

# MIETERINFO

AUSGABE 3 • DEZEMBER 2019

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



## RÜCKBLICK 2019

Kurz zusammengefasst: Alle Investitionen im Überblick.

## NEUBAUPROJEKT IN LAIM

Bebauungsplan bewilligt.

## KALENDER 2020

Dieser Ausgabe liegt ein Kalender für das nächste Jahr bei.

# IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

Vorstand	- Klaus Schaffarczik	089 / 13 07 98 15
Assistentin des Vorstandes	- Monika Kellermann	089 / 13 07 98 12
Leitung kaufmännischer Bereich	- Mike Elsäßer	089 / 13 07 98 24
Vermietung, Beschwerdemanagement, Kundendialog	- Vanessa Mangstl - Andrea Markovic	089 / 13 07 98 26 089 / 13 07 98 11
Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder	- Aloisia Knieps	089 / 13 07 98 20
Teamleitung Rechnungswesen	- Nadja Meyer	089 / 13 07 98 25
Rechnungswesen	- Eliette Waag - Andrea Kath	089 / 13 07 98 22 089 / 13 07 98 17
Betriebskosten, Versicherungen	- Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
Rechnungswesen, Kasse	- Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Leitung technischer Bereich	- Markus Weller	089 / 13 07 98 29
Gebäude- und Anlagenmanagement	- Jürgen Cindric - Sabine Märker - Fabian Simmel - Nico Tengel	089 / 13 07 98 28 089 / 13 07 98 16 089 / 13 07 98 19 089 / 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
5	NEUES AUS DEN WA
13	EBM INTERN
14	RUND UMS WOHNEN
16	EBM INTERN
18	PREISRÄTSEL
19	VERMISCHTES



### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Jahr 2019 neigt sich jetzt in großen Schritten dem Ende zu. Bis zu den Weihnachtsfeiertagen und dem Jahreswechsel sind es nur noch wenige Wochen – eine gute Zeit, um einen kleinen Rückblick auf das abgelaufene Jahr 2019 zu halten.

Zum Jahresbeginn 2019 haben wir für unseren Neubau in München Riem – für das Baufeld Riem 1 – unter Realisierung durch das Architekturbüro Dressler, Mayerhofer, Rössler sowie dem Landschafts-Architektenbüro Verde den durch die Landeshauptstadt München ausgelobten Bauherrenpreis erhalten. Das hat uns sehr gefreut! Wir sind sehr stolz auf diesen ersten neuen Geschosswohnungsbau, der nach über 40 Jahren von uns erstellt und auch gleich prämiert wurde.

Wie schon in den vorangegangenen Jahren war auch dieses Jahr wieder ein sehr anspruchsvolles und arbeitsreiches Jahr. Die angekündigten Neubauvorhaben konnten wir starten und sind teilweise schon mittendrin in der Realisierung.

In der Wohnanlage Neuaubing – Limesstraße – wurde im Sommer dieses Jahres mit dem Abriss des alten Hauses an der Wiesentfeller Straße 4–10 begonnen und nach Aushub einer circa 2000 m<sup>2</sup> Fläche konnte mit den Rohbauarbeiten für die neue Tiefgarage das Neubauprojekt gestartet werden. Die weiteren Rohbau- und Ausbauarbeiten für den ersten Abschnitt werden voraussichtlich bis Sommer 2021 andauern. Danach wird es auch schon zügig an die Vermietung dieser dabei neuentstandenen Wohnungen gehen. Das dabei mit entstehende neue Norma-Ladengeschäft mit ca. 800 m<sup>2</sup> ist dann auch schon soweit fertiggestellt, sodass der Umzug aus dem alten Ladengeschäft bis dahin möglich wird. Auch die neue Kita soll bis zu diesem Zeitpunkt fertig sein und durch Caritas in Betrieb genommen werden.

In dem Neubau- und Modernisierungsprojekt in der Wohnanlage Berg am Laim – Altöttinger Straße – wurde die notwendige Tiefgaragenerweiterung erstellt und in dem Haus Schlüsselbergstraße 45 und 47 das Dachgeschoss um eine Etage aufgestockt. Auch das fehlende Wärmedämmverbundsystem und die neuen Balkone wurden angebracht. Im neuen Jahr werden dann diese aufgestockten Wohnungen fertig ausgebaut und sollen dann zügig vermietet werden. Gleichzeitig wird im neuen Jahr mit der Aufstockung des Hauses Fehwiesenstraße 102–102c begonnen. Der Abschluss dieser Maßnahme stellt dann die Wiederherstellung der Freiflächen mit dem Spielplatz und den Feuerwehrezufahrten dar.

Neben diesen beiden großen Maßnahmen haben wir uns auch mit vielen kleineren und größeren Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnah-

men beschäftigt. Neben den vielen Wohnungsmodernisierungen in allen Wohnanlagen musste die Fassade entlang der Donnersberger Straße in der Wohnanlage Stamm 1 in Neuhausen generalsaniert werden. Hier hatten wir umfangreiche Anforderungen aus dem Denkmalschutz zu beachten, konnten aber trotz alledem einen guten Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit und den manchmal schwierigen denkmalpflegerischen Auflagen erarbeiten, so dass die Kosten einigermaßen im Kostenrahmen geblieben sind. Auch die laufende Strangsanierung in der Wohnanlage Berg am Laim – Altöttinger Straße – wurde planmäßig weitergeführt und weitere 20 Wohnungen konnten dort fertiggestellt werden.

Neue technische Möglichkeiten können uns im Umgang mit der latenten Legionellenproblematik helfen. In einer Wohnanlage haben wir ein neues Regelsystem im Zirkulationskreislauf eingebaut. Mit dieser Anlage und deren nachweislichen Auswertung erwarten wir eine deutliche Reduzierung des Aufwands der Trinkwasserbeprobung und somit auch eine Kostenreduzierung. Sollte sich dieses System im täglichen Einsatz bewähren, werden solche Systeme auch in anderen Wohnanlagen adaptiert.

Die großangelegte Softwareumstellung in unserer Verwaltung aus dem vergangenen Jahr hat sich jetzt bewährt. Die dabei aufgetretenen Probleme wurden zeitnah beseitigt und damit können im nächsten Jahr die Betriebskosten wieder deutlich früher abgerechnet werden.

Im technischen Bereich der Hausverwaltung, wird es im nächsten Jahr zu einem Wechsel kommen. Unser langjähriger Mitarbeiter, Herr Simmel,

verlässt unsere Genossenschaft und wird sich einer neuen Herausforderung, dem Studium zum Immobilienökonom, stellen. Dafür konnten wir aber einen neuen Mitarbeiter zeitnah für uns gewinnen.

Unsere Genossenschaft wurde zum Jahresende hin wieder durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Bayern hinsichtlich des Jahresabschlusses, des Lageberichts, der Darstellung der Entwicklung von Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Geschäftsjahr 2018 geprüft. Die endgültigen Ergebnisse liegen noch nicht vor, wir erwarten aber ein sehr positives Prüfergebnis. Eine detaillierte Berichterstattung erfolgt dann in der Mitgliederversammlung 2020.

Wie schon in den letzten Jahren bei den jeweiligen Mitgliederversammlungen sehr ausführlich dargestellt, müssen wir für die Zukunft das Problem mit den bestehenden, in den nächsten circa 50 Jahren auslaufenden Erbpachtverträgen einvernehmlich zwischen dem Bundeseisenbahnvermögen und der ebm lösen. Die Grundstückspreise in München steigen unaufhörlich und der Ankauf einzelner Grundstücke bei Ablauf des Erbpachtvertrages wird für die ebm wirtschaftlich immer schwieriger. Trotz allen Aktivitäten der ebm in Richtung Politik, Bund, Länder und Kommunen ist es uns bisher nicht gelungen, einen Konsens mit dem Bundeseisenbahnvermögen herbeizuführen, bei dem beide Seiten – der Bund als Verkäufer, bzw. als Erbpachtgeber der Grundstücke und die ebm – als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen – eine wirtschaftliche, auf Dauer abgesicherte Lösung zu erarbeiten.

Wie schon öfter dargestellt, sind wir als Genossenschaft Teil der sozialengagierte Wohnungswirtschaft hier in München und im Umland. Wir ermög-

lichen bezahlbares Wohnen für breite Schichten in einer Stadt mit exorbitanten Mietpreisen auf dem freien Wohnungsmarkt. Dies kann aber nur gewährleistet werden, wenn durch die politischen Akteure Lösungen mitgetragen werden, die das genossenschaftliche Wohnen, gerade unter Einbeziehung von Erbpachtgrundstücken des Bundes, dauerhaft absichern und einen weiteren Ausbau ermöglichen.

Wir sind jetzt nochmals im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Baugenossenschaften Deutschland und dem Zusammenschluss der Münchner Eisenbahner-Baugenossenschaften an den Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) in Berlin an den Direktor, Herrn Axel Gedaschko, herangetreten, um auf unser aktuelles Problem nochmals nachdrücklich hinzuweisen und seine Unterstützung für eine stabile, zukunftsweisende Lösung und uns zu gewinnen.

Weitere interessante Themen rund um's Wohnen in unserer Genossenschaft haben wir für Sie in dieser aktuellen Ausgabe der MIETERINFO bereitgestellt.

Ich wünsche Ihnen persönlich und im Namen aller Mitarbeiter der ebm eine besinnliche und geruhsame Advents- und Weihnachtszeit sowie einen guten Rutsch ins neue Jahr ...

... und wie immer gute Unterhaltung beim Lesen der MIETERINFO!

Klaus Schaffarczyk  
geschäftsführender Vorstand

# RÜCKBLICK INVESTITIONSPROGRAMM 2019

Rund 5 Millionen investiert die ebm im Jahr 2019 in Form von Modernisierungen, Instandhaltungen und Kleinreparaturen wieder in Ihre Wohnungsbestände. Dies sichert nicht nur die Werterhaltung unserer Gebäude und Wohnanlagen, auch das Wohlfühl-Gefühl unserer Mitglieder und Mieter soll damit erhalten bleiben. Zusätzlich sichert die ebm mit Ihren Investitionen auch Arbeitsplätze in der Region durch die Beauftragung lokaler Handwerksfirmen und Vertragspartner.

**Hier nun ein Überblick über die diesjährigen Maßnahmen:**

### Fassaden- und Dachsanierung Donnersberger Str. 23 bis 25

Sanierung mit hohem Anspruch



Oben: Spenglerarbeiten mit hohem handwerklichen Anspruch  
Unten: Zierelemente wurden farblich abgesetzt



Die Dach- und Fassadensanierungsarbeiten an dem denkmalgeschützten Gebäude wurden im Oktober fertiggestellt. Aufgrund der nicht vorhersehbaren Schäden im Dachbereich und an den Dachgauben dauerten die Sanierungsarbeiten länger als geplant und angekündigt. Vor allem waren die Spenglerarbeiten an den 5 kunstvoll geschwungenen Giebeln, den Erkern und den 18 Dachgauben sehr zeitin-

tensiv und erforderten hohes handwerkliches Können.

Auch die Farbgebung und die Farbgestaltung des Gebäudes wurde seitens des Denkmalamtes nicht dem Zufall überlassen. Um die ursprüngliche Ausführung der Malerarbeiten herauszufinden, wurde eine Farbbefunduntersuchung durchgeführt. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse

wurden die Farben und die Farbgestaltung bestimmt.

Die Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt München war angenehm und konstruktiv. Alle Details zu Ausführung und Maßnahmen wurden mit dem Amt abgestimmt.

Derzeit laufen die Vorbereitungen für den Abbau des Arbeitsgerüsts.

## Umbau der Gewerbefläche Altöttinger Str. 45

### Vom Getränkemarkt zum Landschaftsarchitekturbüro

Jahrzehntlang betrieb die Firma Orterer im Erdgeschoss in der Altöttinger Str. 45 einen Getränkemarkt. Anfang dieses Jahres kündigte Orterer die Gewerberäume und die ebm musste sich nach einem geeigneten Nachmieter umsehen. Die Räumlichkeiten waren abgewohnt und die technische Ausstattung veraltet bzw. nicht mehr zeitgemäß.

Anfänglich wurde überlegt, die Räumlichkeiten in Wohnraum umzuwandeln. Bereits bei den ersten Planungen stellte sich heraus, dass nur mit großem Aufwand bzw. so gut wie gar keine vernünftigen Wohnungsgrundrisse geschaffen werden konnten. Deshalb

wurde entschieden, die Räumlichkeiten wieder als Gewerbefläche anzubieten und einen Mieter mit einem zum Wohngebäude passende Gewerbe zu suchen. Das Interesse an den Gewerberäumen war groß. Jedoch passten die Interessenten entweder nicht in das Vermietungskonzept der ebm oder die Art des Gewerbes nicht zum Wohngebäude.

Im zweiten Quartal 2019 teilte das Landschaftsarchitekturbüro Eitner der ebm ihr Interesse an der Anmietung der Gewerbeflächen mit. Die Nutzung der Räumlichkeiten als Büro entsprach den Vorstellungen der ebm und es wurde entschieden, mit Frau

Eitner einen Mietvertrag abzuschließen. In nur wenigen Wochen wurden die zuvor als Getränkemarkt genutzte Gewerbefläche zum Büro umgebaut. Im Zuge der Kernsanierung wurde unter anderem die Elektroinstallation komplett erneuert, eine Systemdecke eingebaut, der Sanitärbereich saniert und neue Bodenbeläge verlegt. Die Räumlichkeiten wurden im Oktober vom Landschaftsarchitekturbüro Eitner bezogen.

Wir sind glücklich darüber, dass wir für alle Beteiligten und in jeglicher Hinsicht eine optimale Lösung für die Nutzung der Räumlichkeiten gefunden haben.



Vor und während der Sanierung der Räumlichkeiten



Die Räumlichkeiten nach der Sanierung



# PROJEKT AUFSTOCKUNG BERG AM LAIM

## Aufstockung und Modernisierung in der Altöttinger- und Schlüsselbergstr.

Bereits in den letzten beiden Ausgaben der MIETERINFO haben wir über das Bauvorhaben und die Gründe für die Bauverzögerung bei der Errichtung der Tiefgarage und der Aufstockung der Gebäude Schlüsselbergstraße 45 und 47 berichtet. Die Tiefgarage steht nun kurz vor der Fertigstellung und die Stellplätze werden im Dezember 2019 vermietet. Auch bezüglich der problembehafteten Tiefbauarbeiten im Bereich Tiefgarage zur Gebäudeecke Schlüsselbergstraße 47

wurde eine Lösung gefunden und mit der Ausführung begonnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand haben die aktuellen zeitlichen Abweichungen vom ursprünglichen Bauzeitenplan keine Auswirkungen auf den anfangs anvisierten Fertigstellungstermin.

Durch das Wetterschutzdach über dem Gebäude konnte – unabhängig von der Witterung – das bestehende Dach abgerissen und das Gebäude aufgestockt werden. Der Rohbau der

Dachgeschosswohnungen ist bereits fertiggestellt. Aktuell werden die Arbeiten zur Fertigstellung des künftigen Gebäudachstuhls und der Bedachung mit hohem Einsatz ausgeführt, um den ursprünglich geplanten Fertigstellungstermin der 4 neuen Wohnungen einhalten zu können. Gleichzeitig erhält das Bestandsgebäude auf der Hofseite ein Wärmedämmverbundsystem und neue vorgestellte Balkone.





Oben und rechts: Arbeiten zur Fertigstellung des künftigen Gebäudedachstuhls  
Unten links: Tiefgaragenerweiterung (im Innenhof)

### Noch etwas zum Schluss ...

Leider sind Baumaßnahmen, egal ob als Neubau, Modernisierung, Umbau oder Instandhaltungsmaßnahme, immer auch mit Belästigungen in Form von Schmutz, Lärm oder anderen Beeinträchtigungen verbunden. Wir versuchen trotzdem, diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, bitten um Ihre Unterstützung und bedanken uns zugleich für Ihr Verständnis.

Ihr ebm-Team

# NEUBAUPROJEKT NEUAUBING – LIMESSTRASSE

## Es geht weiter!

Zügig weiter geht es in Neuaubing, an der zurzeit größten ebm-Baustelle. Hier entstehen 68 Wohnungen, teilweise als München Modell Genossenschaften, rund 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, eine Tiefgarage sowie eine Kindertagesstätte (Kita) mit 36 Plätzen.

Nachdem das Gebäude Wiesentfeller Str. 4–10 rückgebaut wurde, war der Aushub der Baugrube in Vorbereitung für die Erstellung der Tiefgarage und der dazugehörige Verbau der Baugrube der nächste entscheidende Schritt für die Erstellung dieses Großprojektes. Die Firma Konrad Kreppold aus Odelzhausen hatte sich schon beim Rückbau durch eine sorgfältige und termingerechte Arbeitsweise bewährt, so dass

Aushub und Verbau ebenfalls von dieser zuverlässigen Firma geleistet wurde.

Die Baumeisterarbeiten sind ebenfalls vergeben und im Moment finden die ersten Arbeiten in der perfekt vorbereiteten Baugrube statt. Ein Schnurgerüst wird erstellt und die ersten Sauerkeitsschichten für die Fundamente des Kranes wurden betoniert. Auch die Maßnahmen zur Entwässerung werden in der Baugrube durchgeführt.

Parallel finden Ausschreibungen und Vergaben für die weiteren Gewerke statt. Da die Auftragslage im Bausektor immer noch sehr angespannt ist, ist der Aufwand und die Vorbereitung für das Planungsteam der ebm nach

wie vor groß. Vor allem da die Ausschreibungen für einige Gewerke der Kita nach bestimmten festgelegten EU-Verordnungen durchgeführt werden müssen.

Dieser Neubau auf Eigengrund dient nicht nur der Sicherung der Bestände der ebm, sondern wird auch mit seinen 68 Wohnungen dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt entgegenwirken.

Selbstverständlich werden wir auch in unseren nächsten Ausgaben der MIETERINFO weiter über dieses tolle Projekt berichten.



In der perfekt vorbereiteten Baugrube finden die ersten Arbeiten statt.

## STADTRAT BILLIGT BEBAUUNGSPLAN

### Zschokke-/Westendstraße

Wir berichteten in unseren Ausgaben 01/2019 und 02/2019 der MIETER-INFO bereits über die laufenden Verhandlungen der Eigentümer und Planungsbeteiligten für das zukünftige Baugebiet in der Westend-/Zschokkestraße.

Nun ist es amtlich: der Stadtrat billigte den Bebauungsplan mit Grünordnung für das Gebiet Westend-/Zschokkestraße. Nachdem von 18. September bis 21. Oktober 2019 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden hat, soll nun aller Voraussicht nach der Satzungsbeschluss bis Ende 2019 gefasst werden.

Auf dem circa 9,5 Hektar großen Areal sollen in drei kompakten Wohngebieten, einer Gemeinbedarfsfläche und einem Kerngebiet rund 1.065 Wohnungen, Flächen für Gewerbeeinheiten, mehrere Kitas, ein Jugendzentrum sowie eine 5-zügige Schule entstehen. Natürlich ist auch ein rund 1,5 Hektar großer Grünflächenanteil als zentraler Quartierspark in den Planungen enthalten.

#### Wie geht es nun weiter?

Aller Voraussicht nach wird der Umzug des Busbetriebshofes, an den neuen Standort Georg-Brauchle-Ring

in Moosach, im Jahr 2022 stattfinden. Somit könnte das ehemalige Betriebsgebäude in Laim im Jahr 2023 abgebrochen und nach Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase das Areal in mehreren Abschnitten bebaut werden.

Wir werden unseren Lesern auch über die weiteren Entwicklungen, wie z.B. über den endgültigen Bebauungsplan und über die weiteren Entwicklungen in diesem Areal regelmäßig in unserer MIETERINFO berichten.



Bebauungsplan Zschokke-/Westendstraße

## ARBEITSGEMEINSCHAFTEN, INTERESSENVERTRETUNGEN UND ANDERES ...



### 50. Mitgliederversammlung der ARGE

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG ist als mittelständisches Wohnungsunternehmen seit vielen Jahren in verschiedene Arbeitsgemeinschaften und sonstigen Vertretungen eingebunden. Als Genossenschaft gehören wir selbstverständlich auch einem Fach- und Wirtschaftsverband an, der zugleich einen genossenschaftlichen Prüfungsverband für uns darstellt.

Nur durch eine starke Interessenvertretung können wir unsere wohnungsbaugenossenschaftliche Ausrichtung mit dem globalen Ziel – bezahlbaren Wohnraum generationsübergreifend anzubieten – in Richtung Politik, Kommune und andere Verbände voranbringen. Daher ist es für uns wichtig, in einer starken Gemeinschaft teilzuhaben und dort unsere Interessen einbringen zu können.

Die ebm ist Mitglied im Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) und über den VdW als selbständiger Regionalverband Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Daneben ist die ebm ebenfalls in den Regionalverband des VdW, der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen, hier in München eingebunden.

Eine weitere Vertretung stellt die GIMA dar. Die GIMA wurde als Dienstleistungsunternehmen von aktuell 13 Wohnungsgesellschaften, davon alleine zehn Wohnungsgenossenschaften, in München mit dem Ziel aufgestellt langfristigen preisgünstigen Mietwohnungen in München und Umland zu sichern.

Daneben ist die ebm noch in einer herkunfts- bzw. berufsspezifischen Arbeitsgemeinschaft involviert. Zum einen ist das die Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner Baugenossenschaften in Deutschland (ARGE) und hier in München die regionale Arbeitsgruppe. In der ARGE sind aktuell 31 Eisenbahner Baugenossenschaften mit insgesamt 39.400 Wohnungen aus Deutschland vertreten. Das größte genossenschaftliche Unternehmen ist dabei die LBG Stuttgart mit knapp 5.500 Wohnungen. Daneben gibt es aber auch viele kleinere Genossenschaften mit weniger als 500 Wohneinheiten.

Hauptanliegen ist es, die Zusammenarbeit mit dem Bundeseisenbahnvermögen sowie dem Bedarfsträger Deutsche Bahn AG und den Eisenbahner-Baugenossenschaften zu fördern und bei bestehenden Erbpachtverträgen für beide Seiten tragbare Lösungen für die Zukunft zu finden. Daneben dient sie auch

als Netzwerk für alle Genossenschaften, um deren spezifischen Probleme und möglichen Lösungen für alle Mitgliedsunternehmen transparent offen zu legen.

Die 50. Mitgliederversammlung der ARGE fand am 18.09./19.09. in Hof statt. Diskutiert wurde dabei unter anderem das Problem mit den ständig steigenden Bodenrichtwerten, vor allem in München, aber auch in anderen Regionen Deutschlands. Als Ergebnis wurde eine Arbeitsgruppe benannt, die direkt mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem GdW mit Herrn Axel Gedaschko als Präsident, eine Initiative aufgreift, um auslaufende Erbpachtverträge weiter zu verlängern mit Erbpachtzinskonditionen, die auch von den Eisenbahner-Baugenossenschaften wirtschaftlich getragen werden können. Die ebm (Herr Schaffarczyk) ist hier mit eingebunden und wird mit Nachdruck die Arbeit forcieren. Das erste Treffen mit dem GdW fand am 18.11.2019 statt.

Unsere Politiker fordern einstimmig, dass die Wohnungswirtschaft alle Anstrengungen unternimmt, den Wohnungsbau voranzutreiben und die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Gleichzeitig werden bundeseigene Grundstücke mit sozialorientierten Wohnungsbau dann zu „Höchstpreis“-Konditionen bei auslaufenden Erbpachtverträgen auf den Markt gebracht. Gerade hier in München mit Bodenrichtwerten von 3000 bis 7000 €/m<sup>2</sup> können die Genossenschaften einfach nicht mehr mithalten. Jetzt sind politische Entscheidungsträger gefordert, Antworten auf die Fragen nach bezahlbarem Bauland oder die Erbpachtverträge zur sozialorientierten Wohnungswirtschaft zu geben.

## NOTFALL IN DER MIETERWOHNUNG

### Gut vorbereitet sein im Ernstfall

Wer hilft einem, wenn der Strom in der ganzen Wohnung ausfällt, man sich ausgesperrt hat oder der Rauchmelder ständig piepst und blinkt?

Grundsätzlich helfen Ihnen während der Geschäftszeiten unsere Hausmeister vor Ort und unsere Mitarbeiter in der Verwaltung. Die Kontaktdaten sind an der Mieterinformationstafel in Ihrem Gebäude im Erdgeschoss oder auf der zweiten Seite dieser MIETER-INFO aufgeführt.

Leider passiert es oft, dass man den Notfall erst beim Heimkommen von der Arbeit bemerkt oder dieser gar nachts oder am Wochenende auftritt. Des Weiteren gibt es auch Fälle, bei denen man sich direkt an die zuständige Stelle bzw. an das zuständige Serviceunternehmen wenden sollte.

Wir haben Ihnen folgende drei Kategorien zusammengestellt, bei denen mögliche Notfälle beschrieben werden und die entsprechenden Notfallkontakte aufgeführt sind.

#### 1. Notfallkontakte, die Sie immer selbstständig kontaktieren müssen:

Polizei unter	<b>110</b>
Feuerwehr unter	<b>112</b>

Die Polizei und die Feuerwehr – unser Freund und Helfer! Bitte zögern Sie bei einem Brand auf keinen Fall und verständigen Sie sofort die Feuerwehr.

Sollten Sie außerdem das Rauchmelderpiepsen aus einer Ihrer Nachbarwohnungen wahrnehmen und der Nachbar trotz Klingeln und Klopfen

die Tür nicht öffnet, verständigen Sie bitte auch in diesem Fall die Feuerwehr.

Brandrauch enthält eine Vielzahl hoch giftiger Substanzen und führt beim Einatmen innerhalb weniger Minuten zur Bewusstlosigkeit. Durch Ihren Anruf können somit Menschenleben gerettet werden.

Außerdem kontaktieren Sie bitte beim Beobachten einer Straftat direkt die Polizei.

#### 2. Service- und Notfallkontakte, die Sie auch in den Geschäftszeiten der ebm selbstständig kontaktieren sollen:

PYUR (Störungen bei Fernseher- und Radioempfang):

**030/25 777 777**

OTIS-Hotline (bei eingeschlossenen Personen im Aufzug):

**0800 20 30 40 50**

Brunata-Metrona-Rauchmelderstörungshotline:

**0800 000 17 97**

Wer kennt es nicht? Es ist ein verregener Freitag und man möchte einen gemütlichen Abend vor dem Fernseher verbringen, aber dieser funktioniert auf Grund einer Signalstörung nicht! In diesem Fall kontaktieren Sie bitte – auch während der ebm-Geschäftszeiten – unseren Vertragspartner und Signallieferanten PYUR. Dies ist der einfachste und direkteste Weg, die Signalstörung beheben zu lassen.

Ebenfalls können Sie sich jederzeit unter [www.pyur.com/privatkunden/Hilfe/stoerungshilfe.html](http://www.pyur.com/privatkunden/Hilfe/stoerungshilfe.html) oder der von PYUR kostenfrei bereitgestellten APP "Mein PYUR" durch Eingabe Ihrer

Anschrift über die aktuellen Störungen informieren.

Ein Rauchmeldersignal kann Leben retten. Er kann aber auch sehr lästig sein, wenn das Signal ohne ersichtlichen Grund ertönt. Die Gründe für ein Rauchmeldersignal ohne Brand oder Rauchentwicklung können sein, dass der Rauchwarnmelder vom Sockel getrennt wurde oder der 50cm Mindestabstand zu Wänden und Einrichtungsgegenständen nicht eingehalten wird. Es kann aber auch ein Defekt des Geräts vorliegen. Bitte kontaktieren Sie bei einem aufheulenden Rauchmelder ohne ersichtlichen Grund die Brunata-Metrona-Hotline.

Diese sind, wie alle oben genannten Servicepartner, Tag und Nacht kostenfrei für Sie erreichbar.



In seltenen Fällen kann es auch passieren, dass der Aufzug stehen bleibt ohne das gewünschte Stockwerk erreicht zu haben. In jedem unserer Aufzüge sind Notfalltelefone verbaut. Durch Drücken des Notknopfs wird eine Sprechverbindung zu unserem Servicepartner OTIS aufgebaut. Bitte verhalten Sie sich in einer solchen

## Störungen *außerhalb* der ebm-Geschäftszeiten

Zentraler Notrufkontakt

ISD Immobilien Service Deutschland

089/143 476 133



## Störungen *während* der ebm-Geschäftszeiten

PYYUR Störungen bei Fernseh- u. Radioempfang

030/25 777 777

Brunata-Metrona Rauchmelderstörungshotline

0800 000 17 97

OTIS Hotline (eingeschlossene Personen im Aufzug)

0800 20 30 40 50

## Notfälle

Polizei

110

Feuerwehr

112

Situation ruhig, ein Servicemitarbeiter der Firma OTIS wird schnellstmöglich bei Ihnen sein und Sie befreien. Sollten Sie mitbekommen, dass eine andere Person im Aufzug eingeschlossen ist, verständigen Sie die Firma OTIS, damit die Person schnellstmöglich von unserem professionellen Vertragspartner befreit werden kann. Separat können Sie gerne während der ebm-Geschäftszeiten den zuständigen Hausmeister informieren.

Wir freuen uns darüber, dass uns die Firma OTIS auch in den nächsten Jahren als professioneller Wartungs- und Notfallpartner erhalten bleibt. Wir konnten sehr gute Vertragskonditionen für Sie aushandeln, welche Ihnen in den Betriebskosten ab Abrechnungsjahr 2020 zu gute kommen.

### 3. Service-Notfallkontakt außerhalb unserer Geschäftszeiten:

Immobilien Service Deutschland  
Zentraler Notfallkontakt:  
**089/143 476 133**

**Um Ihnen das Leben bei Notfällen zu erleichtern, führen wir ab dem 01.01.2020 einen neuen zentralen Notrufkontakt, die Firma Immobilien Service Deutschland (ISD), ein.**

Die Firma ISD fungiert dann außerhalb unserer Geschäftszeiten als zentraler Ansprechpartner für Störungen der Hauptstrom- oder Gasversorgung, Störungen der Heizung- und Warmwasserversorgung, Probleme mit Abwasser, der Haus- und Wohnungstürschließung und Störungen der Elektroinstallationen im Wohnbereich. Die ISD nimmt Ihren Notfall gerne auf, gibt Ihnen Hinweise für die weitere Verhaltensweise, leitet entsprechende Maßnahmen für Sie ein oder gibt Ihnen den entsprechenden direkten Notfallkontakt weiter. Nachfolgend einige Beispiele, wann Sie die Firma ISD kontaktieren können:

Sie wohnen allein, kommen von der Arbeit nach Hause und bemerken, dass Sie Ihren Schlüssel in der Wohnung liegen gelassen haben. Schlüsseldienste aus dem Internet sind vereinzelt sehr kostenintensiv, daher kontaktieren Sie die ISD, sie werden ihnen weiterhelfen!

Es ist Winter und kalt. Am Wochenende fällt in der kompletten Wohnung die Heizung aus. Bitte kontaktieren Sie die ISD. Sie werden alle weiteren Schritte einleiten.

Sie betätigen den Lichtschalter, aber in der Wohnung bleibt es dunkel. Und der Sonntagsbraten im Backofen bleibt kalt. Bitte kontrollieren Sie zuerst, ob es sich um einen Kurzschluss handelt. Z.B. aufgrund eines elektronischen Geräts im Nassbereich. Dann stecken Sie das entsprechende Gerät aus und kontrollieren Sie Ihren Stromsicherungskasten in der Wohnung. Um die unterbrochene Stromzufuhr wieder zu aktivieren, legen Sie alle vorhandenen Schalter nach oben. In den meisten Fällen ist damit das Problem gelöst. Es kann aber auch notwendig sein, dass die SWM oder eine Elektrofirma informiert werden muss. Kontaktieren Sie vorab bitte die ISD, diese wird Sie über Ihre nächsten Schritte beraten und Ihnen weiterhelfen.

Einer Ihrer Wasseranschlüsse hat ein Leck und tropft. In diesem Fall stellen Sie bitte einen Eimer unter das Leck und informieren Sie die ISD, um einen Wasserschaden zu verhindern.

Ein Notfall in der Wohnung kann jeden einmal treffen. Durch die Zusammenarbeit mit der ISD können wir Ihnen das Leben leichter machen und Sie sind perfekt gerüstet.

## SERIE: DIE HAUSMEISTER DER EBM – BERND VON HOFMANN

### Die einzelnen Hausmeister der Wohnanlagen



Mit Spaß bei der Hausmeister-Tätigkeit!

Nachdem der damalige Hausmeister der Wohnanlage Berg am Laim, Herr Josef Fuchs, eine Stelle als Techniker in der entsprechenden Abteilung der ebm übernahm, wurde Herr von Hofmann beim damaligen Vorstand

als möglicher Hausmeister-Nachfolger vorstellig. Er war als gelernter Elektroinstallateur, EDV- und Antennentechniker und mit seinen guten Allround-Fähigkeiten erste Wahl. Seit dem 01.01.1996 ist er bei der ebm angestellt.

Den richtigen Einsatz der Maschinen bekam Herr von Hofmann von seinem Vorgänger übermittelt. Da er selbst seit seinem zehnten Lebensjahr in der Fehwiesenstraße gewohnt hat, fand er sich sehr schnell und gut in der durch ihn zu betreuenden Wohnanlage zurecht. Nach vielen Sanierungen und Umbaumaßnahmen befindet sich unser Hauswart bereits in seinem 24. Dienstjahr. Trotz dieser langen Zeit wird ihm dabei nie langweilig: „Die zur Zeit stattfindende Baumaßnahme in der Wohnanlage Berg am Laim stellen andere Ansprüche an den Hausmeister als früher.“

**„24 Dienstjahre und kein bisschen Langeweile.“**

Dies sagt von Hofmann aber nicht ganz ohne Stolz, hat er doch bei laufenden Aufstockungsmaßnahmen bewiesen, dass er eine wertvolle Unterstützung für alle Beteiligten sein kann. Die ebm ist stolz, so gute Mitarbeiter in der ersten Reihe am Kunden zu haben.

## PERSONALNACHRICHTEN

### Viel Erfolg und alles Gute Herr Simmel



Nach nunmehr 7 Jahren verlässt Herr Fabian Simmel unser Unternehmen. Der Grund: Herr Simmel hat sich im Rahmen seiner persönlichen Karriereentwicklung für ein Studium zum Immobilienökonom entschieden. Herr Simmel hat im Jahre 2012 seine Ausbildung bei der ebm begonnen und auch erfolgreich bestanden. Es folgte die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt bei der IHK in München, welche ebenfalls mit Erfolg abgeschlossen wurde. Der logische

weitere Schritt ist nun das von Herrn Simmel angestrebte Studium. Herr Simmel war immer ein wertvoller Bestandteil unseres Teams. Seine Kompetenz, sein freundliches Auftreten gegenüber Kunden, Kollegen und Vorgesetzten war vorbildlich.

Wir alle wünschen Ihm viel Erfolg und das bestmögliche Gelingen beim nächsten Karriereschritt. Wir bleiben auf jeden Fall in Kontakt und wünschen alles Gute.



## PERSONALNACHRICHTEN

### Verstärkung für unsere technische Abteilung – Alexander Müller



Die ebm freut sich nach dem Weggang unseres Herrn Simmel über eine Verstärkung für unsere technische Abteilung. So konnten wir Herrn Alexander Müller von einem großen Münchner Wohnungsunternehmen für die ebm gewinnen.

Ab voraussichtlich dem ersten Quartal 2020 wird Herr Müller seine Tätigkeit als Bautechniker mit Schnittstellenfunktion zur Wohnungswirtschaft in unserem Unternehmen aufnehmen. Weit über 20 Jahre Berufserfahrung in

diesem Bereich haben die ebm überzeugt, den sympathischen 51 Jährigen unter Vertrag zu nehmen.

Wir freuen uns auf diese tolle Verstärkung, welche auch nicht zuletzt die hohen Ansprüche der ebm an die eigene Dienstleistungsqualität unseren Mitgliedern und Mietern gegenüber sicherstellen soll.

Wir freuen uns sehr über diesen Neuzugang und wünschen Herrn Müller einen perfekten Start.

## UNSERE ANTEILNAHME

### In stiller Trauer

#### Heinz Demmelmair

Unser ehemaliges Vorstandsmitglied, Heinz Demmelmair, verstarb im Alter von 78 Jahren am 20.09.2019.

Er engagierte sich dabei 18 Jahre im Aufsichtsrat und 15 Jahre als Vorstand. Heinz Demmelmair war über 50 Jahre Mitglied in unserer Genossenschaft. Der genossenschaftliche Gedanke, das Miteinander, das auf Dauer gesicherte Leben und Wohnen in unserer Genossenschaft war ihm stets eine Herzensangelegenheit.

In seinem langjährigen, von sachlicher Zusammenarbeit geprägten Schaffen konnte Heinz Demmelmair nicht nur die Achtung und das Vertrauen

der Gremien und der Verwaltung der ebm gewinnen, sondern auch in weiten Kreisen der Mitglieder eine hohe Wertschätzung erfahren.

#### Peter von Bronk

Wir alle sind fassungslos, dass unser ehemaliges Mitglied im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft – Peter von Bronk – nach schwerer Krankheit im Alter von 62 Jahren verstarb.

Zwischen 2006 und 2008 stellte er mit großem Engagement sein Können und Wissen in den Dienst unserer Genossenschaft. Berufliche Veränderungen beendeten damals vorzeitig seine Mitgliedschaft in dem Aufsichtsratsgremium.

Wir werden Heinz Demmelmair und Peter Bronk für alle Zeit ein ehrendes Andenken bewahren. Unsere Anteilnahme gilt den Hinterbliebenen. Vorstand, Aufsichtsrat und die Mitarbeiter der ebm



Oben: Heinz Demmelmair  
Unten: Peter von Bronk

## JAHRESWECHSEL

### Alle Jahre wieder – Silvester steht vor der Tür!

Bitte denken Sie auch dieses Jahr wieder daran, die Reste der Feuerwerkskörper zu entsorgen. Es schaut nicht nur unordentlich aus, auch die Verletzungsgefahr durch herumliegende Flaschen ist groß. Deshalb: Spätestens am nächsten Tag sollten die Hinterlassenschaften beseitigt sein. Denken Sie auch daran, alles was der Hausmeister aufräumen muss, schlägt sich auf Ihre Betriebskosten nieder.

### Nach dem Fest – wohin mit dem Christbaum?

Im Bereich der Landeshauptstadt München übernimmt die Müllabfuhr die Entsorgung Ihres Christbaumes, die bekannten Sammelstellen und die zugeordneten Termine entnehmen Sie

bitte: [www.awm-muenchen.de](http://www.awm-muenchen.de)  
Wenn Sie sich nicht sicher sind, fragen Sie Ihren zuständigen Hausmeister.

Im Bereich der Kreisstadt Germering gilt ebenfalls die Regelung der vergangenen Jahre: Legen Sie Ihren Christbaum an den bekannten Sammelstellen ab. Wir werden für den Abtransport sorgen. Auch hier gilt: Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Hausmeister.

Sollten Sie die genannten Termine verpassen, bleibt Ihnen nur die Möglichkeit, Ihren Christbaum bei dem für Ihren Wohnort zuständigen Wertstoffhof abzugeben.

Mehr Informationen finden Sie auf der Internetseite: [www.awm-muenchen.de](http://www.awm-muenchen.de).



## WEIHNACHTS-URLAUB

Zum Jahreswechsel noch einige Informationen zu den Öffnungszeiten unserer ebm-Geschäftsstelle:

**Geschlossen:**  
24.12.2018 bis 06.01.2019

## GEWINNER – WIR GRATULIEREN GANZ HERZLICH!

### Preisrätsel aus der MIETERINFO 02/2019

Aus den wieder sehr zahlreichen Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort haben wir als Gewinnerin **Frau Ottilie Müller** gezogen.



Lösungswort MIETERINFO 2/2019

**Der Wertgutschein für den Bio-Markt "Grüner Zweig" wurde an die Gewinnerin übergeben.**

### Wettbewerb Balkonien aus der MIETERINFO 01/2019



Wir freuen uns den Gewinner dem Balkonwettbewerb aus unserer MIETERINFO 1/2019 bekannt zu geben:

**Familie Baumgartner** aus der Schlörstraße wurden als die Gewinner ausgewählt. Die Familie verschönert mit Ihren Pflanzen und der ökologischen Pflege den Hinterhof in Ihrer Wohnanlage, was auch andere Bewohner sehr schätzen und diese auch zum Verweilen einlädt.

**Der Baumarkt Gutschein wird an die Gewinner übersandt.**

# PREISRÄTSEL

Gewinnen Sie diesmal einen  
Baumarktgutschein über 35,- EUR.

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum  
15.02.2020 per Postkarte an:

**Eisenbahner-Baugenossenschaft  
München-Hauptbahnhof eG  
Redaktion MIETERINFO  
Fürstenrieder Str. 36, 80686 München**

oder per E-Mail an:  
[info@ebm-muenchen.de](mailto:info@ebm-muenchen.de)

Bei mehreren richtigen Ein-  
sendungen wird der Gewinner  
per Los ermittelt!

**Fragen:**

1. Stadt in Mali
2. Bundeskanzler nach Adenauer (Vor- und Nachname)
3. Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen
4. Supermann's Schwachpunkt
5. Land mit Hauptstadt Helsinki
6. Chemisches Element mit dem Symbol SN
7. Vogel des Jahres 2009
8. Schwedische Popgruppe
9. Hauptstadt Polens
10. Leckerei zur Weihnachtszeit
11. Geburtsort des Jesu Christi

Generiert mit XWords – dem kostenlosen Online-Kreuzwörter-Generator! [www.xwords-generator.de/de](http://www.xwords-generator.de/de)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----

Die ebm wünscht  
frohe Weihnachten  
und einen guten Rutsch  
ins neue Jahr!



## IMPRESSUM

### MIETERINFO – Ausgabe 3/2019

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](mailto:info@ebm-muenchen.de)  
[ebm-muenchen.de](http://ebm-muenchen.de)

**Redaktion:** Klaus Schaffarczyk (V.i.S.d.P.),  
Mike Elsäßer, Monika Kellermann,  
Markus Weller, Fabian Simmel

**Konzeption und Gestaltung:**  
Projektil Werbeagentur

**Bilder:** Umschlag: Krabbeleck,  
Baustelle Neuaubing: Rohland & Pilgram,  
ISD, ebm-Archiv, Adobe Stock