

# MIETERINFO

AUSGABE • November 2023

Hier entstehen 24 preisgünstige Wohnungen:

## ALLACHER 90/92

**3-geschossige Aufstockung in Holzmodulbauweise  
und Serielle Fassadensanierung**

### GEFÖRDERT DURCH:

BayFHolz - Bayerische Holzbauförderung  
KfW Effizienzhaus 55 (Aufstockung)  
BEG 55 EE - Bundesförderung für effiziente Gebäude  
FKG - Förderung Klimaneutrale Gebäude München  
MMG - München Modell Genossenschaften

Mieterstrom durch die Isarwatt eG



### Bauherr

Baugenossenschaft Hartmannshofen e.G.  
Allacher Straße 98  
80997 München  
[www.bg-hartmannshofen.de](http://www.bg-hartmannshofen.de)

### Projektsteuerung

wacker + mattner GmbH  
Herzogspitalstraße 8  
80331 München  
[www.wacker-mattner.de](http://www.wacker-mattner.de)

### Architektur

Grassinger Emrich Architekten GmbH  
Manzingerweg 9  
80331 München  
[www.ge-architekten.de](http://www.ge-architekten.de)

### Landschaftsarchitektur:

liebald + aufermann PartGmbH  
[www.liebald-aufermann.de](http://www.liebald-aufermann.de)

### Fachplanung Haustechnik

Ingenieurbüro Winfried Haff  
[www.ibhls.de](http://www.ibhls.de)

### Fachplanung Elektro

Fröschl Elektro Consulting GmbH  
Elektroplanung Jürgen Kraus

### Tragwerksplanung

SZB Ingenieure GbR  
Shortlist GmbH

### Bauphysik

PMI GmbH  
Kurz und Fischer GmbH

### Generalübernehmer Aufstockung

B&O Bau Bayern GmbH  
[www.buo.de](http://www.buo.de)

### Serielle Fassadensanierung

B&O Bau Bayern GmbH  
[www.buo.de](http://www.buo.de)

### Holzbau

Huber & Sohn GmbH & Co. KG  
[www.huber-sohn.de](http://www.huber-sohn.de)

### Rohbau

Tauber Bau Hochbau GmbH  
[www.tauberbau.de](http://www.tauberbau.de)

### Heizung Lüftung Sanitär

Anton Ostler GmbH & Co KG  
[www.anton-ostler.de](http://www.anton-ostler.de)

### Elektroarbeiten

Alex Fischer Elektrotechnik GmbH  
[www.alex-fischer-elektro.de](http://www.alex-fischer-elektro.de)

### Balkone

Spittelmeister GmbH  
[www.balkonbauer.de](http://www.balkonbauer.de)

### Aufzüge

NUNN-Aufzüge GmbH & Co KG  
[www.nunn.de](http://www.nunn.de)

### Ökologische Baubetreuung

Umwelt und Planung  
[www.umweltundplanung.de](http://www.umweltundplanung.de)

### Brandschutz

TSB Ingenieurgesellschaft mbH  
esg Ingenieure GmbH

## Inhalt:

1. Vorwort
2. Genossenschaft in Zahlen
3. Leitmotiv
4. Klimapfad der Genossenschaft
5. 24 neue Wohnungen für Moosach-Hartmannshofen
6. Wie sie sich auf die Wohnungen bewerben können
7. Allgemeines zur Wohnungsvergabe
8. Dies und Das
9. Highspeed-Glasfaserleitung

## 1. Vorwort

Liebe Mitglieder der Baugenossenschaft Hartmannshofen, im Jahr 2022 sahen wir uns gemeinsam mit der gesamten Gesellschaft mit bedeutenden Herausforderungen konfrontiert. Der Angriffskrieg Russlands vom 24. Februar 2022 verursacht nicht nur unermessliches Leid und veränderte die geopolitische Landschaft, sondern führte auch zu einer Energiekrise mit drastisch steigenden Gas- und Strompreisen.

Die Bundesregierung konnte mit Maßnahmen wie den Gaspreisdeckel und der Strompreisbremse die Not der Verbraucher einigermaßen abfedern. Dennoch hat sich die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechtert, und Deutschland steckt in einer Rezession. Die anhaltend hohe Inflation belastet die Konsumausgaben und bremst die Wirtschaftsleistung.

In diesem komplexen wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeld haben sich die Bauzinsen dramatisch entwickelt: Innerhalb weniger Monate hat sich das Zinsniveau von etwa 1% Anfang 2022 auf 3,6 % fast vervierfacht. Die Baupreise verharrten gleichzeitig auf hohem Niveau. Doch nicht nur die Kosten sind gestiegen, sondern auch die Anforderungen ans Bauen sind gewachsen. Dies erfordert eine Neubewertung unserer geplanten Bauvorhaben.

Gleichzeitig erleben wir seit Anfang Oktober einen weiteren Krieg im Gazastreifen, der sich zum Flächenbrand im Nahen Osten ausbreiten könnte. Wir befinden uns wohl derzeit in einer der größten Multi-krisen-Epochen, die wir seit langem zu bewältigen haben. Unzählige Brandherde scheinen kein Ende zu nehmen. Viele Herausforderungen, darunter Klimawandel, Energiekrise und Inflation sind zu bewältigen.

Unsere Genossenschaft bleibt jedoch gut gerüstet, und wir betrachten den Wohnungsbau als soziale Verantwortung. Zumal sich auch der Wohnungsmangel weiter zuspitzt. Gute Nachbarschaften und der soziale Zusammenhalt vor Ort sind nach wie vor wichtig. *Eine Wohnung ist nicht alles - aber ohne Wohnung ist alles nichts.*

Viele Wohnungsbauunternehmen haben ihre Projekte auf Eis gelegt - aber wir bauen: in der Allacher Straße 90+92 entstehen gerade 24 neue Wohnungen. Wie Sie sich auf die Wohnungen bewerben können, erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

Wir dürfen glücklich sein, als Mieter in einer Wohnungsgenossenschaft von günstigen Mieten profitieren zu können und in Deutschland und Europa in Sicherheit und in Frieden leben dürfen.

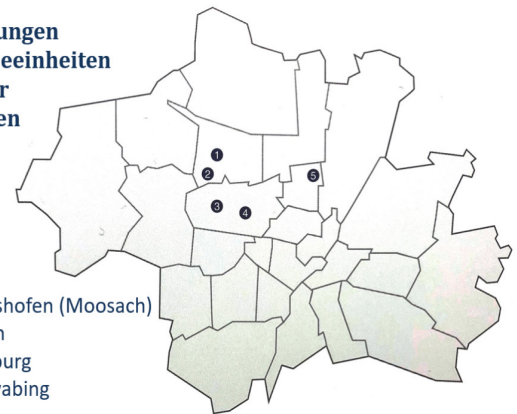
Als Baugenossenschaft Hartmannshofen bleiben wir unserer Mission treu und setzen uns weiterhin dafür ein, guten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Herzliche Grüße – Ihr Vorstand

## 2. Baugenossenschaft Hartmannshofen in Zahlen

**837 Wohnungen**  
**10 Gewerbeeinheiten**  
**100 Häuser**  
**122 Garagen**  
44.482 m<sup>2</sup>  
Mietfläche

- Moosach
- Hartmannshofen (Moosach)
- Neuhausen
- Nymphenburg
- Nord-Schwabing



Sämtliche Bauten wurden nach 1948 errichtet.

## 3. Leitmotiv - sozial, ökologisch, nachhaltig, bezahlbar, quartiersbezogen

Seit unserer Gründung im Jahr 1919 sind wir eine verlässliche Anlaufstelle für bezahlbaren Wohnraum in München. Unser Engagement für die Münchner Bevölkerung erstreckt sich über viele Jahrzehnte, insbesondere in Zeiten, in denen der Wohnungsmarkt besonders herausfordernd ist. Daher bleibt es nach wie vor unser Ziel, nicht nur unsere bestehenden Immobilien zu verwalten, sondern auch zusätzlichen preiswerten Wohnraum für zukünftige Generationen zu schaffen.

Neben unserem Einsatz für Klimaneutralität ist der Wohnungsbau in München derzeit eine der drängendsten gesellschaftlichen Aufgaben.

Wir verfolgen ein generationsübergreifendes Geschäftsmodell, Investitionen zur langfristigen Erhaltung des Wohnungsbestandes, um preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum für alle sicherzustellen.

- Wir halten alle Wohnungen im Eigenbestand und veräußern nichts.
- Unsere Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht und es gibt keine Eigenbedarfskündigungen.
- Unser vorrangiges Ziel ist die Wirtschaftlichkeit, ohne die Anstrengung einer Renditemaximierung.
- Wir sind aktive Befürworter der Energiewende und setzen uns für umweltfreundliche Lösungen ein.

#### 4. Klimapfad auf dem Weg zur Klimaneutralität

Mit dem Ziel, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Wohnungsbestand zu schaffen, der den CO<sub>2</sub> Ausstoß bis 2030 gegenüber 1990 auf 65 % deutlich verringert, hat die Bundesregierung im Einklang mit der Europäischen Union einen ehrgeizigen deutschen Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels angekündigt.

Die Verwirklichung dieser Ziele ist ein langfristiges politisches, wirtschaftliches und gesellschaftliches Großprojekt von enormer Tragweite.

Der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energien ist entscheidend für unsere Klimaziele. Deshalb hat der Bundestag am 8. September 2023 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet.

Mit diesem „Heizungsgesetz“ möchte die Ampelkoalition den Umstieg auf erneuerbare Energien beim Heizen (Stichwort Wärmepumpe) und damit den Klimaschutz voranbringen. Da 90 % unserer Wohnungen mit Gas beheizt werden stehen wir vor enormen Aufgaben. Die Umstellung ist kostspielig und die Förderprogramme oft unzureichend.

Die Baugenossenschaft plant in den kommenden Jahren für alle ihre Gebäude einen Klimapfad. Dieser Klimapfad ist ein Masterplan wie langfristig alle Gebäude CO<sub>2</sub>-neutral werden können. Da die Mehrheit unserer Gebäude bereits gut gedämmt ist, liegt nun der Fokus auf der Modernisierung der Heizsysteme.

Für unsere Siedlungen in Moosach, Neuhausen und Schwabing planen wir den Umstieg auf umweltfreundliche Fernwärme.

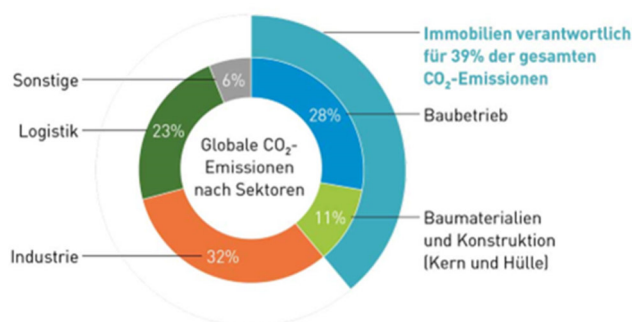
Für die Siedlungen in Hartmannshofen und Nymphenburg stellt die eine Wärmepumpenheizung, kombiniert mit einer Gasheizung oder einer Photovoltaikanlage bzw. Solarthermie eine Lösung dar.

Durch diese Investitionen ist sichergestellt, dass unsere Wohnanlagen den neuen Anforderungen entsprechen, diese Werthaltigkeit bleiben und Sie komfortabel in unseren Häusern leben können.

Die Baugenossenschaft investiert bereits regenerative Heizungsanlagen: pünktlich zur Heizsaison wurden in der Allacher Straße 90 und 92 unsere ersten Wärmepumpen für 74 Wohnungen in Betrieb genommen.

Der Immobiliensektor gilt als einer der Hauptverursacher von CO<sub>2</sub> und ist in Deutschland für etwa 30 % aller Emissionen verantwortlich. Hier die Grafik für weltweit:

#### Bedeutung der Immobilien für CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit



Quelle: Dr. D. Piazzolo, in: Veith, Conrads, Hackelberg: ESG in der Immobilienwirtschaft. Haufe 2021; © portfolio institutionell

#### 5. 24 neue Wohnungen für Moosach-Hartmannshofen

Derzeit laufen die Sanierung und Aufstockung der beiden Punkthäuser in der Allacher Straße 90+92. Die beiden Gebäude aus dem Jahre 1966 werden mit je drei zusätzlichen Stockwerken in CO<sub>2</sub>-neutraler Holzmassivbauweise aufgestockt. Insgesamt entstehen 1.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Errichtet werden 24 große Familienwohnungen. Durch den Anbau von Aufzügen sind zukünftig auch alle 50 Bestandswohnungen bequem barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Die Fertigstellung ist gegen Ende 2024 geplant.

Durch den Einsatz einer sehr klimaschonenden Grundwasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach erreichen wir ein klimaneutrales Gebäude.

Alle 24 Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden nach dem Förderprogramm München Modell-Genossenschaften vergeben. Dieses Fördermodell ermöglicht es Haushalten mit mittleren Einkommen und dabei besonders Haushalten mit Kindern, die Vorteile einer bezahlbaren Genossenschaftswohnung nutzen zu können. Die Erstvermietungsmiete wird von der Stadt festgesetzt und beträgt derzeit 11,50 €/m<sup>2</sup>.

**Falls Sie eine Veränderung planen, möchten wir Sie ermutigen sich auf unseren neuen Wohnungen zu bewerben.**

Näheres zum Förderprogramm, und unter welchen Voraussetzungen Sie sich darauf bewerben können, erhalten im nächsten Kapitel.

## 6. Wie kann ich mich auf die Wohnungen in der Allacher Straße 90+92 bewerben?

Das Förderprogramm München-Modell-Miete ermöglicht es Haushalten mit mittlerem Einkommen und dabei besonders Haushalten mit Kind/-ern, eine bezahlbare Wohnung anzumieten.

Nähere Informationen finden Sie hier:

<https://stadt.muenchen.de/infos/muenchen-modell-miete.html> bzw. auf unserer Homepage.

→ **Berechtig?** - Nicht warten gleich beantragen:

Erfahrung zeigt: Die Ausstellung des München-Modell-Scheins durch das Amt für Wohnen und Migration kann länger dauern.

Damit wir die Wohnungen an Sie vergeben können, müssen Sie uns einen gültigen Berechtigungsschein vorlegen. Die Erstvermietungsmiete wird von der Stadt festgesetzt und beträgt aktuell 11,50 €/m<sup>2</sup>.

Zur groben Selbsteinschätzung des eigenen Einkommens finden Sie nachfolgend eine Tabelle mit den Einkommensgrenzen. Sie können Ihren Antrag sowohl online über die Internetplattform stellen:

[www.sowon-muenchen.de](http://www.sowon-muenchen.de)

oder postalisch: Amt für Wohnen und Migration  
Werinherstraße 87, Eingang: Pforte Haus 24, 81541 Mü.

Wir empfehlen Ihnen den Antrag online zu stellen, denn so können Sie den Bearbeitungsstand jederzeit nachverfolgen oder bei Bedarf ihren bereits eingereichten Antrag nachträglich ändern.

Voraussichtlich Mitte 2024 werden wir diese Wohnungen über unsere Internetseite anbieten.

<https://bg-hartmannshofen.de/wohnungsangebote>

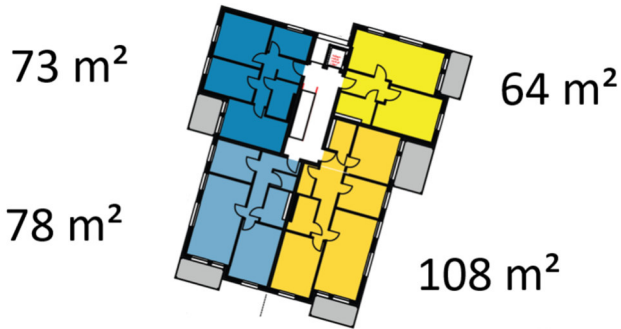
### Einkommensgrenze IV

#### München Modell Miete + Reprivatisierung

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Entspricht einem Bruttoeinkommen von etwa jährlich <sup>1</sup>
1-Personen Haushalt	35.300	51.600
2-Personen Haushalt	54.000	78.300
3-Personen Haushalt	67.300	97.300
4-Personen Haushalt	80.600	116.300
5-Personen Haushalt	93.900	135.300
für jede weitere Person	13.300	19.000
für jedes Kind zuzüglich	4.000	5.700

### Live-Aufnahme der Baustelle Allacher 90+92 vom 2.11.23





Große Familienwohnungen  
Allacher Str. 90+92 (baugleich)



## Sanierung des Bestandsgebäudes

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert die Sanierung des Bestandsgebäudes nach dem Programm „Sanierung zum Effizienzhaus, Erneuerbare-Energien-Klasse 55“ in Verbindung mit einer seriellen Sanierung der Fassade. Anstatt eines klassischen Wärmedämmverbundsystems besteht die neue Fassade hierbei aus raumhohen vorgefertigten Fassadenelementen, welche bereits mit fertig eingebauten Fenstern vor die alte Fassade gestellt werden.

Die alten Gas-Außenwandöfen werden durch neuartige Niedertemperaturheizkörper ersetzt.

Durch das Anbinden der Wärmepumpen-Heizkörper über neue Heizungsleitungen außen auf der alten Fassade wird die Beeinträchtigung der Mitglieder deutlich reduziert.

Der Umbau findet zum großen Teil im bewohnten Zustand statt. Alle Bewohner wurden in einer Mieterversammlung über alle Maßnahmen informiert. Wir bedanken uns bei allen betroffenen Bewohnern für die gute Zusammenarbeit und entschuldigen uns für die Unannehmlichkeiten.

## Anlieferung der seriellen Fassade



## Innenansicht: alte Fenster innen sind bereits ausgebaut



## Fassadenelemente mit bereits eingebauten Fenstern



## Neue Heizungsleitungen außen an der Fassade



Der Zwischenraum zwischen den neuen Fassadenelementen und der alten Fassade wird mit Mineralwolldämmung als lose Flocken eingeblasen.

## 7. Allgemeines zur Vergabe von Bestandswohnungen

Um die Chancengleichheit zu wahren, werden seit Juni 2021 alle Wohnungen transparent über unsere Webseite [www.bg-hartmannshofen.de](http://www.bg-hartmannshofen.de) ausgeschrieben.

Vormerklisten werden nicht mehr geführt. Wer Hilfe braucht kann sich gerne an uns wenden.

Es gelten die gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat festgelegten Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen. **Demnach erhalten Mitglieder gegenüber externen Bewerbern Vorrang.**

## 8. Dies und Das

### Mobilfunk Basisstationen

Wie in 2021 Jahr angekündigt wurde Mitte 2022 auf dem Gebäude Ernst-Platz-Straße 81 eine Mobilfunk-Basisstation errichtet.

#### Aufstellung Mobilfunkantenne, Ernst-Platz-St. 81



Vor Errichtung wurden alle 312 Bewohner der Siedlung Moosach zu einem Online-Meeting eingeladen. Die Veranstaltung stieß auf äußerst geringes Interesse, nur zwei interessierte Mitglieder nahmen teil.

Die Einnahmen pro Mobilfunkantenne entsprechen durchschnittlich der Jahresmieten von zwei Wohnungen.

Alle Einnahmen kommen 100% der Genossenschaft zugute, geben Spielraum für Investitionen und sichern langfristig günstige Mieten.

Weitere Stationen sind auf den Gebäuden Allacher Str. 92 und in der Siedlung Schwabing in Planung.



#### vollelektrischer Renault Zoe zum Ausleihen bereit



#### Zwei neue Parkbänke in Moosach



## 9. FTTH – Fiber To The Home Glasfaser bis in die Wohnung

Internetkunden in Deutschland wollen immer mehr Bandbreite: Soziale Medien, Streaming-Dienste und cloudbasierte Datenspeicher haben den Internetkonsum in den letzten Jahren stark verändert.

Durch den steigenden Internetkonsum steigt auch die genutzte Datenmenge. Herkömmliche Anschlüsse mit Kupferleitungen sind diesem Ansturm häufig schon jetzt nicht mehr gewachsen.

### Mit Glasfaser neue Möglichkeiten entdecken

Die Lösung heißt FTTH (Fiber To The Home) und bedeutet, dass eine Highspeed-Glasfaserleitung bis in jede Wohnung verlegt wird. Dadurch kann eine weitaus leistungsfähigere Datenübertragung als über die alte Kupferinfrastruktur gewährleistet werden.

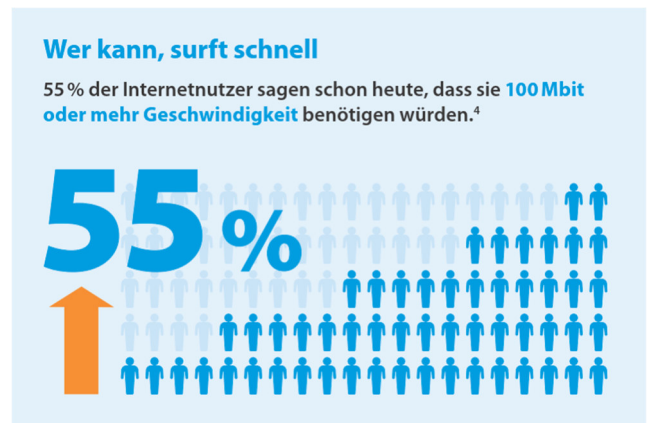
Die Baugenossenschaft stattet deshalb alle Wohnungen mit einem Glasfaseranschluss aus. Dabei wird eine **Highspeed-Glasfaserleitung** (vom Treppenhaus oder von der Fassade) bis direkt **in Ihre Wohnung** verlegt (FTTH = Fiber To The Home).

Unser Partner für die Siedlungen Moosach, Neuhausen Nymphenburg und Schwabing ist M-Net, für die Siedlung Hartmannshofen die Deutsche Telekom.

Eine beauftragte IT-Firma wird nach und nach ab Ende 2023 bis voraussichtlich Ende 2024 die Arbeiten durchführen und mit Ihnen individuelle Termine vereinbaren, um die Glasfaser-Leitung bis in ihre Wohnung zu verlegen. Begonnen wird mit Moosach.

### Gut zu wissen:

- Sie bleiben weiterhin frei in Ihrer Internet-Anbieterwahl.
- M-net oder die Telekom übernimmt die Koordination der Installationsarbeiten und informiert Sie als Bewohner
- Der FTTH-Anschluss ist ressourcenschonend und umweltfreundlich. Von dem Anschlusspunkt geht keine Strahlung aus.



Bitte gewähren Sie den Technikern Zugang zu ihrer Wohnung. Dadurch sind wir für die Zukunft gerüstet.

### Der Vorstand



Klaus Berghofer    Christian Mennel    Andreas Latkovic

