

MIETERINFO

AUSGABE 2 • AUGUST 2024

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



LAUFEN FÜR EINEN GUTEN ZWECK

Die ebm war beim B2Run Firmenlauf am Start

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024

Alle wichtigen Informationen im Überblick

INVESTITIONS-PROGRAMM 2024

Der Überblick zur Instandhaltung und Modernisierung

IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

Geschäftsführender Vorstand	Mike Elsäßer	089 / 13 07 98 0
Leitung kaufmännischer Bereich	Nadja Meyer	089 / 13 07 98 0
Assistentin der Geschäftsleitung	Manuela Paulus-Bittner	089 / 13 07 98 12
Abteilungsleitung Vermietung	Vanessa Mangstl	089 / 13 07 98 26
Vermietung, Kundendialog	Andrea Markovic Verena Stadlbauer	089 / 13 07 98 11 089 / 13 07 98 22
Soziales Management	Natalie Grimm	089 / 13 07 98 21
Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder, Kasse	Beate Brenauer	089 / 13 07 98 18
Rechnungswesen	Andrea Kath Ute Rauscher Almina Tatarevic Eliette Waag	089 / 13 07 98 17 089 / 13 07 98 28 089 / 13 07 98 20 089 / 13 07 98 17
Betriebs- und Heizkostenkosten	Jessica Müller	089 / 13 07 98 15
Leitung technischer Bereich	Markus Weller	089 / 13 07 98 0
Assistentin technischer Bereich	Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Gebäude- und Anlagenmanagement	Dominik Kühfuß Sabine Märker Nico Tengel	089 / 13 07 98 19 089 / 13 07 98 16 089 / 13 07 98 27

Den für die Wohnanlage zuständigen **Hausmeister** mit seiner **Telefonnummer** können Sie den **Infotafeln** in den **Hauseingängen** entnehmen.



INHALT

2	ANSPRECHPARTNER
3	VORWORT
4	NEUES AUS DEN WOHNANLAGEN
8	EBM INTERN
18	RUND UMS WOHNEN
20	VERMISCHTES
23	PREISRÄTSEL



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

wie immer pünktlich zu den Sommerferien des Jahres freue ich mich Ihnen unsere zweite Ausgabe der Mieterinfo des Jahres 2024 präsentieren zu können.

Aufgrund des bisher etwas durchwachsenen Sommerwetters hatten wir das Glück die diesjährige Mitgliederversammlung bei normalen Sommertemperaturen durchführen zu können. Bemerkbar war dies auch an der regen Beteiligung unserer Mitglieder und so war die Teilnehmerzahl höher als im Vorjahr. Zwischen den Zeilen des Berichtes zur Mitgliederversammlung können sie erkennen, dass die ebm ein Angebot zur Verlängerung der auslaufenden Erbbauverträge in Neuhausen für unseren Stamm 2 bekommen hat. Die Konditionen für die Verlängerung sind etwas angepasst und werden aktuell auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

Neben dem Zwischenbericht zum Stand unserer Bauprojekte, einschließlich der Modernisierung in der Ludwig-Thoma-Str. 9 in Germering und dem aktuellen Glasfaserausbau, finden Sie eine Vorschau auf den Fernwärmeumschluss in Stamm 1 Neuhausen sowie weitere Artikel rund um das Thema Wohnen. Außerdem gibt es einen Bericht zu unserer erneuten Teilnahme am B2Run Firmenlauf. Mit 18 Läufern war unser TEAM 2024 noch präsenter als im Vorjahr – und das alles freiwillig und für einen guten Zweck.

Ich wünsche ihnen allen einen angenehmen und schönen Sommer, Spaß bei der Lektüre dieser Sommerausgabe der Mieterinfo – und wie immer: bleiben Sie gesund!

Mike Elsäßer
Geschäftsführender Vorstand

INVESTITIONSPROGRAMM 2024

Energetische Kern-Sanierung des Gebäudes Ludwig-Thoma-Str. 9, Germering

Ziel „Effizienzhaus 70“ / Baumaßnahme hat plangemäß im Juni 2024 begonnen



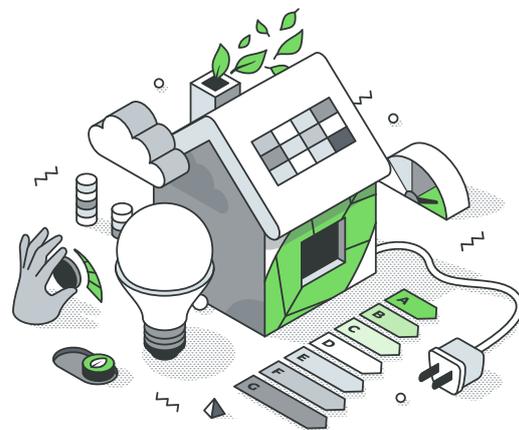
Die Haustechnik und die Gebäudehülle des im Jahr 1963 errichteten Gebäudes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. ist sanierungsbedürftig. Die ebm hat sich entschieden von einer über Jahre andauernden Teilsanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik abzusehen und in einer Baumaßnahme das Gebäude von Grund auf entsprechend den Kriterien eines Effizienzhaus 70 energetisch vom II. Quartal 2024 bis zum I. Quartal 2025 zu modernisieren.

Ein Effizienzhaus 70 Standard beschreibt Wohngebäude, die 30 % weniger Primärenergie verbrauchen als Referenzgebäude nach den Neubauanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Effizienzhaus-Stufen sind Bestandteil der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Ein Effizienzhaus 100 erfüllt dabei die Anforderungen an einen vergleichbaren Neubau nach Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das Effizienzhaus 70 benötigt im Vergleich zu diesem 30 % weniger Primärenergie. Es ist energiesparender, schont das Klima stärker und verursacht auch geringere Heizkosten.

Um die Kriterien eines Effizienzhauses 70 für das Gebäude Ludwig-Thoma-Str. 9 zu erreichen, müssen u. a. folgende Maßnahmen ausgeführt werden:

- Erneuerung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Dämmung der Gebäudehülle (Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems an der Fassade, Dämmung des Flachdaches und der Kellerdecke)
- Einbau einer kontrollierten Wohnraum Be- und Entlüftung
- Falttüren zwischen der bestehenden Loggia zum neuen Vorbaubalkon
- Energetische Sanierung der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung

Ein weiteres wichtiges Anliegen der ebm ist es, dass die 30 Wohnungen im Gebäude auch für Mieter mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen beim Gehen genutzt werden können. Derzeit stellt der Hauszugang und die Treppe von der Haustüre zum Erdgeschoß (Halbparterre) ein Hindernis dar. Damit die Wohnungen vom Hauszugang bis zu den Wohnungen barrierefrei erreichbar sind, wird ein Außenaufzug neben dem Hauseingang in den Keller hergestellt. Nach der Erneuerung der bestehenden Aufzugsanlage aus dem Jahr 1963 können alle Stockwerke im Gebäude mit dem Aufzug erreicht werden. Durch diese bauliche Maßnahme möchte die ebm dazu beitragen, dass im Alter oder bei gesundheitlichen Beeinträchtigungen die Wohnungen für unsere Mieter weiterhin erreichbar bleiben.



NEUES AUS DEN WOHNANLAGEN

Mit der Umsetzung der in der Mieterinfo 1/2024 angekündigten Maßnahmen wurde im Juni 2024 begonnen. Gemäß des Bauzeitenplans werden die nachfolgenden Baumaßnahmen im ersten Quartal 2025 abgeschlossen sein:

- Vergrößerung der bestehenden Loggien zu Balkonen
- Energetische Sanierung der Fassade und des Flachdaches (Effizienzhaus 70)
- Einbau einer kontrollierten Wohnraum Be- und Entlüftung
- Anbau von Solarpaneelen an der Fassade und auf dem Dach (Balkonkraftwerke)
- Elektroverstärkung
- Strangsanierung der Ab- und Frischwasserleitungen
- Badsanierung
- Heizungsanierung
- Erneuerung der Aufzugsanlage und Einbau eines Außenlifts in den Keller

Für die Mieter stellt die Kernsanierung des Gebäudes unstrittig eine große Belastung dar. Insbesondere sind die Baumaßnahmen in den 30 Wohnungen unserer Mieter keine angenehme Angelegenheit. Neben der Fenstererneuerung und der Elektroverstärkung stellt die Badsanierung eine besondere Herausforderung für die Hausbewohner dar. Die ebm ist sich dessen bewusst und hat alle denkbaren Vorkehrungen und Planungen für einen den Umständen entsprechenden reibungslosen Bauablauf getroffen. Wir sind überzeugt, dass die Maßnahmen dazu beitragen werden, die Wohnqualität im Gebäude Ludwig-Thoma-Str. 9 für unsere Mieter zu steigern und danken den Bewohnern für Ihr Verständnis wegen den Beeinträchtigungen während der Durchführung der Baumaßnahmen.

Fehwiesenstr. 110–114a, München und Streiflacher Str. 4, Germering

Aufzugserneuerung

Wie bereits in der ersten Mieterinformation 2024 angekündigt, wurde die Erneuerung der fünf Aufzugsanlagen in den Gebäuden Fehwiesenstraße 110–114a, München und Streiflacher Str. 4 in Germering in das Bauprogramm 2024 aufgenommen. Die vier Aufzugsanlagen in der Fehwiesenstraße wurden 1971 eingebaut und haben 53 Jahre die Bewohner der Gebäude meist zuverlässig von unten nach oben und umgekehrt befördert. In den letzten Jahren kam es vermehrt und in immer kürzeren Intervallen zu Betriebsstörungen. Die Beeinträchtigungen für die Mieter und die kostenträchtigen Reparaturen gaben den Anstoß die Erneuerung der vier Aufzugsanlagen in das Investitionsprogramm 2024 aufzunehmen. Der Aufzug in der Streiflacher Str. 4 wurde im Jahr 1967 eingebaut und war damit bereits zwei Jahre vor der ersten bemannten Mondlandung in Betrieb. Aufgrund der altersbedingten Verschleißerscheinungen und der veralteten Technik haben wir auch die Erneuerung dieser Aufzugsanlage dieses Jahr eingeplant.

Die Aufträge für die Erneuerung der fünf Aufzugsanlagen wurden bereits erteilt. Die Vorbereitungen für die Erneuerung der Aufzugsanlagen werden im Dezember 2024 begonnen. Ab Januar 2025 werden abschnittsweise die neuen Aufzugsanlagen eingebaut. Alle von den Maßnahmen betroffenen Mieter werden im IV. Quartal 2024 über die Ausführungstermine unterrichtet. Im Zeitraum der Erneuerung der Durchführung der Baumaßnahmen können die Aufzugsanlagen selbstverständlich nicht benutzt werden. Mit Mietern, die aufgrund gesundheitlicher oder körperlicher Beeinträchtigungen auf die Nutzung des Aufzugs angewiesen sind, werden wir individuelle Lösungen während der Bauphase abstimmen und umsetzen.



Stamm I

Beheizung der Wohnanlage mit Fernwärme / Austausch der Gaskombithermen gegen Frischwasserstationen

Schlörstr. 17–33; Hirschbergstr. 12–30; Sedlmayrstr. 20–28; Donnersbergerstr. 23–35

In der Ausgabe 1/2024 der ebm-Mieterinfo haben wir berichtet, dass die 571 Wohneinheiten in der Wohnanlage Stamm I in München-Neuhausen nahezu alle mit Gas- etagenheizungen ausgestattet sind und dies bezogen auf die Größe der Wohnanlage sowohl technisch als auch ökologisch nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich ist. Die möglichst rasche Abkehr von fossilen Brennstoffen ist notwendig, um den Klimawandel zu stoppen. Das Verbrennen fossiler Energien setzt große Mengen von Treibhausgas frei und ist hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung.

Wie angekündigt wurden die Planungen und Vorbereitungen für die Umstellung der Wärmeversorgung von Gas auf Fernwärme im II. Quartal 2024 abgeschlossen und Leistungsverzeichnisse für die Heizungsbauarbeiten an Firmen versandt. Wie geplant und auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt wird die Wärmeversorgung in der ebm-Wohnanlage Stamm I sukzessive vom fossilen Energieträger Gas auf das Fernwärmenetz der SWM umgestellt und hierbei auch Wasserenthärtungsanlagen eingebaut.

Die im Übersichtsplan genannten Jahreszahlen bezüglich der Inbetriebnahme der FW-Übergabestationen sind noch nicht final mit den SWM abgestimmt.

Die Wohnanlage Stamm I erhält 13 Fernwärmeanschlüsse und die Heizungsbauarbeiten wurden dementsprechend in Quartiere gemäß dem Übersichtsplan aufgeteilt. Ab dem Jahr 2025 ist es geplant folgende Quartiere auf Fernwärme umzustellen:

Quartier 1 mit 61 WE, 1 Gewerbeeinheit, 1 FWÜ

- Sedlmayrstr. 24, 26, 28 und Schlörstr. 33

Quartier 2 mit 77 WE, 1 FWÜ

- Sedlmayrstr. 20, 22, Hirschbergstr. 30 und Schlörstr. 27d, 27e, 31c und 31d

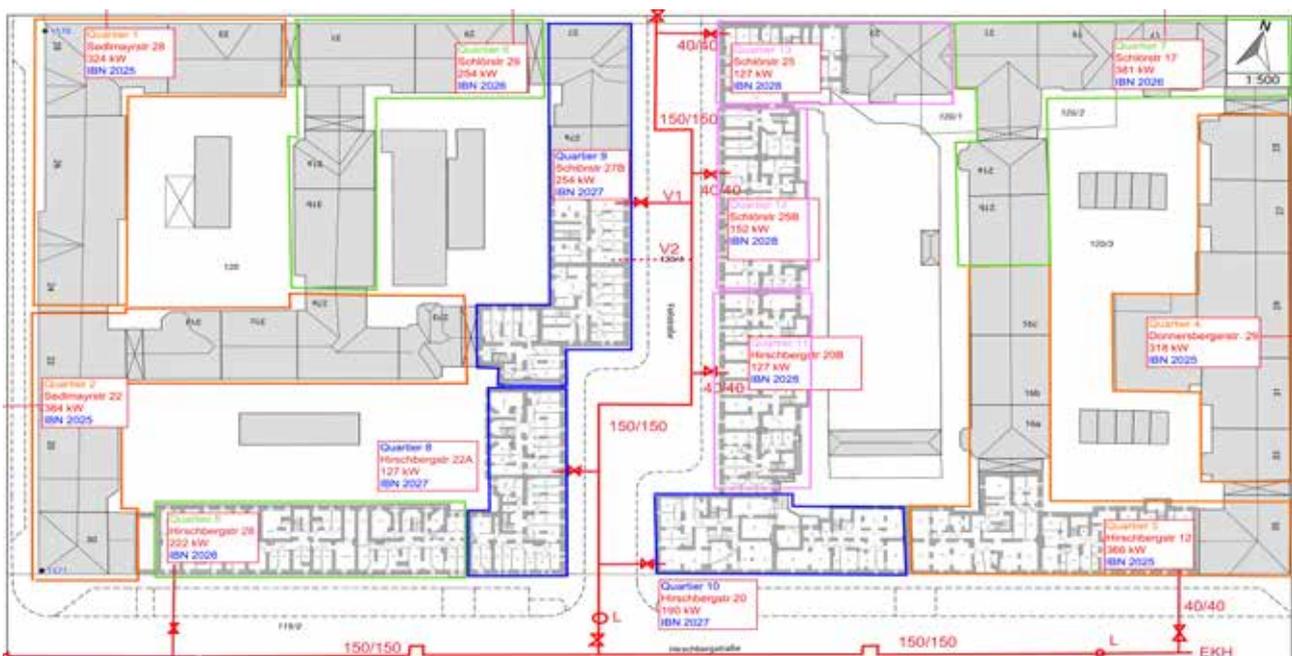
Quartier 3 mit 63 WE, 1 Gewerbeeinheit, 1 FWÜ

- Hirschbergstr. 12, 14, 16, 16a, 16b, 16c und Donnersbergerstr. 35

Quartier 4 mit 51 WE, 1 Gewerbeeinheit, 1 FWÜ

- Donnersbergerstr. 25–33

Es ist geplant bis 2028 die komplette Wohnanlage Stamm I auf Fernwärme umzustellen. Die von den Heizungsbauarbeiten betroffenen Mieter werden mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich unterrichtet.



WESTENDSTRASSE / ZSCHOKKESTRASSE

Weitere Vorbereitungen zur Planung und zum Bauantrag

Rund 1.080 Wohnungen sollen auf der Fläche dieses Quartiers bis 2030 entstehen. Um das Gebäude der ebm mit seinen rund 40 Wohnungen umsetzen zu können, laufen gerade die Vorbereitungen zum Einreichen des Bauantrages. Aktuell sind wir natürlich bestrebt, dies im zeitlichen Einklang mit den SWM zu erreichen, da die SWM der Bauherr der anderen Gebäudekörper und auch für die gemeinsamen Tiefgaragen unter allen Baukörpern in diesem Baufeld ist.

Hierfür werden gerade die grundbuchrechtlichen Anforderungen und die vertragstechnischen Punkte an den Schnittstellen zwischen den SWM und der ebm geklärt.

Zwischenzeitlich hat aber auch schon der Termin mit der Gestaltungskommission stattgefunden, bei welchem auch gestalterische Komponenten vorgeschlagen und

diskutiert wurden. Auch die Auswahl der Materialien für die Fassade und die Innenbereiche des Gebäudes sowie die Wohnungen werden gerade begutachtet.

Ein Termin mit der Förderstelle steht noch aus, da gemäß des städtebaulichen Vertrags auch München Modell Wohnungen in unserem Projekt errichtet werden sollen.

Es wird eine große Herausforderung bleiben, bei der aktuellen Situation am Baumarkt hinsichtlich der Preise und der Konditionen am Finanzmarkt dieses Projekt genossenschaftsgerecht zu realisieren. Trotzdem haben alle Beteiligten zum Ziel, die mehr als 1.000 Wohnungen, welche in diesem Areal entstehen, rechtzeitig fertigzustellen.



v.l.n.r. Herr Hartmann (**+), Frau Rüterhenke (Projektsteuerung), Herr Elsäber (ebm), Herr Lenhart (**+), Herr Adorf (**+) bei der Bemusterung

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024



Bildquelle: Okan Sayan



Die Mitglieder der ebm im Bavariasaal des Wirtshauses am Bavariapark gedenken den verstorbenen Mitgliedern

Die 112. Mitgliederversammlung – MV – (für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023) fand am 24.06.2024 im Bavariasaal des Wirtshauses am Bavariapark statt. Die Versammlungsleiterin und Aufsichtsratsvorsitzende, Renate Edbauer, begrüßte die 122 anwesenden Mitglieder und eröffnete die 112. Mitgliederversammlung.

Nach stillem Gedenken an die im Geschäftsjahr 2023 verstorbenen Mitglieder wurde von Frau Edbauer die Tagesordnung vorgestellt und danach die Abstimmungsregularien geklärt. Hierbei wurde die Abstimmung per Handzeichen festgelegt. Im Anschluss daran erfolgte der Aufruf des ersten Tagesordnungspunktes.

TAGESORDNUNGSPUNKT 1: Ehrung von langjährigen Mitgliedern



Ehrung von langjährigen Mitgliedern

Entsprechend den Gepflogenheiten in unseren Mitgliedsversammlungen wurden auch dieses Mal diejenigen Mitglieder geehrt, die 25, 40, 50 und sogar 60 Jahre unserer Genossenschaft die Treue gehalten haben. Anlässlich dieser runden Jubiläen erhielten die anwesenden Jubilare vom Aufsichtsrat und Vorstand eine Ehrennadel mit Urkunde und ein kleines Präsent als Dank für ihre langjährige Zugehörigkeit in unserer Genossenschaft.

2023 haben:



36 Mitglieder ihr 25-jähriges Jubiläum erreicht und wurden mit einer Ehrennadel in Bronze geehrt:

Helga Ahmad, Irmgard Bardroff, Thomas Bihler, Christian Bruma, Diana Dahm, Ulrike Gründling, Gertrud Habermann, Michael Haider, Volker Harbusch, Traute Herde, Rainer Hüttig, Ludwig Kinzkofer, Denise Lohwasser, Peggy Mainz, Gertraud Mayer, Johann Mittermeier, Brigitte Niedersüß, Norman Nowotka, Paul-Wilfried Pesch, Elfriede Reithmeier, Manuela Reuß, Josef Rinnerer, Heinz Schiemann, Britt-Kerstin Schmitt, Andre Schubert, Monika Schuster, Eric Sempert, Josef Steininger, Swen Stuckart, Thomas Thiel, Thomas Trottner, Wolfram Vogt, Robert Wäger, Sandro Wagner, Eva-Maria Wittman, Sabine Wurkatz



7 Mitglieder ihr 40-jähriges Jubiläum erreicht und mit einer Ehrennadel in Silber geehrt:

Siegfried Mährle, Katharina Michel, Rosa Sahliger, Peter Scherfenberg, Johann Schmid, Judith Seeliger, Peter Wunderlich



23 Mitglieder ihr 50-jähriges Jubiläum erreicht und mit einer Ehrennadel in Gold geehrt:

Franz Bartlsperger, Franz Bogner, Anton Endl, Alfred Ewerth, Ludwig Freiburger, Norbert Gregor, Gottfried Gruber, Adolf Hecht, Gerhard Hell, Josef Kining, Georg Kleber, Horst Kraus, Heinz Jürgen Nitsch, Johann Pliss, Horst Raps, Lutz Sawalle, Alfred Sedlmeier, Rita Stengl, Josef Stockinger, Ernst Twesmann, Anton Ullmann, Otto von Chmielewski, Friedrich Zisselsberger



Auch dieses Jahr konnte mit Herrn Manfred Großwendt ein Mitglied für seine über **60-jährige Mitgliedschaft** geehrt werden. Diejenigen Jubilare, die an der Mitgliederversammlung nicht teilnehmen konnten, bekamen die Urkunde, das Präsent und die Ehrennadel zugesandt.



Geschäftsführender Vorstand Mike Elsäber und Aufsichtsratsvorsitzende Renate Edbauer übergeben langjährigen Mitgliedern ihre Auszeichnungen

TAGESORDNUNGSPUNKT 2: Vorstandsbericht

Der geschäftsführende Vorstand – Mike Elsäber – begrüßte seinerseits die Teilnehmer der Mitgliederversammlung und stellte den Vorstandsbericht zum Geschäftsjahr 2023 vor.

Zu Beginn seines Berichtes präsentierte Herr Elsäber die Eckdaten unserer Genossenschaft:

- gegründet am 11.09.1908
- 2.566 Wohnungen
- 41 Gewerbeeinheiten
- 170.075,73 m² vermietbare Nutzfläche
- 1.124 Garagen/Stellplätze
- 31 Mitarbeiter

Im Anschluss hieran folgte die Auflistung der Ziele und der Strategien der ebm:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in München und Germering,
- Attraktives Wohnungsangebot zu sozial verträglichen Konditionen,
- Sicherung und Erhaltung des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft,
- Dauerhaftes Bestehen auch durch nachhaltiges Handeln und
- Hohe Kundenzufriedenheit in einem gesunden Wohnungsunternehmen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023:

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2023 waren immer noch stark vom Einfluss des Ukraine Krieges und dem Krieg Israels gegen die Hamas geprägt. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stagnierte durch den Einfluss dieser Krisen weiter, so stiegen die Verbraucherpreise um 5,9 % im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf 5,7 %. Die Europäische Zentralbank entschied sich nach mehreren Erhöhungen den Leitzins seit Oktober 2023 unverändert zu belassen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen 2023:

Im Jahr 2023 gab es deutschlandweit 260.000 Baugenehmigungen, das entspricht einem Rückgang von 27 % gegenüber dem Vorjahr. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in München ist konstant hoch. Hierbei ist der Trend nach größerem Wohnraum ungebrochen. Ebenso ist die Nachfrage nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen unverändert hoch. Leider sind die Bodenpreise auch 2023 weiter gestiegen. Die zunehmende Komplexität der Auflagen und Vorschriften bei Baugenehmigungen sowie die unzuverlässige Förderlandschaft sorgen ebenfalls dafür, dass der Bau von bezahlbarem Wohnraum in München nach wie vor eine große Herausforderung bleibt.

Bestandsbewirtschaftung 2023:

Es wurden rund 5,5 Millionen € in die Bestände investiert (Reparaturen, Instandhaltung, Modernisierungen). Es fanden Kleinreparaturen, Wohnungsanierungen aufgrund von Mieterwechseln sowie mittlere und größere Instandhaltungsprojekte statt.

Aufgrund der Bauflation gab es leider immer noch große Preisunsicherheiten (nicht nur im Neubau). Größtenteils gab es lange und unbestimmte Lieferzeiten für viele Bauteile (Das machte für die ebm die Bauzeitenplanung schwierig). Die Firmenverfügbarkeit war teilweise schlecht. Gründe hierfür waren z. B. erhöhte Anforderungen wegen neuer Vorschriften sowie in einigen Bereichen der herrschende Fachkräftemangel.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt 148 Mieterwechsel statt (im Vorjahr 160). Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,87 % (im VJ. 6,3 %). Hiervon haben 21 Mieterwechsel innerhalb der eigenen Genossenschaft stattgefunden.

Es wurden einige Beispiele für kleinere, mittlere und größere Instandhaltungsprojekte vorgestellt, um die vielfältigen Maßnahmen in der Bestandsbewirtschaftung der ebm darzustellen.

- Fürstenrieder Str. 36 – Erneuerung der Heizung/ Umstellung auf Fernwärme mit hydraulischem Abgleich
- Limesstr. 56-56b – Balkonanbau
- Freienfelsstraße – Parkplatzsanierung
- Waschhaus in Neuaubing – Sanierung
- Schlörstr. 27-27c – Erneuerung der Fenster
- Norma Donnersbergerstraße – Erfüllung Brandschutz/ Systemdeckenerneuerung
- Wasserenthärtungsanlagen Laim, Fürstenrieder Straße – Kalkablagerungen und Inkrustierungen durch Rost

Natürlich fanden auch weitere kleinere Maßnahmen wie Badsanierungen, Wohnungsanierungen, Sofortreparaturen usw. statt.

Auch die Neubaumaßnahme Wiesentfeller Straße und das Entwicklungsgebiet Westend/Zschokkestr. wurde im Bericht des Vorstandes dargestellt:

Bereits 2021 wurde der 1. Bauabschnitt mit 62 Wohnungen, Tiefgarage, Gewerbeeinheit und KITA fertiggestellt und übergeben.

Der 2. Bauabschnitt wurde 2022 begonnen und planmäßig 2023 fertiggestellt und im August 2023 an die Mieter übergeben.

Darüber hinaus führt die ebm auch Grundstücksentwicklungen (Neubau) durch. So z. B. in der Westendstraße. Das Gebäude der ebm war 2022 bereits entmietet und planmäßig rückgebaut worden.

Die weitere Planung auf dem Areal der Westendstraße ist bereits in vollem Gange. In Summe werden hier ca. 1.080 Wohnungen entstehen. Die ebm erhält ein Grundstück auf welchem rund 41 Wohnungen geplant sind. Die bauliche Ausführung ist für 2025 bis 2030 geplant. Im Schwerpunkt ist hauptsächlich ein Mix aus 3- und 4-Zimmerwohnungen in unserem Gebäude geplant, um unser Wohnungsportfolio in diesem Bereich zu erweitern.

Im weiteren Verlauf des Vorstandsberichtes wurden einige Zahlen zur Vermögens- und Finanzlage präsentiert:

- **Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung**
22,83 Mio. € (Vorjahr 22,28 Mio. €)
- **Entwicklung Instandhaltungs- Modernisierungs- Neubaukosten**
9,18 Mio. € (Vorjahr 8,93 Mio. €)
- **Entwicklung Betriebskosten**
5,89 Mio. € (Vorjahr 5,45 Mio. €)

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der ebm sind ausgewogen, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum zu jedem Zeitpunkt gesichert und ist auch für die überschaubare Zukunft gegeben.



Das abschließende Thema des Vorstandsberichtes befasste sich mit den Erbbaurechtsgrundstücken der ebm:

Besonders in Stamm 2 in Neuhausen drängt die Zeit, die Verträge laufen nur noch bis 2025 und 2026. Hier scheint es Bewegung in den Verhandlungen mit dem BEV zu geben. So wird aktuell eine Option zur Verlängerung mit angepassten Konditionen auf Wirtschaftlichkeit geprüft. Um solche Veränderungen zu erreichen, engagiert sich der geschäftsführende Vorstand der ebm in den Arbeitsgemeinschaften der Eisenbahnergenossenschaften wie folgt:

- Als Sprecher der ARGE der Münchner EBG's,
- Als Vorstandsmitglied in der bundesweiten ARGE der EBG's,
- Wir verhandeln im gemeinsamen Interesse mit den Vertretern des BEV und den Abgeordneten der verschiedenen politischen Parteien und
- Wir versuchen allgemein anwendbare Lösungsmodelle für Käufe aber auch Sonderlösungen für spezielle Einzelfälle auszuhandeln.

Natürlich werden wir auch zu Erhaltung der Bestandsgröße unserer Genossenschaft die Strategie weiter ausarbeiten und z. B. diese Maßnahmen vorantreiben:

- Weitere Neubauvorhaben umsetzen,
- Nachverdichtungen prüfen (Dachgeschossausbauten, Aufstockungen, Baulücken schließen) und
- Weitere Rückkäufe von Erbbaugrundstücken prüfen und ggf. tätigen.

Zum Schluss seines Berichtes bedankte sich Herr Elsäßer bei der Mitgliederversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen sowie bei den sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erbrachten Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Weiter dankte er auch den Kollegen aus dem Vorstand und Aufsichtsrat für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

TAGESORDNUNGSPUNKT 3: Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023

Frau Edbauer präsentierte unter diesem Tagesordnungspunkt die Tätigkeiten des Aufsichtsrates und deren Ergebnisse aus dem vergangenen Geschäftsjahr. In vier Revisionen prüfte der Aufsichtsrat die wesentlichen Geschäftsvorgänge. Die Prüfungen erfolgten nach dem im Vorjahr festgelegten Revisionsplan in den Geschäftsräumen der ebm. Folgende Schwerpunktthemen wurden behandelt:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsplan,
- Vermietungen/Mitgliederangelegenheiten,
- Instandhaltung, Unternehmensausrichtung, Verwaltung, Personal, Compliance, Vergabewesen und wirtschaftliche Verhältnisse sowie
- Bilanz und wirtschaftliche Verhältnisse
- Controlling und Anlagen.

Als Ergebnis der Prüfungstermine wurde festgehalten, dass alle gewünschten Unterlagen bereitgestellt wurden, es keine Prüfhemmnisse gab und der Aufsichtsrat seiner satzungsgemäßen Tätigkeit ungehindert nachkommen konnte. Die geprüften Vorgänge und Unterlagen waren ordnungsgemäß.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand nach § 29 unserer Satzung durchgeführt. In den gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsabläufe informiert. Exemplarisch seien genannt:

- Prüfbericht 2022,
- Informationen zu den laufenden Baustellen (Baustand, Termine, Kostenstand etc.),
- Termin- und Ausgabenstand zum Instandhaltungs- und Modernisierungsplan,
- laufende Instandhaltung an den Bauteilen,
- Neubau,
- Liquiditätsplanung,
- Mieterangelegenheiten sowie
- Verwaltung und Personal.

Weitere Punkte:

- Gemeinsame Bauteilbegehung Aufsichtsrat und Vorstand und
- Teilnahme bei zwei externen Veranstaltungen:
 - Studienreise der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen e. V.
 - der Wohnungswirtschaftliche Kongress/ Genossenschaftstag in Reit im Winkl.

Der Aufsichtsrat bedankt sich zum Schluss beim Vorstand für das positive Geschäftsergebnis, die kompetente und engagierte Geschäftsführung sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ebenso bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr und bei den Mitgliedern für das Mitwirken in der Genossenschaft.

TAGESORDNUNGSPUNKT 4: Bericht über die gesetzliche Prüfung 2022

Die jährliche Pflichtprüfung durch den Prüfer des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmer –VdW– fand zwischen dem 22.05.2023 - 19.07.2023 (mit Unterbrechungen) für das Geschäftsjahr 2022 statt.

Prüfergebnisse:

- Die Geschäftstätigkeit entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft,
- Die Genossenschaft entspricht dem Fördergedanken nach § 1 GenG,
- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung,
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht 2022 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen,
- Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet, die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zeit gesichert. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität,
- Die Ertragslage wird durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt, die Ertragslage ist zufriedenstellend,
- Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben,
- Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Das vom unabhängigen Prüfer des Verbandes der Bayerischen Wohnungsunternehmen festgestellte positive Prüfungsergebnis bestätigt wie schon in den vergangenen Jahren, die pflichtbewusste und engagierte Arbeit der Mitarbeiter und der Organe unserer Genossenschaft.



TAGESORDNUNGSPUNKT 5: Bekanntgabe der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

Herr Elsäßer erläuterte die Zahlen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung und fasste die wichtigsten Eckdaten zusammen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 6: Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und Beschlussfassung über die Gewinnverteilung

Genehmigung des Jahresabschlusses:

Die Versammlungsleiterin Renate Edbauer erläuterte, dass der Aufsichtsrat den Lagebericht und den Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis genommen und geprüft hatte. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, er enthält die gesetzlich geforderten Angaben. Der geschäftsführende Vorstand Mike Elsäßer hatte den Teilnehmern der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat schlugen der Mitgliederversammlung vor, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 3,09 Mio. € in die Ergebnisrücklage einzustellen und auf eine Dividendenausschüttung im Jahr 2024 zu verzichten.

Beschlussfassung zum Jahresabschluss:

Die Versammlungsleiterin bat um das Handzeichen für die Genehmigung des Jahresabschlusses 2023.

Die anwesenden Mitglieder genehmigten den Jahresabschluss. (120 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimme, 2 Enthaltungen)

Beschlussfassung über die Gewinnverteilung:

Vorstand und Aufsichtsrat empfahlen der Mitgliederversammlung auf eine Dividendenzahlung zu verzichten, damit der Bilanzgewinn für Investitionen für den Wohnungsbestand als Eigenkapital zur Verfügung steht.

Die Versammlungsleiterin bat um das Handzeichen für die Genehmigung der Gewinnverteilung.

Die anwesenden Mitglieder haben der vorgeschlagenen Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2023 zugestimmt. (121 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltungen)

TAGESORDNUNGSPUNKT 7: Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023

Die Versammlungsleiterin erklärte, dass der Aufsichtsrat der Auffassung ist, dass der Vorstand seinen Verpflichtungen und Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 auf Basis gesetzlicher Grundlagen, unserer Satzung und der Geschäftsordnung sorgfältig nachgekommen ist. Die Geschäfte wurden wie in früheren Jahren engagiert und kompetent geführt. Die Interessen unserer Genossenschaft wurden zudem in verschiedenen Gremien der Wohnungswirtschaft durch den Vorstand verfolgt.

Das positive Ergebnis der gesetzlichen Pflichtprüfung durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen bestätigte diese Einschätzung.

Mit seinem Bericht hat der geschäftsführende Vorstand Herr Elsäßer, umfassend über die Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft im Jahr 2023 informiert.

Die Versammlungsleiterin bat darum, dass ein Mitglied, den Antrag auf Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 stellt.

Nach Antrag auf Entlastung durch ein Mitglied haben die anwesenden Mitglieder den Vorstand einstimmig entlastet. (119 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen)

TAGESORDNUNGSPUNKT 8: Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Die Versammlungsleiterin erklärte, dass der Aufsichtsrat seine Aufgaben im Geschäftsjahr 2023 entsprechend Gesetz und Satzung umfassend und sorgfältig wahrgenommen hat. Der Prüfungsverband hat auch diesem Gremium die ordnungs- und pflichtgemäße Durchführung aller übertragenen Aufgaben attestiert.

Eine Entlastung des Aufsichtsrates war somit gegeben. Die Versammlungsleiterin bat darum, dass ein Mitglied, den Antrag auf Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 stellt.

Nach Antrag auf Entlastung durch ein Mitglied haben die anwesenden Mitglieder den Vorstand einstimmig entlastet. (116 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 6 Enthaltungen)



Die Mitglieder bei der Abstimmung

TAGESORDNUNGSPUNKT 9: Wahl von zwei Vorstandsmitgliedern

Die Versammlungsleiterin erläuterte, dass in diesem Jahr turnusmäßig zwei Personen aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Dies betrifft die Vorstandsmitglieder: Mike Elsäßer und Helmut Kuhnt. Die vorgenannten Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl.

Wahl von Vorstandsmitgliedern

Mike Elsäßer

- Wiederwahl
- 121 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltungen

Helmut Kuhnt

- Wiederwahl
- 121 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltungen

Beide Vorstandsmitglieder nahmen die Wahl an.

TAGESORDNUNGSPUNKT 10: Anträge

Zur 112. Mitgliederversammlung sind keine Anträge eingegangen, die in den Zuständigkeitsbereich der Mitgliederversammlung entsprechend § 32 Abs. 4 unserer Satzung fallen.

Schlussworte zur 112. Mitgliederversammlung

Die Versammlungsleiterin beendete die Versammlung mit den Worten:

„Meine Damen und Herren, im Namen von Vorstand und Aufsichtsrat möchte ich mich noch einmal herzlich bei Ihnen für Ihr Kommen, Ihr Interesse und Mitwirken an der diesjährigen Mitgliederversammlung bedanken.

Ich wünsche Ihnen einen guten Heimweg und hoffe, dass wir uns 2025 alle gesund wieder zur 113. Mitgliederversammlung sehen. Die 112. ordentliche Mitgliederversammlung der ebm ist hiermit beendet.“

DIE EBM BEIM B2RUN 2024

Zum 19. Mal fand am Mittwoch, den 17.07.2024, bei schönstem Wetter in München der Firmenlauf B2Run im Olympiagelände statt. Insgesamt waren mehr als 30.000 Läuferinnen und Läufer von mehr als 1.000 Firmen am Start. Die ebm war im 2. Jahr in Folge mit mittlerweile insgesamt 18 Teilnehmern/-innen am Start, davon 8 Läufer/-innen und 10 Walker/-innen.

Nachdem im Vorfeld des Events mehrere gemeinsame und individuelle Trainingseinheiten dem Wetter zum Opfer fielen, können wir mit Stolz vermelden, dass trotzdem alle Teilnehmer unseres Teams erfolgreich die Ziellinie nach 5,1 km überqueren konnten. Im Ziel gab es neben der verdienten Medaille für alle Teilnehmer, auch alkoholfreie Kaltgetränke,

diverses Obst und an einigen Fastfood-Ständen die Möglichkeit den Kohlenhydrate-Haushalt aufzufüllen. Dieses Event war nicht nur für uns als teilnehmende Mannschaft ein Erlebnis, sondern dient ganz nebenbei auch einem wohltätigen Zweck. So haben wir mit unserer Anmeldung und Teilnahme eine Spende ermöglicht, welche vollständig als Spende an die DKMS DONOR Center GmbH weitergeleitet wird, die für die Organisation einer Stammzellspende für Blutkrebspatient/-innen zuständig ist.

Ein großes Dankeschön an alle, die uns unterstützt haben, sowie an unsere Kolleginnen und Kollegen für ihre Hilfe und Motivation.





Unser ebm Teilnehmerteam am Firmenlauf B2Run.



PERSONALNACHRICHTEN

Neu im Team der ebm: Technischer Bestandsmanager seit Februar 2024

Anfang des Jahres hat sich Herr Kühfuß dazu entschlossen seine Heimat, das Schwabenland bei Stuttgart zu verlassen, um sich in München der neuen beruflichen Herausforderung bei der ebm zu stellen.

Durch mehrjährige Erfahrung in der Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung verstärkt der 31-Jährige die ebm nun als Technischer Bestandsmanager sowie Verantwortlicher für das Vertragsmanagement.

Wir freuen uns über die großartige Verstärkung und darüber Ihnen und unseren Handwerkern einen kompetenten Ansprechpartner bieten zu können. Die Ansprüche der ebm an die eigene Qualität und die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft werden hierdurch weiter umgesetzt.

Wir wünschen Herrn Kühfuß weiterhin ein gutes „Ankommen“ in München und freuen uns auf eine langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit.

UNTERVERMIETUNG AUF PLATTFORMEN WIE AIRBNB



Die Untervermietung von Wohnungen über Plattformen wie Airbnb hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Das eigene Zuhause für Reisende zugänglich zu machen und gleichzeitig etwas Geld zu verdienen, ist für viele zu einem lukrativen Geschäft geworden. Doch bevor man eine Untervermietung seiner Wohnung in Erwägung zieht, gibt es eine Vielzahl von rechtlichen Aspekten zu beachten.

Eine der wichtigsten rechtlichen Anforderungen beim Untervermieten einer Wohnung ist die Mitteilungs- und Informationspflicht gegenüber dem Vermieter. Dabei müssen Sie den Grund Ihrer Untervermietung sowie relevante Daten des Untermieters zur Prüfung zur Verfügung stellen. Das heißt, dass Sie als Mieter die Genossenschaft informieren und um Genehmigung bitten müssen, bevor Sie die Wohnung untervermieten. Uns ist es ein Anliegen,

sicherzustellen, dass unsere genossenschaftlichen Mietbedingungen eingehalten werden und innerhalb der ebm verantwortungsvoll gewohnt und gelebt werden. Entsprechende Formulare für die Aufnahme eines Untermieters können auf unserer Homepage unter www.ebm-muenchen.de/service/downloads im Download Bereich heruntergeladen werden.

Inserieren Sie Ihre Wohnung auf einem Internetportal wie beispielsweise Airbnb oder anderen gewinnorientierten Plattformen mit daraus resultierenden Mieteinnahmen, wird dies als gewerbliche Weitervermietung betrachtet. Dieses vertragswidrige Verhalten stellt eine schwerwiegende mietrechtliche Pflichtverletzung dar und berechtigt zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Zusätzlich müssen solche Vorfälle dem Gewerbeaufsichtsamt sowie dem Finanzamt zur Prüfung weiterer rechtlicher Maßnahmen gemeldet werden. Deshalb ist es wichtig, dass Sie sich als Mieter bei der ebm bewusst sind, dass eine Untervermietung auf Plattformen wie Airbnb keine private Handlung ist, sondern potenziell gewerblichen Charakter zur

Gewinnerzielung hat und somit dem genossenschaftlichen Vermietungsgedanken widerspricht.

In jedem Fall der Untervermietung ist es ratsam, uns, Ihren Vermieter, über Ihr Vorhaben zu informieren, da Ihnen sonst mietrechtliche Konsequenzen bei eigenmächtigen Handlungen entstehen können. Durch Einhaltung der rechtlichen Vorschriften tragen wir dazu bei, ein harmonisches Miteinander in unserer Gemeinschaft zu fördern, die Rechte und Bedürfnisse aller Mieter zu respektieren und Konflikte zu vermeiden. Besonders im Hinblick auf die kommende Urlaubszeit, die wieder stattfindende Wiesen und der damit verbundenen Knappheit an Schlafmöglichkeiten, ist es wichtig, dass Sie keine gewerbliche Weitervermietung Ihrer Wohnung durchführen. In touristischen Hochsaisonzeiten kann die Vermietung von Wohnungen zu störenden Situationen für andere Mieter führen. Die ebm wird ein solches Verhalten bei Bekanntwerden nicht dulden und entsprechende Maßnahmen einleiten.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

WOHNEN IM ALTER

Die Vorsorgevollmacht

Menschen egal welchen Alters, insbesondere Senioren, wollen auch im Fall von Hilfsbedürftigkeit ihr Leben möglichst selbstständig und selbstbestimmt in einer vertrauten Umgebung, ihrem „zu Hause“ verbringen.

Oft geschieht es unerwartet durch Unfall oder Krankheit, dass sich unter anderem das Zurechtkommen im eigenen Haushalt oder die Haushaltsführung

im Allgemeinen als schwierig erweist. An dieser Stelle möchten wir Sie auf die Vorsorgevollmacht hinweisen, damit im Ernstfall Ihre Wohnungsangelegenheiten von einer Ihnen selbst ausgewählten, bevollmächtigten Person geregelt werden können. Eine Vorsorgevollmacht kann nie zu früh – sondern nur zu spät – erstellt werden. Grundsätzlich kann eine solche Vollmacht nämlich nur erteilt werden,

wenn man noch über eine volle Geschäftsfähigkeit verfügt. Aufgrund des erhöhten Risikos einer plötzlichen Pflegebedürftigkeit ist es empfehlenswert, dass sich vor allem ältere Menschen im Rahmen der rechtlichen Pflegevorsorge um eine Vorsorgevollmacht kümmern.

Wer zu Hause auf sich selbst gestellt ist und im Haushalt nicht mehr alles

schaft, entgeht mit einem Betreuer an seiner Seite der Gefahr von Wohnungsverwahrlosung. Die Lebensumstände und Wohnverhältnisse werden regelmäßig überprüft, mit dem Ziel dem Betroffenen die herausfordernde Haushaltsführung zu erleichtern. Darunter zählen unter anderem notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, Entmüllen und Säubern der Wohnung. Folglich kann man trotz Einschränkungen im gewohnten Umfeld leben und sich in seiner gepflegten Wohnung wohlfühlen.

Der Bevollmächtigte oder Betreuer muss sicherstellen, dass der Betroffene so lange wie möglich in seiner eigenen Wohnung und vertrauten Umgebung wohnen kann, anstatt die Wohnung voreilig aufzugeben und den Hausrat aufzulösen. Letztendlich wird es immer eine Frage der Zweckmäßigkeit und der Vermögenslage sein, wie lange bei einer Heimunterbringung beispielsweise der Wohnraum beibehalten werden kann. Wenn sich in diesem Zusammenhang rechtzeitig mit der Auflösung, dem Abschluss oder der Erhaltung von

Mietverträgen auseinandergesetzt wird, können jedoch zusätzliche Kosten, wie etwa fortlaufende Mietzahlungen, Mahn- und Räumungskosten o. ä. gespart werden.

Wenn Sie weitere Informationen rund um das Thema „Wohnen im Alter“, insbesondere der Vorsorgevollmacht, haben möchten, kontaktieren Sie uns gerne unter:

grimm@ebm-muenchen.de

DAS MEHRGENERATIONEN WOHNPROJEKT:

Miteinander Anpacken – Füreinander strahlen

In einer Zeit, in der soziale Verbundenheit und der Zusammenhalt in der Gesellschaft eine immer größere Rolle spielen, erweist sich das Konzept eines Mehrgenerationen Wohnprojektes als eine innovative und zukunftsweisende Antwort auf die Herausforderungen des modernen Wohnens. Dieses einzigartige Wohnprojekt in Germering vereint Menschen unterschiedlicher Altersgruppen unter einem Dach und schafft so eine vielfältige Gemeinschaft, die von gegenseitiger Unterstützung, Respekt und Zusammenhalt geprägt ist. Die Landsberger Str. 82a in Germering ist nicht mehr nur eine Wohnanlage – sie ist Ort der Begegnung. Das Mehrgenerationen Wohnprojekt schafft nicht nur ein lebendiges und unterstützendes soziales Umfeld, sondern bietet auch eine hohe Lebensqualität mit Selbstbestimmtheit und Eigenverantwortung für alle Bewohner. Durch gemeinschaftliche Einrichtungen wie Gemeinschaftsräume oder der Gemeinschaftsküche wird das Zusammenleben erleichtert und das Gefühl von Zugehörigkeit gestärkt. So kann man Freiraum genießen und Gemeinschaft leben. Egal ob gemeinsame Kochabende oder kleine Hilfen im Alltag – in dieser Mehrgenerationen Gemeinschaft ist niemand allein, keiner fühlt sich einsam, und jeder hat ein Zuhause, das zu ihm passt.

Ein weiterer großer Vorteil von unserem Mehrgenerationen Wohnprojekt ist die Möglichkeit, voneinander zu lernen und gegenseitig von den Erfahrungen und Kenntnissen anderer

zu profitieren. Junge Menschen können von der Lebenserfahrung und Weisheit älterer Bewohner lernen, während ältere Menschen neue Perspektiven und Ideen von jüngeren Generationen erhalten. Diese gegenseitige Inspiration und Bereicherung schafft eine dynamische Atmosphäre, in der sich jeder willkommen und wertgeschätzt fühlt.

Das Mehrgenerationen Wohnprojekt zeigt, dass ein harmonisches Zusammenleben in einer immer vielfältiger werdenden Gesellschaft durchaus möglich ist.



LEIDENSCHAFT FÜR FAHRRÄDER:

Super Cycling Store



Wir freuen uns, Ihnen den Super Cycling Store vorstellen zu können. Unser Gewerbemieter, Herr Florian Buchner, ist ein leidenschaftlicher Fahrrad-Enthusiast, der es geschafft hat, seine Begeisterung für Fahrräder zu seinem Beruf zu machen. Herr Buchner, der seit Jahren als geschätzter Mitarbeiter des Bike-Centers tätig war, übernahm im Jahr 2022 das Geschäft vom vorherigen Inhaber und hat seitdem den Super Cycling Store zu einer beliebten Anlaufstelle für Fahrradliebhaber aller Altersgruppen gemacht.

Der Super Cycling Store bietet eine Vielfalt an Dienstleistungen und Produkten rund um das Thema Fahrrad. Neben dem Verkauf von hochwertigen Fahrrädern und umfangreichem Zubehör steht Ihnen ein umfassender Reparatur- und Wartungsservice zur Verfügung. Das Team legt dabei großen Wert auf eine persönliche Beratung und maßgeschneiderte Lösungen, um den individuellen Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden.

Besonders hervorzuheben ist die individuelle Zusammenstellung von sogenannten Manufakturrädern. Diese maßgefertigten Fahrräder können ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden, sei es ein Rennrad, ein Gravelbike oder auch ein Trekkingrad. Sie haben die Möglichkeit, einen Rahmen auszuwählen und Ihr Fahrrad bis ins kleinste Detail, vom Lenker bis zu den Pedalen, mit persönlicher Beratung zu konfigurieren. Diese individuelle Zusammenstellung ermöglicht eine deutlich höhere Qualität und Passgenauigkeit als ein herkömmliches Fahrrad von der Stange.

Zusätzlich bietet der Super Cycling Store attraktive Optionen für Geschäftskunden. Unternehmen haben die Möglichkeit, Diensträder für ihre Mitarbeiter zu leasen. Dies fördert nicht

nur die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter, sondern trägt auch zu einer umweltfreundlichen und stressfreien Anreise zum Arbeitsplatz bei. Ein besonderes Highlight des Super Cycling Clubs sind Tagestouren für ambitionierte Radfahrer. Diese Ausflüge bieten eine wunderbare Gelegenheit, die Landschaft der Region zu erkunden und dabei in Gesellschaft anderer Fahrradenthusiasten aktiv zu sein. Wer Interesse hat, kann sich über Instagram oder Strava für diese Touren anmelden.

Für weitere Informationen und persönliche Anfragen steht Ihnen das Team des Super Cycling Stores jederzeit gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

Super Cycling Store
Fürstenrieder Str. 46a
80686 München
Tel: 089/ 960 400 08
www.supercycling.store



GLASFASERAUSBAU GEHT VORAN:

Erste Wohnungen für schnelles Internet vorbereitet



Der Glasfaserausbau in den Wohnlagen der ebm macht Fortschritte. Seit dem Frühjahr finden Tiefbauarbeiten statt, um die leistungsfähigen Kommunikationsleitungen an die Gebäude zu führen. In einigen Kellern wird am Einbau der Hausverteilanlagen gearbeitet und in ersten Wohnungen der ebm wurden bereits die neuen Glasfaser-Abschlusspunkte gesetzt, die nach Inbetriebnahme des Netzes schnelles Internet, ein großes TV-Programmangebot und Telefonanschlüsse bieten.

Die Liegenschaften der ebm sind für den Glasfaserausbau in zwölf Baulose eingeordnet, in denen über die nächsten zwei Jahre hinweg die Arbeiten kontinuierlich fortschreiten. So starteten die ersten Wohnungstermine nun in Berg am Laim, ab September haben sich die Installateure dann Neuhausen und Nymphenburg vorgenommen. Die konkreten Termine in den einzelnen Wohnanlagen und Gebäuden werden rechtzeitig durch Hausaushänge angekündigt.

Hinweis zu Ihrer Gebührenabrechnung

Hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass bis zum Dezember 2023 die Kabelgebühren in Ihren monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen enthalten waren.

Gemäß den Bestimmungen des neuen Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKModG) wurden diese Gebühren ab dem 1. Januar 2024 jedoch ausgeschlossen. Ihnen werden in Ihrer Betriebskostenabrechnung nur die tatsächlich angefallenen Kosten in Rechnung gestellt und mit Ihrer

Innerhalb der Wohnungen dauern die Arbeiten zur Montage der neuen, nur wenige Millimeter dünnen Glasfaserleitung und des Abschlusspunktes jeweils nur 20 bis 30 Minuten.

Nach der Inbetriebnahme der Netze, die im kommenden Jahr ebenfalls gebietsweise entlang der Baulose erfolgen wird, verfügen die Wohnungen über eine sehr zuverlässige und zukunftssichere Übertragungstechnologie mit praktisch unbegrenzten Kapazitätsreserven. Von diesem Zugewinn an Geschwindigkeit und noch stabileren Bandbreiten profitieren alle Internetkunden von PÿUR, unabhängig von der gebuchten Geschwindigkeit. Dabei können alle bisher verwendeten Fernseh- und Internet-Endgeräte mit den neuen Anschlüssen unverändert weiter genutzt werden.

Für Fragen zu den Internet-, TV- und Fernsehanschlüssen stehen die PÿUR Berater:

Edris Bessmel

(E-Mail e.bessmel.berater@pyur.com,
Telefon 0177 78 62 478) oder

Sebastian Schmitt

(E-Mail s.schmitt.berater@pyur.com,
Telefon 01514 4917034)
zur Verfügung.

Zusätzlich ist auf den Hausaushängen auch der Kontakt unseres Baupartners, der Firma [electrix4you](http://www.electrix4you.com), angegeben.



Vorauszahlung verrechnet, sodass Sie keine Doppelbelastung durch Ihren neuen Kabelanbieter haben.

Aufgrund der Inflation und steigender Kosten haben wir uns entschlossen, die Betriebskostenvorauszahlungen nicht zu senken, um eventuelle Nachforderungen bei der nächsten Nebenkostenabrechnung zu vermeiden.

Sommer genießen: Tipps und Tricks für die heiße Jahreszeit

Der Sommer ist die perfekte Zeit, um die warmen Temperaturen und sonnigen Tage zu genießen. Hier sind einige Tipps, die Ihnen helfen, das Beste aus Ihrem Sommer herauszuholen.



1. Sonnenschutz nicht vergessen:

Tragen Sie regelmäßig Sonnencreme mit einem hohen Lichtschutzfaktor auf, besonders an Ohren, Nacken und Füßen.

2. Viel trinken:

Trinken Sie mindestens zwei Liter Wasser am Tag, um hydriert zu bleiben. Wasserreiche Früchte wie Wassermelonen oder Gurken sind ebenfalls eine gute Wahl.

3. Leichte und luftige Kleidung tragen:

Tragen Sie leichte, helle und locker sitzende Kleidung aus Naturmaterialien wie Baumwolle oder Leinen.

4. Aktivitäten in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden planen:

Vermeiden Sie Aktivitäten während der heißesten Tageszeiten und planen Sie diese lieber für die frühen Morgen- oder späten Abendstunden.

5. Schattige Plätze nutzen:

Suchen Sie nach schattigen Plätzen, um sich vor der direkten Sonneneinstrahlung zu schützen.

6. Leichte und gesunde Sommergerichte genießen:

Nutzen Sie die Vielfalt an frischen Früchten und Gemüse. Leichte Salate, Smoothies und Grillgemüse sind perfekt für den Sommer.

7. Abkühlung im Wasser:

Schwimmbad, See oder Meer – Wasseraktivitäten sind ideal, um sich abzukühlen. Vergessen Sie nicht, sich immer wieder einzucremen.

8. Insektenstiche vorbeugen:

Verwenden Sie Insektenschutzmittel oder Citronella-Kerzen, um Mücken fernzuhalten. Ein Moskitonetz über dem Bett kann ebenfalls helfen.

Mit diesen Tipps sind Sie bestens gerüstet, um den Sommer in vollen Zügen zu genießen. Viel Spaß und genießen Sie die sonnigen Tage!



WIR GRATULIEREN GANZ HERZLICH!

Gewinnerin des Preisrätsels aus der Mieterinfo 1/2024

Wir bedanken uns bei den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern an unserem Preisrätsel in der Mieterinfo 1/2024 mit dem richtigen Lösungswort „Frühstück“. Das Los ermittelte Frau Sabine Schultz als Gewinnerin. Frau Schultz freute sich über den Einkaufsgutschein vom Super Cycling Store in Höhe von 35,- €.

Wir wünschen viel Freude beim Einkauf!

F	R	Ü	H	S	T	Ü	C	K
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Das Lösungswort aus Mieterinfo 1/2024

PREISRÄTSEL

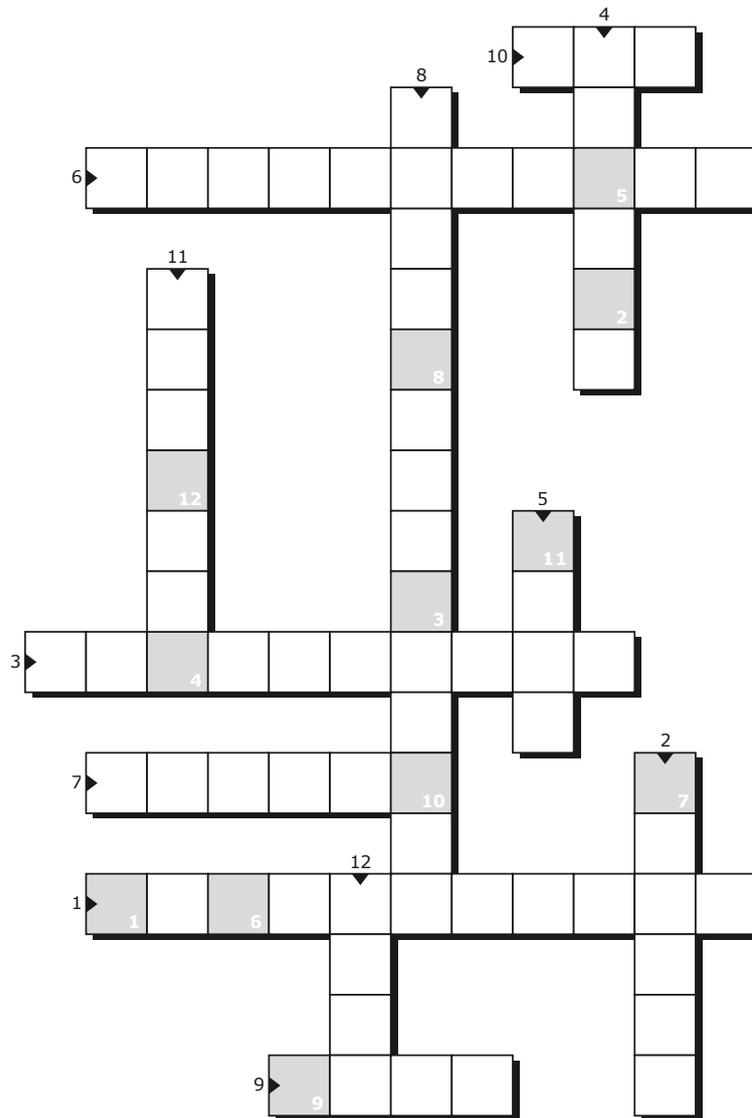
Gewinnen Sie diesmal einen Gutschein vom „Bücher HACKER“ im Wert von 35,- €.

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum **31.10.2024** per Postkarte an:

Eisenbahner-Baugenossenschaft, München-Hauptbahnhof eG, Redaktion Mieterinfo, Fürstenrieder Str. 36, 80686 München oder per E-Mail an: **info@ebm-muenchen.de**

Bei mehreren richtigen Einsendungen wird die Gewinnerin oder der Gewinner per Los ermittelt.

Wir wünschen Ihnen viel Glück!



Fragen:

- | | |
|---|---|
| 1. Eine gelbe Blume, die der Sonne ähnlich sieht | 8. Das bekannte Schloss in München, das von König Ludwig II. gebaut wurde |
| 2. Die Jahreszeit, in der die Tage am längsten sind | 9. Gegenteil von dunkel |
| 3. An welchem Wochentag ist Maria Himmelfahrt? | 10. Das größte Säugetier der Erde |
| 4. Ein beliebtes italienisches Erfrischungsgetränk | 11. Welches Land gewann die Fußball-EM 2024? |
| 5. Welcher Fluss fließt durch München? | 12. Der Planet, auf dem wir leben |
| 6. Ein großes Volksfest, das jedes Jahr im September in München | |
| 7. Lieblingsgetränk zum Frühstück | |

Bitte beachten Sie, dass Umlaute ä, ü und ö als solche auch geschrieben werden und nicht ae.

Die ebm wünscht einen schönen Sommer!



IMPRESSUM

MIETERINFO – Ausgabe 2 / 2024

Eisenbahner-Baugenossenschaft

München-Hauptbahnhof eG
Fürstenrieder Straße 36
80686 München

Telefon: 089/13 07 98 0
Telefax: 089/13 07 98 99

info@ebm-muenchen.de
ebm-muenchen.de

Redaktion:

Mike Elsäßer (V.i.S.d.P.)
Nadja Meyer
Markus Weller
Natalie Grimm
Manuela Paulus-Bittner
Verena Stadlbauer
Nico Tengel

Konzeption und Gestaltung:

Projektil Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock,
Super Cycling Store, Okan Sayan,
Nico Tengel, PÿUR, Roland Bauer,
Markus Weller