

MieterInfo

Informationen rund ums Wohnen

Ausgabe 2/2014

In dieser Ausgabe:

	Seite
Mitgliederversammlung 2014	1
Sicherheit ist wichtig!	1 - 2
Schlüsseldienste - beim falschen Monteur kann es richtig teuer werden!	2 - 3
In gesunden Tagen Vorsorge treffen!	3
Technisches Bestandsmanagement - Gebäudeerfassung durch die Firma WOWICON	4
In eigener Sache	4
Ostergriße	4
Aktuelles aus unseren Wohnanlagen	5 - 6

Mitglieder
 versammlung 2014

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2013 findet heuer

am Montag, den **23. Juni 2014**

ab **18:00 Uhr**
 (Einlass für Mitglieder ab 17:00 Uhr)
 im Bavariasaal
 des Wirtshauses am Bavariapark,
 Theresienhöhe 15
 in 80339 München statt.



Die **stimmberechtigten** Mitglieder werden dazu selbstverständlich mit einem Schreiben persönlich eingeladen. Mit dieser Einladung geht Ihnen dann auch eine detaillierte Wegbeschreibung zum Versammlungsort zu.

Vor Versammlungsbeginn (von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr) haben Sie die Möglichkeit, einen kleinen Imbiss auf Kosten der ebm einzunehmen.

Im Rahmen dieser Mitgliederversammlung werden, wie schon in den letzten Jahren, langjährige Mitglieder unserer Genossenschaft mit 25, 40 und 50 Jahren Mitgliedschaft geehrt.

Für alle, die sich für Technik interessieren: Die Gaststätte "Wirtshaus am Bavariapark" liegt in unmittelbarer

Nähe zum Deutschen Museum mit der Verkehrsausstellung.

Das Museum bietet mit seinen themenorientierten Ausstellungshallen ein breites Informationsangebot aus den Bereichen Stadtverkehr, Reisen, Mobilität und Technik.



Ein Besuch lohnt sich bestimmt.

Das Museum ist geöffnet von 9:00 Uhr bis 17:00 Uhr, die Tageskarte kostet 6 Euro, die ermäßigte Eintrittskarte für Rentner und Pensionisten beträgt 4 Euro.

Sicherheit ist wichtig!

Häufig finden Einbrüche im Schutz der Anonymität statt. Vor allem in einem von Gleichgültigkeit und Vereinzelung geprägter Gesellschaft ist Einbrechern Tür und Tor geöffnet. Nach polizeilichen Erkenntnissen ist belegt, dass eine erhöhte Aufmerksamkeit von Mitbewohnern entscheidend ist, den ungebeten "Gästen" die Tour zu vermasseln.

Gerade wenn in Urlaubszeiten die eine oder andere Wohnung verwaist ist, sind wachsame Nachbarn wichtig. Überfüllte Briefkästen, unbeleuchtete Wohnungen oder Fenster mit heruntergelassenen Rollläden über einen langen Zeitraum hinweg signalisieren Dieben schon von Weitem, dass hier die Möglichkeit besteht, unbemerkt in die Wohnung einzudringen. Nachbarschaftliches Engagement steht dabei im Mittelpunkt der Prävention. Gute nachbarschaftliche Kon-

takte und ein funktionierendes soziales Miteinander führen zu mehr Sicherheit und damit auch ein mehr an Lebensqualität. Sensibilität, Aufmerksamkeit und Wachsamkeit der Nachbarn haben nichts mit Schnüffelei oder Spionieren zu tun, sondern sind Ausdruck sicherheitsbewussten Verhaltens und nachbarschaftlicher Mitverantwortung, die schließlich allen nutzen.

Erfahrungsberichte der Polizei belegen: Wo aufmerksame Nachbarn wohnen, steigt für den Täter das Risiko, entdeckt zu werden.

Konkrete Tipps der Polizei:

- ◆ Halten Sie auch tagsüber in den Wohnhäusern die Türen geschlossen
- ◆ Behalten Sie fremde Personen im Haus oder auf dem Grundstück im Auge und sprechen Sie diese gegebenenfalls an.
- ◆ Verschließen Sie in den Häusern stets Keller- und Dachbodentüren.
- ◆ Sorgen Sie dafür, dass die Wohnungen länger abwesender Nachbarn einen bewohnten Eindruck erwecken.
- ◆ Alarmieren Sie bei Gefahr und in dringenden Verdachtsfällen über den Notruf 110 sofort die Polizei.

Polizeinotruf 110

**Seltene
Situationen**

**Auffällige
Autos**

Rufen Sie uns an.

Wir kommen lieber zweimal umsonst, als einmal zu spät.



V.i.S.d.P.: PP München, Kommissariat 105, Druck: JVA Straubing

Übrigens: Das geschlossen Halten von Eingangstüren, Keller- und Dachbodentüren ist auch in unserer Hausordnung geregelt und damit auch eine mietvertragliche Pflicht jedes einzelnen Mieters.

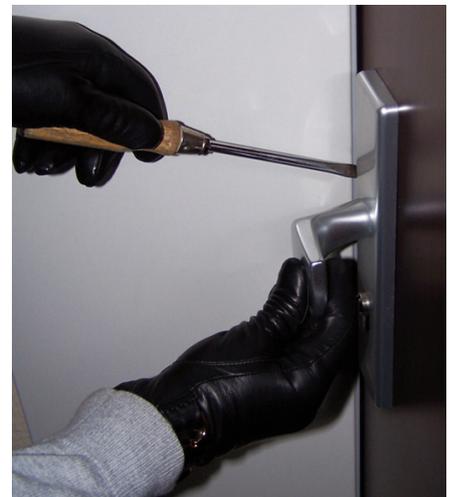
Schlüsseldienste - beim falschen Monteur kann es richtig teuer werden!

Die Tür war zugefallen, der Schlüssel im Haus. Ärgerlich genug für jeden Mieter. Im Branchenbuch sucht man jetzt den nächstbesten Schlüsseldienst und der Leidensweg ist dann in vielen Fällen vorgegeben. Wenn der Monteur jetzt kommt und hilfreich seine Dienste anbietet ist man als Laie von den durchgeführten Arbeiten oftmals überfordert aber glücklich, wenn die Wohnungstüre endlich wieder offen ist. Jetzt kommt aber dann die unliebsame Überraschung in Form einer völlig überzogenen Rechnung. Der freundliche Monteur hat in kürzester Zeit die Tür geöffnet oder einfach das Türschloss aufgebohrt, manchmal sogar das Türschild beschädigt und fordert dafür hohe Anfahrts- und Montagekosten sowie bestimmte Nacht- und Wochenendzuschläge - die präsentierte Rechnung kann dann schnell mal viele hundert Euro ausmachen.

Das muss in vielen Fällen so nicht sein. Ein seriöser Schlüsseldienst wird für einen Einsatz bei einer einfach zugezogenen Türe incl. Anfahrt tagsüber zwischen 60,00 und 80,00 Euro abrechnen, nachts und am Wochenende wird dann ein Betrag von ca. 100,00 bis 140,00 Euro fällig. Und meistens ist am Türschloss und am Zylinder keine Beschädigung vorhanden.

Die ebm arbeitet in München mit verschiedenen Schlüsseldiensten zusammen. Zum Beispiel mit den Firmen Schlüsselwerk, Pankofer, Draht u. Schutz und Aigner. Diese Firmen liefern nicht nur Schlüssel, Schlösser und Zylinder, sondern bieten auch Aufsperrdienste an. Die Telefonnummern (auch die Adressen) unserer Partnerfirmen finden Sie auf jeder Infotafel in den Eingangsbereichen der Treppenhäuser.

Aber Achtung: Immer wieder stellen wir fest, dass von unseriösen Schlüsseldiensten unerlaubterweise Werbeaufkleber auf unsere Infotafeln, Haustüren oder Briefkästen angebracht werden. Sie können diese unautorisierten Firmen aber schnell von unseren Partnerfirmen unterscheiden, da diese Firmen in der Regel mit einer 0800xxx oder einer Mobilfunknummer 017xxx beginnen. Wenn Sie dort anrufen, wird man Ihnen keine Adresse, keine Firma nennen, nur dass Sie jetzt einen Monteur in der nächsten Zeit erwarten können und dann mit ihm vor Ort abrechnen müssen.



Unsere Partnerfirmen sind ortsansässige Firmen mit Münchener Telefonvorwahl.

Immer wieder kommt es vor, dass sich dubiose Firmen oder Personen im Namen der ebm ausweisen und Geräte austauschen oder Reparaturen vornehmen wollen und dabei für diese Arbeiten Bargeld mit der Begründung einfordern, dass sie von der ebm beauftragt wären und die Mieter können sich dann den Betrag von der ebm wieder erstatten lassen. Lassen Sie sich bitte nicht hinreißen, Handwerker vor Ort zu bezahlen, wenn Sie diese nicht selbst beauftragt haben.

Wenn die ebm Firmen beauftragt, Reparaturen in den Wohnungen der Mieter vorzunehmen, werden die betroffenen Mieter in jedem Fall vorab schriftlich informiert. Wir teilen die Maßnahmen und die dazu beauftragten Firmen mit.

Sollten Sie sich als Mieter nicht sicher sein, wenn bei Ihnen unbekannte Personen auftreten und sich Zugang zu Ihrer Wohnung verschaffen oder Ihnen im Namen der ebn etwas verkaufen wollen, rufen Sie uns in der Verwaltung oder den Ihnen bekannten Hausmeister Ihrer Wohnanlage an. Die Sache lässt sich dann relativ schnell klären.

Übrigens:

Zwei Drittel aller Telefonbuch-Einträge gehen auf nur sechs Prozent der Schlüsseldienste zurück, wie das Verbraucherportal *Geld.de* bei einem bundesweiten Vergleich von mehr als 2000 Anbietern mit über 10.000 Telefonnummern herausfand.

Das System dahinter funktioniert so: Eine zentrale Firma schaltet Dutzende oder Hunderte von Telefonnummern, die oft zum selben Callcenter führen. Von dort aus wird ein Monteur, der sich in der Nähe befindet, beauftragt. Die beauftragten Monteure verlangen dann oftmals astronomische Preise für durchgeführte Arbeiten weil die Vermittlungsfirmen in der Regel dann zwei Drittel des Betrages erhalten.

In gesunden Tagen Vorsorge treffen!

Den wenigsten Menschen ist bekannt, dass im gesundheitlichen Notfall weder Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, noch Kinder automatisch für sie entscheiden können, wenn man selbst nicht mehr dazu in der Lage ist.

Um das zu regeln, muss man rechtlich Vorsorge treffen! Ohne Vollmacht darf niemand für einen anderen Menschen Entscheidungen fällen, z. B. über Gesundheit, Finanzen oder Wohnung - das ist im Grundgesetz schon so festgeschrieben. Ausnahme: Nur Eltern dürfen für ihre minderjährigen Kinder Entscheidungen treffen.

Ansonsten setzt ein Gericht einen sogenannten Betreuer ein. Das kann ein Angehöriger - aber nicht immer - sein. Meist ist es dann nicht der Richtige, von dem man betreut sein möchte. Dem kann man aber vorbeugen, wenn rechtzeitig - je frühzeitiger desto besser - Vorsorge mittels einer Vorsorgevollmacht getroffen wird.

Es genügt ein handschriftlich verfasster Text mit Unterschrift und Datum. Dieses Schriftstück hat dann für den Bevollmächtigten gegenüber Ärzten, Vermietern, Pflegeheimen und Behörden Gültigkeit.

Ausnahme: Möchte der Bevollmächtigte eine Immobilie verkaufen, dann ist eine öffentliche Beglaubigung der Vorsorgevollmacht - Notar - notwendig.

In der Regel setzen sich Ehepartner gegenseitig als Bevollmächtigte ein. Wenn sich aber die Ehepartner im fortgeschrittenen Alter befinden, so sollten sie einen weiteren Menschen, z. B. erwachsene Kinder - auch mehrere Kinder - bevollmächtigen. Denn wenn der bevollmächtigte Ehepartner mit der Betreuung überfordert ist, dann wird letztlich vom Gericht ein Betreuer bestimmt.

In einer Notsituation, z. B. nach einem schweren Unfall oder Krankheit kann der Bevollmächtigte durch Vorlage der Vorsorgevollmacht die Ärzte von ihrer Schweigepflicht entbinden und damit zu Fragen über Behandlung zur Gesundung im Sinne des Patienten mitentscheiden.

Schlimmstenfalls kann es sich im Krankenhaus herausstellen, dass die Möglichkeit der Rückkehr in die eigene Wohnung nicht mehr in Frage kommen kann. Ein Umzug ins "betreute Wohnen" oder Pflegeheim ist dann zu organisieren.

Wohl dem, der dann rechtzeitig einen Bevollmächtigten bestellt hat, der sich um Aufenthalt, Pflege und Wohnung kümmert, d. h. der Bevollmächtigte kann die Mietwohnung

kündigen, den Haushalt auflösen, einen Heimvertrag abschließen und evtl. eine Pflegestufe beantragen.

Geht es allerdings um die Finanzen, d.h. Abhebungen vom Konto usw., so reicht die Vorsorgevollmacht nicht aus - auch wenn ausdrücklich Abhebungen in der Vollmacht festgelegt sind. Die meisten Banken haben in ihren Geschäftsbedingungen festgeschrieben, dass sowohl der, der die Vollmacht erteilt sowie der Bevollmächtigte gemeinsam ein eigenes Banken-Formular erstellen und unterschreiben müssen.

Neben der Vorsorgevollmacht ist ergänzend eine "Patientenverfügung" empfehlenswert!



Darin kann jeder festlegen, welche medizinischen Maßnahmen er wünscht bzw. ablehnt, wenn er sich selbst nicht mehr äußern kann. Dies ist sinnvoll, da er dem Bevollmächtigten bei dessen Entscheidungen hilft.

Übrigens muss der Arzt sich an diesen in der Verfügung formulierten Willen halten, z.B. lebensverlängernde Maßnahmen zu unterlassen, selbst wenn er aus medizinischer Sicht anderer Meinung ist.

Formulare für Vorsorgevollmacht, Betreuungsvollmacht und Patientenverfügung finden Sie kostenlos im Internet - unter anderem unter:

[www.muenchen.de/rathaus/
Stadtverwaltung/Sozialreferat/
Sozialamt/Betreuungsstelle/
dokumente.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Sozialamt/Betreuungsstelle/dokumente.html)

*Technisches
Bestandsmanagement -
Gebäudeerfassung
durch die
Firma WOWICON*

Mitte letzten Jahres haben wir Sie informiert, dass wir unseren Wohnungsbestand, insbesondere den Ausrüstungszustand im Bereich Sanitär, Heizung und Elektrik in den Wohnungen genauer untersuchen müssen, damit künftige Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen besser zu planen sind.

Schnell war aber klar, dass dieser Aufwand mit eigenem Personal in einem angemessenen Zeitrahmen nicht möglich ist. Daraufhin haben wir uns entschlossen, die Erfassung der technischen Gebäudezustände mit der Einführung des neuen EDV-gestützten, technischen Bestandsmanagement zu verbinden und diese Aufgabe an einen externen Dienstleister zu vergeben.

Im Januar 2014 wurde von der Firma WOWICON in unserem Auftrag mit der Erfassung aller technischen Gegebenheiten unserer Wohnungen, unserer Gebäude und den Anlagen begonnen. Alle bisher betroffenen Mieter wurden rechtzeitig wegen einem kurzen Besichtigungstermin der Wohnungen angeschrieben.

Bisher haben wir die Wohnanlagen in Germering, in Neuaubing und in Laim (Hans-Thonauer-/Westend-/Fürstenrieder Straße) erfasst. Jetzt, im März, beginnen wir mit der Wohnanlage in Nymphenburg. Danach sind unsere Wohnanlagen Stamm I und II an der Reihe. Den Abschluss dieser Maßnahme bilden dann die Wohnlagen in Unterschleißheim und im Münchner Osten.

Alle Erkenntnisse aus diesen Begehungen vor Ort fließen dann in das neue EDV-gestützte, technische Be-

standsmanagementsystem ein und bilden die Grundlage für künftige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der ebm.

Wir bedanken uns an dieser Stelle ganz herzlich bei den Mietern, bei denen die Wohnungsbegehungen schon durchgeführt wurden und würden uns freuen, wenn auch die Mieter in den anderen Wohnanlagen die technische Bestandserfassung durch die Mitarbeiter der Firma WOWICON unkompliziert ermöglichen.

Immer wieder tauchen im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme bei einzelnen Mietern die Befürchtungen auf, dass diese Erfassung als Voraussetzung für einen Verkauf der Wohnanlagen dienen soll. Diese Befürchtungen sind **unbegründet** und entbehren jeder Grundlage.

Die Genossenschaft ist eher daran interessiert, den Bestand an Wohnungen durch Neubau und Bauverdichtungen zu erweitern. Wie bereits veröffentlicht, wollen wir im neuen Stadtteil Riem-West ca. 140 bis 150 Wohnungen erstellen. Die vorbereitenden Maßnahmen laufen bereits an.

Weiter werden wir zu einem späteren Zeitpunkt durch Bauverdichtungen, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten unseren Bestand erweitern.

Wir können Ihnen versichern, dass wir keine Verkaufsabsichten hegen.

Weiter sind wir in den kommenden Jahren an günstigen, preiswerten Grundstücken der Landeshauptstadt München interessiert um neue Wohnungen zu erstellen. Dass diese Maßnahmen nur in einem längeren Zeitraum realisierbar sind, versteht sich von selbst.

Wenn solche Vorhaben anstehen, werden wir Sie rechtzeitig darüber informieren.

In eigener Sache

Bitte denken Sie beim Schriftverkehr mit der Genossenschaft daran, uns ihre aktuelle Telefonnummer mitzuteilen. Manches lässt sich schnell und unkompliziert am Telefon klären.

Frohe Ostern

wünschen Ihnen der
Vorstand,
Aufsichtsrat
und die Mitarbeiter
der



Herausgeber :

Eisenbahner-Baugenossenschaft
München-Hauptbahnhof eG
www.ebm-muenchen.de

Redaktion:
Klaus Schaffarczyk (verantwortlich)
Monika Kellermann

Fürstenrieder Straße 36
80686 München

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

März 2014

Aktuelles aus unseren Wohnanlagen

Wohnanlage Berg am Laim Altöttinger Straße

Fehwiesenstraße 110 bis 114a

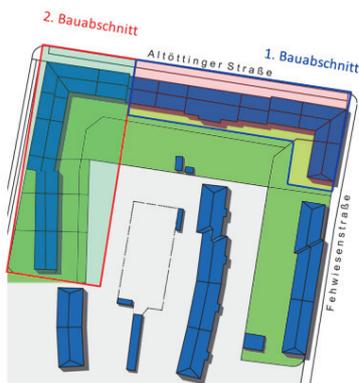
Im Februar haben schon die Instandhaltungsarbeiten in den Eingangsbereichen dieser Häuser mit dem Austausch der in die Jahre gekommenen Eingangstüren, neuen Briefkastenanlagen und dem Einbau eines ansprechenden, widerstandsfähigen Fliesenspiegels im Eingangsbereich begonnen.



Fertigstellung vsl. Ende März

Altöttinger Str. 34 - 40 Schlüsselbergstraße 35 - 43

Der zweite Bauabschnitt mit der Dämmung der Fassade und der Montage neuer Balkone beginnt jetzt ab Mitte März und wird dann vsl. bis zum Herbst 2014 dauern. Evtl. können die neuen Balkone aber schon ab August wieder genutzt werden.



Während den Arbeiten am 2. Bauabschnitt, spätestens aber nach dem Anbringen der neuen Balkone wird dann im gesamten angrenzenden Innenhof die Grünanlage neu gestaltet, um allen Bewohnern möglichst bald wieder ein attraktives Wohnumfeld zu bieten.



Wohnanlage Berg am Laim Streitfeldstraße

Ende des Jahres 2013 wurde auf der Straßenseite der Häuser Streitfeldstraße 12 und 14 die Lücke in der Fassade mit einem Vollwärmeschutz und einer attraktiven Fassadengestaltung geschlossen.



Im Innenhof dieser Wohnanlagen haben wir eine Kelleraußenwandisolierung und neue Kellertüren über den kompletten Innenhof hinweg eingebaut. Im Frühjahr 2014 wird noch der kleine Spielplatz, die Fahrradabstellung und die Fassa-

de im Bereich der Erdgeschoßwohnungen überarbeitet.



Wohnanlage Neuhausen Stamm I

Wie schon im letzten Jahr mitgeteilt, erfordern gesetzliche Auflagen die Prüfung und Sanierung der Abwasserkanäle. Bisher wurden die Kanäle im Karee Donnersberger-, Hirschberg-, Fell- und Schlörstraße saniert. Ende 2013 haben die Arbeiten in den Höfen Fell-, Hirschberg-, Sedlmayr- und Schlörstraße begonnen. Im ersten Innenhof an der Hirschbergstraße - werden jetzt in diesem Zuge die alten Garagen abgerissen und durch neue Garagen mit besseren Zufahrten und einer insgesamt freundlicheren Hofgestaltung ersetzt.



Dadurch können auch 7 Erdgeschoßwohnungen, die bisher keinen Balkon hatten, mit Terrassen zum neugestalteten Innenhof hin, nachgerüstet werden.



Auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und der Abfallbereich werden dabei attraktiver und funktionaler gestaltet.

Die Arbeiten in diesem Hof werden voraussichtlich bis Sommer 2014 dauern.

Wohnanlage Nymphenburg Am Hirschgarten I und II

Siegrunestraße 13 -13c

Zur Verbesserung der Wärmedämmung im Bereich der Erdgeschosswohnungen werden wir nach der „Frostperiode“ den Sockelbereich dämmen.

Gleichzeitig zur Sicherung des Außenputzes bekommen die Fassaden einen neuen Anstrich. Dazu wird an drei Seiten ein Gerüst aufgestellt.

Die Giebelseite zur Herthastraße wurde bereits im Zuge von Reparaturen im letzten Jahr neu gestrichen.



Siegrunestraße 17



Siegrunestraße 21



Hofseite Herthastr. 12 - 18

Herthastraße 17

Nachdem Ende letzten Jahres der Getränkemarktinhaber die Gewerberäumlichkeiten kündigte und eine Weitervermietung als Gewerbe sich nicht einfach gestaltete, haben wir uns entschlossen, unsere Werkstatt im Innenhof der Wohnanlage Stamm I mit der sehr beengten Situation zu den angrenzenden Wohnungen hin, wegen der sehr schwierigen Zufahrt und der Tatsache, dass diese Werkstatt noch in einem Tiefgeschoß liegt aufzugeben und stattdessen die heutige Werkstatt in einen zentralen Hausmeisterstützpunkt mit Angliederung unserer Fachbetriebe - Mauer/Fliesenleger und Gärtner – umzuwandeln und dort in der Herthastraße 17 anzusiedeln.

Nachdem jetzt der Bauantrag zur Umgestaltung dieser Gewerbeimmobilie genehmigt wurde, konnten im Februar mit den Umbauarbeiten begonnen werden.

Herthastraße 22 - 22a und Siegrunestraße 23



Neue Fassade



Hofseite neue Balkone



Balkone