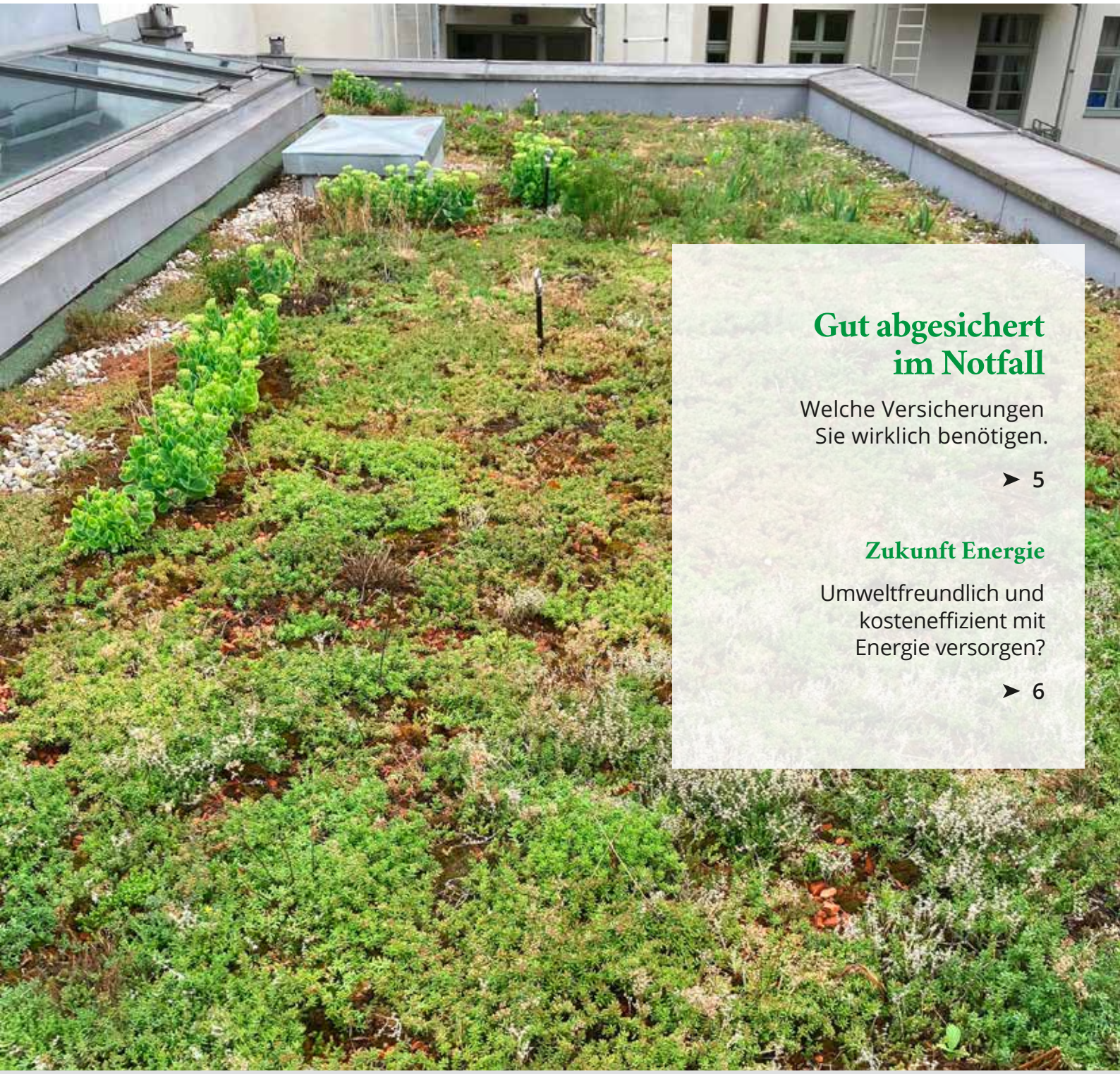
VEREIN FÜR
VOLKSWOHNUNGEN

Ausgabe 01 | 2023

Vereinsheim

Das Magazin des VfV



Gut abgesichert im Notfall

Welche Versicherungen Sie wirklich benötigen.

➤ 5

Zukunft Energie

Umweltfreundlich und kosteneffizient mit Energie versorgen?

➤ 6

Die Begrünung von Dachflächen trägt maßgeblich zur Verbesserung der Umwelt bei und fördert zudem die Artenvielfalt.
Hier zu sehen: Das grüne Dach unseres Neubaus im historischen Hof der Oberländer Straße.

VfV Wohnanlagen

Zukunft leben.
Zukunft wohnen!

WA 10 DMS
Dreimühlenstraße
Wohneinheiten: 218
Gewerbeeinheiten: 5

WA 19 TUM
Tumblingerstraße
Wohneinheiten: 47
Gewerbeeinheiten: 4

WA 20 GOP
Gotzinger Platz
Wohneinheiten: 48
Gewerbeeinheiten: 2

WA 30 OLS
Oberländer Straße
Wohneinheiten: 28
Gewerbeeinheiten: 2

WA 40 THK
Thalkirchen
Wohneinheiten: 130
Gewerbeeinheiten: 1

WA 50 FZ
Fall- / Zechstraße
Wohneinheiten: 151
Gewerbeeinheiten: 4

WA 60 RMS
Rupert-Mayer-Straße
Wohneinheiten: 101
Gewerbeeinheiten: 0

WA 70 NHS
Neuhausen
Wohneinheiten: 232
Gewerbeeinheiten: 4

WA 80 SW
Schwabing West
Wohneinheiten: 281
Gewerbeeinheiten: 6

WA 90 SO
Schwabing Ost
Wohneinheiten: 185
Gewerbeeinheiten: 9

WA 100 UF
Unterföhring
Wohneinheiten: 81
Gewerbeeinheiten: 1

WA 110 GAR
Garching
Wohneinheiten: 81
Gewerbeeinheiten: 0

Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Bayern

Vorwort

Liebe Mitglieder und Mieter des VfV,

unsere Genossenschaft zählt mit ihren 114 Jahren zu den sogenannten Bestandshaltern am Münchner Wohnungsmarkt. Das betagte Alter der Genossenschaft führt zwangsweise dazu, dass ein Großteil unseres Haus- und Wohnungsbestands ebenso alt ist. Rund 40 % des Bestandes unterliegen den Auflagen des Denkmalschutzes bzw. fallen unten die Bestimmungen des Ensembleschutzes der Landeshauptstadt München.

Stetig steigende Anforderungen an Bauphysik, Energieeinsparung und behördliche Hürden bei der Genehmigung erschweren die Sanierung bzw. den Neubau von Wohnungen. Bereits kleinere Arbeiten wie z. B. die Durchführung eines Elektro-Checks im Zuge eines Mieterwechsels, kann schnell größere Folgemaßnahme an die Elektroverteilung nach sich ziehen, falls der Bestandsschutz durch den Mieterwechsel aufgehoben wird. Ein weiteres Beispiel kann die Erneuerung eines Holzfensters im denkmalgeschützten Bestand sein, wenn die Genehmigung zum Nachbau durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt München auf sich warten lässt.

Durch das neue GEG – Gebäude Energie Gesetz – der Bundesregierung werden Vermieter und Eigentümer dazu verpflichtet, vor allem ältere Gebäude energetisch zu sanieren. Im Kampf gegen die hohe Inflation hat der Rat der EZB (Europäische Zentralbank) zuletzt zum 02.08.2023 den zentralen Leitzins erhöht; übrigens bereits zum 9ten Mail seit Juli 2022. Dadurch werden Kredite weiter teurer. Zudem plant die Bundesregierung die Konditionen einiger Förderprogramme für energetische Maßnahmen zu verschlechtern bzw. ersatzlos einzustellen. So wird die Klimawende in Deutschland kaum realisierbar sein. Hinzu kommen Fachkräftemangel und teilweise massive Preissteigerungen im Baugewerbe. Für unsere Genossenschaft sehen wir hierin allerdings den Vorteil gegenüber freien Bauträgern oder Investoren. Baufirmen schätzen Genossenschaften besonders für deren Verbindlichkeit und als gute Geschäftspartner. Letztes zählt übrigens auch für Architekten und Fachplaner, die für die erfolgreiche Umsetzung eines Bauprojektes ebenfalls unerlässlich sind.

Obwohl die Anforderungen hoch sind, sehen wir unsere Genossenschaft gut gewappnet, sich dieser Herausforderung zu stellen. Gemeinsam mit Ihnen gilt es den Wohnungsbestand des VfV zukunftssicher aufzustellen.

Ihr

Rainer Graßl
Geschäftsführender Vorstand

„Obwohl die Anforderungen hoch sind, sehen wir unsere Genossenschaft gut gewappnet, sich dieser Herausforderung zu stellen.“

Digitales Kundenportal

Die Einrichtung unseres Kundenportals Casavi ist abgeschlossen.

Im ersten Halbjahr hatten wir zunächst Ihre Zustimmung zur elektronischen Kommunikation eingeholt und Ihre Kontaktdaten aktualisiert. Zu Beginn des zweiten Halbjahrs haben Sie die Einladungsbriefe mit Ihrem individuellen Registrierungscode erhalten. Nun liegt es an Ihnen, sich für das Kundenportal anzumelden.

Unser Kundenportal finden Sie unter:
https://casavi.vfv-muenchen.de/app/register
Den direkten Link zum Mieterportal von Casavi finden Sie auf unserer Homepage unter Kundenportal.

Darüber hinaus steht unsere eigene VfV App im AppStore und bei Google Play zum Download bereit. Somit haben Sie mobil und jederzeit Zugriff auf Ihre Dokumente.

Die ersten Unterlagen haben wir Ihnen bereits eingestellt. Des Weiteren stellen wir Ihnen zukünftig Termine und Mitteilungen ein, Sie finden den zuständigen Ansprechpartner und Dienstleister oder haben die Möglichkeit uns Anfragen direkt über das Portal zu senden. Ab 2024 werden wir Ihnen Ihre monatlichen Verbrauchsinformationen von Ihrem Heizkostenabrechner (Brunata, ISTA) zur Verfügung stellen.

casavi

Machen Sie mit!

Ab jetzt können Sie die Vorteile des Kundenportals nutzen. Anmeldung unter https://casavi.vfv-muenchen.de/app/register

Hof-Fest in Thalkirchen

Am Samstag, den 8.7., fand das 26. Hof-Fest in der Wohnanlage Thalkirchen statt. Wie bestellt hatten wir Sonnenschein und beste sommerliche Temperaturen! Vielen Dank an die vielen großen und kleinen Helfer, die zum Gelingen beigetragen haben.

Gut abgesichert im Notfall

Welche Versicherung brauche ich wirklich? Welche Versicherung ist für mich als Mieter besonders wichtig? Wie schütze ich mich vor hohen Kosten im Schadensfall? Brauche ich eine Privathaftpflicht- und Hausratversicherung? Der VfV klärt auf!

Hausratversicherung

Versichert sind alle Sachen, die einem Haushalt zur Einrichtung oder zum Gebrauch oder Verbrauch dienen gegen die Gefahren:

- **Brand, Blitzschlag und Explosion**
- **Einbruchdiebstahl und Raub**
- **Leitungswasser**
- **Sturm und Hagel**

Und zwar – unabhängig vom Verschulden eines Dritten – zum Neuwert.

Elementarschäden (z. B. Überschwemmung) sind in der Grunddeckung **nicht** versichert und können unter bestimmten Voraussetzungen gegen Mehrbeitrag bei einigen Versicherern eingeschlossen werden.

Versichert sind unter anderem bei den meisten (insbesondere neuen) Verträgen z. B. nachfolgende **Kosten**:

Aufräumungskosten, Transport- und Lagekosten, Bewegungs- und Schutzkosten. Reparaturkosten bei Leitungswasserschäden in gemieteten Wohnungen für Bodenbeläge, etc...

Privathaftpflichtversicherung

Schadensersatzfunktion:
Ersetzt berechtigte Ansprüche

Rechtschutzfunktion:
Wehrt unberechtigte Ansprüche ab

Typische Schadensbeispiele:
Mieter schraubt den Dusch- / Badewannenablauf auf, um Haare o. ä. zu entfernen. Beim wieder zuschrauben wird der Ablauf nicht mehr dicht, es tritt bei jedem Duschvorgang eine kleine Menge Wasser aus – vorerst unbemerkt. Irgendwann bemerkt man aufsteigende Feuchtigkeit an angrenzenden Wänden. Versichert ist über die Gebäudeversicherung nur der **Folgeschaden** (ab Trocknung), nicht jedoch die Behebung der Ursache (kein Rohrbruch).

Nur eine **Privathaftpflicht** deckt die Reparatur des Ablaufs ab (u. U. muss die Wanne ausgebaut werden, Maurer- und Fliesenarbeiten werden nötig).

Wer anderen im privaten Bereich einen Schaden zufügt, muss dafür aufkommen. Das gilt für Personen-, Vermögens- und Sachschäden. Jährlich entstehen hier über 2 Mio. unterschiedlichster Schäden. Mit verhältnismäßig geringen Beiträgen können Sie sich vor hohen Schadensforderungen schützen. **Deshalb sollte jeder Mensch über eine private Haftpflichtversicherung abgesichert sein.**

Eine Hausratversicherung sollten Sie ebenso abschließen, denn sie sichert die beweglichen Gegenstände (Einrichtungen, Gebrauchsgegenstände, etc.) in den eigenen vier Wänden ab, die leicht durch Brand-, Wasserschäden beschädigt bzw. unbrauchbar gemacht oder bei Einbruch entwendet werden können. **Neben einer privaten Haftpflichtversicherung ist eine Hausratversicherung ein wichtiger und fast zwingend erforderlicher Schutz.**

Viele Versicherungsunternehmen bieten inzwischen sog. Kombiversicherungen (Hausrat- und Haftpflichtversicherung) zu meist günstigen Konditionen an.

Wir als Genossenschaft und Ihr Vermieter können Ihnen den Abschluss einer Hausrat- und Haftpflichtversicherung nur wärmstens empfehlen.

Zukunft Energie

Als es sich Anfang des letzten Jahres abzeichnete, dass sich die Energiekosten durch den Angriffskrieg auf die Ukraine erhöhen werden, hatten wir bei allen zentral beheizten Wohnungen die monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser ab Mai 2022 um 50 % angepasst. Damit wollten wir überhöhte Nachzahlungen aus den Heizkostenabrechnungen vermeiden.

Leider hat sich nach Zugang der Jahresrechnungen unserer Energieversorger gezeigt, dass die Kosten für 2022 so massiv gestiegen sind, dass unser gut gemeinter Vorstoß nicht ausreichend war. Durch die Gewährung der erhaltenen Erstattungsbeträge der Bundesregierung für alle Zentralheizungen konnten die Energiekosten je Zentralheizung durchschnittlich um ca. 20 % reduziert werden. Trotz dieser Verringerung und der gleichzeitigen Erhöhung der Vorauszahlungen errechnen sich in den Heizkostenabrechnung für 2022 teilweise empfindliche Nachzahlungsbeträge.

Der größte Teil (über 80 %) unseres Wohnungsbestandes wird zentral über Fernwärme, Gas oder Geothermie beheizt und mit Warmwasser versorgt. Im bundesweiten Vergleich ist unsere Genossenschaft also grundsätzlich gut aufgestellt.

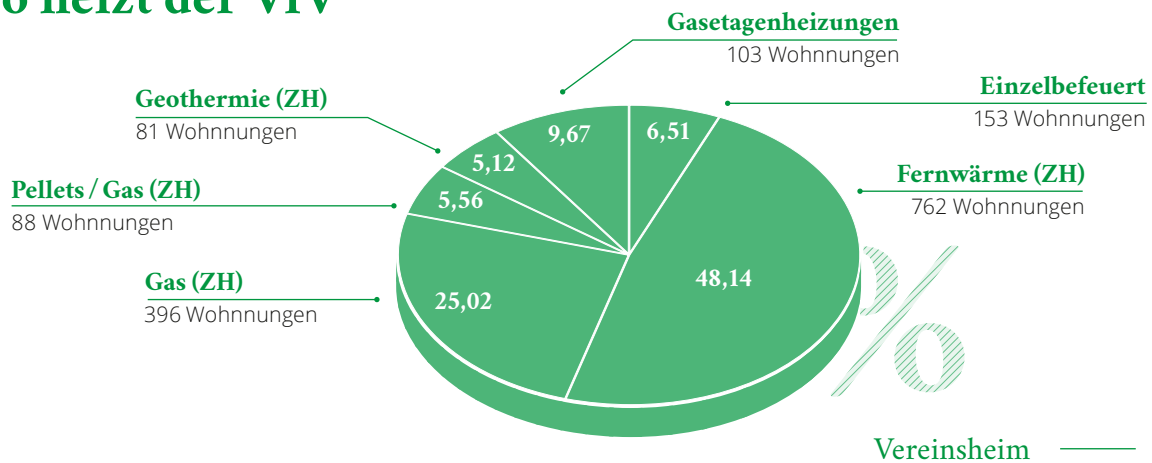
Für den Althaus- und denkmalgeschützten Häuserbestand – bei denen die Wohnungen einzelbefeuert (z. B. Thermen, Nachtspeicheröfen, E-Boiler, etc.) sind – müssen die Auflagen des von der Bundesregierung verabschiedeten sogenannten Heizungsgesetz umgesetzt werden. Dies wird für die nächsten Jahre energetische Sanierungen zur Folge haben.

Es bleibt zu hoffen, dass das neue Gesetz ausreichende Übergangsfristen für Bestandsgebäude vorsieht, damit Wohnungsunternehmen und Gebäudeeigentümer mit genügend Vorlauf und verbindlich planen können. Zudem wird erwartet, dass es genügend Fördermöglichkeiten gibt, damit die bundesweite Wärmewende finanzierbar bleibt und nicht zu Lasten der Mieterinnen und Mieter geht.

Kosten:

- Die gravierendsten Kostenexplosionen traten für das Abrechnungsjahr 2022 bei unseren Gas-Zentralheizungen auf.
- Energieverbräuche sind wegen Einsparungen der Nutzer um ca. 20 % – 25 % in 2022 rückläufig, dennoch ist ein sprunghafter Anstieg der Heizkosten (Energie) von bis zu 70 % gegenüber 2021 zu verzeichnen. Die Erstattungsbeträge der Bundesregierung für die Dezemberabschläge 2022 sind dabei bereits eingerechnet.
- Ab 2023 gilt die von der Bundesregierung eingeführte Energiepreisbremse. Die staatliche Bremse für Gas verbilligt den Preis auf 12 Cent pro Kilowattstunde. Wird mit Fernwärme geheizt, setzt die Preisbremse schon bei 9,5 Cent an. Die Strompreisbremse greift bei 40 Cent je Kilowattstunde. Die vergünstigten Preise gelten aber nur für 80 Prozent des bisherigen Verbrauchs. Alles, was darüber hinausgeht, wird zu den vertraglich vereinbarten Tarifen abgerechnet.
- Bereits seit 2022 laufen beim VfV Planungen, die Gas-Zentralheizung in der Wohnanlage Thalkirchen zu erneuern und auf Fernwärme umzustellen. Leider sind die Kapazitäten beim Versorgungsunternehmen SWM so knapp bemessen, dass die Umrüstung erst in 2024 technisch möglich ist.

So heizt der VfV



Rund um das Treppenhaus

Über die bestimmungsgemäße Nutzung von Gemeinschaftsflächen

Das Treppenhaus dient dazu, den Mietparteien Zugang zu ihren Wohnungen zu ermöglichen. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsfläche, die von allen Bewohnern / innen bestimmungsgemäß genutzt werden darf.

Die Verkehrssicherungspflicht und somit das Haftungsrisiko solcher Gemeinschaftsflächen obliegt bei den Wohnanlagen unserer Genossenschaft dem VfV. Demnach ist das Abstellen von Gegenständen unter anderem in den Treppenhäusern grundsätzlich untersagt.

Dies dient vor allem Ihrer Sicherheit, insbesondere dem Brandschutz. Nicht auszumalen, wenn bei einem Notfall die Rettungswege verstellt sind und den Einsatzkräften dadurch wertvolle Zeit verloren geht. Blumenkübel im Treppenhaus, ein für den Einzelnen praktisches Schuhregal oder gestapelte Kartons vom Online-Shopping stellen also nicht nur eine Stolperfalle dar, sondern können im schlimmsten Fall weiter schwerwiegende Konsequenzen nach sich ziehen. Eine Rauchentwicklung im Treppenhaus behindert nicht nur die Hausbewohner bei deren Fluchtmöglichkeit, sondern auch die Rettungskräfte bei deren Arbeit.

Aus Gründen des Eigenschutzes aber auch mit Rücksichtnahe auf Ihre Nachbarn liegt es daher auch in Ihrem Interesse, auf freie Zugänge zu achten, um im Notfall das Haus sicher und zügig verlassen zu können.

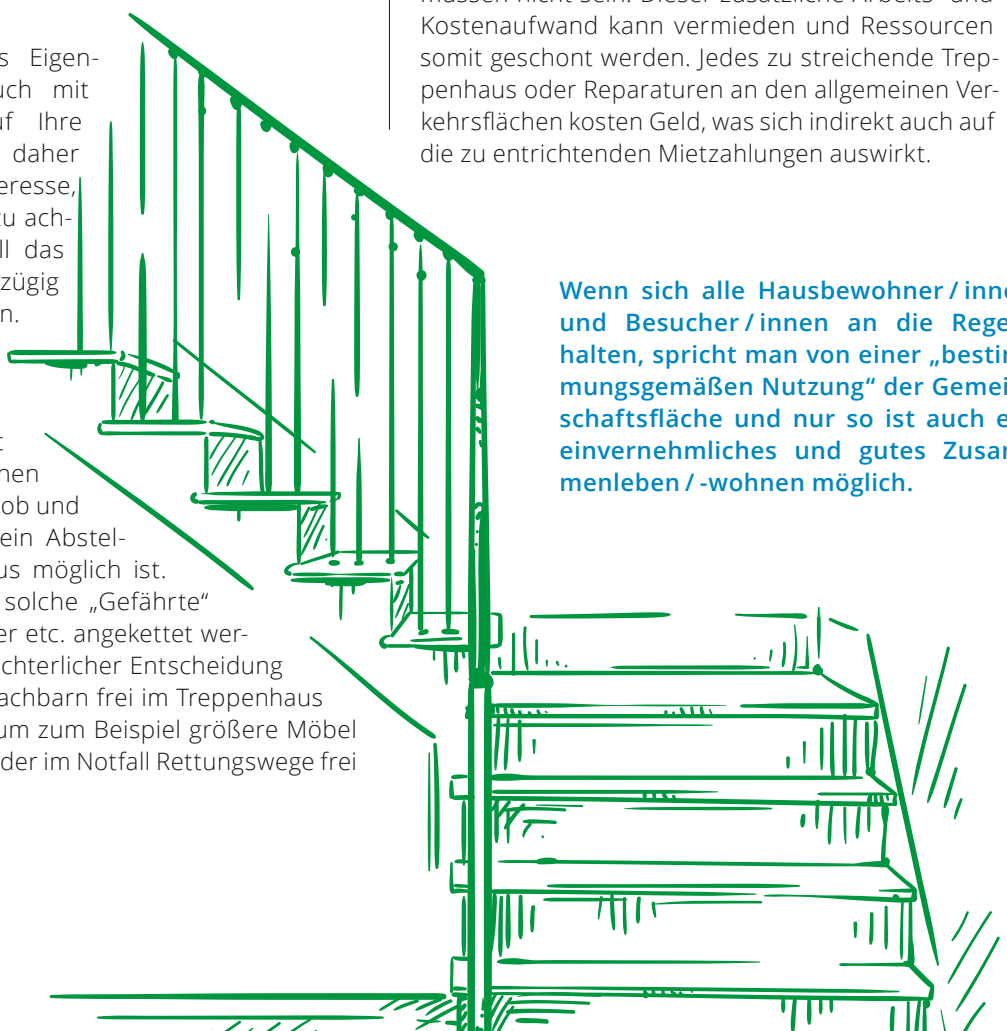
Bei Kinderwägen, Rollatoren oder ähnlichem hängt es von den örtlichen Begebenheiten ab, ob und in welcher Weise ein Abstellen im Treppenhaus möglich ist. Keinesfalls dürfen solche „Gefährte“ im Flur am Geländer etc. angekettet werden. Nach höchstrichterlicher Entscheidung müssen sich alle Nachbarn frei im Treppenhaus bewegen können, um zum Beispiel größere Möbel zu transportieren oder im Notfall Rettungswege frei zu machen.

Auch Müll gehört nicht in den Hausflur, aber kann – wenn unvermeidbar – ganz kurz dort abgestellt werden. Unzumutbar ist es natürlich, Mülltüten mit Lebensmittelresten länger abzustellen. Von der optischen Beeinträchtigung und der Stolperfalle abgesehen, belästigt es Ihre Nachbarn geruchstechnisch und zieht Fliegen und anderes Ungeziefer an.

Schuhe werden ausschließlich bei schlechtem Wetter und nur vorübergehend vor der Wohnungstüre abgestellt geduldet. Hier sind wir alle gehalten, mit einem gewissen Augenmaß und der gebotenen Rücksichtnahme vorzugehen, um evtl. rechtlichen Auseinandersetzungen vorzubeugen.

Abschließend möchten wir noch an Ihre Achtsamkeit, Rücksichtnahme und Verständnis in Bezug auf die Nutzung der Treppenhäuser appellieren. Der Zustand eines Treppenhauses ist quasi die Visitenkarte eines Gebäudes. Unnötige Verschmutzung oder gar Beschädigungen sind deshalb tunlichst zu vermeiden: Zum Öffnen der Haustüre nimmt man den Fuß zu Hilfe, die Treppenhauswand wird als „Leinwand“ zweckentfremdet und bemalt oder die Aufzugskabine dient als Mülltonne. Solche Verunreinigungen müssen nicht sein. Dieser zusätzliche Arbeits- und Kostenaufwand kann vermieden und Ressourcen somit geschont werden. Jedes zu streichende Treppenhaus oder Reparaturen an den allgemeinen Verkehrsflächen kosten Geld, was sich indirekt auch auf die zu entrichtenden Mietzahlungen auswirkt.

Wenn sich alle Hausbewohner / innen und Besucher / innen an die Regeln halten, spricht man von einer „bestimmungsgemäßen Nutzung“ der Gemeinschaftsfläche und nur so ist auch ein einvernehmliches und gutes Zusammenleben / -wohnen möglich.



Wildbienen und Artenvielfalt

Wer „nur" einen Balkon besitzt, statt eines Gartens, wird sich vielleicht trotzdem gerne wünschen, etwas für die Natur und die Insekten tun zu können. Hier gibt's mittlerweile recht gute Möglichkeiten. Eine davon sind Saatgutmischungen, speziell für Balkonkästen und Töpfe. Diese brauchen zwar von der Ansaat bis zur Blüte etwas Zeit, aber sind auch optisch recht schön anzuschauen. Wer Platz und Muße hat, kann die Pflanzen auch schon in der Wohnung am Fenster in Anzuchterde vorziehen, dann geht´s schneller.

Wer seinen Sommer-Balkon gerne klassisch in kräftigen Farben haben möchte, greift auf sogenannte „Bienenpflanzen" zurück. Diese werden mittlerweile in den Gartencentern angeboten. Darunter finden sich recht bekannte Arten wie der Zweizahn (Bidens) der Mehlsalbei, Vanilleblume, Verbenen, um nur ein paar zu nennen. Kombiniert mit seinen „Lieblingen" wie Pelargonien und Petunien, kann man beides gut im Kasten unterbringen.

Die dritte Möglichkeit ist eine Dauerbepflanzung mit winterharten Pflanzen. Dieses Thema ist aber einen eigenen Artikel wert.

Wer so gar keinen grünen Daumen hat oder einfach auch keinen Platz, der kann sich ja an den Blumen der Nachbarn mit erfreuen – kostenlos.

Auf meinem Balkon verwende ich gerne Pflanzgefäße mit Wasserreservoir, das reduziert den Trockenstress an heißen Tagen und bei der Blumenerde bin ich mittlerweile „Torf-frei". Die Pflanzen wachsen darin recht gut. Die etwas „trockene" Optik und Haptik, anders als man es von gewöhnlicher Erde kennt, erfordert allerdings etwas Gewöhnung.

Für nach Süden ausgerichtete Balkone und Terrassen lässt sich zusätzlich zur bienenfreundlichen Bepflanzung bestimmt auch noch Platz für eine Insektennisthilfe finden. Diese kann man gut selbst herstellen – Anleitungen dazu gibt's im Netz zuhauf. Bei mir zuhause habe ich – wie auf dem Bild rechts zu sehen – Eichenholzstücke verwendet und mit Löchern in 3 verschiedenen Größen versehen. Der Tonziegel ist gekauft. Die Löcher sollten langsam gebohrt werden, damit das Holz nicht zu heiß wird und die Löcher müssen frei von Holzfasern und -splittern sein, damit die Flügel der Wildbienen nicht verletzt werden – die kriechen nämlich bei der Eiablage rückwärts in die Röhre. Feines Sandpapier hilft dabei.

Es ist erstaunlich wie schnell so eine Nisthilfe gefunden und in Beschlag genommen wird – das zu beobachten ist besser als Fernsehen. Wer sich bei den vielfältigen Möglichkeiten für Insektennisthilfen Anregungen holen will, dem empfehle ich einen Besuch im Botanischen Garten München. Dort gibt es ein schön angelegtes Insektenparadies mit Blumenwiese und Erklär-Tafeln.

Mehr als Wildbienen

Zur Artenvielfalt gehört mehr als Wildbienen, und nicht nur unsere Lieblinge wie Hummel, Honigbiene und Marienkäfer. Auch Wespen, Wanzen, Blattläuse, Raupen, Mücken, Spinnmilben, Schnecken, u. s. w. gehören dazu, auch wenn wir sie vielleicht nicht immer gerne sehen. Blattläuse werden von Marienkäfer und dessen Larven gefressen, Raupen sind wichtig für Vögel bei der Aufzucht der Jungen. Auch die Raupen des Buchsbaumzünslers haben es mittlerweile auf die Speisekarte unserer einheimischen Vögel geschafft. Wer schon mal die Geduld aufgebracht hat, Blattläuse ohne zu spritzen auszuhalten, wird gesehen haben, wie – etwas zeitverzögert – die Nützlinge sich über den gedeckten Tisch hergemacht haben. Einen gewissen Schädlingsdruck halten Pflanzen ohnehin aus.

Ein paar verschrumpelte Blätter muss man allerdings in Kauf nehmen. Spinnmilben und weiße Fliegen sind oft eher an geschwächten Pflanzen zu finden. Hier lohnt es sich nachzusehen, ob sich die Wachstumsbedingungen verbessern lassen: Umtopfen in frische Erde, den Wasser- und Lichtbedarf kontrollieren u. s. w. Wer trotzdem lieber schädlingsfreie Blätter und Blüten haben will, sollte auf umweltverträglichere Mittel zurückgreifen, wie sie z. B. von der Firma Neudorff im Handel angeboten werden. Trotz aller „Umweltverträglichkeit" handelt es sich um Giftstoffe – deshalb bitte mit Bedacht, nach Angaben des Herstellers, einsetzen. Zuvor kann man einfach die Schädlinge mit einem Lappen abwischen, dabei erwischt man schon eine große Anzahl.

Wenn wir schon beim Thema Spritzmittel sind: In den Grünanlagen des VfV werden grundsätzlich keinerlei Spritzmittel ausgebracht – weder gegen Schädlinge noch gegen Unkraut oder Pilze.

Giersch, Ackerwinde, Löwenzahn, Vogelmiere und wie sie alle heißen – Unkraut kann einem das Gärtnerleben auch schwer machen. Manche Pflanzen lassen sich mit Ausstechen und Ausreißen gut im Zaum halten, mit anderen dagegen muss man einfach leben, weil sie als Wurzelunkräuter (Giersch, Ackerwinde...) nicht aus den Pflanzflächen zu bekommen sind. Es sei denn, man tauscht den Boden aus. Aber zum Thema Artenvielfalt gehört eben eine pflanzliche Vielfalt mit allen schönen und auch weniger schönen Exemplaren.

Wildlife vorm Balkon

Vor meinem (Süd) Balkon steht eine ziemlich große Eiche – die verschattet die Wohnung und einen Großteil des Balkons. Im Herbst muss ziemlich viel Laub entsorgt werden und die herabfallenden Eicheln machen mächtig Lärm, wenn sie auf die Balkonbrüstung aus Blech fallen. Im Frühjahr liegt der Balkon voll mit den Blüten der Eiche, und und und ...

Aber: Ich nehme das alles sehr gerne in Kauf, denn die Vorzüge, die der Baum bietet, sind einfach jeden Aufwand wert.

Eichhörnchen tummeln sich in der Krone, Meisen brüten jedes Jahr im aufgehängten Nistkasten und Amseln singen im Geäst (ok, morgens um 4 Uhr manchmal zum Erwürgen). Die Raupen, die an den Blättern fressen, werden an die Jungvögel verfüttert, die Blattläuse von Hornissen und Wespen verspeist.

Die Eicheln werden vom Buntspecht in die Baumrinde geklopft (und vom aufmerksamen Raben kurz darauf wieder rausgeholt); Baumläufer und Kleiber suchen nach Spinnentieren. Es ist einfach immer was los.

An heißen Tagen hab ich durch das dichte Blätterdach eine wunderbar funktionierende Klimaanlage und zu guter Letzt spiegeln die verschiedenen Vegetationsphasen des Baumes die Jahreszeiten wieder – und das alles für umsonst. Besser geht´s nicht!

Verfasst von Olaf Schmidt
Landschaftsgärtner des VfV

Nisthilfe für Insekten

Wiesenkasten

Die große Eiche vor Herrn Schmidts Balkon ist sehr beliebt: Hier treffen sich Eichhörnchen, Amseln, Meisen und Buntspechte, um nur einige der tierischen Besucher aufzuzählen.

Plötzlich ein Baudenkmal?

Neue Bewertung der Gebäude an der Fall-/Zechstraße

Die Abfrage nach der Denkmalwürdigkeit einer älteren Wohnanlage ist die Grundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen. Im Jahr 2020 bekamen wir vom Landesamt für Denkmalpflege die schriftliche Bestätigung, dass unsere Häuser in der Fall-/Zechstraße nicht unter Denkmalschutz stehen.

Gemeinsam mit **dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner** hatten wir im April 2022 eine umfassende Bauvoranfrage zur Klärung des verbindlichen Baurechts bei der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München eingereicht.

Vorausgehend zu dieser Bauvoranfrage hatten Gespräche mit dem Bezirksausschuss Sendling, der Unteren Naturschutzbehörde und zahlreiche Abstimmungstermine mit den zuständigen Personen bei der Lokalbaukommission stattgefunden.

Eine umfassende Sanierung / Modernisierung ist unter denkmalschutzrechtlichen Auflagen ein Fiasko.

Stand: Redaktionsschluss August 2023

Erst mit Erhalt der größtenteils positiv beschiedenen Bauvoranfrage vertrat nun das Landesamt für Denkmalpflege im April 2023 die Auffassung, dass die Wohnanlage erhaltenswert sei und nun wird der Lokalbaukommission die Einstufung als Gesamtdenkmal empfohlen.

Diese Mitteilung hat uns unvorbereitet getroffen. Wird unsere Wohnanlage in Sendling tatsächlich in die Denkmalschutzliste aufgenommen, wäre nicht nur der geplante Neubau gefährdet, sondern auch eine umfassende Sanierung / Modernisierung unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Auflagen ein Fiasko.

Eine Vielzahl der Wohnungen entspricht dem derzeitigen technischen Standard nicht mehr und ist so nicht mehr vermietbar. Auch dringend erforderliche Grundrissveränderungen, der Einbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung und die Erneuerung der Elektroverteilung wären im Denkmalschutz nur äußert aufwendig und teuer umzusetzen.

Selbst eine umfassende Sanierung würde nicht im Ansatz die Qualität erreichen, die heute dem Standard guten Wohnens entspricht und mit einem Neubau zu erreichen ist. Ebenso wären trotz Sanierung die derzeit sehr günstigen Mietpreise nicht zu halten.

Die Untersuchung einer Sanierung an sich wurde bereits im Rahmen einer Machbarkeitsstudie umfassend geprüft und im Ergebnis als unwirtschaftlich bewertet. Müssten jetzt noch Denkmalschutzbelange eingehalten werden, führt das vermutlich zum Scheitern des gesamten Projekts.

Inzwischen wurden bereits 24 Mitglieder aus der Fall-/Zechstraße in andere Wohnanlagen unserer Genossenschaft umgesiedelt. Dazu haben wir sehr positive Rückmeldungen erhalten.

Als gesamtes Projektteam zweifeln wir die Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege vehement an und sind hier in Klärung und Abstimmung mit allen beteiligten Behörden über das weitere Vorgehen und die Zukunft unserer Wohnanlage.

Die praktizierte Freimachung von Wohnungen und Umsiedelung der Bewohnerschaft in andere Wohnanlagen unserer Genossenschaft wird weiter vorangetrieben. Selbstverständlich informieren wir die betroffenen Bewohner / innen der Fall-/Zechstraße sobald uns neue Erkenntnisse vorliegen.

Wohnanlage Schwabing West

Im letzten Herbst hatten wir Sie sowohl in der Generalversammlung als auch in unserem VfV-Magazin über unser geplantes Projekt in der Wohnanlage Schwabing West informiert. Seinerzeit hatten wir gerade den Vorbescheid bei der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München abgegeben.

Zwischenzeitlich wurden Teile der Wohnanlage in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen und somit unter Denkmalschutz gestellt. Dazu gehören auch die Schleißheimer Straße 145 – 155, sowie die Schleißheimer Straße 153 a, b, c, die unmittelbar von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind. Zudem stehen seitdem auch die Häuser Clemensstraße 124 – 132 und Winzererstraße 120, 122 unter Denkmalschutz.

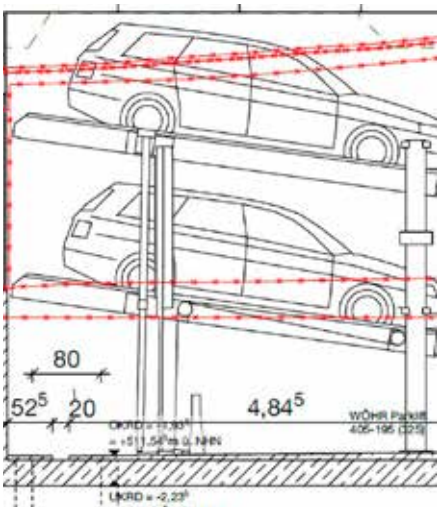
Dies hat uns einige Änderungen und Umplanungen abverlangt, die wir in gemeinsamer Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt, der Unteren Denkmalschutzbehörde und natürlich den Architekten zu aller Zufriedenheit lösen konnten. Es hat aber auch Zeit gekostet, obwohl das Planerteam extrem schnell und flexibel auf diesen Umstand reagiert hat.

Inzwischen liegt uns die Baugenehmigung vor, so dass wir mit den geplanten Maßnahmen Garagenanlage, Dachgeschossausbauten und Umgestaltung der Hofanlage weiter planen können.

In unserem Gesamtkonzept werden daher wohl alle, die derzeit einen KFZ-Stellplatz gemietet haben, wieder einen zugewiesen bekommen. Allerdings planen wir eine Duplexgaragenanlage, d. h. eine gewisse Umstellung wird es geben. In Abstimmung sind wir derzeit mit den Fachplanern der Elektrotechnik und den SWM über das Vorhalten von Wallboxen, um die E-Mobilität zu fördern. Wir kommen hierzu nochmals gesondert auf die betroffenen Garagenmieter / innen zu, um im Detail zu informieren und den Bedarf abzufragen. Sollte bereits konkreter Bedarf oder Interesse an einem Stellplatz mit WALL-Box bestehen, können uns die betroffenen Mitglieder / Garagennutzer gerne bereits vorab (am besten an info@vfv-muenchen.de per Mail) informieren.

Sicher ist, dass in diesem Jahr 2023 keine Bautätigkeiten mehr beginnen werden. Geplant ist der Baubeginn (Abriss der Garagenanlage entlang der Winzererstraße) ab Frühjahr 2024. Eine schriftliche Information ergeht den betroffenen Mitgliedern / Nutzern rechtzeitig vorher.

Während der Errichtung der neuen Garagenanlage müssen die Garagenmietverträge gekündigt werden. **Die jetzigen Garagenmieter / innen haben die Möglichkeit, sich bei der Landeshauptstadt München um einen temporären Anwohnerausweis zu kümmern.** Die Kosten hierfür übernimmt die Genossenschaft. Nähere Informationen erhalten die Betroffenen schriftlich zu gegebener Zeit.



Im zweiten Quartal 2024 wird mit dem Balkonanbau an der Schleißheimer Straße 145 – 155 begonnen. Ziel ist es, die Garagenanlage und die kompletten Balkone im Hofbereich der Schleißheimer Straße noch in 2024 fertig zu stellen und zur Nutzung frei zu geben.

Bis dahin sei verraten, dass das komplette Planungsteam die Ausführungsplanung auf Hochtouren vorantreibt, um im Herbst 2023 die Ausschreibungen zu erstellen. Somit sind wir bestens vorbereitet, um im Frühjahr 2024 mit den Arbeiten zu starten.

„Machste dreckig – machste sauber“

Kennen Sie den SPIEGEL-Bestseller und das mittlerweile meist verkaufte Buch über die Ursachen und Folgen der Klimaveränderung „Kleine Gase – Große Wirkung“? Das mit den kurzen, fundierten Texten zum A und O des Klimawandels? Es gibt jetzt Band 2.

Klimainteressierte VfV'ler aufgepasst!

Den Autoren David Nelles und Christian Serrer, studierte Wirtschaftswissenschaftler vom Bodensee, ist es mittlerweile ein Herzensanliegen geworden, über den Klimawandel zu informieren. Um noch mehr Menschen zu erreichen, haben sie ein zweites Buch über die Lösung des Klimaproblems „Die Klimalösung, machste dreckig, machste sauber“ geschrieben. Hier geht es um die Lösungen wie z. B.:

- Pflanzung von Mangrovenwäldern
- Anbau von hitze- oder überschwemmungsresistenten Früchten
- Schaffung von unterirdischen Räumen zur Verhinderung von Überschwemmungen
- Anpassung von Gebäuden,

um nur wenige zu nennen.

Wir meinen, diese engagierten jungen Wissenschaftler müssen für unsere Umwelt unterstützt werden. Aus diesem Grund haben wir uns mit einer kleinen Auflage beteiligt.

Unsere großen und kleinen VfV'ler, dürfen Ihr persönliches Exemplar, solange der Vorrat reicht, bei Ihrem Hausmeister abholen, um sich über unsere Klimaveränderungen zu informieren. Hier reicht ein Zettel in den Hausmeisterbriefkasten oder gerne eine E-Mail an uns.

Die „Unterjährige Verbrauchsmitteilung“

Im Rahmen der EED (Europäische Energie Effizienzrichtlinie) wurde beschlossen, dass der Energieverbrauch der EU im Vergleich zur Prognose 2007, bis zum Jahr 2030 um 32,5 % gesenkt werden soll.

Damit dieses Ziel erreicht werden kann, sollen jedem Nutzer zukünftig, monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden (sofern das Gebäude zentral beheizt ist). Hiermit soll das Bewusstsein für den verantwortungsvollen Umgang mit unseren Energien gefördert werden und dem Verbraucher eine bessere Effizienz seines persönlichen Heizverhaltens aufgezeigt werden.

Was werden Sie zukünftig aus den Verbrauchsmitteilungen ersehen können:

- Informationen über den Verbrauch des letzten Monats in Kilowattstunden
- Vergleich des Monatsverbrauches mit dem Verbrauch des Vormonats
- Vergleich des Monatsverbrauches mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres (soweit diese Daten erhoben wurden)
- Vergleich des Monatsverbrauches mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzungskategorie

Ab 2024 haben Sie die Möglichkeit, diese Informationen digital über unser Mieterportal bei casavi abzurufen.

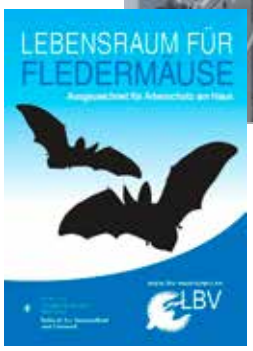
Alle unter einem Dach

Seit einiger Zeit spielt das Thema „Artenschutz“ bei Bestandssanierungen eine wichtige Rolle.

Gefährdete Tierarten wie z. B. Fledermäuse und Mauersegler sollten hierdurch aktiv geschützt werden. Besonders Fledermäuse sind die am meisten gefährdeten heimischen Säugetiere. Zwei Drittel der bayerischen Fledermausarten stehen auf der Roten Liste – vom Aussterben bedroht oder zumindest gefährdet.

Durch die Anbringung von Fassadendämmung und die Änderung von Dachaufbauten verlieren die sog. Gebäudebrüter ihren Lebensraum. Sie werden durch Sanierungsarbeiten aus ihrem vertrauten Umfeld vertrieben, da sie dort keinen Unterschlupf mehr finden.

Vor Baubeginn sind deshalb umfassende Kartierungs- und Bestandserfassungen durchzuführen. Werden dabei Populationen von Fledermäusen und / oder Mauerseglern festgestellt, müssen z. B. in Fassaden oder Attikabereichen künstliche Quartiere geschaffen werden. Auch der Bauablauf ist bezüglich Gerüststellung genau mit den Fachleuten abzustimmen, damit die Tiere während ihrer Brutzeit nicht gestört werden. Hierbei bekommen Bauherrn fachkundige Unterstützung durch den Landesbund für Vogelschutz (LBV).



Unsere ausgezeichnete Wohnanlage in Unterföhring

Auch wir mussten bei den Sanierungsarbeiten der beiden Hochhäuser in Unterföhring solche artenschutzrechtlichen Auflagen beachten und bei der Ausführung berücksichtigen.

Die große Population an Abendseglern in Unterföhring hat die Bauphase jedenfalls gut überstanden und die neuen Quartiere erfolgreich angenommen.

Umso mehr freut es uns, dass wir für die **„ausgezeichnete Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen bei der Sanierung der Gebäude „Blumenstraße 56 und 58 in Unterföhring“ prämiert wurden und hierfür sogenannte Gebäudebrüter-Plaketten erhalten haben.**

Bei der Preisverleihung im Rathaus

Neubau Neuhausen – Ehrenpreis für guten Wohnungsbau

Die Fertigstellung und der Bezug unserer letzten Neubaumaßnahme des 2. Bauabschnitts in Neuhausen, geht heuer bereits in das fünfte Jahr.

Im April hat die Gutachter / innenkommission insgesamt 37 eingereichte Objekte geprüft und beurteilt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich den Empfehlungen der ehrenamtlichen Kommission angeschlossen und unserer Genossenschaft den „Sonderpreis für soziale Vermieter“ zuerkannt.

Die Preisverleihung fand im Juli 2023 im Saal des Alten Rathauses statt. Die Urkunde und Plakette wurde von Frau Bürgermeisterin Katrin Habenschaden an die Vertreter der Genossenschaft übergeben.

Jubiläumsjahr 2023

Gleich 3 runde Jubiläen können wir dieses Jahr feiern. Wir möchten uns bei unseren Jubilaren herzlich für ihre jahrelange Treue und Loyalität im Dienst unserer Genossenschaft bedanken. Wir wünschen ihnen weiterhin ein anspruchsvolles Arbeiten und Freude bei ihrer Tätigkeit.

10 Jahre

Herr Lucas Kmoch
Betriebs- und Heizkosten, Finanzbuchhaltung

10 Jahre VfV

Herr Kmoch trat zum 01.02.2013 als gelernter Immobilienkaufmann (IHK) in unsere Genossenschaft ein. In 2019 konnte Herr Kmoch seine Fortbildung zum geprüften Immobilienfachwirt (IHK) erfolgreich absolvieren. Somit blickt Herr Kmoch bereits seit Februar 2023 auf sein 10jähriges Jubiläum beim VfV zurück.

Herr Kmoch ist als kompetenter Ansprechpartner zuständig für den Bereich Betriebs- und Heizkosten. Zusätzlich unterstützt er die Finanzbuchhaltung und hilft als versierte Fachkraft auch in anderen kaufmännischen Bereichen unserer Genossenschaft aus.

25 Jahre

Herr Maximilian Heigl
Hausmeister Schwabing West

25 Jahre VfV

Unsere Mitglieder in Schwabing West werden sich glücklich schätzen, einen Hausmeister wie ihren Herrn Heigl vor Ort zu haben. Herr Heigl ist seit Juli 2023 stolze 25 Jahre beim VfV. Ihm liegt die handwerkliche Tätigkeit; er hat für „seine“ Mieterinnen und Mieter stets ein offenes Ohr und ist bei kleineren und größeren Problemen gerne behilflich.

Zu seinen Ehren hatte ihn ein Großteil der Bewohnerschaft in Schwabing West „hochleben lassen“ und im für seine Verdienste sogar eine Urkunde übergeben.

25 Jahre

Herr Michael Frost
Hausmeister Dreimühlen- und Tumblingerstraße

25 Jahre VfV

Ebenfalls auf eine 25jähriges Tätigkeit bei uns kann im August 2023 Herr Frost zurückblicken.

Als souveräner Routinier war er bereits in mehreren unserer Wohnanlagen beschäftigt. Aktuell betreut Herr Frost die Wohnanlagen Dreimühlen- und Tumblingerstraße.

Ansprechpartner beim VfV

Geschäftsleitung	**Rainer Graßl** Geschäftsführender Vorstand	**E:** grassl@vfv-muenchen.de
	Renate Kallabis nebenamtliches Vorstandsmitglied	
	Michael Hambeck nebenamtliches Vorstandsmitglied	
	Michaela Hoffmann Assistentin der Geschäftsleitung	**T:** +49 89 74 71 75 - 11 **E:** hoffmann@vfv-muenchen.de
Rechnungswesen	**Patrick Scholz** Prokurist, Buchhaltung	**T:** +49 89 74 71 75 - 19 **E:** scholz@vfv-muenchen.de
	Silvia Mangione Buchhaltung, Versicherungen	**T:** +49 89 74 71 75 - 25 **E:** mangione@vfv-muenchen.de
Vermietung	**Nadine Burs**	**T:** +49 89 74 71 75 - 14 **E:** burs@vfv-muenchen.de
	Cornelia Hamm	**T:** +49 89 74 71 75 - 16 **E:** hamm@vfv-muenchen.de
Betriebskosten, Mitglieder, Mietbuchhaltung	**Lucas Kmoch** Betriebskosten	**T:** +49 89 74 71 75 - 24 **E:** kmoch@vfv-muenchen.de
	Kathrin Mertin Mitglieder, Mietenbuchhaltung	**T:** +49 89 74 71 75 - 17 **E:** mertin@vfv-muenchen.de
Technik	**Bernd Krause** Wohnungsmodernisierung	**T:** +49 89 74 71 75 - 22 **E:** krause@vfv-muenchen.de
	Harald Mentil Wohnungsinstandhaltung	**T:** +49 89 74 71 75 - 21 **E:** mentil@vfv-muenchen.de
	Susanne Missbach Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte	**T:** +49 89 74 71 75 - 20 **E:** missbach@vfv-muenchen.de
	Anja Schüler Technische Assistentin	**T:** +49 89 74 71 75 - 23 **E:** schueler@vfv-muenchen.de
Hausmeister	**Gerhardt Altendorfer**	Unterföhring, Garching
	Dirk Bartel	Thalkirchen, Schwabing Ost
	Frank Dusek	Fall-/ Zechstraße, Oberländer Straße, Gotzinger Platz
	Michael Frost	Dreimühlenstraße, Tumblingerstraße
	Maximilian Heigl	Schwabing West
	Manfred Jörger	Neuhausen
	Aleksander Vnucec	Rupert-Mayer-Straße
Landschaftsgärtner	**Olaf Schmidt**	alle Anlagen

Impressum

Adresse:
Verein für Volkswohnungen eG
Thalkirchner Straße 41
80337 München
Tel: +49 89 74 71 75-0
info@vfv-muenchen.de

Redaktion:
Rainer Graßl (V. i. S. d. P.),
Michaela Hoffmann,
Lucas Kmoch,
Susanne Missbach,
Olaf Schmidt,
Patrick Scholz,
Alexandra Königbauer
(Projektil Werbeagentur)

Gestaltung:
Projektil Werbeagentur

Druck:
Irrgang Druck GmbH,
Geretsrieder Straße 12,
81379 München

Bildnachweis:
Adobe Stock, Projektil Werbeagentur,
VfV-Archiv

Verein für Volkswohnungen – gestern und heute

Neuhausen-Sanierung Andreestraße 16 – Vorderhaus – Speicher

Als wir im Frühjahr 2021 zum ersten Mal den zweigeschossigen Speicher im denkmalgeschützten Gebäude besichtigt hatten, war klar, dass hier unglaubliches Potential an Raum und Volumen steckt. Der Speicher aus dem Baujahr ca. 1914 sollte nicht mehr Wäscheleinen und Unbrauchbares beherbergen, sondern neuer Wohnraum werden.

Ein hehres Ziel, ein weiter Weg. Unendlich viel Hirnschmalz der Fachplaner, flexible Reaktionen auf Unvorhergesehenes, ausgetüftelte statische Ertüchtigungen, reichlich Abstimmungen mit dem Denkmalamt, unermüdliche Baubesprechungen, sorgfältige Ausführungen der Handwerker, ein gutes Miteinander unter den Firmen, viel Geduld der Hausbewohner, sowie ein sensibler und respektvoller Umgang mit Bestehendem führten zu einer wunderschönen, großzügigen Dachgeschosswohnung.

Diese haben wir Ende Mai 2023 fertiggestellt. Wir finden, dass sich der Aufwand gelohnt hat und wir dem Denkmal mehr als gerecht geworden sind! Ein herzliches Dankeschön an alle Mitwirkenden!

Zum finalen Abschluss fehlen noch die beiden Balkontürme und der Aufzug im Hof. Die neuen Balkone wurden Ende August aufgestellt und Anfang September fertiggestellt. Der Aufzug als letzte große Maßnahme, geht im Oktober 2023 in Betrieb, so der Plan.

Das Treppenhaus erhält noch einen neuen Anstrich und Eingangstür wie Hoftor werden erneuert. Auch der Vorgarten bekommt eine Einzäunung und wird von unserem Gärtner neu gestaltet.

Sobald sämtliche Gerätschaften samt Gerüst abgebaut und transportiert sind, wird die Freifläche inklusive Radlständern wieder hergestellt. Damit ist die Ruhe im Hof mit Ende Oktober 2023 in Sicht- bzw. Hörweite.

Fotos: Frau Andrienne-Sophie Hoffer