

Liebes Mitglied

Das Jahr neigt sich dem Ende zu. So großartig der Schritt ins dritte Jahrtausend begangen worden war, so unspektakulär verlief das Jahr dann selbst. Eine wichtige Wegmarke für den bwv war die Mitgliederversammlung. Sie war sehr gut besucht und verlief recht lebhaft. Viel Raum nahm die Diskussion über die gestaffelte Erhöhung der Mieten im Frühjahr ein.



Die von Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig gefällte Entscheidung wurde eindringlich begründet. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass 1992 bis 1998 knapp 45,6 Millionen Mark für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Altbauten und weitere 40,3 Millionen Mark für Baumaßnahmen ausgegeben worden waren. Im selben Zeitraum verringerten sich deshalb die Rückstellungen für die Bauinstandhaltung um 8,7 Millionen Mark. Auf eines aufmerksam zu machen, ist mir sehr wichtig: Wir alle dürfen die genossenschaftlichen Gemeinsamkeiten nicht aus den Augen verlieren, denn nur miteinander werden wir erfolgreich die Zukunft meistern.

Bernhard Welker

Bernhard Welker
Mitglied des Vorstandes

Sicherheit und günstige Mieten

Die Rolle von Wohnungsgenossenschaften in der heutigen Zeit Von Gertraud Walter

Seit einigen Jahren werden Formen von Eigenverantwortung und Selbsthilfe verstärkt diskutiert und gefordert. Oft wird dabei vergessen, dass es sich hier nicht um neue Ideen handelt. Die Mitglieder von Genossenschaften schließen sich seit vielen Jahrzehnten zusammen, um ihre Anliegen selbst in die Hand zu nehmen. Sie übernehmen so eine wichtige Aufgabe in unserer Gesellschaft. Der bwv ist seit nunmehr fast 80 Jahren in diesem Sinne als Wohnungsbaugenossenschaft tätig. Ich freue mich, zum anstehenden Jubiläum der Gründung am 19. Februar 1921 meine Glückwünsche aussprechen zu können.

Gertraud Walter ist wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Fraktion im Münchner Stadtrat und gehört dem Gremium seit dem Jahr 1990 an. Die gelernte Krankenschwester ist auch Zweite Vorsitzende des Mietervereins München.

Dies tue ich besonders gerne, weil es sich beim bwv um eine Genossenschaft handelt, die einen vorbildlichen Wohnungsbestand verwaltet. Über die Stadt verstreut besitzt der bwv viele wunderschöne Häuser mit gut gestalteten Freiflächen, die mithelfen, das Bild unserer alten Stadtviertel zu bewahren – sei es in Schwabing oder im Lehel, in Sendling oder in Haidhausen, in Neuhausen oder in Giesing.

In der heutigen Zeit kommt Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Rolle zu. Seit eini-

gen Jahren beobachten wir einen drastischen Rückgang im Mietwohnungsbau. Sozialwohnungen fallen in weit größerem Umfang aus der Bindung als

sind. Wenn der bwv bis in die heutige Zeit Neubauvorhaben durchführt und so im Rahmen seiner Möglichkeiten der Verknappung preiswerten Wohn-



Feier mit Jubilaren: Unsere Autorin Gertraud Walter ehrt mit ihrem Fraktionskollegen Thomas Lange und Oberbürgermeister Christian Ude langjährige Mitglieder des Mietervereins. Foto: privat

durch Zuschüsse der öffentlichen Hand nachgebaut werden können. Dazu werden immer wieder große Bestände an vergleichsweise billigen Firmenwohnungen verkauft. Wir erleben so eine Verknappung an preiswertem Wohnraum, die es vor allem Familien mit Kindern und Beziehern kleinerer Einkommen schwer macht, bezahlbare Wohnungen zu finden. Demgegenüber leisten Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von preiswertem Wohnraum. Die Kostenmiete und die günstigen Quadratmeterpreise des bwv bieten den Mietern Sicherheit vor willkürlichen Preiserhöhungen, wie sie woanders leider nicht selten anzutreffen

raums entgegenwirkt, ist dies eine zusätzliche Leistung für die Wohnungspolitik unserer Stadt, die die Bemühungen des Stadtrates unterstützt, dass sich alle Münchner das Wohnen in der Stadt leisten können.

Gutachter betonen seit langem, dass die Mieten im bwv günstig sind. Ein Blick in den Mietspiegel bestätigt das. S. 2

Betriebskosten betragen oft ein Drittel der Kaltmiete. Experten nennen sie deshalb gern „Zweite Miete“ S. 3

Moderne Wohnungen an einem Ehrenmal für gefallene Krieger. Porträt der bwv-Anlage an der Lothstraße. S. 4

Der bWV wünscht seinen Mitgliedern frohe Weihnachten und ein glückliches und erfolgreiches Jahr 2001

Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Personalien

Anton Meckl, Aufsichtsrat

Der promovierte Jurist rückte nach dem plötzlichen Tod von Fritz Lindner am 24. September in den Aufsichtsrat nach. Meckl ist 47 Jahre alt und lebt mit seiner Frau in Schwabing. Nach dem Studium arbeitete er bei der Stadt München im Direktorium, im Kreisverwaltungsreferat und im Amt für Wohnungswesen.

1988 wechselte Meckl zu den Stadtwerken, wo er seit Mitte 1999 den Bereich für zentrale Angelegenheiten, das Büro der Geschäftsleitung, Beteiligungen und Innenrevision leitet. In seiner Freizeit stehen Reisen in die USA und Lesen ganz vorne.

Karla Schoepper, Verwaltung

Die gelernte Bürokauffrau arbeitet seit 20 Jahren halbtags für den bWV. Karla Schoeppers Arbeitsbereich liegt in der technischen Hausverwaltung. So prüft sie Rechnungen und ist zuständig für die Ablagen und den Eingang der Post. Auch Versicherungsfälle werden von ihr verwaltet,

und sie erledigt Schriftwechsel nach Anweisung. Sie hat zwei erwachsene Kinder und lebt mit ihrem Mann in Daglfing. Die leidenschaftliche Antiquitäten-sammlerin bummelt gerne über Flohmärkte. Am Wochenende fährt sie meist auf ihren alten Bauernhof in Niederbayern.

Prüfer: Mieten im bWV sind niedrig

Die meisten Wohnungen kosten fünf bis acht Mark je Quadratmeter und Monat

Der Verband der Wohnungswirtschaft (VdW) Bayern schreibt regelmäßig in seinen Berichten über die Pflichtprüfungen des bWV: Die Mieten im bWV sind niedrig im Verhältnis zu den sonst in München üblichen. Neu im aktuellen Bericht ist der Hinweis, dass sich die Ertragslage wegen der Mieterhöhung vom Frühjahr bessern werde.

Zu den Zahlen: Dem bWV gehören 1684 Wohnungen. Für 224 werden bis zu fünf Mark Miete je Quadratmeter und Monat verlangt. 826 Wohnungen kosten 5,01 bis 7,50 Mark. 7,51 bis acht Mark sind für 173 Wohnungen fällig, für weitere 56 sind es 8,01 bis 8,50 Mark. 50 Wohnungen kosten 8,51 bis neun Mark, 54 Wohnungen 9,01 bis 9,50 Mark. 174 Wohnungen liegen mit 9,51 bis zehn Mark in der zweithöchsten Mietkategorie, die höchste – über zehn Mark – fällt nur für die 127 Wohnungen an, für die das Belegungsrecht die Bezirksfinanzdirektion München besitzt.

Zurück zu der VdW-Aussage über die niedrigen Mieten im bWV. Nach dem Münchner Mietspiegel muss man für eine 100-Quadratmeter-Wohnung in einem Schwabinger Altbau, der vor 1929 errichtet wurde, mit 11,59 Mark bis 13,74 Mark Nettokaltmiete je Quadratmeter und Monat rechnen. Wie es im Mietspiegel weiter heißt, sind



Die Mieten im „Stammhaus“ des bWV an der Herzogstraße sind etwa halb so teuer wie in vergleichbaren Schwabinger Altbauten. cws

Abweichungen von diesen Werten von bis zu 3,18 Mark nach oben normal. Kenner des Marktes wissen, dass die Abweichungen noch höher ausfallen können. Im „Stammhaus“ des bWV an der Herzogstraße beläuft sich die Miete für eine Wohnung dieses Typs je nach Ausstattung und Dauer des Mietverhältnisses auf 4,30 bis 8,31 Mark.

Ganz ähnlich fällt die Diskrepanz bei total sanierten Altbauten aus. Die „neuesten“ Wohnungen des bWV befinden sich in den drei Häusern an der Wasserburger Straße in Haar, deren Sanierung vor einem Jahr zu Ende ging. Dem Mietspiegel zufolge kostet eine 60-Quadrat-

meter-Wohnung in einem vergleichbaren Haus 17,34 Mark Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Monat, bis zu 3,25 Mark Abweichung nach oben sind normal. Auch im bWV liegen diese Wohnungen mit zehn Mark je Quadratmeter und Monat an der Spitze der Mietskala. Sie sind damit in etwa halb so teuer wie vergleichbare Wohnungen auf dem freien Markt. In den Anwesen besitzt die Bezirksfinanzdirektion ein Belegungsrecht für einige Wohnungen. Weil die Bundesbehörde Zuschüsse zur Sanierung der Häuser gegeben hat, kosten sie zwölf Mark Anfangsmiete je Quadratmeter und Monat. cws

Wechsel im Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung drehte sich das Personalkarussell in dem Gremium

Die Mitgliederversammlung im Juli stand ganz im Zeichen der am 1. April in Kraft getretenen Mieterhöhung. Das spiegelte sich auch im Ausgang der Wahl von Teilen des Aufsichtsrats wider. Die Amtsperioden von Werner Biebl, Ulrich Marx und Paul Woldt waren abgelaufen, alle drei stellten sich erneut zur Wahl. Außerdem bewarben sich Günter Eisenbarth, Manfred Schlitter und Barbara Zwingenberger. Gewählt wurden Eisenbarth, Woldt und Zwingenberger, Biebl und Marx schieden aus.

Woldt gehört dem Aufsichtsrat seit 18 Jahren an. Der 61-jährige Oberregierungsrat in der Bezirksfinanzdirektion und Vater von zwei erwachsenen Kindern arbeitet im Finanzausschuss dafür, dass die Geschäfte für den bWV und die Mitglieder „möglichst günstig laufen“. Dafür will er sich weiter einsetzen. Zwingenberger und Eisenbarth baten leider darum, von einer Vorstellung ihrer Personen und Ziele im Aufsichtsrat abzusehen. Für Biebl und Marx kam der Abschied überraschend. Der Spitzenjurist und Generalstaats-

anwalt i.R. Biebl engagierte sich über 20 Jahre im Aufsichtsrat. In all den Jahren hat er den bWV in Rechtsfragen ehrenamtlich beraten und ihm wertvolle Hinweise gegeben. Er habe sein zeitintensives Engagement stets als Verpflichtung begriffen, sagt Biebl rückblickend. Marx gehörte dem Aufsichtsrat nur eine Periode an und engagierte sich unter anderem in der Zukunftskommission für einen Kriterienkatalog für Sanierungen. Zwar sei der Aufwand für das Amt hoch gewesen, meint Marx, die Arbeit aber dafür sehr interessant. cws

Ohne Betriebskosten geht es nicht

Die „zweite Miete“ fällt auch für Zentralheizung und Warmwasserbereitung an

Wer ein Auto fährt, weiß: Mit der Anschaffung des Wagens ist es nicht getan. Bevor man losfahren kann, muss man KFZ-Steuer bezahlen, Versicherungen abschließen und tanken. Wer sein Fahrzeug nachts und im Winter gut aufgehoben wissen will, wünscht sich eine Garage, und in regelmäßigen Abständen muss das gute Stück gewartet werden. All das kostet zusätzliches Geld.

Bei einer Wohnung verhält es sich ganz ähnlich. Auch hier ist es mit der reinen Miete nicht getan. Über die Betriebskosten finanzieren die Mieter viele zusätzliche Leistungen, ohne die eine Wohnung nicht zu haben ist. Sie enthalten auch die Abschlagszahlungen für die Zentralheizung und – so vorhanden – für die zentrale Warmwasserversorgung. Dritter Posten neben Miete und Betriebskosten sind die Kosten für den individuellen Energieverbrauch.

Für die Betriebskosten hat sich unter Fachleuten seit längerem der Begriff „zweite Miete“ eingebürgert. Er spielt auf deren Höhe von inzwischen oft mehreren Mark pro Quadratmeter an. Nicht selten betragen die Betriebskosten ein Drittel der Nettokaltmiete. Damit kein Missverständnis entsteht: Die

Miete geht an den Vermieter, von den Betriebskosten aber sieht er keine Mark. Betriebskosten sind Durchlaufposten. Sie setzen sich zusammen aus Gebühren für die Zentralheizung und die zentrale Warmwasserversorgung, aber auch für Versicherungen, Müllabfuhr, die

Warmwasserbereitung, die meist mit Gas oder Fernwärme betrieben werden. Die Sonderverträge, die der bwv mit den Stadtwerken München abgeschlossen hat, enthalten eine komplizierte „Preisgleitformel“ die den Preis für Gas und Fernwärme zum Teil und zeitversetzt an die Preisent-



Das Unterföhringer Heizkraftwerk liefert Strom und Energie für Tausende Münchner Haushalte. Foto: cws

Entsorgung von Abwasser, den Kaminkehrer oder einen Aufzug. Von den Betriebskosten werden auch anteilig die Hausmeister finanziert.

Den größten Batzen verschlingen die Zentralheizung und die

wicklung bei leichtem Heizöl koppelt. Dadurch, so sagt Walter Dürr von den Stadtwerken, wirkten sich die jüngsten, immensen Preissteigerungen bei Heizöl nicht so dramatisch aus, wie von vielen befürchtet. cws

Trauer um Fritz Lindner

Der bwv trauert um seinen Aufsichtsrat Fritz Lindner. Der 62-jährige Ingenieur starb nach kurzer schwerer Krankheit am 24. September. Der kinderlose Lindner lebte mit seiner Frau in Schwabing. Seit Sommer 1992 war er Mitglied des Aufsichtsrates und wirkte im Bauausschuss Bis zu seiner vorzeitigen Pensionierung vor zwei Jahren arbeitete er bei den Stadtwerken München. In seiner Freizeit wirkte der passionierte Gärtler am liebsten in seinem Schrebergarten. Seine anderes großes Hobby waren Fernreisen, zum Beispiel nach Indien oder Marokko. Zuletzt plante er eine Reise auf die arabische Halbinsel. Lindner, der wegen seiner ruhigen und stets zuverlässigen Art allseits geschätzt war, hinterlässt eine schmerzliche Lücke. Der bwv wird ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.



Emil Roth nach Unfall gestorben

Der Hausmeister der Gartenhofsiedlung in Haar, Emil Roth, ist am 9. August gestorben. Er erlag in einer Bukarester Klinik den Folgen eines Autounfalls, der sich während seines Urlaubs in Rumänien ereignete. Er hinterlässt seine Frau und fünf Kinder Emil Roth wurde am 28. Mai 1951 in Siebenbürgen geboren 1991 kamen er und seine Familie nach Deutschland. Seit 1993 arbeitete er für den bwv als Hausmeister, zuerst einige Monate in den Anwesen in Haidhausen, dann in Haar. Die Mieter und die Geschäftsstelle werden ihn als vorbildlich, freundlich und stets hilfsbereit in ehrender Erinnerung behalten. ste



Danke fürs Mitmachen

Alte Rollläden leben bei einer pfleglichen Behandlung länger

Manche Mieter in unseren Altbauten ärgern sich oft über die Holz-Rollläden und wünschen sich dringend neue aus Kunststoff. Der bwv bittet in jedem Fall um Rücksprache, falls ein Mieter Eigeninitiative ergreifen will. Außerdem bieten die alten Rollläden auch Vorteile. Die meisten von ihnen lassen sich ausstellen, was bei Kunststoff-Rollläden nicht geht, und verschaffen so an heißen Sommertagen wohltuenden Schatten und Abkühlung. Aber Achtung: Wer seine Rollläden über länge-



Ein verschlissener, meist herabgelassener Rollladen. Foto: bwv

re Zeit ausgestellt lässt, riskiert, dass sie sich festfressen und nicht mehr hochziehen lassen. Außerdem leidet dann wegen der größeren Angriffsfläche der Anstrich besonders stark unter der Sonneneinstrahlung und bei plötzlichem Wetterwechsel unter dem Regen.

Stundenzettel von Handwerkern bitte genau prüfen

Handwerker sind teuer, eine Handwerker-Stunde kostet derzeit mindestens 70 Mark zuzüglich Mehrwertsteuer. Nun passiert es oft, dass Handwerker aus Unachtsamkeit oder Eile Stundenzettel nicht korrekt ausfüllen oder Arbeitszeiten „aufrunden“ Deshalb bittet der bwv die Mieter, bei Reparaturen oder Einbauten die Stundenzahl auf dem Auftragszettel zu prüfen und gegebenenfalls eine Korrektur zu fordern. So helfen sie, die Arbeiten korrekt abzurechnen und Kosten zu sparen.

Ein moderner Wohnblock an einem Ehrenmal

Vor der Anlage an der Loth- und Winzererstraße steht ein Obelisk für gefallene Soldaten aus Bayern

Der Obelisk, das weiß jedes Münchner Schulkind, steht auf dem Karolinenplatz und wurde im Jahr 1833 aus dem Erz erbeuteter russischer Kanonen errichtet. Weniger bekannt sind seine Brüder. Einer von ihnen steht im Hofgarten und ist genau genommen kein Bruder, sondern ein Urahn aus Ägypten. Er stammt aus der Zeit zwischen 41 und 54 n. Chr., als die Römer Ägypten besetzt hatten, und ist gut elfmal so alt wie sein Kollege auf dem Karolinenplatz. Ein weiterer Obelisk wurde 1912 zum 90. Geburtstag des Prinzregenten im Luitpoldpark errichtet. Schließlich gibt es noch einen Obelisk an der Lothstraße, den das II. Königlich-Bayerische Infanterie-Regiment zum Gedenken an alle seine Angehörigen aufstellen ließ, die zwischen 1682 und 1918 gefallen sind. Von bescheidener Größe, aber schönen Proportionen ist auch er eine genauere Betrachtung wert.

Einige unserer Mitglieder gehen täglich an dem Denkmal vorbei, denn direkt hinter ihm liegt jene große Wohnanlage des bvw, die im Genossenschaftsdeutsch „WI 47“ heißt. Das Kürzel WI steht für den Terminus technicus „Wirtschaftseinheit“. Die Anlage wurde 1964 nach Plänen des Architekten Armin Tille auf dem Grund vormaliger Kleingärten errichtet und umfasst 114 Wohnungen. Die meisten davon sind gut geschnittene Drei-Zimmer-



Hinter einem Obelisk, der an die Gefallenen eines Königlich Bayerischen Infanterieregiments erinnert, erhebt sich die moderne Wohnanlage des bvw an der Lothstraße. Foto: cws

Wohnungen, deren Wohnräume und Balkone auf einen ruhigen, grünen Innenhof gehen. Im Jahr 1984 ließ der bvw auf der Straßenseite des Komplexes

Ein Landsknecht

Der Kunstmaler Johann Ulrich Loth gab der Lothstraße den Namen. Für die nahe Winzererstraße stand der Landsknecht Kaspar Winzerer Pate, der um 1475 bis 1542 lebte. Er tat sich als Anführer eines bayerischen Kontingentes in den Türkenkriegen hervor.

Kunststofffenster einbauen. Zu Beginn der 90er Jahre wurden die Speicherböden isoliert und die Fassaden mit Wärmedämmung ausgestattet. Die Maßnahmen führten zu einer spürbaren Energieeinsparung.

In der Anlage sind noch viele „Ureinwohner“ zu Hause, die direkt nach der Fertigstellung eingezogen sind. Für sie heißt der Komplex nach wie vor „der Neubau“ auch wenn er inzwischen ein wenig in die Jahre gekommen ist. Als Nächstes steht dort eine Sanierung der Bäder und Toiletten an. sax

Rückblick

Im Frühjahr begann der Bau einer Tiefgarage mit 51 Stellplätzen in der Anlage Troger-/Geibelstraße. Das Bauwerk ist seit 1. November fertig. Auch die Gestaltung des Innenhofes ist fast abgeschlossen.

Die Sanierung der Altbauten in der Gartenhofsiedlung in Haar geht weiter. Die Planung für das Vier-Familien-Haus an der St.-Konrad-Straße 14 läuft. Die Arbeiten beginnen im Frühjahr.

Die Modernisierung der Sammelgaragen in der Anlage Imp-

ler-/ Danklstraße hat sich während der Planung komplizierter erwiesen als gedacht. Deshalb verschob sich der Beginn der Arbeiten auf das Frühjahr.

In den Anlagen in Haidhausen wurden viele Fenster überarbeitet. In Neuhausen fand eine Umfrage über den Zustand der Fenster und Rollläden statt. Nach einer Bestandsaufnahme soll die Renovierung etappenweise erfolgen.

Bei Mieterwechseln kam es zum Teil zu längeren Leerstän-

den von Wohnungen. Ursache waren betriebliche und finanzielle Gründe. Der Stau wird derzeit abgebaut. Zugleich stieg die Zahl der Mieterwechsel an. Bereits im September wurde die Quote des Vorjahres erreicht. Der bvw nimmt an, dass sich dieser Trend verstärkt.

In der Geschäftsstelle wurden Planstellen für eine Fachkraft für Wohnungswirtschaft und eine Fachkraft für technisches Personal eingerichtet. Dadurch soll dem steigenden Umfang der Arbeiten begegnet werden.

Jubilare

Der bvw dankt für

50-jährige Mitgliedschaft:
Bruno Kaukal
Siegfried Lutz

40-jährige Mitgliedschaft:
Alfons Bayerl
Hans Bauer
Hans Egginger
Josef Gotzler
Erwin Gruber
Maria Hauser
Alfred Ilg
Gerhard Lorenz
Ludwig Mooser
Veronika Padberg
Eugen Panzer
Rudolf Reitsam
Otilie Ruech
Eberhard Rupprecht
Gerhard Rust
Johann Schmid
Armin Tille

bvw aktuell
Mitteilungsblatt des bvw
Beamtenwohnungsverein München e.G.
Kaulbachstraße 95
80802 München
Tel.: 089/33 99 64-0
E-Mail: info@bvw-muenchen.de
Internet: http://www.bvw-muenchen.de
verantwortlich: Harald Stebner
Redaktion: Claudia Welker-Sebald
Auflage: 2000
Druck: hb-druck GmbH, München