

MIETERINFO

AUSGABE 2 • MÄRZ 2015

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



BRINGEN SIE IHREN BALKON ZUM BLÜHEN

**Die besten Tipps & Tricks rund
um Ihre Balkonbepflanzung**

ALLES RUND UM LED- BELEUCHTUNG

Mit der neuen Lichttechnologie
sparen Sie Geld und Energie.

SIE SIND HERZLICH EINGELADEN!

Jetzt vormerken: die jährliche
ebm-Mitgliederversammlung

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	– Rainer Graßl	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
Buchhaltung, Heizkosten	– Eliette Steinbach	089 / 13 07 98 22
Betriebskosten, Versicherungen	– Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
Rechnungswesen, Controlling	– Nadja Meyer	089 / 13 07 98 25
Rechnungswesen, Kasse	– Andrea Markovic – Fabian Simmel	089 / 13 07 98 14 089 / 13 07 98 19
Leitung Technischer Bereich	– Roland Schardt	89 / 13 07 98 16
Gebäude- und Anlagenmanagement	– Jürgen Cindric	089 / 13 07 98 28

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



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

vor 15 Jahren starteten wir mit der ersten Ausgabe unserer MieterInfo. Aufgabe war es, Informationen rund um's Wohnen bzw. zum Wohnumfeld bei der ebm für alle Mitglieder und Mieter bereitzustellen. Bis heute haben wir viermal jährlich – mit ca. 60 Ausgaben – zu den verschiedensten Themen wie z.B. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, allgemeine Fakten und wirtschaftliche Angaben zu unserer ebm, Berichte über die Mitgliederversammlungen oder auch zu neuen Rechtsprechungen im Mietrecht, informiert. Die MieterInfo hat sich als Informationsquelle für Sie zum Thema Wohnen in unserer Genossenschaft etabliert. Mit dieser Ausgabe werden wir das Erscheinungsbild moderner gestalten, erweiterte und umfangreichere Informationen bereitstellen.

Neubau in Messestadt Riem

Für das Jahr 2015 haben wir uns viel vorgenommen. Nach 37 Jahren steigen wir wieder in den Neubau von Geschosswohnungen ein. Die ebm wird in München Riem im Westteil der Messestadt auf zwei Baufeldern insgesamt 133 Wohnungen errichten. Diese Maßnahme stellt für uns eine besondere Herausforderung dar, da wir einerseits solide gebaute Wohnungen für Singles und Familien aber auch Senioren erstellen wollen, andererseits die Grundstücks- und Baukosten ständig steigen und damit müssten immer höhere Nettokaltmieten erwirtschaftet werden um ein ausgeglichenes Gesamtergebnis zu erreichen. Aber als sozialorientiertes genossenschaftliches Wohnungsunternehmen wollen wir auch bezahlbaren Wohnraum für alle unsere Mitglieder bereitstellen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Daneben werden wir aber notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht vernachlässigen. Dafür haben wir in 2015 ein Budget in Höhe von 3,5 Mio. vorgesehen. Auch weitere Ankäufe von Erbbaurechtsverträgen stehen in 2015 an. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus lassen sich jetzt diese Grundstückskäufe zu sehr günstigen Konditionen finanzieren.

Mit diesem Ausblick für 2015 wünsche ich Ihnen jetzt viel Spaß beim Lesen der neuen MieterInfo.

Herzliche Grüße

Klaus Schaffarczik
geschäftsführender Vorstand

INHALT

02	ANSPRECHPARTNER
03	VORWORT
04	AKTUELLES AUS DEN WA
10	EBM INTERN
12	RUND UMS WOHNEN
14	TITEL: SO BRINGEN SIE IHREN BALKON ZUM BLÜHEN
15	VERMISCHTES

NEUE WOHNANLAGE IN MESSESTADT RIEM



Der nahegelegene BUGA-See sorgt für Erfrischung an heißen Tagen.

Die ehrgeizigste und auch kostenintensivste Maßnahme der ebm in diesem Jahr wird der Bau von Neubauwohnungen im Baugebiet Messestadt West, 4. Bauabschnitt sein. Die Planungen auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes sind weit fortgeschritten. Ende letzten Jahres wurden die Bauanträge für beide Baufelder eingereicht. Die Genehmigungen werden in Kürze erwartet. Für den endgültigen Erwerb der Grundstücke ist noch die Vollversammlung und der Stadtratsbeschluss der Landeshauptstadt München, in dem endgültig über die Höhe des Grundstückspreises für die frei finanzierten Wohnungen entschieden wird, abzuwarten. Der notarielle Kaufvertrag soll im April 2015 abgeschlossen werden.

Baubeginn Sommer 2015

Der Baubeginn des von einem Planungsteam um das Architekturbüro dressler mayerhofer rössler architekten und stadtplaner GmbH betreuten Baufeldes WA 2 mit 70 Wohnungen, einer Gemeinschaftseinrichtung, Gewerbeeinheit und Tiefgarage, ist für Juni geplant. Bis Anfang 2017 werden hier 41 nach dem München Modell-Genossenschaften geförderte Wohnungen mit 3.429 m² Wohnfläche und 29 frei finanzierte Wohnungen mit 2.342 m² Wohnfläche entstehen. Zwei der sechs mehrgeschossigen Gebäude werden nutzbare Dachterrassen erhalten, von denen eine der Hausgemeinschaft und weitere Terrassen den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sein werden.

Die Gemeinschaftseinrichtung soll den Bewohnern bei der ebm Baufelder für private Veranstaltungen zur Verfügung stellen. Denkbar sind jedoch auch Nutzungen für Einrichtungen

aus der Nachbarschaft wie z.B. Hausaufgaben- oder sonstige Betreuungen. Die Gewerbefläche soll nach unseren Vorstellungen durch ein kleines Café, Bäckerei oder Konditorei genutzt werden. Zur Zeit sind wir auf der Suche nach einem geeigneten Partnerbetrieb.

Mit einem Nachlauf von ca. zwei Monaten soll der Bau von weiteren 63



Wohnungen (43 mit 2.788 m² gefördert nach München Modell-Genossenschaften, 20 mit 1.836 m² frei finanziert) auf dem Baufeld WA 11 beginnen. Dieses Bauvorhaben wird von dem Planungsteam um die Architekten Felix + Jonas Architekten GmbH betreut.

Ob die Wohnungen nun nach dem München Modell-Genossenschaften gefördert oder frei finanziert erstellt

werden, die Ausstattungen sind im Wesentlichen gleich ausgelegt.

Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, großzügige Bäder, je nach Wohnungsgröße auch mit getrennter Gästetoilette, und vereinzelt zusätzlicher Dusche. Die Bäder können im Bedarfsfall von der Grundausstattung mit Badewanne auf barrierefreie,

(ASTOC GmbH, Köln)



Klare Gebäudekonturen sind in ein landschaftlich geprägtes Umfeld eingebettet.

„Barrierefreie Erreichbarkeit“

bodengleiche Duschen umgerüstet werden. Nahezu alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Dies gilt ebenfalls für die barrierefreie Erreichbarkeit der den Wohnungen zugeordneten Stellplätze in den Tiefgaragen. Alle

WOHNANLAGE IN MESSESTADT RIEM

- 133 Wohnungen – modern und attraktiv
- 2–5 Zimmer-Wohnungen – für Singles und Familien
- Die Wohnfläche pro Wohnung beträgt 40–125 m²
- Baubeginn Sommer 2015
- Fertigstellung Frühjahr 2017



Wohnanlage Riem – Baufeld WA 2



Wohnanlage Riem – Baufeld WA 11

Wohnungen haben Loggien bzw. Balkone. Den Erdgeschosswohnungen sind Gartenanteile und Terrassen zugeordnet.

„Ökologischer Kriterienkatalog“

Aus den Auflagen des Kaufvertrages und dem Bebauungsplan folgen verschiedenste Anforderungen, wie zum Beispiel die Einhaltung des ökologischen Kriterienkataloges der Landeshauptstadt, der die Verwendung nur zugelassener Baustoffe regelt, oder die Vorhaltung einer „weißen Fläche“ in den Freianlagen, die nach Aufnahme der Nutzung unter Beteiligung der Bewohner gestaltet werden soll.

Die so bis Anfang 2017 entstehende Wohnanlage bietet sicher ein angenehmes Wohnumfeld mit den weiter bestehenden Grünanlagen aus der Bundesgartenschau inklusive BUGA-See mit seinem hohen Freizeitwert, der Nähe zu den Riem-Arcaden und damit auch einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und nicht zuletzt mit der Nähe zum Autobahnring München Ost.

(Landeshauptstadt München/MRG)



INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

NEUAUBING – WOHNANLAGE LIMESSTRASSE

Strangsanierungen in der Freienfelsstraße 11–25

Die Ende 2013 durchgeführten orientierenden Untersuchungen auf Legionellen in den Trinkwarmwassersystemen der ebm-Wohnanlagen deckten in manchen Anlagen erhebliche Mängel auf. Die mit 19.000 KBE/100 ml mit Abstand höchste Kontamination wurde im Leitungssystem der Wohnanlage Freienfelsstraße 11–25 nachgewiesen. Eine sofort in Auftrag gegebene Gefährdungsanalyse und eine spätere Schwachstellenanalyse durch einen Sachverständigen für Trinkwasserinstallationen führten zu kurz- und mittelfristigen Umbaumaßnahmen, die selbstverständlich unmittelbar umgesetzt wurden. Die Anlage ist nun wieder „sauber“. Aus vorgenannten Analysen folgen jedoch auch langfristige Empfehlungen. Eine davon ist der Rückbau der bestehenden Rohrentlüftungen, die wohl zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäude

zeitgemäß waren, jedoch heute längst nicht mehr Stand der Technik sind. Im Gegenteil bilden die Leitungsstrecken dieser Rohrentlüftungen sogenannte Totstrecken, in denen unbewegtes warmes Wasser ansteht und die damit eine Gefahr für die Bildung von Legionellenkolonien darstellen. Zudem wurden in vergangener Zeit zunehmend Korrosionsschäden an den Leitungen festgestellt, die immer wieder aufwändige Reparaturarbeiten erforderten.

In mehreren Abschnitten, beginnend mit Freienfelsstraße 23+25 voraussichtlich im Mai/Juni diesen Jahres, sollen nun Strangsanierungen durchgeführt werden. Dabei werden alle an einem Leitungsstrang übereinanderliegenden Bäder im Zuge des Austausches der Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert. Dabei soll es nicht beim Austausch der Leitungsstränge der Bäder bleiben. Zugleich werden auch



Küchenstränge und Leitungen eventueller Gästetoiletten in den Wohnungen erneuert. Um die Belastung der Bewohner so gering wie möglich zu halten, sollen die neuen Leitungen wenn möglich, d.h. wenn Bad oder Küche an der Außenwand liegen, auf der Fassade in vorgefertigten Fassadenelementen bzw. Schächten geführt werden. Die Sanierungen in den weiteren Hauseingängen sollen auf die Jahre 2016 und 2017 aufgeteilt werden.

Sanierung der Hauseingänge und Treppenhäuser in der Limesstraße 54–54d sowie in der Wiesentfellerstraße 4–10

Nachdem jetzt das Gebäude Limesstraße 54–54d energetisch saniert und mit modernen Balkonen ausgestattet wurde, werden jetzt als abschließende Maßnahme die in die Jahre gekommenen Eingangsbereiche und Treppenhäuser saniert. Der Eingangsbereich wird mit einem Fliesenspiegel im Erdgeschoß versehen und die Kellertreppen erhalten einen neuen, widerstandsfähigen Belag. Ein neuer Farbanstrich an Wänden und Decke im Treppenhaus ist notwendig. Die Holztreppen werden geschliffen und neu versiegelt bzw. die Geschoßpodeste kom-



plett erneuert. In der Wiesentfellerstraße 4–10 werden die Putzschäden in den Treppenhäusern beseitigt und mit einem neuen Farbanstrich versehen.

LAIM – WOHNANLAGE HANS-THONAUER-STRASSE

Neue Unterstationen in der Hans-Thonauer-Straße 17 für die Warmwasserversorgung

Ebenfalls aus den orientierenden Untersuchungen auf Legionellen und der anschließend in Auftrag gegebenen Gefährdungsanalyse ergaben sich Schwachstellen in der an die Heizzentrale der Hans-Thonauer-Straße 17 angeschlossenen Warmwasserversorgung. Als langfristig auszuführende Maßnahme wurden die im Außenbereich verlegten Nahwärmeleitungen benannt. Schon länger bekannt sind extreme Temperaturschwankungen an den am weitesten von der Heizzentrale entfernten Entnahmestellen, die

bis zum heutigen Tage nicht begründet werden können. Schon um die Beprobungsabschnitte für zukünftige Untersuchungen zu verkleinern, bietet sich die Einrichtung von zwei Unterstationen an. Um jedoch zuvor den Erfolg im Hinblick auf die erwähnten Temperaturschwankungen abschätzen zu können, sollen die Unterstationen vorab mittels eines für ca. zwei bis drei Wochen aufzustellenden Heizmobils simuliert werden. Im Erfolgsfall werden dann neue Nahwärmeleitungen durch die Tiefgarage zu den Gebäuden



Seehoferstraße und Rattenhuberstraße verlegt und in den Kellern die Unterstationen zur Warmwasserbereitung installiert.

LAIM – WOHNANLAGE FÜRSTENRIEDER STRASSE

Spielplatz und Fahrradabstellung im Innenhof

Überarbeitung des bestehenden Spielplatzes im Innenhof der Wohnanlage. Ergänzung durch weitere Spielgeräte, neue Sitzbänke und einer attraktiveren, unterhaltsreduzierteren Bepflanzung rund um den Spielplatz. Mit dieser Maßnahme werden auch weitere Fahrradabstellmöglichkeiten entlang der Hausfassade im Innenhof hinter den Geschäften geschaffen.



NEUHAUSEN – WOHNANLAGE STAMM 2

Überarbeitung der Fassaden im Innenhof der Wohnanlage

Nachdem im vergangenen Jahr die etwas in den Hintergrund geratene Wohnanlage Stamm 2 am Schäringerplatz eine Überarbeitung der straßenseitigen Fassaden erhielt und die Innenhofbereiche leicht umgestaltet wurden, werden nun die bisher nur

nachverputzten Fensterfaschen an den hofseitigen Fassaden gestrichen. Nach Abschluss dieser Arbeiten sollte auch hier wieder ein den ebm-Wohnanlagen entsprechender Zustand erreicht und keine weiteren Investitionen erforderlich sein.



BERG AM LAIM WOHNANLAGE – ALTÖTTINGER STRASSE

Dacherneuerung in der Fehwiesenstraße 102–102c

Eine weiter anstehende für 2015 geplante Investition in sechsstelliger Höhe ist die Dacherneuerung in der Fehwiesenstraße 102–102c. Im Dachboden des Hauses bilden sich je nach Wetterlage Wasseransammlungen, die durch vom Wind getriebenen Regen durch kleinste Öffnungen in der Dachhaut in den Dachboden eindringen. Nachgerüstet soll das Dach mit dem bisher fehlenden Unterdach werden. Hierzu wird die Dacheindeckung abschnittsweise entfernt, das Unterdach aufgebracht und mittels Dichtbahnen abgedichtet. Auf die neu zu verlegende Konterlattung werden dann neue Dachziegel verlegt. Zu dieser Maßnahme ist anzumerken, dass die Ausführung eventuell zurückgestellt und vorerst lediglich eine provisorische Ab-

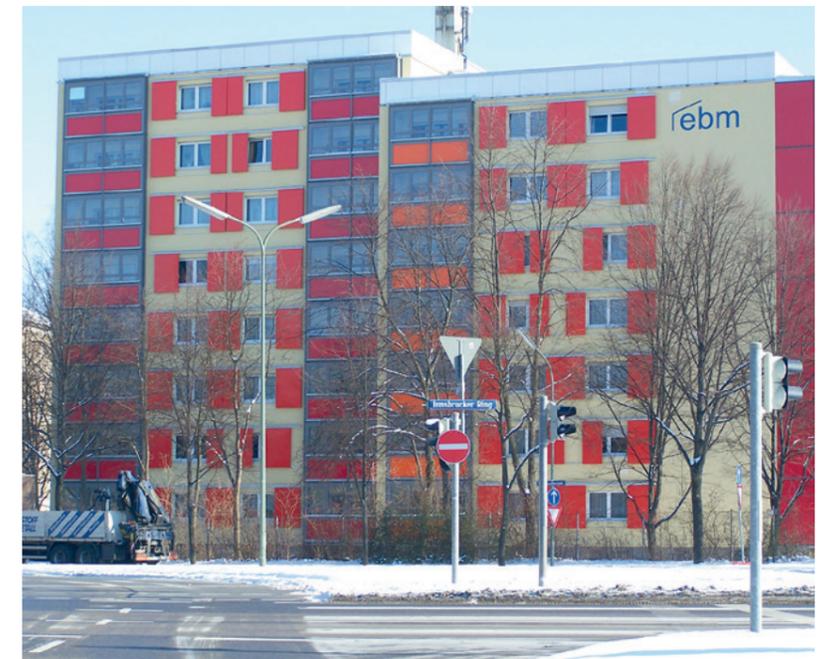


dichtung der Öffnungen durchgeführt wird. Hintergrund dieser Überlegung ist der, dass bei diesem Gebäude noch das hofseitige Wärmedämmverbund-

system aufzubringen ist. Im Zuge dieser Dämm-Maßnahmen sollen die Loggien erneuert bzw. mittels vorgestellten Balkonkonstruktionen vergrößert werden.

Neuer Fassadenanstrich am Haus Fehwiesenstraße 114b+c

Einen weiteren größeren Posten bildet der Fassadenanstrich des Gebäudes Fehwiesenstraße 114b+c, das mit der exponierten Lage am Innsbrucker Ring als eines der Aushängeschilder für den Zustand der Wohnanlagen im Bestand der ebm bildet.



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2015

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

Ab 16:30 Uhr können Sie sich am bayerischen Büfett bedienen. Im Rahmen dieser Mitgliederversammlung werden, wie schon in den letzten Jahren, langjährige Mitglieder unserer Genossenschaft mit 25, 40 und 50 Jahren

Mitgliedschaft geehrt. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.



WANN?

Montag, 29. Juni 2015
ab 18:00 Uhr
(Einlass ab 16:30 Uhr)

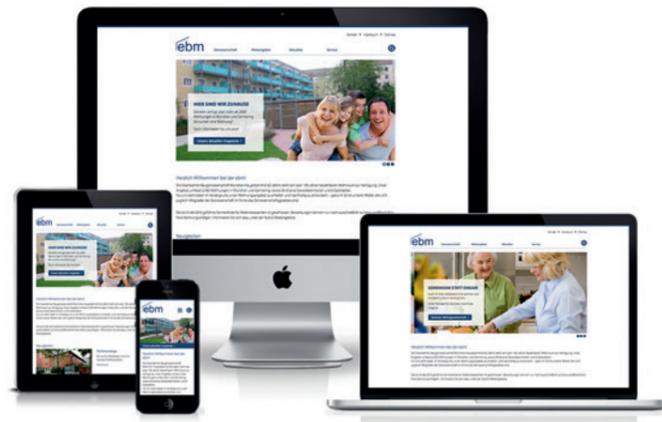
WO?

Paulaner am Nockherberg
(Saal Bayern)
Hochstraße 77
81541 München

29

IMMER ERREICHBAR

Wenn Sie ein Tablet oder Smartphone besitzen, haben Sie es vielleicht schon gesehen: Unsere neue Website sieht auch hier richtig gut aus. Dank der modernen Programmierung erkennt die Seite, auf welchem Gerät sie angezeigt wird und passt sich automatisch an. Damit können Sie auch von unterwegs unsere Seite jederzeit optimal nutzen.



PERSONALNACHRICHTEN

Frau Christine Ritzinger unterstützt ab 01. Mai 2015 unser Team im Bereich Buchhaltung und Kasse.

Frau Ritzinger ist ausgebildete Bürokauffrau und war in diesem Berufsbild bereits einige Jahre tätig. Wir freuen uns, dass wir in Frau

Ritzinger eine erfahrene, angenehme Kollegin gewonnen haben. Frau Andrea Markovic, die bisher diese Tätigkeiten ausführte, nimmt nun verstärkt Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, gemeinsam mit Frau Vanessa Mangstl, wahr.



RECHTSPRECHUNGEN AUS DEM WOHNRAUMMIETRECHT

Verhältnis zwischen Rauchern und Nichtrauchern in Mehrfamilienhäusern

Der Bundesgerichtshof regelt das Verhältnis von Rauchern und Nichtrauchern in Mehrfamilienhäusern völlig neu. Rauchen auf dem Balkon ist nicht mehr uneingeschränkt erlaubt. Mieter, die sich durch einen Raucher auf dem Balkon gestört fühlen, können für konkrete Zeitabschnitte einen Rauchstopp einfordern.

Unterlassungsanspruch

Der Bundesgerichtshof erklärte jetzt, dass nichtrauchende Nachbarn einen Unterlassungsanspruch gegenüber rauchenden Nachbarn haben. Der Anspruch besteht aber nur, wenn Beeinträchtigungen durch Tabakrauch objektiv als wesentliche Belästigung zu werten wäre. Abwehransprüche

bei unwesentlicher Beeinträchtigung wären nur dann möglich, wenn es sich um eine Gesundheitsgefährdung handeln würde.

Geruchsbelästigung auf Balkonen

Aber auch bei wesentlichen Beeinträchtigungen durch rauchende Nachbarn könne das Rauchen nicht uneingeschränkt verboten werden. Nach dem Gebot der Rücksichtnahme müssen gegenseitig akzeptierte Regelungen getroffen werden. Für den nichtrauchenden Mitbewohner müssen Zeiten zur uneingeschränkten Nutzung des Balkons ohne Geruchsbelästigung vorhanden sein. Im Gegenzug sind aber auch Zeiten für den rauchenden Nachbarn einzuräumen und somit

zumutbar. Somit ist dieses Urteil nicht als eine eindeutige „schwarz oder weiß“-Entscheidung zu betrachten und hängt immer sehr stark von Einzelentscheidungen ab.

Wir können hier nur an alle Mieter appellieren, aufeinander zuzugehen und im gegenseitigen, gut nachbarschaftlichen Zusammenleben für beide Seiten eine tragfähige Vereinbarung zu treffen.



Kündigung bei ständig unpünktlichen und unvollständigen Mietzahlungen

Das Landgericht Aachen hatte sich mit einem Fall beschäftigt, in dem der beklagte Mieter die Miete wiederholt unpünktlich und unvollständig gezahlt hatte.

Erhebliche Pflichtverletzung

Das Landgericht entschied, dass der Mietrückstand von knapp einer Monatsmiete im Zusammenhang mit den deutlichen Verspätungen in den Vormonaten eine erhebliche Pflichtverletzung darstellen kann, die die Interessen des Vermieters deutlich schädigt. Der Mieter war zwar nicht mit zwei Monatsmieten im Rückstand, so dass nicht außerordentlich fristlos gekündigt werden kann, jedoch erkannte das

Gericht eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters und bejahte demnach eine ordentliche Kündigung nach §573 Bürgerliches Gesetzbuch. Die Entscheidung ist folgerichtig. Das Gericht hat deutlich gemacht, dass eine erhebliche Pflichtverletzung von vertraglichen Pflichten auch dann vorliegt, wenn Mieter ständig ihre Miete unpünktlich oder unvollständig bezahlen.



GUT ZU WISSEN

- Mietzahlungen müssen **regelmäßig** und **pünktlich** erfolgen, ansonsten kann der Vermieter kündigen.
- Wenn Sie sich Sorgen wegen Ihrer Mietzahlung machen, sprechen Sie uns an. Gemeinsam finden wir eine Lösung.



LED-BELEUCHTUNG

Die Beleuchtungstechnologie der Zukunft

Die lichtemittierende Diode, kurz LED genannt, ist die Beleuchtungstechnologie der Zukunft. Aufgrund ihrer Vorteile haben die LED-Leuchten einen hohen Nutzen für den Anwender. Die sehr lange Lebensdauer, das attraktive Design von LED-Leuchten und die vielen Einsatzmöglichkeiten machen die LED einzigartig. Zudem können bei LED-Leuchten einfache Möglichkeiten der Lichtsteuerung realisiert werden. Neue Konzepte mit farbigem oder weißem Licht machen die LED zu einem gestalterischen und effizienten Highlight im Wohnbereich und reduzieren dabei noch sehr deutlich den Stromverbrauch.

Wie viel kann man sparen mit einer LED-Beleuchtung?

Während eine weiße Glühlampe lediglich fünf Prozent der eingesetzten Energie in Licht verwandelt, liegt dieser Wert bei LED-Leuchten schon heute bei rund 35 Prozent. Bei farbigem Licht ist das Verhältnis mit 0,5 zu 40 Prozent noch deutlich besser zugunsten einer LED-Leuchte. Und während die Glühlampe am Ende ihrer Entwicklung angekommen ist, ist dies bei der LED-Leuchte noch nicht der Fall. Der Wirkungsgrad bietet noch Potenzial nach oben und kann die LED-Leuchte zur noch effizienteren Lichtquelle machen.



Helligkeit (gemessen in Lumen)

Die Helligkeit einer Leuchte wird in Lumen gemessen. Nachfolgend eine Gegenüberstellung des Energieverbrauchs in Watt verschiedener Lampen und der Helligkeit in Lumen.

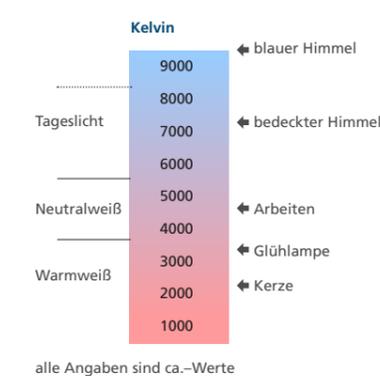
Helligkeit	Energieverbrauch		
	Glühlampe	Energiesparlampe	LED
4000 lm	300 W		50 W
3000 lm	200 W		40 W
2000 lm	150 W		25 W
1300 lm	100 W	21 W	15 W
1300 lm	75 W	14 W	9-10 W
900 lm	60 W	12 W	8-9 W
700 lm	40 W	8 W	6-8 W
400 lm	25 W	5 W	4 W
200 lm	15 W	3 W	2 W

TIPP:

Für ein gemütliches Licht wird z.B. im Wohnzimmer 100–150 Lumen pro m² empfohlen. Für Küchen oder Badezimmer sollten es schon 150–300 Lumen pro m² sein.

Lichtfarbe (gemessen in Kelvin)

Eine angepasste Lichtfarbe ist entscheidend für die Lichtstimmung im Raum und damit entscheidend für das Wohlfühl. Die Lichtfarbe wird in Kelvin gemessen. Bei einem hohen Wert wirkt das Licht kalt, je geringer der Wert, desto wärmer ist die Lichtfarbe.



TIPP:

Im Wohnbereich wird ein warmweißes Licht mit einem Wert von 2700–3000 Kelvin empfohlen. Für Arbeitsbereiche sollte der Wert bei 3000–5000 Kelvin liegen.

Farbwiedergabeindex (gemessen in R_a bzw. CRI)

Mit dem Farbwiedergabeindex wird die Gleichmäßigkeit und somit die Farbwiedergabequalität einer Lampe bestimmt. Ein hoher R_a-Wert (zwischen 80–100) bedeutet beste Farbwiedergabe. Ein niedriger Wert – z.B. R_a 55 – erzeugt eine schlechtere Farbwiedergabe.



TIPP:

Um eine realistische Farbwiedergabe zu erreichen sollte immer ein Wert von 80R_a angestrebt werden.

„LED-Leuchten verwandeln 35% der eingesetzten Energie in Licht“

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- **Designfreiheit** bei Beleuchtungsanwendungen
- **Höhere Lebensdauer** als andere Lichtquellen, niedrigere Instandhaltungskosten
- **Keine Einschaltverzögerung**
- **Grüne Produkte** – enthalten keine umweltschädlichen Stoffe wie Quecksilber oder Blei
- Extrem hohe **Energieeinsparung**
- **Kleine Bauformen**

EBM UND LED-BELEUCHTUNGSEINRICHTUNGEN

Die ebm hat in den vergangenen Jahren schon in neue energiesparende LED-Beleuchtungseinrichtungen investiert. Meistens waren es Außenbeleuchtungen, die im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zu erneuern waren. Daneben wurden jetzt auch verstärkt Treppenhausbeleuchtungen, Kellerabgänge und Tiefgaragen auf

LED-Technologie umgestellt. In Kombination mit der dabei gewonnenen Langlebigkeit der Beleuchtung, der gewonnenen Energieeinsparung und der Optimierung im Ausleuchtungsbereich, werden sich die Kosten sehr schnell amortisieren und dies führt letztendlich zu niedrigeren Betriebskosten, was allen Mietern zu Gute kommt.

SO BRINGEN SIE IHREN BALKON ZUM BLÜHEN

Tipps und Tricks rund um Ihre Balkonbepflanzung



Wenn der Frühling kommt, stellen sich viele Balkon- und Terrassenbesitzer die Frage, wie sie ihren persönlichen Außenbereich am besten gestalten. Auch, wenn man der eigene Daumen nicht besonders grün ist, kann jeder Balkon ein kleines Paradies werden. Wir haben Ihnen hier ein paar Tipps zusammengestellt. Bei der Auswahl der Pflanzen spielt die Himmelsrichtung eine entscheidende Rolle (s. Kasten). Egal wie stark die Sonne bei Ihnen scheint, achten Sie auf Qualität. Werfen Sie ruhig einen Blick unter die Blätter. Diese sollten grün und kräftig sein.

Die richtige Pflege von Anfang an

Ihre neuen Balkonbewohner fühlen sich in größeren Gefäßen am wohlsten. Zuhause angekommen sollten sie also möglichst bald „umziehen“ – allerdings noch nicht gleich in die pralle Sonne. Je größer der Topf oder Kasten übrigens, desto mehr Wasser kann er halten. Es gibt mittlerweile auch so genannte Wasserspeicherkästen, die bei Bedarf Feuchtigkeit abgeben.

Alles, was Ihre Pflanzen brauchen

Pro Kastenmeter haben je nach Größe ungefähr 5–7 Pflanzen Platz. Da ihnen nur die wenige Erde im Kasten zur Verfügung steht, muss diese hochwertig sein. Ein wenig Flüssigdünger alle zwei Wochen sorgt für zusätzliche Nährstoffe. Entfernen Sie regelmäßig bereits vertrocknete Pflanzenteile. So kann die Pflanze ihre ganze Energie in neue Knospen stecken und Sie haben lange Freude daran.

RUNDUM PASSEND:

Machen Sie Ihren Balkon sommerschön

- **Norden** – Pflanzen: Lobelien (Männertreu), Begonien;
Dekotipp: helle Farben sorgen für mehr Licht
- **Osten** – Pflanzen: Fuchsien, Hortensien, Zwergfunkie;
Dekotipp: Holz-/Terrakotta-Accessoires schaffen eine warme Atmosphäre
- **Süden** – Pflanzen: Lavendel, Hibiskus, Geranien;
Dekotipp: Metall heizt sich schnell auf, besser mit Holz oder Stein dekorieren
- **Westen** – Pflanzen: Lilien, Rosen, Wunderblumen;
Dekotipp: gepolsterte Möbel sorgen für Entspannung im Feierabend



EIN FEST, VIELE TRADITIONEN:

Wie andere Länder Ostern feiern

Wer an Ostern die Eier bringt, hängt ganz davon ab, in welchem Land man lebt. In Frankreich glaubt man zum Beispiel, dass die Kirchenglocken nach Rom fliegen und auf dem Rückweg Süßigkeiten mitbringen. Niedlich mögen es die Schweden: Hier sorgt das Osterküken für die Eier.

Jedes Land feiert dabei auf seine Weise und mit verschiedenen Gebräuchen. In den USA finden aufwendige Oster-Paraden statt, bei denen man sich als Hase verkleidet. Finnische Ostern erinnert dafür eher an das amerikanische Halloween. Mit Kopftüchern verkleidete, rußgeschwärzte Kinder ziehen umher, um Süßigkeiten und Kleingeld zu sammeln. Die Mexikaner feiern gleich zwei Wochen durch, für sie ist Ostern die wichtigste Ferienzeit des Jahres. Ganz im Gegensatz zu den Osterinseln übrigens – trotz ihres Namens spielt Ostern hier keine Rolle.



Ob Hasen oder Küken die Eier bringen, hängt ganz davon ab, in welchem Land man Ostern feiert.

JETZT REGELMÄSSIG IN IHRER MIETERINFO: STRASSENAMEN UND IHRE BEDEUTUNGEN –

Hans-Thonauer-Straße

Hans Thonauer (1521–1596) war ein bekannter deutscher Maler. Für Herzog Albrecht V. fertigte er das Götterfries im Schloss Dachau. Sein Sachverstand brachte ihn bis nach Rom, wo er für Kronprinz Wilhelm Kunstwerke erwarb. Nach seiner Rückkehr arbeitete Thonauer u.a. an den Fresken der

Landshuter Burg Trausnitz mit. Doch Thonauer war mehr als nur ein Maler – er gestaltete in Neuburg ein Hochzeitsturnier und entwarf Turnierkleider und Fahnen. In München kann man Thonauers Werk auch bewundern: Im Antiquarium der Residenz sind heute noch seine Fensterbilder zu sehen.

Quelle: Wikipedia



Wohnanlage Hans-Thonauer-Straße

Die ebm wünscht
Ihnen frohe osteren!



IMPRESSUM

MieterInfo – Ausgabe 2/2015

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: Klaus Schaffarczyk (V.i.S.d.P.),
Monika Kellermann, Julia Riedl

Konzeption und Gestaltung:
Projektil Werbeagentur

Layout: Julia Moosbauer
Bilder: alamy, ASTOC GmbH Köln,
ebm, Landeshauptstadt München/
MRG, istock, shutterstock

ebm