

Vereinsheim

Das Magazin des VfV

Mit Glasfaser in die Zukunft

Die wichtigsten
Informationen im
Überblick

► 6

Die Reform der Grundsteuer

Was hat sich geändert?

► 12

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: 294
Gewerbeeinheiten: 7

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



„Trotz bestehender Herausforderungen bleiben wir unserem Ziel treu: bezahlbares Wohnen in einem attraktiven Umfeld zu sichern – jetzt und in Zukunft!“

Vorwort

Liebe Mitglieder und Mieter des VfV!

In dieser neuen Ausgabe unseres Mietermagazins Vereinsheim informieren wir Sie über aktuelle Neuerungen rund ums Wohnen und stellen Ihnen unter anderem den Stand der Sanierungsarbeiten in der Wohnanlage Schwabing West sowie andere aktuelle Projekte vor.

Durch die vorgezogene Bundestagswahl Ende Februar 2025 ist es nun Aufgabe der neuen Regierung, für den lang ersehnten wirtschaftlichen Aufschwung zu sorgen. Mit steigenden Zinsen und anhaltend hohen Baukosten kann die dringend benötigte Anzahl an fehlenden und bezahlbaren Wohnungen keinesfalls erreicht werden. Die Wohnungswirtschaft braucht hier verbindliche Zusagen für Fördermitteln und Zuschussprogrammen, die solche Projekte planbar, aber auch finanzierbar machen.

Auch wir beim VfV spüren die Kostenentwicklung deutlich. Handwerkerleistungen werden teurer – egal ob es sich um eine kleinere Reparatur oder um eine komplette Wohnungssanierung oder anderes handelt. In einigen Gewerken mussten wir teilweise Kostensteigerungen von einem Drittel und mehr verzeichnen.

Wir werden trotz aller Schwierigkeiten an unseren geplanten Maßnahmen festhalten, damit wir auch in Zukunft ein ansprechendes Wohnungsangebot in einem attraktivem Umfeld – zu fairen und bezahlbaren Mieten – gewährleisten können.

Viel Freude beim Lesen.

Rainer Graßl
Geschäftsführender Vorstand

Mit Glasfaser in die Zukunft



Die aktuellen Entwicklungen mit der Glasfaser-Technologie stellen den Verein für Volkswohnungen eG (VfV) vor neue Herausforderungen. Sowohl bei Vertragsangelegenheiten als auch bei neuen technischen Konzepten für unsere Liegenschaften. Unser Handeln steht unter der Maxime: die besten Lösungen für unsere Mieter.

Die einzelnen Marktteilnehmer wie Telekom und M-net sind derzeit sehr aggressiv in München unterwegs und verunsichern unsere Bewohner mit Angeboten an der Haustür. Wir als Genossenschaft haben uns intensiv mit der Thematik beschäftigt und die Angebote verglichen.

Mit dem Anbieter Tele Columbus unter der Marke PÿUR haben wir den Partner gefunden, der uns optimal in die neue Zeit begleitet und die zukunftsichere Glasfaserversorgung unserer Haushalte errichten wird.

Das Konzept von PÿUR sieht vor, genügend Glasfaserkapazität vorzuhalten, damit auch andere Anbieter über diese Netze ihre Dienste anbieten können. Wir schaffen somit einen gesunden Wettbewerb unter den Anbietern und stärken damit die Wahlfreiheit unserer Bewohner für das für sie günstigste Angebot.

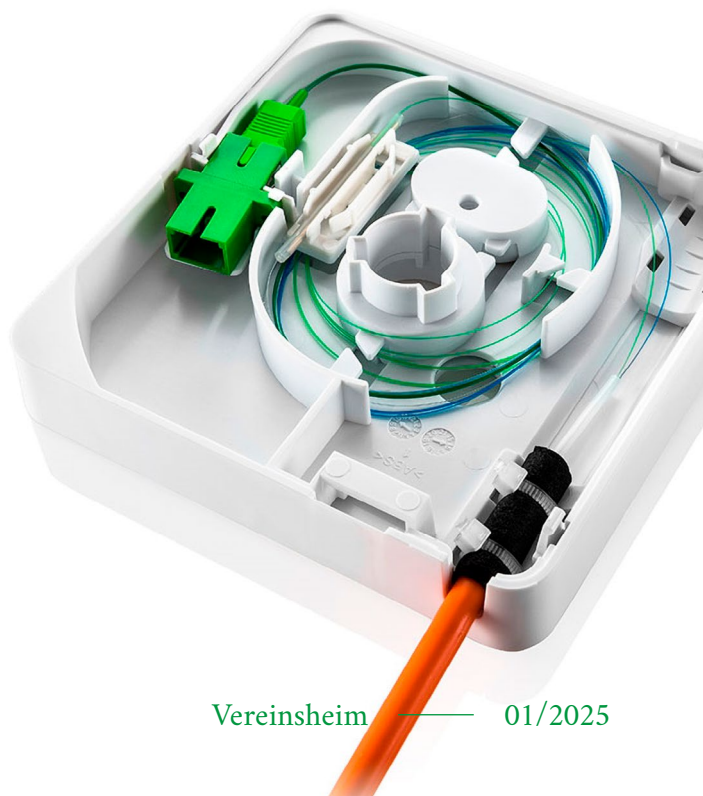
Die Glasfaser kommt.

Zunächst werden unsere Liegenschaften an das Glasfaser-Stadtnetz von PÿUR angeschlossen, die Verbindungsleitungen zwischen unseren Häusern installiert und die Umrüstung auf Glasfaser bis in jede Wohnung vorbereitet.

Hierbei sind noch keine technischen Installationen in den Wohnungen notwendig.



Gerätegröße ca. 11 cm x 11 cm x 2 cm (B x H x T)



Mit Glasfaser sind unsere Wohnanlagen bestens für die digitale Zukunft gerüstet!

Erst im zweiten Schritt ab Herbst 2025 werden die Glasfasern bis in die Wohnungen verlängert (FTTH - Fiber to the Home). Der Umbau erfolgt sukzessive um die Belastung für unsere Bewohner möglichst gering zu halten.

Das neue Netz von PÿUR wird unser bisheriges Kupfernetz langfristig ablösen und die Infrastruktur auf die zukunftssichere Glasfasertechnologie heben. Damit werden künftig sogar Internetanschlüsse von mehreren Gigabit im Download möglich.

Maßgeschneiderte Produkte zu attraktiven Konditionen.

PÿUR bietet Produkte zu attraktiven Konditionen an. Auf der Webseite pyur.com können sie sich über aktuelle Tarife für Internet und Telefon informieren.

Wahlfreiheit und Anbietervielfalt.

Das neue Glasfasernetz wird künftig für weitere Anbieter auf dem Markt geöffnet sein. Jeder Mieter entscheidet nach Abschluss der Glasfaserinstallationsarbeiten individuell, welches Angebot zu welchen Konditionen, von welchem Anbieter seine Bedürfnisse am besten abdeckt.

Information, Beratung und Kommunikation.

Gemeinsam mit den Verantwortlichen bei PÿUR haben wir einen umfassenden Informationsplan zum neuen Glasfaseranschluss verabschiedet.

Schnell, stabil und zukunftssicher!

Glasfaser als Übertragungsmedium für Kabelfernsehen, Internet und Telefonie löst die bisherigen Kupferleitungen ab.

Vorteile der Glasfaser-Leitungen:

- **Schnelleres Internet**
Gigabit-Geschwindigkeiten für Streaming, Gaming, Homeoffice
- **Stabile Verbindung**
Glasfaser ist weniger störanfällig
- **Mehr Wahlfreiheit**
Netz wird für mehrere Anbieter geöffnet
- **Attraktive Konditionen**
Aktuelle Produkte können bei Interesse online eingesehen und gebucht werden
- **Zukunftssicherheit**
Moderne Infrastruktur für langfristige digitale Anforderungen
- **Schrittweise Umstellung**
Minimale Beeinträchtigungen für Mieter

Mehr Service – weniger Papier

Unser Mieterportal wächst weiter – erfahren Sie, welche digitalen Vorteile Sie jetzt schon nutzen können und welche Features geplant sind.

Seit dem 2. Halbjahr 2023 haben wir unser Mieterportal Casavi im Einsatz. Inzwischen haben sich bereits über 970 Nutzer angemeldet. Das entspricht einer Anmeldequote von 60 %. Vielen Dank an dieser Stelle, dass Sie unser Mieterportal nutzen.

Über unser Portal haben wir Ihnen bereits die letzten zwei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen online zur Verfügung gestellt und Informationen zu ihren Wohnanlagen sowie aktuellen Baumaßnahmen mitgeteilt.

Darüber hinaus haben Sie uns über 750 Vorgänge über Casavi gemeldet.

Über den digitalen Postversand wurden bereits über 90 Serienbriefe verschickt und dabei auf den Druck von 49.000 Seiten Papier verzichtet.

Seit dem 1. Quartal 2025 haben wir für die ersten Liegenschaften die unterjährigen Verbrauchsinformationen bereitgestellt. Herfür wurde Ihnen von Casavi ein Link zur Bestätigung Ihrer E-Mail-Adresse zugeschickt. Nachdem Sie Ihre E-Mail-Adresse für den Versand der unterjährigen Verbrauchsinforma-

tionen bestätigt haben, erhalten Sie ab dem Folgemonat (ca. um den 20ten) eine E-Mail mit dem Link zum Abruf Ihrer Verbrauchsdaten. Im Kundenportal (nicht in der App) können Sie unter „Das Verbrauchsdaten-Portal“ noch weitere Nutzer Ihrer Wohnung für den Versand der Informationen anmelden.

Des Weiteren soll es noch in diesem Jahr eine Erweiterung für den Mitgliederbereich geben. Dann können wir Ihnen zukünftig die Einladungen zur Generalversammlung sowie Ihre Dividendenmitteilungen ebenfalls online zur Verfügung stellen.

Nutzen Sie Casavi, um schnell und einfach alle wichtigen Angelegenheiten rund um Ihr Mietverhältnis digital zu erledigen.



Mehr Platz für Fahrräder

In München wächst der Bedarf an Fahrradabstellplätzen – besonders in innerstädtischen Wohnanlagen wie am Gotzinger Platz.

Vermutlich ist Ihnen schon aufgefallen, dass in letzter Zeit in der Stadt München verstärkt Fahrradabstellplätze neu geschaffen wurden. An einer Stelle wurden dafür KFZ-Stellplätze umgewidmet, an anderer Stelle fragt man sich, warum dort nicht schon früher jemand auf die Idee gekommen ist, Abstellmöglichkeiten anzubieten.

Dass es gerade im Zugangsbereich von großen Wohnanlagen zu vermehrtem Platzbedarf kommt, haben wir besonders beim Gotzinger Platz beobachtet.

Der Hof unserer Wohnanlage am Gotzinger Platz ist leider einfach zu klein, um der benötigten Anzahl der Fahrräder ausreichend Abstellplätze zu bieten. Daher drängen die Räder, Lastenräder, Roller, E-bikes und Zweiräder auf den Gehweg. Es braucht hier ergänzende Abstellmöglichkeiten auf öffentlichem Grund.

Seit längerer Zeit stellen die entlang des Gebäudes abgestellten Gefährte nicht nur eine sehr unschöne Situation an der denkmalgeschützten Fassade dar, sie gefährden auch die Sicherheit auf dem Gehweg.

Die notwendige Orientierung entlang einer Häuserfront ist für sehbehinderte oder blinde Menschen sehr wichtig, durch die abgestellten Zweiräder dort aber kaum möglich.

Wer also sehbehindert, mit Gehhilfe oder Kinderwagen auf dem Weg ist, kennt das beschwerliche Ausweichen oder Umfahren der Hindernisse, wie die fehlende Orientierung.

Damit auf einem Gehweg Begegnungsverkehr möglich ist, sollte eine nutzbare Breite von 1,80 – 2,0 m gegeben sein. Da gerade der Gotzinger Platz über sehr breite Gehwege von 5,0 m und mehr verfügt, haben wir uns gedacht, dass Abhilfe hier leicht möglich wäre – sogar ohne Verzicht auf bestehende KFZ-Stellplätze.

Unser Antrag für Fahrradabstellplätze am Gotzinger Platz wurde daher Mitte April 2024 gestellt.

Am 06.05.2024 hat sich der Bezirksausschuss 06 – Sendling – mit unserem Anliegen befasst und dieses befürwortet. Nach Weiterleitung ans Mobilitätsreferat und Prüfung durch die Stadt wurde uns kurz vor Weihnachten schriftlich mitgeteilt, dass das Baureferat ca. 28 Fahrradabstellplätze am Gotzinger Platz installieren wird – voraussichtlich im Sommer 2025. Darauf freuen wir uns.

Der künftig geordnete und gegliederte Stadtraum und die freien Fassaden stellen sicher eine deutliche Verbesserung der jetzigen Situation dar. Zudem können die Räder dann an den Anlehnbügel angeschlossen werden. Es wurden letztes Jahr einige Bauarbeiten am Gotzinger Platz ausgeführt, die sicher auch unser Vorhaben etwas nach hinten verschoben haben.

Aber Vorfreude ist ja bekanntlich die Schönste.



In diesem Sommer noch wird das Baureferat voraussichtlich an die 28 Fahrradabstellplätze am Gotzinger Platz installieren.

Neuer Spielplatz für die Wohnanlage RMS

Voraussichtlich im Frühjahr 2026 startet der VfV mit der Umsetzung eines neuen Spielplatzes in der Wohnanlage Rupert-Mayer-Straße.

Der bereits seit 1985 existierende Spielplatz im Innenhof ist bereits in die Jahre gekommen und soll nun für eine Neugestaltung weichen. Derzeit finden die Vorplanungen und Gespräche mit Landschaftsplanern und Gartenbauunternehmen statt.

Damit sich unsere kleinsten Bewohner besonders wohl fühlen, soll der neue Spielplatz für eine möglichst breite Altersgruppe – quasi vom Kindergarten bis zu Jugendlichen – konzipiert werden.

Hier kann dann hoffentlich zu Beginn der Spielplatzsaison 2026 und zukünftig wieder nach Herzenslust getobt werden.



LIEBE KINDER.

LIEBE JUNGE KÜNSTLERINNEN UND KÜNSTLER

stellt Euch vor, Ihr könntet einen Spielplatz der Zukunft entwerfen! Wie würde er aussehen? Welche aufregenden Abenteuer und fantastischen Geräte wären dort?

Malt oder zeichnet uns Eure Vorstellung von Schaukeln, Rutschen, Sandkästen, Klettertürmen und vieles mehr. Wollt Ihr hippe Balancierbalken oder lieber coole Wipptiere?

Lasst Eurer Phantasie freien Lauf ...

Mitmachen dürfen alle kleinen Bewohner bis 12 Jahre und unter den kreativsten Einsendungen werden 3 Hauptpreise verlost.

Also, ran an die Farbkästen, Buntstifte oder Eure liebsten Zeichenmaterialien und schickt uns Eure Spielplätze der Zukunft.

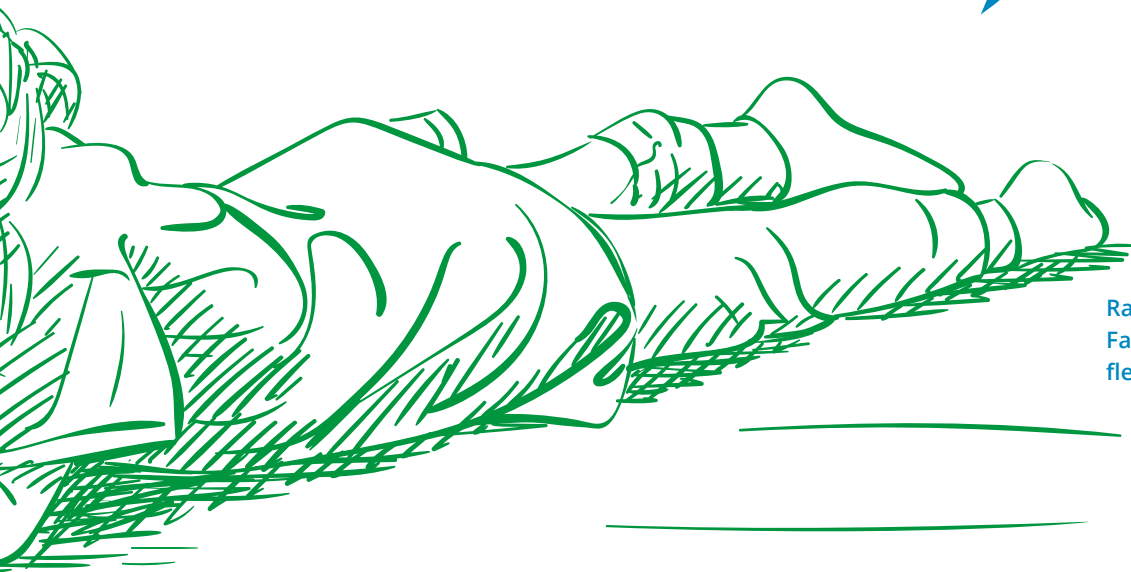
Wir freuen uns auf Eure Bilder und ganz wichtig:

Schreibt auf die Rückseite Euren Namen, Eure Adresse und Euer Alter.

**Einsenden könnt ihr Eure Werke bis 30.06.2025 an folgende Adresse:
Verein für Volkswohnungen
Thalkirchner Straße 41
80337 München.**

Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt.

Macht alle fleißig mit!



Ran an die Buntstifte und Farbkästen. Macht alle fleißig mit.

Was ist los beim VFV: Wohnanlage Schwabing West

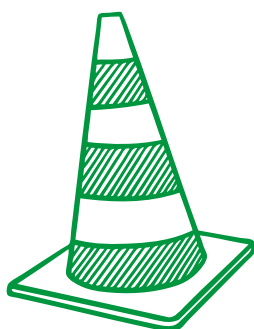
Ein Jahr ist vergangen seit Beginn der Abbrucharbeiten sämtlicher Garagen im Hof. In diesem Jahr ist viel passiert.

Schleißheimer Straße 145 – 155 Balkonanbau

Wir freuen uns sehr, dass wir im November 2024 die 44 Anbaubalkone fristgerecht fertigstellen konnten. Auch die unvorhersehbaren Schwierigkeiten nach dem Versetzen der Heizkörper haben wir in den Griff bekommen und abgeschlossen. Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals für das Mitwirken aller Bewohner:innen, die jetzt im Frühjahr Ihr neues „Außenzimmer“ sicher besonders genießen können.

Die frisch gestrichene Hoffassade in zurückhaltenden Grautönen in Kombination mit den neuen Balkonen kommt auch bei denen gut an, die „nur“ darauf schauen können. Uns haben einige positive Rückmeldungen erreicht, worüber wir uns natürlich freuen.

Das Lob geben wir gerne an die planenden und bauleitenden Architekt:innen weiter, die hier mit viel Feingefühl eine Fassade gestaltet haben, bei der die neuen Balkone sich so selbstverständlich in die Fassade integrieren, als wären sie schon immer da gewesen.



Schleißheimer Straße 153 c
Fassadenarbeiten

Schleißheimer Straße 153 a, b, c

Die Fassade der Schleißheimer Straße 153 a, b, c – bereits dreiseitig ausgerüstet – bildet im gleichen Farbkanon ein würdiges Gegenüber zur Schleißheimer Straße 145 – 155. Die neuen Dachgauben in oxidrot verkleidet, fügen sich gut in die Dacheindeckung der Biberschwanzziegel ein und gliedern die Dachfläche regelmäßig. Auch hier finden wir die Kombination von Alt und Neu im Sinne des Denkmalschutzes sehr gut gelungen.

Der Innenausbau, sowie der Anschluss der Haustechnik, ist in vollem Gang. Die Fertigstellung der drei Dachgeschosswohnungen ist für Ende Herbst 2025 vorgesehen. Mit der Sanierung der drei Treppenhäuser wollen wir diesen Baustein zum Ende des Jahres abgeschlossen haben.

Duplexparker

Die Arbeiten an den Duplexparkern waren im Frühjahr 2025 in den letzten Zügen. Noch vor Ostern wurde die Durchfahrt und der Bereich vor den Garagen provisorisch asphaltiert, so dass wir die Duplexgaragen an die neuen Nutzer:innen zum April 2025 übergeben konnten. Nach derzeitigem Stand können auch ein paar Stellplätze an Nachrücker vergeben werden. Das lange Warten hat sich also gelohnt! Und der nächste Baustein ist fertiggestellt, wenn auch noch das Dach begrünt ist.



Schleißheimer Straße 145 – 155
Fertigstellung der Anbaubalkone



Schleißheimer Straße 153 a, b, c
Der Ausbau der drei Dachgeschosswohnungen ist in vollem Gang



Schleißheimer Straße 153 a, b, c
Neue Dacheindeckung mit oxidroten Gauben

Landschaftsbau

Seit April 2025 starten die Landschaftsbauarbeiten im südlichen Bereich des Hofes. Die alte Hausmeistergarage wurde abgerissen, Fundamente für Fahrradhäuser und das neue Müllhaus werden erstellt, Rigolen verbaut, Wege werden erneuert etc. Wir versuchen dabei immer wieder, Stellplätze für die Fahrräder temporär zur Verfügung zu stellen, sind aber über jedes Fahrrad froh, das während der Bauphase außerhalb des Innenhofes geparkt wird.

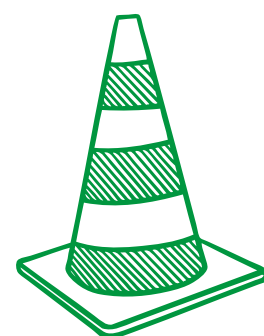
Winzererstr. 124a – 128a, 124 – 132 Dachausbau

Wie Sie gesehen haben, ist die Baustelleneinrichtungsfläche zwischen der Winzererstraße 124 – 132 und der Winzererstraße 124a – 128a bereits hergerichtet, der Baumschutzzaun erstellt und der Kran aufgestellt. Seit Ende März ging es hier mit dem Gerüstaufbau der Winzererstraße 124a – 128a weiter. Auch hier wird es ein Wetterschutzdach geben, um den Baufortschritt auch bei schlechtem Wetter gewährleisten zu können und die Bauzeit dadurch planbarer und kürzer zu gestalten.

Im Spätsommer 2025 geht es dann mit den Dachausbauten der Winzererstraße 124 – 132 weiter.

Mit der Rückschau auf das im vergangenen Jahr Erreichte sind wir sehr zufrieden und gehen daher zuversichtlich die nächsten Bauphasen an.

Wir hoffen, dass auch Sie die Fortschritte trotz Baustellenbetrieb und Beeinträchtigung wahrnehmen können und sich langsam das Bild herauschält, das wir uns von der Erneuerung gemacht haben.





Die Reform der Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer ist ein bedeutender Schritt in der deutschen Steuerpolitik, die seit dem 01. Januar 2025 in Kraft getreten ist. Diese Reform wurde notwendig, da das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode als verfassungswidrig erklärte. Die alten Berechnungsgrundlagen basierten auf Einheitswerten u. a. aus dem Jahr der Währungsreform 1964, die nicht mehr den aktuellen Marktwert der Immobilien widerspiegeln.

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für die Kommunen und wird auf Grundbesitz erhoben. Die alten Einheitswerte führten zu einer Ungleichbehandlung, da sie nicht mehr den tatsächlichen Wert der Immobilien berücksichtigten. Besonders in städtischen Gebieten, wo die Immobilienpreise stark gestiegen sind, war dies ein großes Problem.

Was hat sich geändert?

Im Gegensatz zum Bundesmodell, bei dem der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, hat sich Bayern für ein vereinfachtes, unbürokratisches Flächenmodell entschieden. Für die Berechnung werden die Grundstücks- und Gebäudeflächen herangezogen. Die Grundsteuer wird in drei Schritten berechnet:

Ermittlung der Äquivalenzbeträge:

Die Grundstücks- und Gebäudeflächen werden abhängig nach Nutzungsart (Wohnfläche, Gewerbefläche, Nutzfläche) mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen multipliziert. Die daraus resultierenden Äquivalenzbeträge werden dann mit Steuermesszahlen multipliziert.

Anwendung der Steuermesszahl:

Der Grundsteuerwert wird mit einer bundeseinheitlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Für die Steuermesszahlen gibt es Ermäßigungen für Denkmalschutz und geförderten Wohnraum.

Anwendung des kommunalen Hebesatzes:

Die Gemeinden legen abschließend den Hebesatz fest, mit dem dann die Grundsteuer letztendlich berechnet wird.

Auswirkungen auf den VfV?

Die Reform hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Immobilienbesitzer.

Gebäudekriterien beim VfV wie beispielsweise Denkmalschutz und öffentlich geförderter Wohnraum hatten zunächst eine Senkung der Grundsteuer in Aussicht gestellt. Allerdings führt nun der kommunale Hebesatz für die rd. 100 Grundstücke (Aktenzeichen) des VfV in Summe zu einer höheren Grundsteuer.

Die Reform soll jedoch langfristig zu einer gerechteren Steuerlastverteilung und zu stabilen kommunalen Einnahmen führen. Die Reform der Grundsteuer ist ein Schritt in Richtung einer moderneren und gerechteren Steuerpolitik, die den tatsächlichen Marktwert der Immobilien berücksichtigt und somit eine faire Verteilung der Steuerlast sicherstellt.

**DIE REFORM -
MEHR GERECHTIG-
KEIT ODER HÖHERE
BELASTUNG?**





Das Energie – egal in welcher Form – unverzichtbar ist und teuer sein kann, ist spätestens seit Corona und den Auswirkungen des Russisch-Ukrainischen Kriegs unlängst bekannt. Unsere Genossenschaft ist bemüht, im Rahmen unserer Möglichkeiten für eventuell künftige Preisexplosionen gewappnet zu sein. Im Besten Fall kann durch moderne Technik bereits der Energieverbrauch reduziert werden, damit sich dies gleich bei der Entstehung direkt auf die Kosten auswirkt.

Ein paar Beispiele möchten wir Ihnen hierzu vorstellen:

Heizanlagen:

Alle Heizanlagen, zu denen auch Heizgeräte wie Gas-thermen oder Einzelöfen zählen, werden regelmäßig durch Fachfirmen gewartet. Dies dient nicht nur der (Betriebs-) Sicherheit, sondern auch der Sicherstellung der Effizienz dieser Anlagen. Kommt es im Rahmen der Wartungsarbeiten zu Auffälligkeiten (defekt oder veraltet) bei verbauten Bauteilen, werden diese ausgetauscht und erneuert.

So haben wir z. B. im Sommer 2024 die veraltete und ineffiziente Gaszentralheizung in der Wohnanlage Thalkirchen gegen eine moderne Fernwärmeheizung ausgetauscht. Im Sommer 2025 ist die Erneuerung der beiden Fernwärme-Zentralheizungen in der Wohnanlage Schwabing West (ebenfalls wieder FW) geplant.

Sofern wirtschaftlich möglich, werden solche Investitionen übrigens aus dem Instandhaltungsetat der Genossenschaft finanziert und nicht als Modernisierungszuschlag auf die Mieten umgelegt.

Gasversorgung:

Auch in 2025 konnten wir mit den Stadtwerken München einen Rahmenvertrag für die Lieferung von Erdgas schließen. Hierdurch wurden die Gaspreise bis 2028 festgeschrieben.

2024 – 6,066 € Cent / kWh

2025 – 6,018 € Cent / kWh

2026 – 5,277 € Cent / kWh

2027 – 4,495 € Cent / kWh

2028 – 3,978 € Cent / kWh

Diese Preisbindungen betreffen die Gas-Zentralheizungen in den Wohnanlagen Neuhausen, Schwabing Ost, Schwabing West (Schleißheimer Straße 159) und Garching.

Eine Festpreisvereinbarung o. ä. für Fernwärme und Strom ist derzeit leider nicht möglich.

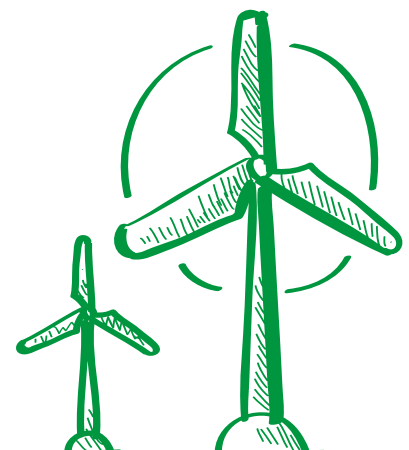
Mieterstrom:

Um unseren (kleinen) Beitrag zur Energiewende zu leisten, prüfen wir die Umsetzbarkeit von sog. Mieterstrommodellen zur Stromversorgung. Derzeit werden in Schwabing West die beiden Dächer der Häuser Winzererstraße 124a – 128a und 122 – 130 dahingehend untersucht. Die Dächer werden im Zuge des Dachgeschossausbaus erneuert und technisch (auch statisch) entsprechend zur Ausstattung mit Photovoltaik-Paneeelen vorgesehen. Für den Betrieb der PV-Anlage ist ein externer Betreiber vorgesehen, über den dann zu vergünstigten Konditionen Strom bezogen werden kann. Wir informieren speziell die Bewohner:innen in Schwabing West mit einem gesonderten Schreiben über den weiteren Verlauf dieses Vorhabens.

Leider sind viele Dächer unseres Häuserbestands aufgrund des Alters und / oder Zustands zur Aufbringung von PV-Anlagen nicht geeignet. Wir möchten hier erst Erfahrungen aus dem Betrieb in Schwabing West sammeln, bevor wir weitere Umsetzungen planen.

WALL-Boxen / Ladestationen:

Nachdem wir die technischen Voraussetzungen und die Bereitstellung von Ladeeinrichtungen nicht kostenfrei erbringen können, ist die Nachfrage entsprechend gering. Wir setzen ein erstes Pilotprojekt bei der Errichtung der neuen Duplexgaragen in Schwabing West um. Bis auf Weiteres sind zeitnah allerdings keine neuen Ladevorrichtungen / WALL-Boxen geplant. Wir werden die weiteren Entwicklungen bei den E-Fahrzeugen beobachten und demzufolge darauf reagieren.



Neues vom VfV-Team

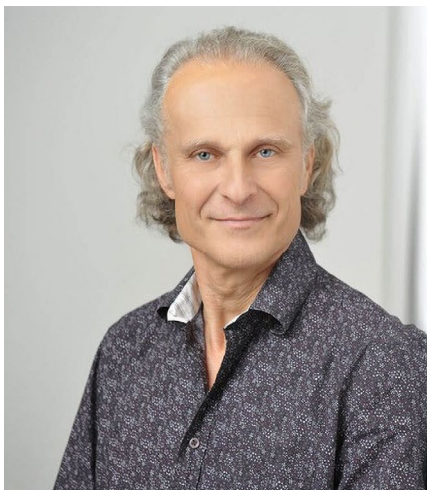
Wohnungsinstandhaltung Harald Mentil

Herr Harald Mentil, Mitarbeiter unserer Abteilung Technik, seit 28 Jahren zuständig für den Bereich Wohnungsinstandhaltung, verabschiedet sich ab Mai 2025 in seinen wohlverdienten Ruhestand.

Herr Mentil begleitete uns mit seinem fachlichen Knowhow über fast drei Jahrzehnte. In dieser Zeit vertrat er auch als Betriebsrat die Interessen der Mitarbeiter:innen des VfV. Bei der Zusammenarbeit mit den beauftragten Firmen im Bereich der Instandhaltung, bewies er seine Kompetenz auch über seinen Arbeitsbereich hinaus.

In seinem Kollegenkreis galt er als bayrisches Urgestein und ruhiger Zeitgenosse, der manch zugezogenen Kolleg:innen mit seinem heimischen Dialekt Rätsel aufgab.

Auf diesem Weg möchten wir uns für die zuverlässige, jahrelange Zusammenarbeit bedanken, auch für die reibungslose Übergabe des Aufgabengebiets, an seinen Nachfolger Herrn Hanke.



Harald Mentil – Abteilung Technik

Ihm und seiner Familie wünschen wir für seinen Ruhestand alles Gute und viele weiterhin gesunde Jahre.

Nachfolger Alwin Hanke

Eine Türe schließt sich, die andere öffnet sich. Einer schicksalsartigen Fügung war es zu verdanken, Herrn Alwin Hanke, bisher in unserer Genossenschaft bekannt als zuverlässige Firma des Parkett- und bodenverlegendem Gewerk, für uns gewinnen zu können.



Alwin Hanke – Abteilung Technik

Der Parkett- und Raumausstattemeister mit über 30 Jahren Berufserfahrung, war als externe Firma 18 Jahre für uns in der Wohnungsmodernisierung ein fester Bestandteil. Er zeichnete sich durch sein flexibles und hoch zuverlässiges Engagement, unsere Wohnungen mit Parkettböden/-reparaturen zu versorgen/pflegen, bis letztes Jahr noch aus.

Seit November 2024 komplettiert Herr Hanke nun als Mitarbeiter des Verein für Volkswohnungen in der Abteilung Technik, Nachfolger für Herrn Mentil, zu unserer großen Freude unser Team.

Wir wünschen unserem neuen Kollegen beim Verein für Volkswohnungen viel Freude und Zufriedenheit bei seiner Arbeit.

Ansprechpartner beim VfV

Geschäftsleitung	Rainer Graßl Geschäftsführender Vorstand	E: grassl@vfv-muenchen.de
	Michael Hambeck nebenamtliches Vorstandsmitglied	
	Florian Hartmann 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	Alina Dehmel Mitglieder, Mietenbuchhaltung, Versicherungen	T: +49 89 74 71 75 - 18 E: dehmel@vfv-muenchen.de
	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	Alwin Hanke Wohnungsinstandhaltung	T: +49 89 74 71 75 - 26 E: hanke@vfv-muenchen.de
	Bernd Krause Wohnungsmodernisierung	T: +49 89 74 71 75 - 22 E: krause@vfv-muenchen.de
	Susanne Missbach Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte	T: +49 89 74 71 75 - 20 E: missbach@vfv-muenchen.de
	Anja Schüler Technische Assistentin in der Geschäftsstelle	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 Jörgner	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

Gestaltung:
Projektil Werbeagentur

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

Bildnachweis:
Adobe Stock, Projektil Werbeagentur,
VfV-Archiv, Adrienne-Sophie Hoffer

Verein für Volkswohnungen – gestern und heute



Garagen – vorher und nachher

Bis Anfang letzten Jahres stand entlang der Grundstücksgrenze der Winzererstraße eine Garagenanlage mit 30 Einstellplätzen.

Unser großes Ziel beim Projekt Schwabing West ist es, den PKW-Verkehr aus der Hofanlage herauszubekommen, die asphaltierten Flächen zu entsiegeln und durch Grün und gemeinschaftlich genutzte Flächen zu ersetzen. Wer möchte einen Balkon, von dem aus er nur auf parkende Autos schaut?

Um dies zu erreichen haben wir die alten, sanierungsbedürftigen Einzelgaragen abgerissen und durch eine neue moderne Duplex-Parkgarage mit 54 Stellplätzen ersetzt.

Dieses Parksystem ermöglicht es, den Flächenverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren und die PKW-Stellplätze am Hofeingang zu komprimieren. Auf gleicher Fläche wird fast die doppelte Anzahl an Stellplätzen untergebracht.

Hierbei werden die Autos übereinander auf zwei Parkebenen gestapelt. Die sog. Doppelparker bieten

eine Breite von 2,6 m und sind demnach deutlich breiter als die bisherigen Einzelgaragen. In beiden Parkebenen (oben + unten) können nahezu alle Fahrzeugtypen (Limousine, Coupe, Kombi, Minivan, kleine SUV) eingestellt werden. Die Bedienung der Rolltore erfolgt mittels Schlüssel oder Handsender. Das Einstellen der Positionierung der Hebebühne muss auch aus Sicherheitsgründen mit Schlüssel geschehen. Mit einer Traglast von 2,6 Tonnen je Stellplatz können auch schwerere Autos oder Elektrofahrzeuge mit Akkus eingestellt werden.

Früher hat ein Blechdach oder eine einfache Bitumenbahn als Dachabdichtung von Garagen gedient. Heute kommt der Dachfläche wesentlich mehr Bedeutung zu, sie wird als Retentionsfläche genutzt. Die Dachbegrünung mit immerhin ca. 640 qm sorgt dafür, dass das Regenwasser zurückgehalten wird. Im Sommer trägt diese Fläche zur Kühlung durch Verdunstung bei. Nicht nur für Insekten, sondern auch für die Bewohner:innen dürfte der neue Ausblick aufs grüne Dach in jedem Fall ein Gewinn sein.