserverstärkter Kunststoffolie entfernt. Dann muss die Dachstuhlkonstruktion wieder fit gemacht werden. Es gilt, die auf-tauchenden zum Teil massiven Kriegsschäden zu reparieren. So hatte sich z. B. der Zünder einer britischen Stabbrandbombe in einen Dachstuhl gebrannt. Viele Balken müssen gesäubert oder ausgetauscht sowie Risse und Brüche beseitigt werden.

Trotz heftiger Widerstände mancher Mieter mussten alle Speicher geräumt werden, um eine Horizontaldämmung der Böden verlegen zu können. Auch die Wandflächen der Steilmansarden und die Dachgauben werden wärmege-dämmt. Nicht mehr benötigte Kamine, die – oben offen – wie Eiszapfen durchs ganze Haus laufen, werden als zusätzlicher Wärmeschutz bis auf die Ebene der Speicher, also bis unter die Dämmebene, abgebaut und verschlossen.

Ein wichtiger Punkt ist die Verbesserung des Brandschutzes. Die aneinandergebauten Häuser sind durch Brandwände



Die erneuerungsbedürftigen Dächer der Haidhauser Anlage stammen zum größeren Teil noch aus ihrem Erbauungsjahr. Foto: cws

getrennt, deren oberer Abschluss nicht dem heutigen Stand der Technik entspricht. Sämtliche Zwischenräume werden abgedichtet und Hohlräume mit nichtbrennbarem Material ausgestopft. Die Dachziegel müssen an diesen Stellen in Blechprofile eingehängt und alle Holzbereiche an Brandwänden mit Metall verkleidet werden. Außerdem müssen die Türen zu den Dachböden, die zum Teil aus dem Jahr 1937 stammen, ausgetauscht werden.

Alle Dächer samt Gauben erhalten neue Verblechungen aus verzinnem, rostfreiem Edelstahl. Dies betrifft die Dachluk-

verblechungen ebenso wie die Dachrinnen und Regenfallrohre. Auch die Fenster der Dachgauben in den Mansardgeschos-

sen werden komplett erneuert, diejenigen zur Prinzregentenstraße erhalten Schallschutz. Zur Freude der Mieter werden mit den neuen Verblechungen auch Vorrichtungen zum Schutz vor Tauben angebracht.

Die Dachsanierung dauert voraussichtlich bis Ende September. Sie strapaziert mit Gesamtkosten von 1,8 Mio. Euro nicht nur empfindlich die Kasse des bvw, sondern auch die bereits vom Neubau Schneckenburgerstraße recht mitgenommenen Anwohner. Dafür gibt es gute Aussichten: Mit Sicherheit werden die Heizkosten deutlich niedriger! cws

Trauer um Christian Rödl

Der bvw trauert um seinen früheren Vorstand Christian Rödl. Der Regierungsdirektor i. R. starb am 8. März im Alter von 72 Jahren. Nach fünf Jahren Mitgliedschaft wurde Rödl 1967 erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. Von 1972 bis 1995 war er Mitglied des Vorstands. Während der fast dreißig-jährigen Tätigkeit für den bvw hat er maßgeblich dazu beigetragen, dass die Genossenschaft 219 neue Wohnungen bauen und 456 alte Wohnungen in großem Umfang modernisieren konnte. Dabei war Rödl immer wichtig, dass die Mieten bezahlbar bleiben und dass vor allem Familien mit echtem Wohnungsnotstand geholfen wurde. Von der genossenschaftlichen Aufgabe des bvw überzeugt, setzte er sein umfangreiches Fachwissen und ausgeprägtes Verhandlungsgeschick ein, um der sozialen Sache Erfolg zu verschaffen. Für diesen außergewöhnlichen Einsatz erhielt er 1996 das Ehrenzeichen des Bayerischen Ministerpräsidenten für hervorragende Verdienste im Ehrenamt. Auf eigenen Wunsch stellte sich Rödl 1995 nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung, blieb der Geschäftsstelle aber mit Rat eng verbunden. Der bvw wird ihn stets in ehrender Erinnerung behalten. ste



Danke fürs Mitmachen

Alles Gute kommt von oben?

Im Mittelalter war es gang und gäbe: Was der Mensch nicht mehr brauchte – Unrat, Speisereste etc. –, warf er zum Fenster hinaus. Diese Gepflogenheit hat sich, schon damals mit Strafen verfolgt, über die Jahrhunderte grundlegend geändert. Relikte aber sind noch zu erahnen, man denke an das Staubtuch, das sicher nicht zum Abschiedsgruß aus dem Fenster winkt, oder an

so manche Tischdecke, Matte oder Vorleger ... Frau Holle hätte ihre Freude dran. Was herabfällt, hat mit Schnee jedoch wenig zu tun: Jeder kann sich vorstellen, welche Spuren z. B. ein energisch ausgeschüttelter Badteppich auf dem Fensterbrett oder im Blumenkasten der darunterliegenden Wohnung hinterlässt. Bitte beachten Sie deshalb §11 Abs.1 der Hausordnung, ziehen Sie den Arm wieder zurück und leisten Sie so einen Beitrag zum Wohlbefinden aller Mieter.



Pech für den, der drunter wohnt? Das darf nicht sein. Foto: cws

Der Dreh gegen den Kalk

Nur selten gibt es Grund, die Absperrhähne für Kalt- und Warmwasser zu betätigen. So passiert es häufig, dass sich diese wegen des kalkhaltigen Wassers „festfressen“ und bei Bedarf nicht mehr bewegen lassen. Beugen Sie vor: Es reicht schon, wenn Sie die Absperrhähne dreimal jährlich einfach zu- und wieder aufdrehen. Dann gibt es im Notfall keine Probleme.

Fünzigjähriger Bau in barocker Umgebung

Versteckt im Schatten berühmter Nachbarn, erfreut sich der Wohnblock in der Prinzenstraße bester Lage

„Borgo delle Ninfe“, übersetzt Nymphenburg, das weltberühmte Schloss, gab dem ganzen Stadtviertel seinen Namen. Zunächst ein kleines Jagdschloss weit vor den Toren Münchens, wurde es vom Türkenkönig Max Emanuel mit Beginn des 18. Jahrhunderts zu europäischen Dimensionen erweitert. Das Schlossrondell übertrifft an Weite und Großzügigkeit sogar den cour d'honneur von Versailles. Manche Münchner beklagen allerdings, dass die Harmonie der Anlage in jüngster Zeit durch einen Büroturm am nur wenige Kilometer entfernten Georg-Brauchle-Ring gestört worden sei ...

Vor knapp hundert Jahren gab es schon einmal einen Neubau, der von der Notburgastraße in das historische Ensemble hineinwirkte. An ihn haben wir uns mittlerweile gewöhnt. Es handelt sich um die Christkönigskirche, die noch unter dem Namen „St. Magdalena“ vom städtischen Oberbaurat August Blößner in neubarocken Formen errichtet wurde.

In ihrem Schatten an der Prinzenstraße liegt eine Wohnanlage des bww. Auf den ersten Blick entspricht sie nicht dem Bild, das man sich von der Villengegend Nymphenburg macht: Ein bescheidener Bau des Architekten Armin Tille aus



Nur eine Schwanenhalslänge entfernt von der Südlichen Auffahrtsallee zur imposanten Schlossanlage Nymphenburg und in direkter Nachbarschaft zur Christkönigskirche.

Foto: cws

den 50-er Jahren für zwanzig Parteien mit knappen, aber gut möblierbaren Grundrissen und schönen Südbalkonen. (Die Wasserspeier sind bei einer Sanierung der Balkone in den 90-er Jahren wohl ein bisschen zu groß geraten, aber jetzt erfüllen sie immerhin ihren Zweck.) Am Kopfende des Gebäudes, an der Notburgastraße, sind zwei Läden. Bei ihnen scheint die Zeit stillgestanden zu sein. Die Schrift auf dem Leuchtkasten

vom Fernsehladen sieht aus wie der Text zu einem Lied von Caterina Valente und nach Mitternacht erscheint auf den Bildschirmen im Schaufenster manchmal der Karl-Heinz Köpke und erzählt die neuesten Nachrichten vom Adenauer und die sechs Richtigen von 1959. Die Lottoscheine dazu verkauft seit fünfzig Jahren der kleine Schreibwarenladen nebenan und lebt Woche für Woche ganz gut von den Millionären in spe. sax

Im „rechten“ Winkel von Reich und Arm

Die Prinzenstraße datiert um 1885 und ist den bayerischen Prinzen gewidmet. Die Patin der Notburgastraße (1900) war Magd auf Schloss Rottenburg in Tirol. Sie versorgte die Armen heimlich mit Speiseresten von der gräflichen Tafel und wurde aus dem Dienst gejagt. 1862 als Heilige anerkannt, verehrt man sie als Vorbild sozialer Caritas.

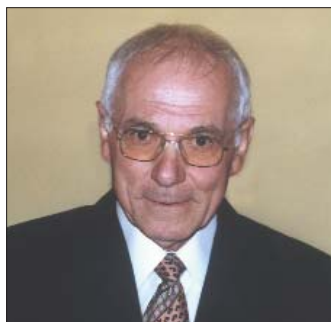
33 Jahre im Aufsichtsrat

Der bww dankt Gerhold Beier für sein jahrzehntelanges Wirken im Bau- und Verwaltungsausschuss

Kurz nach Ende der Olympischen Sommerspiele 1972 in München wurde Gerhold Beier erstmals in den Aufsichtsrat des bww gewählt. Es folgten zehn Wiederwahlen im Turnus von drei Jahren. Bereits im Frühjahr erklärte Beier nun, dass er mit Ende dieser Wahlperiode im Juli aus dem Aufsichtsrat ausscheiden wolle.

Bis auf einige Jahre im Bauausschuss brachte Beier seine Kenntnisse und sein Wissen fast drei Jahrzehnte zum Wohl des bww im Verwaltungsausschuss ein. Neben den allgemeinen Ausschusstätigkeiten galt sein

Interesse vor allem der Reduzierung der Betriebskosten, z. B. durch Einkauf von günstigem Heizöl oder Trennen des Mülls.



Gerhold Beier beendet im Juli sein Amt als Aufsichtsrat. F.: cws

Da seine Ehefrau seit 1973 als Hausmeisterin des bww tätig ist, konnte Beier zudem als „Nebenhausmeister“ fungieren. Dass ihm diese Tätigkeit schon bald zum Hobby wurde, sieht man an der perfekt gepflegten Wohnanlage an der Waldstraße in Haar.

Beier schied vor einigen Jahren aus dem aktiven Dienst im Bezirkskrankenhaus Haar aus. Seitdem kann er seinen Leidenschaften – im Sommer Motorrad fahren und im Winter Skitouren gehen – richtig frönen. Vorstand und Verwaltung danken Gerhold Beier für runde

33 Jahre Tätigkeit im Aufsichtsrat und wünschen ihm noch viele gesunde Jahre im Kreise seiner Familie und bei der Ausübung seiner Hobbys.

Horst Scherer

* * *

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: Harald Stebner
Redaktion: Claudia Welker-Sebald
Auflage: 2000
Druck: dp Druck und Prägung
G. Holzmann, München