ebm

MieterInfo

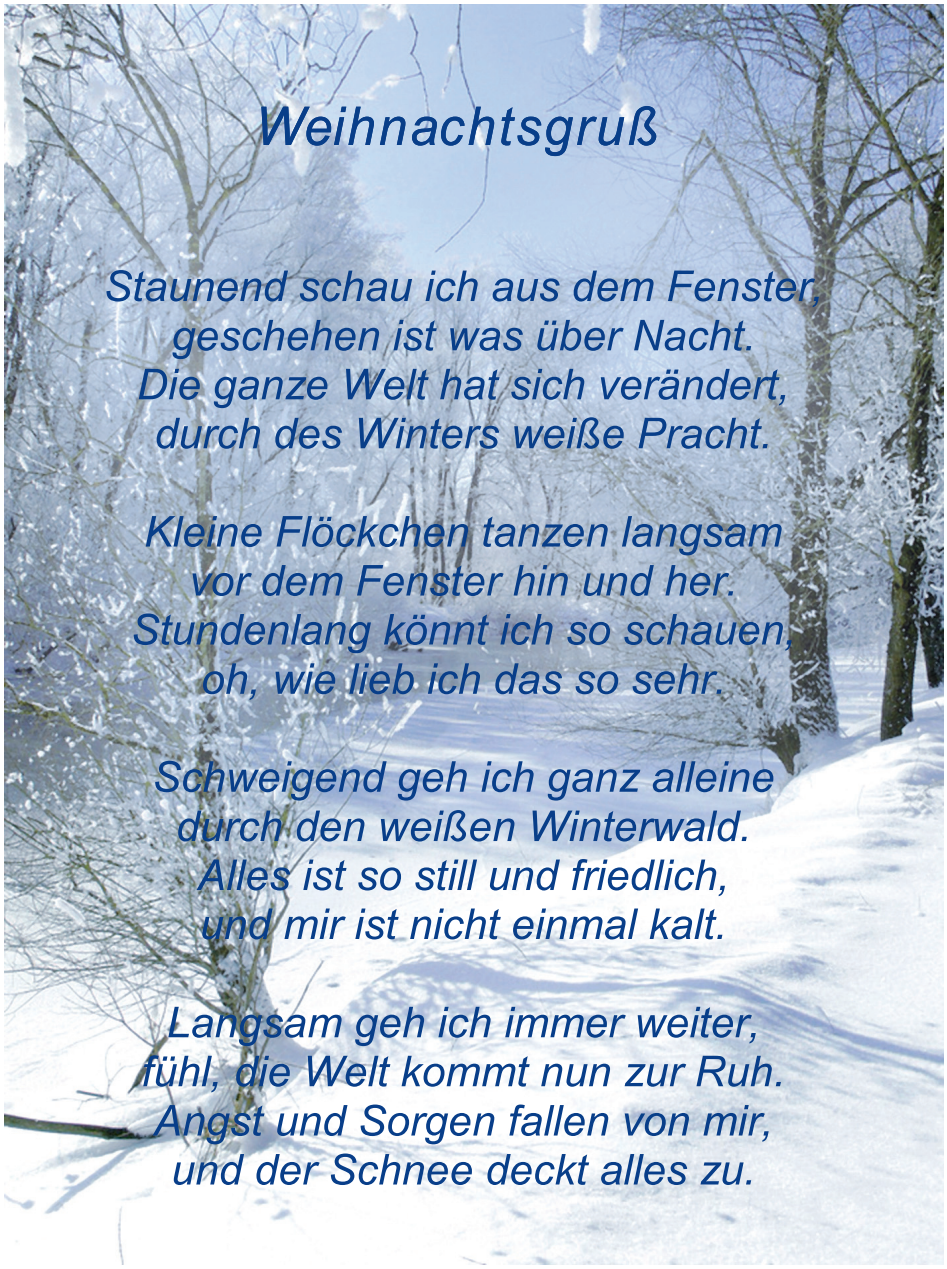
eisenbahner –
baugenossenschaft
münchen – Hauptbahnhof eG

Informationen rund ums Wohnen

Ausgabe 1/2015

In dieser Ausgabe:

	Seite
Weihnachtsgruß	1
Jahresrückblick	2
Wohnanlage Berg am Laim	2 - 3
Zum Jahreswechsel noch einige Informationen	3 - 4
Langjähriger geschäftsführender Vorstand verabschiedet sich in den wohlverdienten Ruhestand	4
Jahresversammlung der ARGE Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaften (Abdruck mit freundlicher Genehmigung der Landesbaugenossenschaft Stuttgart)	5 - 6



Weihnachtsgruß

Staunend schau ich aus dem Fenster,
geschehen ist was über Nacht.
Die ganze Welt hat sich verändert,
durch des Winters weiße Pracht.

Kleine Flöckchen tanzen langsam
vor dem Fenster hin und her.
Stundenlang könnt ich so schauen,
oh, wie lieb ich das so sehr.

Schweigend geh ich ganz alleine
durch den weißen Winterwald.
Alles ist so still und friedlich,
und mir ist nicht einmal kalt.

Langsam geh ich immer weiter,
fühl, die Welt kommt nun zur Ruh.
Angst und Sorgen fallen von mir,
und der Schnee deckt alles zu.

Ein besinnliches Weihnachtsfest, ein erfolgreiches und glückliches neues Jahr 2015
wünschen Ihnen und Ihren Angehörigen
die Mitarbeiter, der Vorstand und Aufsichtsrat

der
Eisenbahner-Baugenossenschaft
München-Hauptbahnhof eG

Liebe Mieterinnen und Mieter,

ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Nicht nur, dass es in der Geschäftsleitung personelle Veränderungen gegeben hat - seit Juli diesen Jahres habe ich als geschäftsführender Vorstand, zusammen mit meinen anderen Vorstandskollegen, die Leitung der ebm übertragen bekommen - auch im technischen Bereich sind jetzt neue Mitarbeiter für uns im Einsatz. Unser langjährig tätiger Hausmeister, Herr Stuckart aus Germering, hat sich in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Dafür konnte ein junger Mitarbeiter aus unseren Reihen als Nachfolger gewonnen werden. Damit unsere Mannschaft wieder komplett aufgestellt ist, haben wir zwei neue Hausmeister, einen für die Wohnanlage Neuhausen und einen weiteren Mitarbeiter, der zur Zeit übergreifend für alle Wohnanlagen tätig ist, eingestellt. Herr Cindric, unser bisheriger Werkstattleiter, hat seit Anfang 2014 ein neues Aufgabengebiet in der technischen Verwaltung unserer Gebäude und Anlagen übernommen.

Auch in 2014 haben wir wieder viele Millionen Euro zum Erhalt und zur Wohnwertverbesserung aufgewendet. Beispielhaft möchte ich hier zwei größere Maßnahmen erwähnen. Den Vollwärmeschutz in der Wohnanlage Nymphenburg, Siegrunestraße 13 - 13c und den Ersatz bzw. Neubau von über 100 großzügig geschnittenen Balkonen inklusive einer Wärmedämmung in der Wohnanlage Berg am Laim, Altöttinger Straße. Daneben wurden Grünanlagen aufgewertet, neue Spielplätze eingerichtet, Hauseingänge neu gestaltet und dutzende Wohnungen teil- bzw. wo notnotwendig, komplett saniert.

Eine unserer größten Herausforderungen für die nächsten Jahre ist die Ablöse von Erbbaurechtsverträgen. Zwei Drittel unserer Häuser, unserer Wohnungen, stehen auf Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens (BEV). Dazu konnte jetzt mit dem BEV eine neue verbesserte Regelung zur Bewertung von Erbbaugrundstücken für alle Münchner Eisenbahner-Baugenossenschaften getroffen werden. Wir hoffen jetzt, dass wir mit dieser Regelung in die Lage versetzt werden, zu wirtschaftlich vertretbaren und finanzierbaren Preisen diese Grundstücke für die ebm zu erwerben.

Nachdem sich der Wohnungsmarkt in und um München immer dramatischer entwickelt, bestätigt durch alle Prognosen wird sich der Zuzug nach München noch über viele Jahre hinweg steigern, gewinnt das vorrangige Ziel unserer Genossenschaft, Schaffung von Wohnraum für unsere Mitglieder, jetzt vermehrt an Bedeutung. Die Nachfrage für bezahlbaren Wohnraum, nach genossenschaftlichem Wohnraum, ist extrem angestiegen. Daher haben sich Vorstand und Aufsichtsrat zu einem moderaten, nachhaltigen Neubau von weiteren Wohnungen verständigt.

Nachdem die Landeshauptsadt München seit einigen Jahren Wohnbauflächen speziell für den genossenschaftlichen Wohnungsbau anbietet, haben wir uns 2013 auf eine Fläche im westlichen Riemer Stadtteil beworben und bekamen im Frühjahr 2014 den Zuschlag für dieses Grundstück. Wir werden dann voraussichtlich im Sommer 2015 mit dem Bau von ca. 130 neuen Wohnungen beginnen und die Fertigstellung ist dann für Anfang 2017 geplant. Dieser Neubau ergänzt unser bestehendes Wohnungsangebot mit großzügig geschnittenen Familienwohnungen, aber auch mit 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende, Paare oder Senioren.

Mit diesem Rückblick auf 2014 wünsche ich Ihnen und Ihren Angehörigen ein friedvolles und fröhliches Weihnachtsfest sowie ein glückliches und erfolgreiches neues Jahr 2015.

Herzliche Grüße

Klaus Schaffarczik
geschäftsführender Vorstand

Wohnanlage Berg am Laim

Berg-am-Laim Straße 53 - 55
Streitfeldstraße 2 - 16 und
Riedgaustraße 12 - 14

Der größte Teil der Wohnanlage wurde noch zum Ende des vorletzten Jahrhunderts errichtet. Die Ausstattung der Wohnungen war sehr einfach gehalten. Zum Ende des letzten Jahrhunderts wurde die Wohnanlage dann an das Fernwärmenetz angeschlossen und die Wohnungen zeitgemäß modernisiert.

Gleichzeitig wurden, bis auf zwei Häuser, Aufzüge mit Halt in den Zwischengeschossen angebracht.

In der Mitte des letzten Jahrzehnts haben wir mit finanzieller Unter-

stützung der Stadt München aus dem Programm “Wohnen am Ring” an den Fassaden zu den stark befahrenen Straßen Schallschutzelemente montiert.

Im Zuge dieser Maßnahme konnte auch die Belüftung der Wohnungen so gestaltet werden, dass die Wohnungen mit Frischluft aus dem Innenhof versorgt werden.

In den letzten Jahren haben wir versucht, das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten. Als erstes wurde das Garagendach nach einer Stabilisierung begrünt und mit Sitz- und Erholungsflächen versehen. Dabei entstand eine kleine ruhige Oase im Innenhof, die zum Verweilen einlädt.

Anschließend wurden die Kellerzugänge neu strukturiert mit gleichzeitiger Isolierung der Keller- und Sockelwände.

Ein Jahr später wurden überwuchernde Pflanz- und Vegetationsflächen ausgedünnt und teilweise rückgebaut. Neue Staudenpflanzen wurden als Ergänzung gepflanzt und neue Rasenflächen geschaffen.

Im Zusammenhang wurde ein kleiner Spielplatz mit Sandkasten, einem neuen Spielgerät - eine Schlange aus buntem Mischpflaster - und einem Spiel-Kletterstamm aufgestellt.

intensive Garagenbegrünung

Die neuen Sitzmöglichkeiten schaffen einen Aufenthaltsbereich bzw. eine Begegnungsstätte in einem mit mehr Licht ausgestatteten Innenhof und einer angenehmen Atmosphäre.

Parallel dazu wurden in den letzten Jahren bei zwei Häusern die noch fehlenden Aufzüge an bzw. eingebaut. In diesem Zusammenhang wurden gleichzeitig an diesen beiden Häusern, bis auf die Erdgeschoßwohnungen, großzügige Balkone montiert und die Außenfassade der Häuser Streitfeldstraße 12 - 16 und Riedgaustraße 12/14 mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Alle diese Maßnahmen führen hoffentlich dazu, dass sich die Bewohner der Wohnanlage in einem angenehmen Umfeld wohl fühlen.

Ecke Riedgau-/Streitfeldstraße

neu gestalteter Kinderspielplatz

Zum Jahreswechsel noch einige Informationen ...

Unsere Geschäftsstelle ist vom

24. Dezember 2014
bis **06. Januar 2015**
geschlossen.

Ab 07. Januar 2015 sind wir dann für Sie wieder zu den üblichen Geschäftszeiten erreichbar.

Silvester steht vor der Tür, um Mitternacht wird das neue Jahr gebührend mit einem vielfältigen Raketen- und Böllergruß eingeleitet.

Die meisten von uns genießen an Silvester das Schauspiel am nächtlichen Himmel - Raketen steigen auf, Sterne und Lichteffekte in unter-

schiedlichsten Formationen regnen wieder herab. Überall knallt und leuchtet es. Mit diesem Spektakel werden wir ins neue Jahr begleitet.
Nach der Silvesternacht, nach einem spektakulären Feuerwerk, bleibt aber dann immer ein nicht unerheblicher Berg an Müll übrig. Verpackungsmaterial, abgebrannte Böller und Raketenwerfer, aber auch Glasflaschen und andere Starthilfen liegen dann auf den Wegen oder Rasen. Lassen Sie die abgebrannten Feuerwerksrückstände nicht einfach liegen. Diese Rückstände verschmutzen unsere Hofanlagen und müssen dann durch unsere Hausmeister entsorgt werden.

Entfernen Sie bitte den Abfall des Feuerwerkes am besten noch in der Silvesternacht, aber aller spätestens am Tag danach.

Wenn Weihnachten vorbei ist - wohin mit dem Christbaum?

- Im Bereich der Landeshauptstadt München übernimmt die Müllabfuhr die Entsorgung Ihres Christbaumes, wenn Sie ihn bis spätestens 18.01.2015 an den bekannten Sammelstellen in Ihrer Wohnanlage ablegen.

- Für den Bereich Germering gilt ebenfalls die Regelung der vergangenen Jahre:
  Legen Sie Ihren Christbaum bis spätestens 18.01.2015 an den bekannten Sammelstellen ab. Wir werden für den Abtransport sorgen.

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

Langjähriger geschäftsführender Vorstand verabschiedet sich in den Ruhestand!

Herr Bernhard Reinhart, der seit 1975 bei der ebm Mieter und Mitglied ist, wurde im Juli 1985 durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Im Juli 1992 wechselte er in den Vorstand. Von Januar 1994 bis Ende November 2014 führte er die Geschicke der ebm als geschäftsführender Vorstand.

Seine wohlüberlegten Handlungen und sein Sachverstand, seine mit Weitsicht und Vorausschau getroffenen Entscheidungen führten letztlich dazu, dass die Genossenschaft auf einen Wohnungsbestand blicken kann, der bei den meisten Wohnungen dem heutigen Wohnungsstandard entspricht.

Kontinuierlich wurden die Verbesserungen sichtbar; alte Hülle, aber energetisch saniert, ein modernes aber bezahlbares Wohnen wurde möglich gemacht. Wenn man heute die Wohnanlagen der ebm betrachtet, sieht man moderne Häuser, viele bereits mit Wärmedämmverbundsystemen, neuen, großzügigen Balkonen und wo technisch möglich, mit Aufzügen versehen.

Noch ist vieles zu tun, aber die ebm hat Dank Herrn Reinhart einen sehr guten Ruf am Münchner Wohnungsmarkt und freie Wohnungen sind heiß begehrt. Viele Interessenten kommen aufgrund von Mund zu Mund Propaganda.

Der bereits begonnene Ankauf der Erbbaugrundstücke war und ist auch in Zukunft ein wichtiger Schritt zur Bestandssicherung.

Mit seiner Persönlichkeit und dem angenehmen Umgang mit den Mitarbeitern in der Verwaltung, den Hausmeistern vor Ort sowie auch bei den Geschäftspartnern war Herr Reinhart ein angenehmer und kompetenter Gesprächspartner. Immer und für jeden ein offenes Ohr. Manchmal auch kritisch, aber immer sachlich und konstruktiv.

Der Aufsichtsrat und die Kollegen des Vorstandes bedanken sich für seine herausragende Tätigkeit als geschäftsführender Vorstand.

Wir freuen uns, dass Herr Reinhart der ebm noch bis zum Ende seiner Wahlperiode im Jahr 2016 als ehrenamtlicher Vorstand zur Verfügung steht.

Wir wünschen Herrn Reinhart in seinem wohlverdienten Ruhestand Glück, Gesundheit und viel Freude im Kreise seiner Familie.

Herausgeber :

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

Redaktion:
Klaus Schaffarczik (verantwortlich)
Monika Kellermann

Fürstenrieder Straße 36
80686 München

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

Dezember 2014

Auflage 2600

Bauminister besucht ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften

Als Arbeitsgemeinschaft des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der bundesweit rund 3.000 Genossenschaften und Wohnungsunternehmen vertritt, hat sich die ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften mit über 30 Mitgliedsunternehmen und rund 40.000 Wohnungen zur Vertretung gemeinsamer Interessen sowie zum Erfahrungsaustausch gebildet. Die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag für eine gute, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Vielen Eisenbahnern und ihren Familien kann somit ein sicheres Zuhause gewährleistet werden.

Auf der diesjährigen 45. Mitgliederversammlung am 16./17. September 2014 in Bochum konnte LBG-Vorstandsmitglied Josef Vogel, Vorsitzender der ARGE der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften, unter den über 80 Teilnehmern am 17. September 2014 auch Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen herzlich willkommen heißen.

Nach der Begrüßung und den Grußworten von Susanne Kittner (Deutsche Bahn AG), Andreas Müller (EVG) und Steffen Knaup (DEVK), berichtete Josef Vogel am ersten Tag der Mitgliederversammlung über die Aktivitäten der ARGE. Insbesondere hob er den erfolgreichen Gesprächstermin im Januar 2014 beim Bundeseisenbahnvermögen in Bonn hervor, in dem das neue GdW/BEV-Modell zur Kaufpreisberechnung von Erbbaugrundstücken des BEV verhandelt wurde.

An diesem Gespräch nahmen Frau Esser (GdW), Frau Kegel (GdW), Herr Hiebeler (VdW Bayern), Herr Vogel (ARGE), Herr Nolte (ARGE), Herr Marciniak (BEV) und weitere Mitarbeiter des BEVs teil. Es konnten bedeutende Verbesserungen beim Ankauf von Erbbaugrundstücken für die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften erreicht werden. Für beide Seiten wurde ein gutes Ergebnis erzielt. Sehr erfreulich ist, dass viele Eisenbahner-Genossenschaften bereits auf der Grundlage des neuen GdW/BEV-Modells zur Kaufpreisberechnung erfolgreich verhandeln konnten.

Andreas Marciniak, Referatsleiter beim BEV, erläuterte in seinem Vortrag die Fortschreibung des GdW/BEV-Modells zur Kaufpreisberechnung von Erbbaugrundstücken des BEV mit ausführlichen Informationen. Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gab anschließend einen Überblick zur Aus- und Weiterbildung beim EBZ.

EHRENMITGLIED BERNHARD REINHART

Bernhard Reinhart (Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG), der aus dem Vorstand ausschied, da er in den Ruhestand tritt, wurde für seine herausragenden Verdienste für die ARGE zum Ehrenmitglied ernannt. Für ihn wurde Udo Bartsch (Eisenbahner-Bauverein eG Düsseldorf) neu in den Vorstand gewählt. Die Herren Hans-Joachim Broschart (Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Saarbrücken eG) und Manfred Eisinger (Eisenbahn Bau- und Sparverein Bremen eG) wurden in den Vorstand wiedergewählt. Josef Vogel (Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG), Frank Nolte (Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG, Witten) und Hermann Strehle (Wohnungsgenossenschaft der Eisenbahner Schwaben eG, Augsburg) ergänzen den Vorstand der ARGE.

NRW-BAUMINISTER MICHAEL GROSCHEK BESUCHT 45. MITGLIEDERVERSAMMLUNG DER ARGE

ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG

Am zweiten Tag wurde die öffentliche Veranstaltung mit dem Grußwort von Minister Michael Groschek eröffnet. Der Minister stellte die große Bedeutung der Genossenschaften in der heutigen Zeit besonders hervor. Er berichtete über die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels und der Entwicklung gemeinsamer Strategien, um den Herausforderungen für die Quartiere und Städte aktiv zu begegnen. Dr. Ottilie Scholz, Oberbürgermeisterin der Stadt Bochum, gab interessante Einblicke in ihre schöne Stadt. Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, sprach über aktuelle Entwicklungen. Im Anschluss daran berichtete Monika Kegel aus der Arbeit des GdW. Prof. Dr. Volker Eichener, Rektor der EBZ Business School, Bochum, hielt einen spannenden Vortrag über Wohntrends 2030.

Josef Vogel bedankte sich bei allen Gästen und Mitgliedern herzlich, die mit ihrer Teilnahme zu einer gelungenen und erfolgreichen Mitgliederversammlung beigetragen haben.

Die Personen auf dem Bild sind (v.l.n.r.) Frank Nolte, ARGE, Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Ottilie Scholz, Oberbürgermeisterin der Stadt Bochum, Josef Vogel, ARGE, Alexander Rychter, Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen.