

Informationen rund ums Wohnen

Ausgabe 1/2013

In dieser Ausgabe:

	Seite
Weihnachtsgedicht	1
Grundstückskauf Stamm II und Neuaubing	2
Altersgerechte und behindertengerechte Ausstattung der Wohnung	2
Gesundheitsschutz durch überprüfen des Trinkwassers	2 - 3
Vorsicht - Dämmerungseinbrüche und Reifendiebstähle nehmen drastisch zu!	3
Was tun, wenn ein Mieter/Mitglied stirbt?	3 - 4
Alle Jahre wieder ...	4
Zu Ihrer Information	4



Frohlocket, ihr Brüder,  
Seid alle voll Freud,  
Legt ab eure Sorgen  
Und denkt auf kein Leid!  
Iaz werds ge'bald kemma  
Die gewünschte Zeit,  
Von der König David  
Scho' lang prophezeit.

Zu Bethlehem drunten  
in an alten Stall  
Liegt schön in der Krippen  
- Betrachtet amal! -  
Ja unser Erlöser,  
Ein Kindlein ganz klein,  
Mit Nam hoaßt er Jesus,  
Das tuat mi recht freu'n.

Iaz wollma halt schleunig  
Auf Behtlehem geh'!"  
Schauts, Buama, dort siach i  
An Stall offn steh';  
A Stern tuat hell leuchten,  
A Schrift hängt dabei,  
Hoaßt: Gloria pax dawis,  
Der Fried sei mit euch!



Aus "Auf Weihnachtn zua" von Paul Ernst Rattelmüller

Ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gesundes und erfolgreiches  
neues Jahr 2013

wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen

Vorstand,  
Aufsichtsrat  
und die Mitarbeiter  
der

## Grundstückskauf Stamm II und Neuaubing

Leider haben sich beim beabsichtigten Kauf der o.g. Erbbaugrundstücke unerwartete Probleme ergeben.

Am 28.03.2012 hat uns das Bundes-eisenbahnvermögen (BEV) mitgeteilt:

- ◆ Grundstück Stamm II Kaufpreis 14.200.000,00 Euro
- ◆ Grundstück Neuaubing Kaufpreis 5.500.000,00 Euro
- ◆ Die Grundstücke sollen bundesweit öffentlich zum Verkauf angeboten werden
- ◆ Die ebm kann in das Höchstgebot einsteigen und Vorkaufrecht ausüben.

In einem Workshop über die weitere Vorgehensweise haben Vorstand und Aufsichtsrat der ebm am 13.04.2012 beschlossen, für das Grundstück in Neuaubing, Freienfelsstrasse 11 - 25 einen Kaufantrag zu stellen (5,5 Millionen Euro), für das Grundstück Stamm II ein Kaufgebot in Höhe von 9,8 Millionen Euro abzugeben; die geforderten 14,2 Millionen Euro können wir nicht bezahlen, da dies zu Mieten führen würde, die nicht mehr zu Erlösen wären.



Freienfelsstrasse 11 - 25

Das Grundstück in der Freienfelsstrasse wurde am 13./14. Juli 2012 in der "Süddeutschen Zeitung" und in der "Frankfurter Allgemeinen" ausgeschrieben.

Am 23.07.2012 haben wir einen Kaufantrag an das BEV, Dienststelle Süd für das Grundstück Freienfelsstrasse 11 - 25 zu 5,5 Millionen Euro gestellt.

Am 20.09.2012 hat uns das BEV darüber informiert, dass vor Herbst 2013 keine Grundstücksgeschäfte mehr getätigt werden. Uns hat diese Entscheidung überrascht.

Stand 28.11.2012 also:

- ◆ unser Kaufangebot für Neuaubing; haben wir nach Ausschreibung abgegeben
- ◆ da keine Ausschreibung für Stamm II erfolgt ist, wäre unser Angebot, wenn die Ausschreibung erfolgt, 9,8 Mio Euro

Wie sich die Angelegenheit weiter entwickeln wird, ist für uns im Augenblick nicht absehbar.

Die Erbbaurechte im Stamm II laufen am 31.12.2025 bzw. 2026 und in Neuaubing am 21.01.2073 aus.

Damit sind unsere Überlegungen zur Modernisierung der Wohnungen im Stamm II bis zur Entscheidung des BEV über den Kauf zurückgestellt.



Freienfelsstrasse 25 / Südseite



Schäringerplatz

## Altersgerechte und behindertengerechte Ausstattung der Wohnung

Zunehmendes Alter und auch plötzlich auftretende Behinderungen bei Mietern erfordern oft, Wohnungen behindertengerecht auszustatten.



Vorbereitungen für ein behindertengerechtes Bad

Falls Sie einmal zu den Betroffenen zählen - wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an uns - wir zeigen Ihnen gerne auf, welche Möglichkeiten es gibt, finanzielle Hilfen für die behindertengerechte Ausstattung Ihrer Wohnung zu erhalten und helfen Ihnen gerne mit Rat und Tat weiter.



Gemeinschaftsküche Senioren-WG  
Landsberger Strasse

## Gesundheitsschutz durch überprüfen des Trinkwassers

Trinkwasser ist ein kostbares Gut - deshalb verlangt der Gesetzgeber, das bis Ende 2013 am Ende der Steigleitung in der Wohnung das Trinkwasser auf Legionellen geprüft werden muss.

Der Grund für diese Neuerung sind die Zahlen der in Deutschland jährlich an Legionellose (auch bekannt unter dem Namen "Legionärskrankheit") erkrankten Menschen. Von 30.000 erkrankten sterben etwa 4.000 Menschen an infektiöser Lungenentzündung.



Die kostenpflichtige Analyse, die den Wert an Legionellen im Trinkwasser bestimmen wird, soll bis Ende 2013 erfolgt sein.

Dazu ist es notwendig, dass wir zu den Wohnungen Zugang bekommen, die sich am Ende einer Steigleitung befinden. Wir werden die Überprüfungen rechtzeitig ankündigen.

Die aus gesundheitlichen Aspekten notwendige und auch sinnvolle Überprüfung hat leider den Nachteil, dass dadurch die Nebenkosten um die Prüfungsgebühr steigen werden.

### *Vorsicht - Dämmerungseinbrüche und Reifendiebstähle nehmen drastisch zu!*

Die Alarmglocken sollten bei Ihnen immer sofort läuten, wenn Sie sehen,

- dass sich unbekannte Personen in der Siedlung aufhalten, sich vor Haustüren herumdrücken, sich auffallend umsehen;
- Fahrzeuge vor den Anlagen parken, die Insassen nicht aussteigen, sondern vom Auto aus die Umgebung beobachten

- oder Ihnen unbekannte Autos in die Tiefgarage folgen.

Das können Anzeichen für geplante Wohnungseinbrüche oder Reifendiebstähle aus Tiefgaragen sein, die in letzter Zeit - hauptsächlich in der Dämmerung zwischen 17:00 Uhr und 21:00 Uhr besonders im Bereich Nymphenburg/Neuhausen und in Aubing/Neuaubing - erschreckend zugenommen haben - aber auch in allen anderen Stadtteilen geschehen können.



Schon am späten Nachmittag können die Ganoven an der Wohnungsbeleuchtung erkennen, ob die Bewohner noch unterwegs sind. Zum Reifenklau fahren die Diebe häufig hinter den Garagenmietern nach, bleiben stehen, bis der Mieter die Garage verläßt, heben dann die in der Tiefgarage aufbewahrten Reifen in das Auto und verschwinden unbekannt.



**Fazit:** Immer, wenn Sie etwas Verdächtiges bemerken, wenn Ihnen Ihr Bauchgefühl sagt, da kann etwas im Busch sein - rufen Sie die Polizei! Haben Sie keine Scheu! Selbst wenn sich Ihre Beobachtung im Nachhinein als gegenstandslos erweisen sollte - für die Polizei ist

jeder Hinweis zu jeder Uhrzeit willkommen und ein Einsatz auch dann kostenfrei.

"Lieber zehnmal zu viel als einmal zu wenig" ist die Bitte der Polizei.

Konkrete Tipps für den Schutz Ihrer Wohnung - über den Rat, Fenster und Türen bei Abwesenheit gut zu versperren und Zeitschaltuhren für die Lampen in der Wohnung zu verwenden hinaus - bietet die Kripo unter Telefon 0 89 / 2910 - 4444.

Für technische Beratung - individuell und kostenlos vor Ort oder telefonisch zur Absicherung Ihres Wohnbereiches - steht Ihnen unter Telefon 0 89 / 29 10 34 30 die "Technische Beratungsstelle der Polizei" zur Verfügung.

Achtung: Für empfohlene "bauliche Veränderungen" zum Schutz Ihrer Wohnung bitte die Genehmigung der ebm einholen.

### *Was tun, wenn ein Mieter/Mitglied stirbt?*

Es ist selbstverständlich, dass die Trauer über den Tod eines lieben Menschen alles andere unwichtig erscheinen läßt.



Trotzdem - bitte informieren Sie uns möglichst schnell über das Ableben unseres Mieters/Mitgliedes. Wir benötigen für die Nachlassabwicklung in der

Genossenschaft

- eine Sterbeurkunde
- gegebenenfalls einen Erbschein, eine Kopie des Testamentes oder eine Ablichtung des Familienstammbuches,

denn wir müssen wissen, welche Erben vorhanden sind, da die Mitgliedschaft auf die Erben übergeht und am 31.12. des Sterbejahres endet.

Wollen Sie als Ehe- oder Lebenspartner des verstorbenen Mitglieds weiter in der Genossenschaftswohnung bleiben, sagen Sie uns das. Das Vertragsverhältnis wird auf Sie umgeschrieben, über die Mitgliedschaft entscheidet der Vorstand der ebm.

Die eventuelle Auflösung der Wohnung und die Rückgabe an die Genossenschaft ist in der Verantwortung der Erben.

Als hinterbliebener Ehegatte sollten Sie noch beachten, dass ein gemeinsam erteilter Freistellungsauftrag für Kapitalerträge zum Ende des Sterbejahres seine Wirkung verliert. Damit Ihnen die Dividende ohne Abzug ausgezahlt werden kann, müssen Sie einen neuen Freistellungsauftrag erteilen.

Bei allen Fragen im Zusammenhang mit dem Todesfall hilft Ihnen unsere Mitarbeiterin, Frau Martina Seiler, unter der Telefon-Nummer

0 89 / 13 07 98 11

gerne weiter.

### *Alle Jahre wieder ...*

... kommt das Christuskind - so heißt das Lied im Original. Aber auch alle Jahre wieder kommt unsere Bitte, Ihre Wohnung **richtig** zu lüften, um Schimmelbildung, die Ihre Gesundheit massiv beeinträchtigen kann, zu verhindern. Dazu einige Anmerkungen:

- Gut 14 % aller deutschen Haushalte haben Schimmelpilz in der Wohnung. Häufige Ursachen sind zu hohe Luftfeuchtigkeit und falsches Lüftungs- und Heizverhalten.
- Das ideale Raumklima hat 50 - 55 % Luftfeuchtigkeit bei 20 - 22 Grad Raumtemperatur.
- Kochen, waschen und duschen

bringt das ideale Raumklima durcheinander; dazu kommen ca. 14 Liter Feuchtigkeit, die bei einer dreiköpfigen Familie täglich in die Raumluft ausgeatmet werden.

- Wird die überschüssige Luftfeuchtigkeit nicht fortgelüftet, fällt sie an kalten Bauteilen (z.B. Außenwände, Decken u.s.w.) als Tauwasser aus und bildet ideale Nährböden für Milben und Schimmelpilzsporen.

*Fazit: Lüften ist wichtig - richtiges Lüften viel wichtiger!*



**Dauerkipper haben schlechte Karten! Diese Leute werfen bis zu 50% der Heizenergie zum Fenster hinaus! Und an den ausgekühlten Wänden um die Fenster schlägt sich Feuchtigkeit nieder - Schimmelgefahr entsteht!**

Deshalb: Setzen sie auf **Stoßlüften** statt Dauerlüften.

Und Stoßlüften geht ganz einfach:

- öffnen Sie die Fenster für 5 bis 10 Minuten, damit führen Sie Frischluft zu und Schadstoffe und Feuchtigkeit werden nach draussen abgegeben
- sorgen Sie für Luftzug dadurch, dass Sie alle Fenster, besonders gegenüberliegende öffnen
- ideal wäre es, wenn Sie 2 bis 3 mal am Tag stoßlüften würden

Damit kühlen die Wände im Bereich der Fenster nicht aus, der Energieverlust und das Risiko der Schimmelbildung sinken deutlich.

Und noch dazu:

Das Stoßlüften spart gegenüber dem Dauerlüften durch gekippte Fenster bis zu 260,00 Euro Heizkosten pro Jahr.

### *Zu Ihrer Information*



**Die Geschäftsstelle ist vom**

**24. Dezember 2012  
bis  
6. Januar 2013**

**geschlossen.**



Herausgeber :

Eisenbahner-Baugenossenschaft  
München-Hauptbahnhof eG  
[www.ebm-muenchen.de](http://www.ebm-muenchen.de)

Redaktion:  
Heinz Demmelmair (verantwortlich)  
Monika Kellermann

Fürstenrieder Straße 36  
80686 München

Telefon 0 89 / 13 07 98 - 0  
Fax 0 89 / 13 07 98 - 99

Dezember 2012  
Auflage 2600