

Ausgabe 2/2013

In dieser Ausgabe:

	Seite
Mitgliederversammlung 2013	1
Überweisung von Dividenden	1
Geschäftsanteile nach Beendigung des Mietverhältnisses	2
Immer wieder was Neues!	2
Tiefgaragenplätze - ein Urteil zum Nachdenken	2 - 3
Pressesplitter	3
Personalnachrichten	3 - 4
Ostergrüße	4

Mitglieder-
versammlung
2013

Heuer findet - nach der Versammlung 2012 im Münchner Osten im Restaurant "Nockherberg" - die Mitgliederversammlung 2013 im Münchner Westen statt und zwar

am **Montag,**
dem **01. Juli 2013**

ab **18:00 Uhr** im Lokal
"Bayerisches Schnitzel- &
Hendlhaus"
(ehemaliger "Wiener Wald")

Limesstrasse 63
in 81243 München.



Die stimmberechtigten Mitglieder werden dazu selbstverständlich mit einem Schreiben persönlich eingeladen. Mit der Einladung geht ihnen dann auch eine detaillierte Wegbeschreibung zum Versammlungslokal zu.

Auch heuer werden wieder langjährige Mitglieder (25, 40 und 50 Jahre Mitgliedschaft) geehrt.

Wir freuen uns auf zahlreiche Teilnehmer.

Überweisung
von
Dividenden

Sofern in der Mitgliederversammlung die Zahlung einer Dividende beschlossen wird, haben alle Mitglieder der Genossenschaft im Sommer mit dem entsprechenden Gutschriftsbetrag (hängt von den gezeichneten Geschäftsanteilen ab) zu rechnen.

Damit Ihnen die Dividende korrekt überwiesen werden kann, benötigen wir von Ihnen

- ♦ entweder eine Nichtveranlagungsbescheinigung des Finanzamtes (die wird Ihnen erteilt, wenn Sie keine Einkommenssteuererklärung abgeben müssen)
- ♦ oder einen Freistellungsauftrag mit dem gewünschten Freistellungsbetrag (derzeit sind ca. 60,00 ausreichend) und Ihre Steuer-ID-Nummer, wenn Ihr Freibetrag noch nicht durch andere Zins- oder Dividendeneinnahmen aufgebraucht ist (muss bis Ende Februar vorliegen).

Liegt uns kein Freistellungsauftrag bzw. Nichtveranlagungsbescheid des Finanzamtes vor, müssen wir die Dividendenzahlung um die Kapitalertragssteuer und den Solidaritätszuschlag kürzen. Dies gilt auch für nicht vollständig ausgefüllte Freistellungsaufträge.

Eventuell zuviel bezahlte Steuern können Sie im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung geltend machen. Eine Steuerbescheinigung hierfür übersenden wir Ihnen im Laufe des Jahres.

Geschäftsanteile nach Beendigung des Mietverhältnisses

Geschäftsanteile werden in der Regel nach Beendigung des Mietverhältnisses (nach der Genehmigung des Jahresabschlusses in der Mitgliederversammlung) ausbezahlt.

Wollen Sie weiter Mitglied der Genossenschaft bleiben, ist das möglich, wenn Sie Ihre Geschäftsanteile in der Genossenschaft belassen. Sie erhalten dann auch künftig beschlossene Dividenden auf Ihr Konto. Dazu brauchen wir aber auch immer Ihre **aktuelle** Adresse und Bankverbindung, da sonst der Ausschluß aus der Genossenschaft nach § 11 Abs. 1d unserer Satzung erfolgt und das Auseinandersetzungsguthaben (Ihre Geschäftsanteile und gegebenenfalls angefallene Dividenden) nach § 12 Abs. 4 unserer Satzung vereinnahmt wird.

Meist geschieht das dann, wenn wir Dividenden zurückbekommen, weil das Konto unbekannt ist und unsere Schreiben mit dem Vermerk "unbekannt verzogen" zurückkommen.

Immer wieder was Neues!

Ab diesem Frühjahr wird es in den ebm-Grünanlagen ein neues Pflegekonzept im Bereich der Rasenflächen geben.

Ein Teil dieser Flächen wird in Zukunft nur noch extensiv gepflegt; d.h., dass das Gras über mehrere Monate wachsen darf, **ohne** gemäht zu werden. Ausgenommen sind selbstverständlich Wäsche-, Spiel- und Radstellflächen sowie Sitzplätze und ähnlich intensiv genutzte Bereiche, sowie neu angelegte Rasenflächen, die noch im Aufbau sind; diese werden auch weiterhin vom Hausmeister kurz gehalten.



Neben einem anderen optischen Erscheinungsbild der Grünflächen und deren Beruhigung sind es ökologische Gesichtspunkte, welche die Geschäftsleitung in Zusammenarbeit mit den Hausmeistern und Gärtnern zur Umsetzung des neuen Pflegekonzeptes bewogen haben. Die empfindlichen Böden werden durch weniger häufiges Befahren geschont, in den Bereichen um Bäume, Sträucher und Hecken werden Kleintiere, Vögel und vor allem Insekten mehr Lebensraum im höheren Gras finden, entwickeln sich Blütenpflanzen und Gräser besser, blühen üppiger und erreichen vielleicht Samenreife.

Die Mahd dieser Flächen wird dann ab dem Ende der Hauptvegetationszeit im Sommer zusammen mit dem Sommerschnitt der Hecken und Gehölze erfolgen.

Gearbeitet wird mit einem Hochgras-Mulchmäher, der das Schnittgut kleingehäckselt auf der Grasnarbe verteilt und dieses so in den natürlichen Kreislauf zurückführt. Wie beim Sommerschnitt der Gehölze werden auch hier die Grundstücke in einer festgelegten und bewährten Reihenfolge gepflegt.

Da das neue Konzept noch in der Erprobungsphase ist, wird sich der zeitliche und personelle Aufwand erst während des Jahres ergeben. Dann können wir z.B. feststellen, ob alle Rasenflächen einer Wohnanlage komplett gemäht werden oder eventuell auch einzelne Flächen zu deren besseren Entwicklung länger stehen bleiben können.

Ebenso wird sich, je nach Standort, die nötige Anzahl der Schnitte und deren Schnitthöhe erst mit Beginn

der Pflege bestimmen lassen. In jedem Fall werden bis zum Herbst und dem Beginn des Laubfalls alle Flächen abgemäht sein.

Bei Fragen zum neuen Konzept wenden Sie sich vertrauensvoll an die Geschäftsleitung oder die Gärtner der Genossenschaft.

Eine große Bitte haben wir an die Eltern:

Sorgen Sie dafür, dass die neuen Beete mit Trockenpflanzen von Kindern weder betreten noch Pflanzen ausgerissen werden. Auch die Steine in dem Trockenbeet sind nicht dazu da, dass sie in den anderen Rasenflächen verteilt werden.



Wohnanlage Fehwiesenstrasse

Tiefgaragenstellplätze

ein Urteil zum Nachdenken

Balkonmöbel, Umzugskartons, Schachteln mit alter Kleidung, Haushaltsgegenstände und vieles mehr findet man abgestellt in Tiefgaragen. Für manche ist das ein bequemer Lagerplatz, weil der Keller schon mit anderen Sachen zugestellt ist.

Dazu hat das Amtsgericht München eine rechtskräftige Entscheidung gefällt:

Münchner Eheleute hatten auf ihrem gemieteten Tiefgaragenplatz Plastikmaterialien und Kartons abgestellt. Der Vermieter hat dies bei einem Kontrollgang bemerkt und

das Ehepaar aufgefordert, die Gegenstände zu entfernen, da auch feuerpolizeiliche Bedenken bestünden und der Garagenstellplatz für das Abstellen von solchen Gegenständen nicht zur Verfügung stünde. Die Auseinandersetzung landete vor dem Amtsgericht. Der Richter entschied (Aktenzeichen 433 C 74 48/12):

Grundsätzlich dürfen Mieter Garagen und Stellplätze nur im Rahmen des Vertragszweckes nutzen. Wenn es an einer eindeutigen Regelung fehlt, greife die Reichsgaragenverordnung von 1939. Danach sind Tiefgaragenplätze grundsätzlich nur für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges geeignet. Alles andere müsse entfernt werden.

Und wie schaut es in Ihrem Garagenstellplatz aus?

Bitte prüfen Sie, ob auch Sie alles mögliche in ihrem Stellplatz aufbewahren, was nicht im Entferntesten mit dem Auto zu tun hat. Wir haben nichts gegen einen Satz Autoreifen oder Autozubehör - aber den Stellplatz als erweiterten Kellerraum zu nutzen, können wir - allein aus feuerpolizeilichen Gründen - nicht erlauben. Wir werden demnächst prüfen, ob Sie unserer Bitte nachgekommen sind.

Übrigens: Auch die Abtrennung von Stellplätzen durch Gitter oder Tore gibt Ihnen keine anderen Möglichkeiten!

Wohnanlage Fehwiesenstrasse:



Pressesplitter

- In vielen Städten Deutschlands, besonders auch in München, nimmt die Wohnungsnot zu und die Kosten - sowohl beim Bauen als auch bei den Mieten - ufern langsam aus.

Bundesminister Ramsauer will deshalb den Wohnungsbau mit staatlichen Mitteln ankurbeln und die degressive Abschreibungsmöglichkeit (Afa) nach der Bundestagswahl als Mittel einsetzen und noch vor der Bundestagswahl eine Verbesserung beim Wohngeld für die Mieter einführen.

Das Ziel ist es, mit dem Comeback dieser alten Förderungsmaßnahmen den Bau von jährlich 250.000 neuen Wohnungen zu erreichen.

- Die Münchner Bürgermeisterin, Frau Christine Strobl, und die Sozialreferentin, Frau Brigitte Meyer, haben Informationen zum neuen Mietspiegel gegeben. Danach dreht sich die Mietpreisspirale weiter nach oben:

- die durchschn. Miete beträgt 10,13 /qm (3,47 % Steigerung gegenüber 2011)
- die durchschn. Betriebskosten steigen um 7 % auf 1,82 /qm
- die durchschn. Heizkosten steigen um 1,6 % auf 1,26 /qm

Wir sind stolz, dass unsere Mieter, wie Sie selbst feststellen können, weit unter diesen Beträgen liegen.

- Mieter müssen durchschnittlich 31,1 % ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie aufwenden; in Großstädten betragen die Wohnkosten bei einem Einkommen von 1.300,00 sogar 45%.

- 2011 betrug die Anzahl der Baugenehmigungen in Deutschland 245.000. Davon entfallen lt. Mieterbund nur etwa 65 - 70.000 auf den Bereich Mietwohnungen - notwendig wären aber 150.000/Jahr, davon 40.000 Sozialwohnungen. Zudem müßte der Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände verhindert werden

- von 2005 bis heute sind die Angebotsmieten in München um 22 % gestiegen

- an der Spitze der teuersten Städte der Welt steht Oslo. Eine durchschnittliche Familie gibt dort 3.528,00 /Monat für Güter und Dienstleistungen (ohne Mietkosten) aus.

Den 2. Rang nimmt Zürich ein mit durchschnittlich 3.346,00 , dann folgt auf Rang 3 Tokio mit durchschnittlich 3.312,00 , Frankfurt liegt auf Platz 12, München auf Platz 13.

Personalnachrichten!



Unsere Mitarbeiterin, Frau Liza Bogner, war seit der Geburt ihres zweiten Sohnes im März 2010 in Elternzeit.

Zum 01. November 2012 kehrte sie wieder an ihren Arbeitsplatz in der Buchhaltung der ebm zurück.

Wir wünschen ihr einen guten Wiedereinstieg ins Team.



Frau Andrea Markovic unterstützt seit 01. November 2012 unser Team für Buchhaltung und Kasse.

Frau Markovic ist 41 Jahre alt, verheiratet und Mutter von zwei erwachsenen Kindern.

In ihrer vorherigen Tätigkeit konnte sie reiche Erfahrungen und detaillierte Kenntnisse im Bereich Buchhaltung und Kassenwesen erwerben, die sie jetzt in unserem Unternehmen erfolgreich einsetzen kann.

Wir freuen uns, dass wir in Frau Markovic eine erfahrene Fachfrau und eine angenehme Kollegin für die ebm gewinnen konnten.

Wir wünschen viel Erfolg und Freude bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben.



Nach genau 16 Jahren Dienst hat sich unser Mitarbeiter, Herr Natale La Pietra, in den Ruhestand verabschiedet. Dass es ihm nicht leicht gefallen ist, seine erfolgreiche Tätigkeit als Maurer in unserer ebm zu verlassen, haben wir alle bei der kleinen Abschiedsfeier bemerkt, die am 31. Januar 2013 stattgefunden hat.

Wir bedanken uns bei Herrn La Pietra für seine fachlich einwandfreie, erfolgreiche Arbeit sowie die erfreuliche und harmonische Zusammenarbeit.

Für seinen Ruhestand wünschen wir ihm alles Gute. Bleiben Sie gesund und haben Sie viel Spaß bei Ihren Hobbys Herr La Pietra!

Danke für Ihre Arbeit!



Die Aufgaben von Herrn La Pietra übernimmt Herr Stefan Redlich, der seit September 2012 von Herrn La Pietra eingearbeitet worden ist; wir haben Herrn Redlich in unserer vorletzten MieterInfo bereits vorgestellt.



Nach 21 Dienstjahren bei der ebm verläßt unser Techniker, Herr Josef Fuchs, das ebm Team und verabschiedet sich in den Ruhestand.

Herr Fuchs begann seine Laufbahn als Hausmeister in unseren Wohnanlagen im Münchner Osten. Nach einigen Jahren wechselte er ins ebm Büro und übernahm dort die Arbeiten im Bereich Technik.

Er war bald Ansprechpartner für alle Bereiche rund ums Wohnen - sowohl für unsere Mieter als auch für die Firmen, die Aufträge in unseren Bauteilen zu erledigen hatten.

Sein offenes Ohr für Probleme und seine Ratschläge zur Problemlösung waren gefragt. Herr Fuchs konnte mit seinem Wissen und seiner Erfahrung fast immer weiterhelfen. Nun beendet er seine erfolgreiche Tätigkeit in der ebm und geht in den wohlverdienten Ruhestand; er wird uns als Mensch und als Fachmann fehlen.

Wir wünschen Ihnen, Herr Fuchs, für Ihren neuen Lebensabschnitt Glück, Zufriedenheit, Gottes Segen und viel Freude im Kreise Ihrer Familie.

Danke für die geleistete Arbeit.



Im Bereich Technik unterstützt uns ab 01. April 2013 als neuer Mitarbeiter Herr Diplomingenieur Univ. Roland Schardt.

Herr Schardt ist 54 Jahre alt und Vater eines erwachsenen Sohnes.

Bisher war er u.a. bei einem größeren Münchner Wohnungsunternehmen als Projektleiter bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen von Wohnanlagen aus den 50er Jahren und als Abteilungsleiter für Großmodernisierungen sowohl in fachlicher als auch in personeller Hinsicht erfolgreich tätig.

Wir sind sicher, dass er mit diesem großen Erfahrungsschatz für die in unserem Unternehmen anfallenden Arbeiten im Technikbereich und für die anstehenden Modernisierungs-, Instandhaltungs- und ggf. Neubaumaßnahmen unseres Unternehmens genau der richtige Mann ist.

Wir freuen uns sehr, dass wir Herrn Schardt gewinnen konnten; wir wünschen ihm für seine neue Tätigkeit bei unserer ebm Spaß, Erfolg und immer eine glückliche Hand.

FROHE OSTERN



Ihre **ebm**

Herausgeber :

Eisenbahner-Baugenossenschaft
München-Hauptbahnhof eG
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

März 2013
Auflage 2600