



münchner

baugenossenschaft eG

MieterInfo

Ausgabe 03/2012 - Dezember

In dieser Ausgabe:

Grußwort des
Aufsichtsrats
(Seite 2)

Energetische
Sanierungsrate
(Seite 2)

Mietpreise in München
(Seite 2)

Preise für Haushalts-
energie stiegen erneut
stark
(Seite 3)

Bauvorhaben 2013
(Seite 4)

Abstellen Fahrräder
(Seite 4)

Keller- und
Speicherräume -
Aufbewahrung von
Wertsachen
(Seite 4)

Glatteisgefahr
(Seite 4)

Sehr geehrte Mitglieder!

Wir wünschen Ihnen ein frohes
Weihnachtsfest und ein glückliches
und gesundes neues Jahr 2013 !



Grußwort des Aufsichtsrats

*Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
liebe Mitbewohner,*

ein ereignisreiches 2012 neigt sich dem Ende zu. Auch für unsere Genossenschaft hat dieses Jahr einiges Neues mit sich gebracht und große Aufgaben liegen in der Zukunft noch vor uns.

Das größte Projekt im neuen Jahr ist sicherlich die Sanierung des Wohnblocks Stöberlstraße inklusive des Neubaus der Balkone.

Aber auch die permanente Modernisierung des Wohnungsbestandes bei Mieterwechseln möchten wir hervorheben.

Erstmalig werden der Einbau einer Etagenheizung sowie eine Komplettrenovierung mit Erneuerung der Elektroleitungen und der Böden sowie einer vollständigen Badsanierung durch die Genossenschaft veranlasst.

Dies alles war und ist eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Aus diesem Grund möchten wir auch Danke sagen.

Danke an unseren Vorstand und unsere Angestellten. Die immer auch in den stressigsten Zeiten für unsere Mieter eine freundliche und kompetente Anlaufstelle sind.

Danke an unseren Aufsichtsrat, der sich in zahlreichen Sitzungen zum Wohl unserer Genossenschaft die Köpfe zerbrochen hat.

Ein spezieller Dank geht an unsere ehrenamtlichen Helfer.

Zum Schluss möchten wir noch an alle Mitbewohner appellieren, auch weiterhin zum Werterhalt unseres gemeinsamen Eigentums beizutragen und alle Einrichtungen sinngemäß zu nutzen und zu achten. Es ist schön zu sehen, dass unsere Genossenschaft jeden Tag ein bisschen lebenswerter wird.

Wir freuen uns auf die Herausforderungen und Ergebnisse die das Jahr 2013

mit sich bringen wird und wünschen Ihnen allen eine besinnliche Adventszeit, frohe Weihnachten und ein gesundes und glückliches 2013.

Im Auftrag des Aufsichtsrats

Michael Hackl

Mehr Wohnungen energetisch saniert - hohe Sanierungsraten bei den GdW-Unternehmen

Wir sind über den VdW Bayern auch Mitglied im „Dachverband“ GdW. Die Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen im Jahr 2011 einen hohen Modernisierungsstand auf. Seit 1990 wurden bereits rund 62 % der „GdW“- Gebäude energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett modernisiert, d. h. inklusive Wärmedämmung.

Damit ist die Zahl der energetisch sanierten „GdW“- Gebäude allein seit 2005 (50,4 %) um 11,6 Prozentpunkte angestiegen.

Mietpreise in München

München bleibt unübertroffen teuer, was seine Wohnungspreise angeht. 2.700 Euro zahlen Mieter im Monat durchschnittlich für eine Neubauwohnung in Top-Lage. Die Preise explodieren, denn Wohnraum in München ist beliebt - etwa 100.000 Menschen sind in den vergangenen fünf Jahren neu in die bayerische Landeshauptstadt gezogen. Die Einwohnerzahl soll bis mindestens 2030 weiter deutlich ansteigen. Bauunternehmer klagen schon, dass sie Schwierigkeiten haben, freie Flächen zu finden. Auch die Umwandlung von Industrieflächen in Wohnraum führt bisher zu keiner Entspannung - München bleibt die unangefochtene Nummer eins, was horrenden Mietpreise angeht.

Top-Wohnlage:

Altbau 14,00 - 27,00 Euro/m²
Neubau 15,00 - 30,00 Euro/m²

Gute Wohnlage:

Altbau 12,00 - 18,00 Euro/m²
Neubau 14,00 - 21,00 Euro/m²

Mittlere Wohnlage:

Altbau 11,00- 13,00 Euro/m²
Neubau 11,00 - 15,00 Euro/m²

Einfache Wohnlage:

Altbau 9,50 - 11,50 Euro/m²

Neubau 10,00 - 13,00 Euro/m²

Zum Vergleich:

Unsere derzeitige Durchschnittsmiete beträgt 3,94 Euro/m².

Preise für Haushaltsenergie stiegen erneut stark

Im längerfristigen Vergleich sind die Nettokaltmieten in den letzten Jahren jedoch weniger stark gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Deutlich stärker verteuert haben sich hingegen die Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und vor allem die Haushaltsenergie, welche in die kalten und warmen Betriebskosten einfließen. So haben sich die Preise und Gebühren für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen zwischen Anfang 2000 und Mitte 2012 um rund 19 % verteuert. Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie stiegen im gleichen Zeitraum sogar um 112 %. Im Vergleich dazu wurden die Nettokaltmieten während der vergangenen zwölfmonatigen Jahre nur um 15 % angehoben.

Bei den Energiepreisen ist seit Beginn des Jahres 2010 ein drastischer Preisanstieg zu beobachten. Im Durchschnitt aller Energieträger verteuerten sich die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie von Dezember 2009 bis Juni 2012 um 20,2 %. Insbesondere die Preise für leichtes Heizöl zogen deutlich an. Der Preisanstieg im betrachteten Zeitraum betrug hier allein 38,6 %. Damit wurde der Preisrückgang, der Ende 2008 mit dem Platzen einer spekulativen Preisblase auf den Rohölmärkten abrupt einsetzte und bis Mitte 2009 andauerte, wieder ausgeglichen. Die Preise für andere Energieträger entwickelten sich ebenfalls nach oben, aber bei Weitem nicht so steil wie die Preise für Heizöl. Gas verteuerte sich von Dezember 2009 bis Juni 2012 um 11 %, Fernwärme um 17,5 % und feste Brennstoffe im Schnitt um 10,5 %.

Die Preise für Dienstleistungen in Zusammenhang mit dem Wohnen, wie Wasserversorgung, Müllabfuhr u. Ä., sind dagegen deutlich weniger dramatisch volatil, verteuern sich allerdings stetig mit leicht höherer Wachstumsrate als die Netto-

kaltmieten. Im Jahr 2011 lag die Steigerung der Dienstleistungen, die in die kalten Betriebskosten einfließen, bei 1,4 %. Im Vorjahr waren sie moderater um 1,8 % gestiegen. Besonderen Preisdruck entfalteten 2011 die Abwassergebühren, die bundesweit im Mittel um 2,2 % erhöht wurden. Hier hatte es bereits in den Vorjahren die deutlichsten Preissteigerungen gegeben.

Aufgrund des beträchtlichen Preisdrucks beim Heizöl bleiben die Energiepreise sowie die meist öffentlich bestimmten Ver- und Entsorgungsgebühren auf einem hohen Niveau. Die sich in der aktuellen Kostenentwicklung für Energieträger abzeichnende Erhöhung der Betriebskosten gilt es durch verstärktes Betriebskostenmanagement wirksam zu begrenzen. Die Energiepreisentwicklung hat nach Überwindung der zeitweiligen Preisdellen auf den Rohstoffmärkten nichts von ihrer Relevanz für die Entwicklung der Betriebskosten verloren. Wir werden uns daher nach Kräften bemühen, durch geeignete Maßnahmen unsere und Ihre Energiekosten - unabhängig vom Energieträger - auf Dauer zu senken.

Auch Sie können Ihren Teil zur Senkung Ihrer individuellen Energiekosten beitragen. Informationen hierzu erhalten Sie auf unserer Homepage unter <http://www.muenchner-baugenossenschaft.de/dokumente-und-infos.html> oder z. B. beim Umweltbundesamt unter <http://www.umweltbundesamt.de> oder der Deutschen Energie Agentur unter <http://www.dena.de/>

Bauvorhaben 2013

Stöberlstraße 1-11

Abweichend von unserer Ankündigung in der letzten MieterInfo beginnt die gesamte Maßnahme erst in 2013 und nicht für die Stöberlstr. 1-3 bereits 2012. Dies hat mit dem langwierigen Genehmigungsverfahren und der damit verbundenen zu erwartenden schwierigen Witterungsbedingungen zu tun. Daher werden wir nun die Anwesen Stöberlstr. 1-11 komplett in 2013 „in Angriff nehmen“.

Dämmung oberste/unterste Geschossdecke

Nach Abschluss der Dämmung der obersten/untersten Geschossdecken in der Stöberlstr. 1-11 werden wir voraussichtlich diese Maßnahmen noch in 2013 in weiteren Anwesen vornehmen. Weitere Informationen hierzu („Wer, wo was...“) erhalten Sie in der nächsten MieterInfo.

Grundleitungssanierungen

Nach der Überprüfung unserer Grundleitungen/Abwasserleitungen erfolgt nun die Sanierung der schadhafte Leitungen. In diesem Zuge wird das Niederschlagswasser, das bisher auch in die städtischen Abwasserkanäle eingeleitet wurde abgetrennt und künftig auf unseren Grundstücken mittels sog. Rigolen zur Versickerung gebracht. Daher werden in 2013 in den Innenhöfen diese o. g. Rigolen gesetzt. Die Wiederherstellung der Pflanz- und Grünflächen erfolgt dann unmittelbar nach Abschluss dieser Arbeiten. Die betroffenen Anwesen werden wir zeitnah informieren.

Außenanlagen

Nachdem nun alle Spielplätze überprüft und - wo notwendig - saniert wurden, werden auch in 2013 die übrigen Außenanlagen, insb. die Bereiche unmittelbar vor und neben den Hauseingängen „überarbeitet“. Das „neue Erscheinungsbild“ können Sie z. B. in der Agricolastr. 1-11 begutachten.

Rollläden Erdgeschosswohnungen

Wir werden Zug um Zug alle Erdgeschosswohnungen – wo dies möglich ist – mit Rollläden ausstatten; begonnen wird hier in der Landsberger Str. 355-357.

Hitzeschutzfolien Aufzüge

Nach den bisher guten Erfahrungen mit den Hitzeschutzfolien an den Aufzügen in der Agricolastr. 1-9 werden wir diese auch an anderen „problematischen“ stark hitzebetroffenen Aufzügen anbringen lassen.

Modernisierungen Wohnungen

Auch weiterhin werden wir unsere Wohnungen bei Mieterwechsel/ Neuvermietung vollmodernisieren und die Miete moderat erhöhen.

[Abstellen Fahrräder](#)

Leider mussten wir feststellen, dass immer wieder Fahrräder an unsere verglasten Aufzugsschächte angelehnt werden. Dass Lenker, Pedale oder Gepäckträger etc. aus Metall hier Schäden hinterlassen können, dürfte jedem klar sein. Zudem wird auch in unserer Hausordnung darauf hingewiesen, dass Fahrräder in die vorhandenen Fahrradständer zu stellen sind. Wir dürfen Sie hier nochmals auffordern, sich an die Hausordnung zu halten.

[Keller- und Speicherräume – Aufbewahrung von Wertsachen](#)

Lagern Sie im Keller und/oder im Speicher keine Wertgegenstände, Schmuck, Bargeld (Sparstrumpf) etc.. Wie das Oberlandesgericht Frankfurt entschied, liegt ein grob fahrlässiges Verhalten vor, wenn Wertgegenstände dort gelagert werden, wo sie dem Zugriff von Einbrechern leichter zugänglich sind. Dies ist bei einem Keller in einem Mehrfamilienhaus wie bei uns regelmäßig der Fall. Die Folge: bei "Verlust" zahlt die Versicherung - nichts!

[Glatteisgefahr](#)

Wir möchten Sie zur kalten Jahreszeit darauf aufmerksam machen, dass trotz intensiver Bemühungen unserer Hausmeister immer Rutschgefahr durch Glatteis besteht. Bitte nutzen Sie in den Wintermonaten die Rückwertigen Eingänge vom Keller aus nicht oder nur unter großer Vorsicht, da diese nicht geräumt werden.

**Haben Sie noch Fragen, Wünsche oder Anregungen?
Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!**

*Gut und sicher wohnen –
bei der Münchner Baugenossenschaft seit 1950!*

Herausgeber: Münchner Baugenossenschaft eG, Stöberlstraße 1, 80687 München
Telefon 0 89 / 56 54 54, Fax 0 89 / 5 80 02 17, www.muenchner-baugenossenschaft.de
Redaktion: Markus Gruber (verantwortlich)
Herstellung: WEBER Typographisches Studio, Kirchenstr. 34, 81675 München, Tel 089 / 44 871 30

Dezember 2012