

Informationsveranstaltung Modernisierung Deisenhofener Str. 87 und 89

13.02.2023

Begrüßung und Vorstellung

Aktuelle Herausforderungen

Aktuelle Herausforderungen



Die „Münchner Lösung“



Der Puls unserer Stadt 

BESCHEINIGUNG

über die energetische Bewertung gem. §§ 22 (2), 85 (6) Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das

Wärmeverbundnetz München

der
SWM Versorgungs GmbH
Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München

Primärenergiefaktor

nach ENY 18209-1:2018-08 Anhang A, A.4 gem. Anlage 4 GEG	nach ENY 18209-1:2018-08 Anhang A, A.4 gem. Anlage 4 GEG (nach Tapfung und EE-Risik)
0,39	0,39

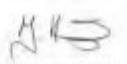
Treibhausgasemission
g CO₂e/kWh

gem. Anlage 2, 1.14 GEG

66

01.11.2020


Christian Decker
Leiter Vertrieb Geschäftskunden


Jürgen Herring
Vertrieb Geschäftskunden

Unser Schreiben vom 16.12.2022

Ankündigung der Modernisierung und Mieterhöhung nach § 555 c BGB sowie Angebot über die Vereinbarung der Mieterhöhung aus Anlass der Modernisierung nach § 555 f BGB

Deisenhofener Straße 87 und 89, 81539 München, mit Balkonanbau

Sehr geehrte [REDACTED]

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen die Anwesen Deisenhofener Straße 87 und 89 zu modernisieren. Über diese Modernisierungsmaßnahme werden wir Sie in einer Mieterversammlung informieren. Diese Mieterversammlung planen wir für Januar oder Februar 2023. Die Einladung geht ihnen gesondert zu.

Alle Informationen haben wir vorab in diesem Schreiben zusammengefasst.

Zur Ausführung kommen entsprechend den Wünschen der Bewohnerschaft aus der Mitgliederbefragung von 2018 folgende Arbeiten:

- Anbau von 12 Balkonen, im Haus 89 bekommt jede Wohnung einen Balkon und im Haus 87 nur jeweils die linke Wohnung
- Austausch der Fenster an den Stellen an denen eine Balkontüre eingebaut wird
- Einbau einer Balkontüre bei den linken Wohnungen im Haus Deisenhofener Str. 89 als Zugang zum hofseitigen Balkon
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage über Fernwärmeversorgung
- Wärmedämmung der Fassade durch den Einbau eines Wärmedämmputzes soweit noch keine Wärmedämmung vorhanden ist
- Umstellung der Fernseh- und Internetversorgung auf zukunftsfähige Glasfasertechnik bis in die Wohnung
- Einbau einer Photovoltaikanlage am Dach als Mieterstrommodell

Die Arbeiten beginnen im Kellergeschoss, mit dem Einbau der Kellerverteilung und dem Anschluss der Gebäude an die Übergabe der Fernwärmestation, die im Nebengebäude im Bereich der Hausmeisterwerkstatt untergebracht wird. Der Heizungsanschluss bis in die Häuser wird über ein Verteilungsnetz im Hofbereich sichergestellt.

Im Hinblick auf den Modernisierungsablauf innerhalb der Wohnungen werden jeweils die Mieteinheiten, die übereinander an einem gemeinsamen Steigstrang liegen, abgearbeitet.

Maßnahmen

Im Haus Deisenhofener Str. 89, linke Wohnungen und Deisenhofener Str. 87 mittlere Wohnungen, erfolgt die Erschließung mit den Heizungsleitungen über den Kamin zwischen Wohn- und Schlafzimmer. Die Verteilung der Leitungen zum Anschluss der Heizkörper erfolgt entsprechend der stattgefundenen Begehung in der jeweiligen Wohnung.

Die rechten Wohnungen im Haus Deisenhofener Str. 89 und die linken und rechten Wohnungen in der Deisenhofener Str. 87 werden über die Fassade erschlossen. Die Verteilung der Leitungen zum Anschluss der Heizkörper erfolgt entsprechend der stattgefundenen Begehung in der jeweiligen Wohnung.

Pro Steigstrang ist eine Bauzeit von ca. zwei Wochen kalkuliert. Dies bedeutet jedoch nicht, dass in jeder einzelnen Wohnung zwei Wochen lang Bauarbeiten stattfinden. Die Zeit für die Installation in der Wohnung wird weitaus geringer ausfallen und ist von der jeweiligen Situation in der Wohnung abhängig.

In den Wohnungen im 3. OG müssen die bestehenden Wasser-, Entwässerungs- und Entlüftungsleitungen in das Dachgeschoss verlängert werden, was in diesen Wohnungen zu einem zusätzlichen Aufwand führt. Dies ist notwendig damit die Infrastruktur für den Dachgeschossausbau sichergestellt werden kann.

Die Verteilung innerhalb der Wohnung erfolgt auf Putz in Sockelleisten. Eine Verlegung der Heizungsleitungen unter Putz ist leider aus statischen Gründen nicht möglich.

Die Heizkörper kommen jeweils unter die Fenster, vorhandene Heizkörpernischen werden aus energetischen Gründen geschlossen. Der Sitz des Heizkörpers in den Zimmern mit Balkontüre, den Bädern und in den Küchen wurde vor Ort in Abstimmung mit dem Wohnungsnutzer getroffen. Wie Sie aus der Begehung wissen, ist der Anschluss der halben Zimmer und der Bäder mit erheblichem Aufwand und verlängerten Bauzeiten verbunden und ist deshalb von uns nicht standartmäßig geplant. Daher erfolgt eine Integration dieser Räumlichkeiten nur auf ausdrücklichen Wunsch des Wohnungsnutzers.

Maßnahmen

Die Warmwasserversorgung bleibt unverändert und erfolgt weiterhin mit Strom.

Rechtzeitig zum Beginn der Heizperiode 2023/2024 sind die Arbeiten abgeschlossen.

Im Zuge der Modernisierung erfolgt der Ausbau des Dachgeschosses was zu einer zusätzlichen Verbesserung der Dämmung des gesamten Hauses führt.

Die Dämmung der Fassade auf der Hofseite erfolgt durch den Einsatz eines Wärmedämmputzes. Hierzu und zum Ausbau des Dachgeschosses werden die Gebäude eingerüstet. Bevor der Dämmputz angebracht wird, müssen die Balkontüren eingebaut werden. Die Termine für den Einbau der Balkontüren werden individuell mit dem jeweiligen Wohnungsnutzer abgestimmt. Durch die Verwendung des wärmedämmenden Leichtputzes kann der Wärmedurchgang der Außenwand erheblich reduziert werden. Bei den Wänden im EG beträgt die Reduzierung ca. 73 % bei den Wänden vom 1. bis zum 3. OG beträgt die Reduzierung ca. 69 %. So profitieren Sie als Wohnungsnutzer langfristig und können hierdurch insbesondere in den Wintermonaten Heizkosten einsparen.

Durch den Balkonanbau ändert sich auch die Wohnfläche der jeweiligen Wohneinheit. Der Balkon hat eine geplante Größe von 5 m², wobei nur 2,5 m² bei der Wohnfläche angerechnet werden. Die Änderung wird nach Abschluss der Maßnahme mitgeteilt.

Zu den Kosten und deren Umlage sind folgende Informationen für Sie wichtig:

Berechnungsgrundlage Kostenumlage – mit Balkon

1. Der Modernisierungskostenanteil für den Wärmedämmputz beträgt inkl. Baunebenkosten hierfür 101.300 €. Die Umlage dieses Betrages mit zulässigen 8 % pro Jahr bedeutet eine Erhöhung pro m² Wohnfläche (Wohnfläche insgesamt: 1.212,3 m²) von 0,56 €.
2. Die Kosten für die Zentralheizung betragen inkl. Baunebenkosten 284.000 €. Hiervon werden 80.000 € gefördert, wodurch sich die Kosten nach Abzug der Förderung auf 204.000 € belaufen. Die Umlage dieses Betrages mit zulässigen 8 % pro Jahr bedeutet eine Erhöhung pro m² Wohnfläche (Wohnfläche insgesamt: 1.212,3 m²) von 1,12 €.
3. Der Anbau der Balkone inkl. Fundamente, Balkontüren und Baunebenkosten kostet 202.000 €. Die Umlage dieses Betrages mit zulässigen 8 % pro Jahr bedeutet für die Wohnungen mit Balkon (12 Stück mit einer Wohnfläche von 797,10 m²) eine Erhöhung pro m² Wohnfläche von 1,69 €.

Alle Umlagebeträge aus vorstehenden Punkten 1-3 ergeben einen Betrag von 3,37 €. Wie bereits bisher angekündigt, beschränken wir die Umlage mit der nachfolgenden Mieterhöhungsvereinbarung auf 2 € je m² Wohnfläche.

Aufgrund der Umstellung auf eine Zentralheizung ist es notwendig eine Heizkostenabrechnung einzuführen. Die Heizkostenabrechnung wird anfänglich mit einer monatlichen Vorauszahlung von [REDACTED] (1,80 € je m² Wohnfläche) eingeführt. Über diesen Betrag (Abrechnungsperiode 01.01-31.12) erfolgt jährlich eine Abrechnung. Sich ergebende Guthaben werden wir dementsprechend zurückzahlen, Nachzahlungen werden wir entsprechend einfordern. Soweit notwendig, wird diese Vorauszahlung an das jeweilige Abrechnungsergebnis angepasst. Ihre Vorauszahlung für Strom, beim Energieversorger für Nachtstromheizung können Sie aufgrund der neuen Heizungsart reduzieren lassen.

Diese Mietanhebung kündigen wir Ihnen hiermit gemäß § 555 c BGB an.

Berechnungsgrundlage Kostenumlage – ohne Balkon

Zu den Kosten und deren Umlage sind folgende Informationen für Sie wichtig:

1. Der Modernisierungskostenanteil für den Wärmedämmputz beträgt inkl. Baunebenkosten hierfür 101.300 €. Die Umlage dieses Betrages mit zulässigen 8 % pro Jahr bedeutet eine Erhöhung pro m² Wohnfläche (Wohnfläche insgesamt: 1.212,3 m²) von 0,56 €.
2. Die Kosten für die Zentralheizung betragen inkl. Baunebenkosten 284.000 €. Hiervon werden 80.000 € gefördert, wodurch sich die Kosten nach Abzug der Förderung auf 204.000 € belaufen. Die Umlage dieses Betrages mit zulässigen 8 % pro Jahr bedeutet eine Erhöhung pro m² Wohnfläche (Wohnfläche insgesamt: 1.212,3 m²) von 1,12 €.

Alle Umlagebeträge aus vorstehenden Punkten 1 und 2 ergeben einen Betrag von 1,68 €. Mit diesem Betrag liegen wir unter dem angekündigten maximalen Betrag von 2 € je m² Wohnfläche.

Aufgrund der Umstellung auf eine Zentralheizung ist es notwendig eine Heizkostenabrechnung einzuführen. Die Heizkostenabrechnung wird anfänglich mit einer monatlichen Vorauszahlung von [REDACTED] (1,80 € je m² Wohnfläche) eingeführt. Über diesen Betrag (Abrechnungsperiode 01.01-31.12) erfolgt jährlich eine Abrechnung. Sich ergebende Guthaben werden wir dementsprechend zurückzahlen, Nachzahlungen werden wir entsprechend einfordern. Soweit notwendig, wird diese Vorauszahlung an das jeweilige Abrechnungsergebnis angepasst. Ihre Vorauszahlung für Strom, beim Energieversorger für Nachtstromheizung können Sie aufgrund der neuen Heizungsart reduzieren lassen.

Diese Mietanhebung kündigen wir Ihnen hiermit gemäß § 555 c BGB an.

Modernisierungsumlage – mit Balkon

Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung (§ 555 f BGB)

Entsprechend der oben gemachten Aussagen, zu den Kosten und der Umlage machen wir nachstehendes Mieterhöhungsangebot und bitten Sie diesem zuzustimmen.

Ihre monatliche Nutzungsgebühr wird ab dem ersten des auf die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme folgenden übernächsten Monats

um monatlich [REDACTED] angehoben. (2 € x Wohnfläche)

Auch bei dieser Mieterhöhungsvereinbarung gilt, dass für die Heizkostenabrechnung eine monatliche Vorauszahlung von [REDACTED] eingeführt wird. Über diesen Betrag (Abrechnungsperiode 01.01-31.12) erfolgt jährlich eine Abrechnung. Sich ergebende Guthaben werden wir zurückzahlen, Nachzahlungen werden wir entsprechend einfordern. Soweit notwendig, wird diese Vorauszahlung jeweils an das Abrechnungsergebnis angepasst.

Eine weitere Erhöhung der Nutzungsgebühr aus Anlass der Modernisierung ist damit ausgeschlossen. Sind Sie mit der Modernisierung und der Erhöhung der Nutzungsgebühr einverstanden, unterzeichnen Sie bitte beiliegende Zustimmungserklärung und senden uns diese baldmöglichst zurück. Alternativ können Sie die Zustimmung auch in den Hausmeisterbriefkasten einwerfen.

Für Fragen und Beratung steht Ihnen die Geschäftsstelle zur Verfügung.

Modernisierungsumlage – ohne Balkon

Mieterhöhungsvereinbarung aus Anlass der Modernisierung (§ 555 f BGB)

Entsprechend der oben gemachten Aussagen, zu den Kosten und der Umlage machen wir nachstehendes Mieterhöhungsangebot und bitten Sie diesem zuzustimmen.

Ihre monatliche Nutzungsgebühr wird ab dem ersten des auf die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme folgenden übernächsten Monats

um monatlich [REDACTED] angehoben. (1,68 € x Wohnfläche)

Auch bei dieser Mieterhöhungsvereinbarung gilt, dass für die Heizkostenabrechnung eine monatliche Vorauszahlung von [REDACTED] eingeführt wird. Über diesen Betrag (Abrechnungsperiode 01.01-31.12) erfolgt jährlich eine Abrechnung. Sich ergebende Guthaben werden wir zurückzahlen, Nachzahlungen werden wir entsprechend einfordern. Soweit notwendig, wird diese Vorauszahlung jeweils an das Abrechnungsergebnis angepasst.

Eine weitere Erhöhung der Nutzungsgebühr aus Anlass der Modernisierung ist damit ausgeschlossen. Sind Sie mit der Modernisierung und der Erhöhung der Nutzungsgebühr einverstanden, unterzeichnen Sie bitte beiliegende Zustimmungserklärung und senden uns diese baldmöglichst zurück. Alternativ können Sie die Zustimmung auch in den Hausmeisterbriefkasten einwerfen.

Für Fragen und Beratung steht Ihnen die Geschäftsstelle zur Verfügung.

Nutzen Sie zur Erläuterung der Baumaßnahme auch die Mieterversammlung, zu der Sie gesondert eingeladen werden.

Zustimmungserklärung



Zustimmungserklärung zur Modernisierung

Ich erkläre mich mit der im Schreiben vom 16.12.2022 angekündigten Modernisierungsmaßnahme und der daraus resultierenden monatlichen Erhöhung der Nutzungsgebühr von [REDACTED] € und der Einführung einer monatlichen Vorauszahlung für Heizkosten in Höhe von [REDACTED] € zum ersten des übernächsten auf die Fertigstellung der Maßnahme folgenden Monats einverstanden.

München, den

.....
(Unterschrift)

Ihre Fragen an uns



Bauverein

München

Haidhausen