

MIETERINFO

AUSGABE 4 • SEPTEMBER 2015

WWW.EBM-MUENCHEN.DE









PROJEKTFORTSCHRITT MESSESTADT RIEM

Die Bauarbeiten der neuen Wohnanlage sind in vollem Gange

RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

Gesunde und engergiesparende Tipps für Ihr Zuhause

HAUSMEISTER: DIE EBM STELLT EIN

Neue Mitarbeiter für einen kontinuierlich guten Service

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	– Christine Ritzinger	089/13 07 98 14
Leitung technischer Bereich	– Roland Schardt	089/13 07 98 16
Gebäude- und Anlagenmanagement	– Jürgen Cindric – Fabian Simmel	089/13 07 98 28 089/13 07 98 19

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



INHALT

ANSPRECHPARTNER

VORWORT

AKTUELLES AUS DEN WA

RUND UMS WOHNEN

EBM INTERN





Liebe Leserinnen, liebe Leser,

auch in dieser Ausgabe der MIETERINFO möchten wir Sie wieder über verschiedene aktuelle Themen bei der ebm und auch ganz allgemein aus dem Bereich Wohnen informieren.

Unser Neubau in der Messestadt Riem.

Nachdem wir in den letzten Monaten die Ausschreibungen für beide Baufelder zu den wichtigsten Gewerken wie Aushub der Baugruben, Verbauungen und vor allem den kompletten Rohbau für die Wohngebäude und die Tiefgaragen abgeschlossen haben, konnte jetzt im ersten Baufeld schon Anfang Juni und im zweiten Baufeld Mitte August mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baugruben sind ausgehoben und die ersten Fundamente und Kellerwände einzelner Gebäude sind schon erstellt. Auch die finanzielle Seite, also die Kostenkontrolle bei den einzelnen Gewerken, liegt voll und ganz im Plan. Dies ist für ein solch wichtiges und großes Vorhaben eminent wichtig, damit wir nicht schon zu Beginn mit den ersten großen Vergaben den Kostenrahmen, sei's aus Gründen allgemeiner Baupreissteigerungen oder unerwarteter Mehrungen bzw. neuer Auflagen durch die Baubehörden, überschreiten müssen.

Sanierung von Wasserleitungen und Bädern in der Wohnanlage Neuaubing – Freienfelsstraße 23 und 25

ten Sanierungsvorhabens – Freienfelsstraße 11–25 – stehen jetzt kurz vor der Fertigstellung. Die ursprünglichen Planungen für die im Bestand zu sanierenden Leitungen in den Bädern, Toiletten und Küchen sowie die kompletten Sanitäreinrichtungen mussten aber teilweise je nach Baufortschritt etwas abgeändert werden, um einen möglichst reibungslosen Ablauf der Arbeiten sowohl für unsere beteiligten Handwerkerfirmen aber auch für die Mieter selbst zu gewährleisten. Wir kamen den Mietern weitgehend entgegen mit dem Beginn der Arbeiten in den Wohnungen. Die Handwerker haben auch oftmals am Samstag gearbeitet um schneller fertig zu werden und es wurden auch kleinere Wünsche der Mieter in puncto Ausstattung der Bäder und Toiletten - wo technisch möglich – berücksichtigt. Gerade unsere Ausbaufirma Jonovic half immer, wenn es etwas umzustellen gab, die Küchen ab- und wieder aufzubauen waren, oder einfach auch am Ende des Tages bzw. am Ende der Arbeiten in den einzelnen Wohnungen, die Baustelle jederzeit sauber zu hinterlassen. Sicherlich gab es auch mal den einen oder anderen Kritikpunkt. Wir haben aber immer sofort reagiert und konnten letztendlich für alle Beteiligten eine abschließend gute Lösung finden und umsetzen.

Neue Mitarbeiter bei der ebm

All unsere Modernisierungsvorhaben und Bauprojekte sind jedoch nur gemeinsam im Team realisierbar. Welche wichtige Rolle qualifiziertes Personal und vor allem das Zusammenspiel der verschiedenen Bereiche – kaufmännischer Bereich, technischer Bereich und Hausmeisterdienste vor Ort – bei der

ebm spielt, nehmen wir in dieser Ausgabe der MIETERINFO einmal genauer unter die Lupe.

Neben diesen von mir etwas ausführlicher beschriebenen Themen werden wir zudem in dieser aktuellen Ausgabe der MIETERINFO noch viele weitere interessante Informationen rund ums Wohnen bei der ebm bereitstellen.

Ich wünsche Ihnen im Namen aller Mitarbeiter der ebm einen schönen, sonnigen Herbst und natürlich viel Spaß und gute Unterhaltung beim Lesen der neuen MIETERINFO.

Herzliche Grüße

Klaus Schaffarczik geschäftsführender Vorstand

PROJEKTFORTSCHRITT:

Neubau in Messestadt Riem



Nur einer von vielen Kränen auf der Großbaustelle.







rei Monate sollte nach einem Versprechen der Lokalbaukommission ein Genehmigungsverfahren in der Landeshauptstadt München maximal dauern. So zumindest die offiziellen Aussagen und Anweisungen an die Mitarbeiter der Behörde. Für unsere Neubauvorhaben in München Riem wurden die Bauanträge im November bzw. Dezember 2014 eingereicht. Die Genehmigungen wurden für Baufeld WA 2 am 22. Mai und für Baufeld WA 11 am 22. Juni erteilt. Für beide Anträge also eine Bearbeitungszeit von über fünf Monaten! Und das für zwei Grundstücke, die weitgehend Vorgaben durch den für diesen Stadtteil gültigen Bebauungsplan unterliegen. Auflage der im April 2015 unterzeich-

neten Grundstückskaufverträge ist die Herstellung der Bezugsfertigkeit innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages. Allein vor dem Hintergrund der langen Bearbeitungszeit ein Ding der Unmöglichkeit. Die Auflagen aus dem Kaufvertrag waren jedoch bereits im Vorfeld bekannt und

"Bezugsfertig innerhalb von 24 Monaten"

so wurden die Planungsteams um die Architekturbüros "dressler maierhofer rössler architekten und stadtplaner gmbh" und "Felix + Jonas Architekten GmbH" bereits im Frühjahr 2014 zusammengestellt.

Auch wenn die Genehmigungen auf sich warten ließen und die Genehmigungsverfahren insgesamt für Nervosität bei den Verantwortlichen der ebm sorgten, kamen diese doch immerhin so rechtzeitig, dass der Baubeginn wie geplant im Juni für das erste Baufeld und mit einer kleinen Verzögerung Ende Juli mit dem Ausheben der Baugruben erfolgen konnte. Auch die Ausschreibungen der Aufträge wie Baugrubensicherung, Erdaushubarbeiten und Rohbauarbeiten für die Gebäude und Tiefgaragen erfolgten im Vorfeld, so dass die Aufträge an die ausgewählten Firmen unmittelbar nach Vorliegen der Baugenehmigungen erteilt wurden. Die Kosten für die ersten Aufträge liegen dabei erfreulicherweise voll und ganz im Rahmen der von den

Architekten ermittelten Baukosten. Wir sind zuversichtlich, dass die prognostizierten Gesamtbaukosten auch für die weiteren Aufträge nicht überschritten werden bzw. am Ende durch Kom-

pensation von günstigeren Aufträgen eingehalten werden können.

Im relativ neuen Münchner Stadtteil um die Messestadt Riem entstehen so also 133 Wohnungen in 12



ZAHLEN & FAKTEN

- Grundstücksfläche 13616 m² / Wohnfläche 10394 m²
- 133 Wohnungen, 12 Gebäude, 2 Tiefgaragen
- Planungsbeginn 03/2014
- Grundstückskauf 04/2015
- Baubeginn 06/2015 07/2015
- geplante Fertigstellung 02/2017

ehm Mieterinfo



Die Bauarbeiten sind in vollem Gange.

Gebäuden mit der gleichen Anzahl an Stellplätzen, verteilt auf zwei Tiefgaragen. Die 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen sind durchweg barrierefrei sowie von der Straßenebene als auch von den Tiefgaragen aus erreichbar. Die Fußbodenheizung wird aus dem geothermischen Nahwärmekraftwerk der Stadtwerke München versorgt, was sowohl den Auflagen des "Ökologischen Kriterienkataloges" der Landeshauptstadt wie auch den im Bebauungsplan festgelegten Anforderungen an den Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 nach Energieeinsparverordnung entspricht. Parkettböden und moderne Ausstattung der Wohnungen, Balkone und Loggien, Terrassen und Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen und nicht zuletzt Umrüstmöglichkeiten der Bäder auf barrierefreie, bodengleiche Duschen bei Bedarf sichern zusammen

mit großzügiger Freiflächengestaltung

zukunftsweisend den Bestand der Ge-

nossenschaft. 60 Prozent der Woh-

nungen werden mit Mitteln aus dem

München Modell Genossenschaften,

mit den entsprechende Auflagen hin-

sichtlich der Einkommensverhältnisse

der zukünftigen Mieter gefördert. Die

restlichen 40 Prozent stehen als freifi-

nanzierte Wohnungen zur Vermietung

zur Verfügung. Dennoch zeigt sich in

der Ausstattung der Wohnungen kein Unterschied hinsichtlich der eingesetzten Mittel, so dass alle Wohnungen über den gleichen Qualitätsstandard verfügen werden.

Im Baufeld WA 2 werden derzeit bei drei Häusern die Decken über den Untergeschossen betoniert. Die Mauerarbeiten ab Erdgeschoss werden unmittelbar beginnen können. Im zweiten Baufeld WA 11 wurde die Baugrube fertiggestellt und die ersten Bodenplatten von ebenfalls drei Häusern betoniert. Ziel ist, bis zum Einbruch der kalten Jahreszeit möglichst viele Häuser dicht, das heißt versehen mit Fenstern und Dachabdichtung, zu bekommen, um in den Wintermonaten bereits den Innenausbau vorantreiben zu können. Die Grundrisse der 133 Wohnungen liegen bereits in aufbereiteter Darstellung vor und werden in das neue Portfoliosystem der ebm eingepflegt. Es ist vorgesehen, diese Grundrisszeichnungen zur Information unserer Mitglieder und anderer Interessenten auf der ebm-Homepage zu veröffentlichen. Vielleicht ist ja die eine oder andere Wohnung dabei, die auf das Interesse unserer Mieter stößt und Veranlassung zu einem Umzug innerhalb der Genossenschaft gibt?



Noch ist einiges zu tun; die zukünftige Form der Anlage lässt sich aber bereits erahnen.

STRANGSANIERUNGEN

Neuaubing – Wohnanlage Limesstraße, Freienfelsstraße 11–25

Veranlasst aus sich häufenden Korrosionsschäden an den Wasserleitungen der Wohnanlage Freienfelsstraße 11–25, aber auch die nicht in den Griff zu bekommende Legionellenproblematik, werden seit Mai diesen Jahres die Bäder, Toiletten und Küchen mit den



Steig- und Fallleitungen erneuert. Mit Abschluss der Arbeiten in den rechten Wohnungen des Eingangs Freienfelsstraße 23 wird der erste, noch überschaubar gehaltene Bauabschnitt in der Freienfelsstaße 25 und 23, voraussichtlich Mitte September beendet sein.

Anders als geplant, konnten die eigentlichen Arbeiten innerhalb der Wohnungen nicht im angesetzten Zeitrahmen von 14 Tagen je Wohnung ausgeführt werden. Ursache hierfür waren die erschwerten Anbindungen der Leitungen an die darüberund darunterliegende Wohnung, was nur durch Deckenöffnungen in den

darüber- bzw. darunterliegenden Wohnungen möglich wurde. Teilweise mussten auch komplett gemauerte Wände zwischen Bädern und angrenzenden Toiletten durch Trockenbauwände ersetzt werden. Dies war in der Planung so aber nicht absehbar.

Trotz allem fanden wir die Unterstützung und das uneingeschränkte Entgegenkommen und Verständnis der betroffenen Mieter und möchten uns auf diesem Wege für diese Geduld und Mitarbeit bedanken.

Abschließend werden wir das Haus Freienfelsstraße 25 und 23 sowie auch schon auf einer Seite der Freienfelsstaße 21 die Fassade komplett

"Die Gesamterscheinung wird aufgewertet"

mit einem neuen Anstrich versehen. Dabei werden auch die Balkone und die integrierten Blumenkästen an der Balkonbrüstung mit überarbeitet. Es ist auch noch vorgesehen, die Treppenhäuser, soweit notwendig, neu zu streichen und im Eingangsbereich eine elegante Wandverkleidung anzubringen. Damit haben wir nicht nur in den



Wohnanlage Limesstraße, Freienfelsstraße 11–25



Wohnungen alle Bäder und Toiletten inkl. aller Kalt- und Warmwasserleitungen modernisiert, sondern das gesamte Erscheinungsbild dieser Häuser in der Wohnanlage Neuaubing deutlich aufgewertet.

Die Hauseingänge Freienfelsstraße 21–11 werden dann 2016 und 2017 in zwei weiteren Bauabschnitten instandgesetzt bzw. modernisiert. Die Arbeiten in der Freienfelsstraße 21 werden voraussichtlich im März / April 2016 beginnen. Dazu kommen jetzt in den vor uns liegenden Herbst- und Wintermonaten die Kollegen der ebm-Technik auf alle betroffenen Mieter zur Aufklärung und Abstimmung zu.

LEGIONELLEN

Wie die ebm gegen das Bakterium vorgeht

it Inkrafttreten der Novellierung der Trinkwasserverordnung zum Ende des Jahres 2013 wurde für sämtliche zentral betriebenen Trinkwarmwasseranlagen der ebm die orientierende Untersuchung auf Legionellen durchgeführt. Der Großteil der Anlagen zeigte keine Auffälligkeiten. In den Fällen, in denen der techni-

das Gesundheitsamt München angeordnetem zeitweisen Duschverbot. Nach Durchführung aller Maßnahmen inkl. chemischer Desinfektion konnte der Wert jedoch schnell auf ein vertretbares, leider aber immer noch über dem technischen Maßnahmenwert liegendes Maß abgesenkt werden. Der Befall ist aus den alten Leitungen nur schwer herauszubekommen, so dass





Das Legionellen-Bakterium: Bisher kennt man davon mehr als 48 Arten.

sche Maßnahmenwert von 100 KBE / 100 ml überschritten wurde, wurden nach dem Gesetz für diesen Fall vorgeschriebene Gefährdungsanalysen ge mit den an die Heizzentrale in der

"Der Befall ist

schwer heraus-

zubekommen"

durchgeführt und die daraus abgeleiteten Maßnahmen beauftragt. Letzt endlich zeigen sich zum heutigen Tage

noch vier Anlagen, die regelmäßig mit Überschreitungen beprobt werden. Die höchste Überschreitung mit 19.000 KBE / 100 ml führte in der Wohnanlage Freienfelsstraße zu einem durch

in dieser Wohnanlage nun die Steigleitungen erneuert werden. Eine weitere Problemanlage bildet die Wohnanla-

> Hans-Thonauer-Straße 17 angeschlossenen Warmwasserleitungen. Neben erhöhten Werten an immer wieder anderen Stellen der An-

lage zeigten sich in den weit von der Zentrale entfernten Anlagenteilen Seehoferstraße 13–17 und Rattenhuberstraße 14+16 unkontrollierbare Druckund Temperaturschwankungen. Diese

Schwankungen gaben den Ausschlag, in den vorgenannten Gebäudeteilen Unterstationen zur Warmwasserbereitung einzurichten. Die bisher sehr umfangreiche Trinkwarmwasseranlage konnte so in drei kleinere Anlagen aufgeteilt werden, die zukünftig jede für sich beprobt werden und entsprechende Maßnahmen nur noch für die jeweiligen Anlagenteile gezielt durchgeführt werden können. Probeweise wurde in dieser Anlage eine kaltwasserseitige Ultrafiltration eingebaut, die bereits am Übergabepunkt von den Stadtwerken Keime aus dem Trinkwasser herausfil-

tert und so langfristig den Legionellen

die Nahrungsgrundlage entzieht. Wei-

tere Anlagen mit leicht erhöht nachge-

wiesenen Legionellenkontaminationen

sind die Wohnanlage Streiflacherstraße

4-12 und Herthastraße 17+19 mit Gin-

hardtstraße 6–12. Die erforderlichen

Maßnahmen wurden durchgeführt.

Langfristig müssen auch hier wahr-

scheinlich Ultrafiltrationen eingebaut

werden. Jedoch soll zuvor der erfolg-

reiche Einsatz der Filteranlage in der

Hans-Thonauer-Straße 17 nachge-

wiesen werden. Mit Summaris GmbH

wurde ein Vertrag über das gesamte

sen. Anders als zuvor mit der Firma Brunata Wärmemesser GmbH übernimmt Summaris nun neben der Beprobung der Anlagen auch sämtliche Nebenarbeiten wie die Archivierung, Dokumentation sowie die Information der Endverbraucher und hält Kontakt mit den zuständigen Gesundheitsämtern in München und Fürstenfeldbruck. Weiter übernimmt der Sachverständige der Summaris, Herr Michael Reichmann, die Schulung der Hausmeister (Hygieneschein C) sowie die laufende Beurteilung der Anlagen in Form von Betriebshandbüchern. Bei einem eventuell festgestellten Befall der Anlage erhalten die betroffenen Verbraucher die Information direkt von der Summaris GmbH. Die in diesen Informationen enthaltenen Verhaltensregeln wurden direkt aus den Empfehlungen der Gesundheitsämter übernommen und sollten nach Möglichkeit eingehalten

"Hauptursache: stehendes Wasser zwischen 20-50 °C"

werden. Ihr wichtigster Beitrag zur Vermeidung von Legionellenbildung ist zuallererst die regelmäßige Warmwasserentnahme, zu der der Endverbraucher erforderlichenfalls durch den Einbau automatischer Armaturen gezwungen werden kann. Die Hauptursache der Legionellenbildung ist nun einmal



Werden die Rohre nicht oft durchgespült, fühlen sich Legionellen besonders wohl.

das stehende Wasser mit Temperaturen zwischen 20 und 50 °C. Ein weiterer Beitrag ist die regelmäßige Entkalkung der Perlatoren. Bemerken Sie eine fortgeschrittene Verkalkung an Ihrem Brausekopf, sollte auch dieser erneuert werden. Um stehendes Warmwasser in der Zuleitung zur Handbrause zu vermeiden, sollte nach dem Duschen immer zuerst das Warmwasser und dann erst das Kaltwasser abgestellt bzw. bei Einhebelmischern vor dem Abstellen des Wassers auf kalt gestellt werden. Viele Mieter äußern Bedenken hinsichtlich der Kosten für die scheinbar übermäßige Wasserentnahme. Doch hier handelt es sich lediglich um kleinere Eurocentbeträge und die sollte uns die eigene und die Gesundheit der Nachbarn wert sein.

WAS SIE TUN KÖNNEN

- regelmäßig Warmwasser entnehmen
- verkalkte Brauseköpfe erneuern
- vor dem Abstellen Kaltwasser laufen lassen







RICHTIGES LÜFTEN UND HEIZEN

Tipps für ein gesundes Wohnklima und ein energiesparendes Zuhause

iele unserer Mieter haben aufgrund des letzten milden Winters und den aktuell gesunkenen Energiekosten eine Rückzahlung bei Heizungs- und Warmwasserkosten erhalten. Eine langanhaltende Reduzierung dieser Kosten ist aber nicht zu erwarten. Daher sollte jede Mieterin, jeder Mieter bewusst richtig Lüften und Heizen. Dies spart nicht nur Ihr Geld, sondern führt auch zu einem behaglichen und gesunden Raumklima in Ihrer Wohnung. Wir verbringen die meiste Zeit in geschlossenen Räumen. Wie wohl wir uns dort fühlen, hängt neben den baulichen Gegebenheiten maßgeblich vom Heiz- und Lüftungsverhalten ab.

Raumtemperatur

Für die vom Menschen wahrgenommene Raumtemperatur ist nicht nur die Lufttemperatur entscheidend, sondern auch die Temperatur der umschlie-Benden Wandoberfläche. Je kälter die Wandoberfläche ist, desto höher muss die Lufttemperatur sein, um ein gemütliches Wohnklima herzustellen. Gut gedämmte Außenwände verhindern damit nicht nur Wärmeverluste, sondern führen bei gleicher Lufttemperatur auch zu höheren Temperaturen an der inneren Wandoberfläche. Die Häuser der ebm sind in der Regel gut gedämmt. Einerseits durch das an der Gebäudeaußenseite angebrachte Wärmedämmverbundsystem (WDVS), andererseits durch Dämmung der letzten Geschoßdecke bzw. auch den Kellerdecken. Isolierverglaste Fenster sind bei uns selbstverständlich. Im Altbaubestand kann es sein, dass wir bisher aufgrund der geltenden Energieeinsparverordnung bei bestimmten Mauerstärken auf das WDVS-System

verzichten konnten. Bei größeren Modernisierungen werden auch dort WDVS-Systeme – soweit technisch und wirtschaftlich möglich – nachträglich

In einem Vierpersonenhaushalt wer-

Feuchtigkeit

den pro Tag rund zwölf Liter Feuchtigkeit in Form von Wasserdampf abgegeben, der sich dann in der Raumluft anreichert. Steigt dabei die Luftfeuchte über 60 Prozent, ist dann Vorsicht geboten. Die Luft kann sich an kalten Wandoberflächen abkühlen und immer weniger Nässe aufnehmen. So steigt die relative Feuchte schnell auf über 70 Prozent – und jetzt nimmt die Schimmelgefahr dramatisch zu. Dieses Phänomen zeigt sich vor allem im Winter bei schlecht geheizten Räumen. Die entstehende Feuchtigkeit muss durch Lüften aus den Räumen abtransportiert werden und danach ist eine Mindesttemperatur von 16 bis 18 °C in den Räumen einzuhalten. Nur ein regelmäßiger Luftaustausch gewährleistet ein behagliches, gesundes Wohnklima.

QUELLE	AKTIVITÄT	FEUCHTEABGA- BE IN GRAMM / STUNDE	
Mensch	schlafen	40-50	
	leichte Aktivität	30-120	
	mittelschwere Arbeit	120-200	
	schwere Arbeit	200-300	
Pflanzen	Topfpflanzen	5-15	
	mittelgroßer Gummibaum	10-20	
Bad	Wannenbad	circa 2600	
	Duschen	circa 2600	
Küche	Kochen	600-1500	
	Geschirrspül- maschine	circa 100	
Wäsche	4,5 kg geschleudert	50-200	
	4,5 kg tropfnass	100-500	

Richtig lüften – die Methoden

Um Feuchtigkeit aus der Wohnung heraus zu lüften, helfen ein paar einfache Lüftungstipps. Als Faustregel gilt: Lüften Sie mindestens mehrmals pro Tag, idealerweise zwei- bis viermal täglich. Dies hängt aber sehr stark davon ab, wie oft Sie sich in diesen Räumen aufhalten bzw. wie stark dort Feuchtigkeit eingebracht wird. In Küchen und Bädern ist dies höher als in Wohn- oder

"zwei- bis viermal Lüften pro Tag"

Schlafräumen. Ihr Schlafzimmer sollten Sie nach dem Aufstehen gut durchlüften. Das vertreibt die Feuchtigkeit, die sich über Nacht in der Luft, in den Möbeln und in den Wänden angereichert hat. Auch unmittelbar im Anschluss an das Duschen, Baden, Kochen oder Fußbodenwischen sollten Sie stoßlüften, das heißt Fenster auf, Türen zu! So gelangt die feuchte Luft am schnellsten nach draußen.

Lüften in der Heizperiode

Falsches Lüften in der Heizperiode wirkt sich stark auf den Energieverbrauch und damit auf die Betriebskosten aus. Kurzes Querlüften / Stoßlüften bei weit geöffneten gegenüberliegenden Fenstern und Innentüren ist die effektivste Methode, einen kompletten Luftaustausch herzustellen.

Am besten überprüfen Sie den Lüftungsvorgang mit Hilfe eines Thermo-Hygrometers: Die relative Luftfeuchtigkeit sollte in den Räumen nur kurzzeitig 60 Prozent übersteigen. Ist sie nach dem Lüften deutlich abgesunken, ist auch die Schimmelgefahr gebannt und das Fenster kann wieder geschlossen werden.

Stellen Sie die Heizkörper bei ge- Heizen Sie kühle Räume nicht mit der öffnetem Fenster immer komplett Luft aus wärmeren Räumen. Dabei ab, indem Sie beim Lüften die Thermostatventile ganz schließen. Wird das Ventil nicht auf die Nullstellung (Frostsicherung) gestellt, bewirkt die einströmende kalte Luft ein Aufheizen des Heizkörpers. Sie heizen dann direkt nach draußen

Luftbefeuchter sind in der Regel überflüssig. Eine regelmäßige Kontrolle der Raumluft mit einem Hygrometer wird Ihnen das bestätigen. Sollte die Luft dennoch zu trocken sein, lüften Sie einfach etwas weniger.

Richtig Heizen

Überheizen Sie Ihre Wohnräume nicht. Im Wohnbereich und in der Küche reichen 19 bis 21 °C für ein gemütliches Raumklima völlig aus. Im Bad darf es dann mit 21 bis 23 °C schon etwas wärmer sein, während im Schlafzimmer 18 °C für einen angenehmen Schlaf sorgen. Nachts und tagsüber, wenn niemand zu Hause ist, kann die Temperatur insgesamt abgesenkt werden.

Die Faustregel

Eine Absenkung der Raumtemperatur um 1 °C senkt die Heizkosten um rund 6 Prozent. Konkret bedeutet das für Sie, wenn die Raumtemperatur von 24 °C auf 20 °C abgesenkt wird, sparen Sie zwischen 20 und 25 Prozent der Heizkosten.

"Für Wohnen und Küche reichen 19-21 °C"

In einzelnen, wenig genutzten Räumen sollte die Temperatur nicht unter 14 bis 16 °C sinken, da es sonst zur erhöhten Kondensation von Feuchtigkeit kommen kann. Grundsätzlich gilt, je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.

gelangt meist wenig Wärme, aber viel zu viel Feuchtigkeit in den kühlen Raum. Die relative Luftfeuchte steigt und damit wiederum die Gefahr von Schimmelpilzen. Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sollte man aus diesem Grund stets geschlossen halten.

Einrichtungstipps

Größere Möbel sollten grundsätzlich von Außenwänden und Außenwandecken – möglichst eine Handbreit –

"Kühle Zimmer öfter lüften"

abgerückt sein oder besser noch, sie sollten gleich an den Innenwänden stehen. Bei zu dicht an der Außenwand stehenden Möbelstücken wird diese Stelle weniger durch die Raumluft, durch die Wärmestrahlung beheizt



Wenn die Fenster auf sind: Heizung abstellen.

und kühlt damit stärker ab. Die Folge ist eine Kondensation der Feuchtigkeit mit der Gefahr von erhöhter Schimmelbildung.

Auch die Heizkörper sollten Sie nicht durch Verkleidungen, Möbel, Gardinen oder Vorhänge abdecken. Die Leistung des Heizkörpers kann nicht mehr voll genutzt werden und die korrekte Funktion des Thermostatventils ist nicht mehr gewährleistet.

(Quelle: Verbraucherzentrale – Energieberatung, Deutscher Mieterbund)



Richtig Heizen und Lüften spart nicht nur Kosten, sondern schützt auch vor Schimmel.

BUNTE WÄNDE

Was Sie bei der Farbgestaltung beachten müssen

eschmäcker sind bekanntlich verschieden, insofern darf der Vermieter während der Mietzeit keine Vorschriften in den Mietvertrag aufnehmen, wie die Wände zu gestalten sind. Der Mieter darf und soll frei entscheiden, wie er seine Wohnung während der Miete streicht.

Die gestalterische Freiheit des Mieters während der Mietzeit endet jedoch beim Auszug und der dann fälligen Schlussrenovierung. Hier tritt dann das Interesse des Vermieters an einer möglichst problemlosen Weitervermietung in den Vordergrund. Bei der Farbauswahl muss es sich um helle, neutrale Farben handeln, dies hat der BGH im November 2013 (VIII ZR 416/12) entschieden.



Jeder Mieter darf seine Wände frei nach seinem Geschmack streichen, er muss diese nur am Ende wieder in unauffälligen Tönen hinterlassen.



SO GELINGT IHR ANSTRICH

- Vorbereitung: Abdecken, Abkleben und Ausgleichen von Unebenheiten.
- Das richtige Material: Wandfarbe mit Minimum an Gesundheitsrisiko, z.B. mit "Blauem Engel" versehen.
- Das richtige Werkzeug: Bei glatten Oberflächen kurzflorige Rollen verwenden. Pinsel in guter Qualität, ohne "Haarausfall"

VERMIETERBESCHEINIGUNG

Änderungen beim Bundesmeldegesetz ab dem 01.11.2015: Pflicht zur Übermittlung der Vermieterbescheinigung durch den Mieter

isher konnte sich jeder Bürger unter einer neuen Adresse anmelden, ohne nachweisen zu müssen, ob er dort auch tatsächlich lebt. Das machte nicht nur Verbrechern das Leben leicht, sondern führte oft dazu, dass sich vermeintliche Mieter beim Einwohnermeldeamt unter einer Adresse anmeldeten, nur um z. B. einen begehrten Kindergartenplatz in der Wohngegend zu kommen. Doch mit solchen "kleinen Tricks" ist es mit dem Inkrafttreten des Bundes- amt hat übrigens der ein- bzw. aus- in einer konkreten Wohnung gemelmeldegesetzes am 01.11.2015 vorbei. Dann muss sich jeder ein- bzw. ausziehende Mieter mit Vorlage einer Vermieterbescheinigung beim Einwohnermeldeamt an- bzw. abmelden.

Bei einer Neuvermietung bekommt der Mieter diese Bescheinigung im Zuge der Vertragsunterzeichnung gleich mit ausgehändigt. Anders verhält es sich bei einer Aufnahme oder einem Auszug von Personen als Untermieter in einem laufenden Mietverhältnis. Wie bisher können Mieter einen Antrag auf Aufnahme einer weiteren Person (Untermietantrag) bei der Genossenschaft stellen. Ein entsprechendes Formular finden Sie zum Download auf unserer Homepage www.ebm-muenchen.de im Internet. Sofern durch die Aufnahme der weiteren Person keine Überbelegung der Wohnung stattfindet oder anderweitige Gründe dagegen sprechen, wird der Antrag in aller Regel genehmigt

Neu ist, dass der Antragsteller neben einer Genehmigung künftig auch die beschriebene Vermieterbescheinigung erhält. Diese Bescheinigung enthält Angaben zu Namen der meldepflichtigen Person, die Anschrift der Wohnung, ob ein Auszug oder Einzug

vorliegt und das Datum, zu dem der Ein- bzw. Auszug stattfindet.

Diese Bescheinigung muss innerhalb von zwei Wochen beim Einwohnermeldeamt vorgelegt werden. Die Meldepflicht beim Einwohnermelde-

"Rechtzeitige Vorlage beim Einwohnermeldeamt"

ziehende Mieter (z. B. Hauptmieter bei Neuvermietung, Lebenspartner/ in, Untermieter/in etc.) und nicht etwa die Genossenschaft. Versäumt es diese Person, sich rechtzeitig beim Einwohnermeldeamt anzumelden, riskiert sie ein Bußgeld von 1.000 EUR. Beachten Sie bitte, dass nicht nur der

Einzug sondern eben auch der Auszug von weiteren Personen der Genossenschaft rechtzeitig zu melden ist. Teilen Sie uns deshalb – letztlich im eigenen Interesse – rechtzeitig mit, falls Sie eine weitere Person in Ihre Wohnung aufnehmen möchten oder eine bereits genehmigte Person auszieht.

Mit dem Inkrafttreten des Bundesmeldegesetzes wird es künftig den Vermietern möglich sein, beim Einwohnermeldeamt abzufragen, welche Personen det sind. Hierdurch lässt sich schneller herausfinden, ob ein Mieter seine Wohnung an weitere Personen untervermietet hat, und der Mieter deshalb wegen unerlaubter Untervermietung abgemahnt oder schlimmstenfalls sogar gekündigt wird.



Wenn Ihr Lebenspartner bei Ihnen einzieht, benötigt dieser ebenfalls eine Bescheinigung vom Vermieter.

EBM INTERN

ORDNUNG MUSS SEIN

Die ebm stellt neue Hausmeister ein

er Hausmeister ist stets der erste Ansprechpartner für Sie als Mieterin oder Mieter, hat ein offenes Ohr für die Belange der Hausgemeinschaft und nimmt sich der Lösung von bestehen- "Erste Ansprechden Problemen zeitnah an. Für einen kontinuierlich guten Service vor Ort in den Wohnanlagen beschäftigt die ebm **Mieter**" ausschließlich eigene Hausmeister.

heit bewährt und wird auch als Garant für einen guten Service vor Ort für die Zukunft so beibehalten. Aktuell beschäftigt die ebm acht Hausmeister und zusätzlich noch einen Kollegen vorübergehend als Springer für alle Wohnanlagen, der je nach Bedarf tätig wird. Dieser "Springer"-Hausmeister wird aber ab Ende 2016 dann für die momentan im Bau befindliche Wohnanlage in Riem dort als fester Ansprechpartner und Hausmeister beschäftigt sein. In der Wohnanlage in Neuhausen – Stamm 1 – verlässt uns ein langjähriger, geschätzter Mitarbeiter (wir haben dazu schon in der letzten MieterInfo berichtet). Nach vielen

"Eigene Hausmeister für guten Service"

Jahren in München zieht es ihn jetzt wieder in seine fränkische Heimat zurück. Im letzten Jahr schied auch ein Mitarbeiter aus Altersgründen aus. Um diese Lücken wieder auszufüllen, haben wir seit letztem Jahr über verschiedene Ausschreibungen jetzt unseren Personalbestand wieder ausgeglichen. Viele, sehr viele Bewerbungen gingen dazu bei uns ein. Leider waren aber auch viele Bewerbungen

aufgrund mangelnder Qualifikation für uns nicht geeignet. Wir mussten jetzt lange suchen, bis wir neue Mitarbeiter fanden, die unsere Ansprüche in Bezug

partner für die

Das hat sich schon in der Vergangen- auf eine hohe Servicequalität vor Ort, technische Kompetenz und vor allem den offenen und freundlichen Umgang mit den Mietern erfüllen können. Ab 01.10.2015 sind aber jetzt wieder alle Reihen geschlossen.

> Die Aufgaben, die ein Hausmeister vor Ort zu erledigen hat, werden immer anspruchsvoller und vor allem umfangreicher. Neben den normalen Pflege- und Instandsetzungsaufgaben kommen bei unseren Hausmeistern auch die Wohnungsabnahmen und Übergaben, die Firmenkoordination

und regelmäßige Sicherheitsüberprüfungen dazu. Darüber hinaus sind sie auch unsere ersten Ansprechpartner für die Mieter vor Ort bei kleineren und größeren Problemen.

Nicht nur bei den Hausmeistern hat sich der Aufgabenumfang gewandelt und erhöht, auch im gesamten technischen und im kaufmännischen Bereich sind über die Jahre hinweg immer neue Tätigkeiten dazugekommen. Auch für die nächsten Jahre erwarten wir weitere, zusätzliche Aufgaben, die wir mit dem jetzigen Personalbestand ohne die gute Servicegualität herunterzufahren, nicht mehr erledigen

Einerseits stehen in den nächsten Jahren viele umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an. Die ebm muss auch ihren Wohnungsbestand mit neuen Wohnungen, mit moderner, zukunftsweisender Bausubstanz ergänzen. Andererseits kommen im-



Unsere Hausmeister helfen schnell vor Ort bei jeder Art von Problemen.

mer mehr verschärfende Auflagen, abgeleitet aus geänderten Gesetzesvorlagen oder neuen EU-Richtlinien wie z.B. neue Energieeinsparverordnungen, die Einführung von Rauchwarnmeldern in allen Bestandswohngebäuden oder der ausschließliche Einsatz von Brennwertthermen bei Gasetagenwohnungen auf uns zu, die dann fach- und fristgerecht umzusetzen sind.

Kontinuierliche Veränderungen im Mietrecht führen auch dazu, dass es aus Unkenntnis, bzw. falsch dargestellte Sachverhalte im Internet und den Medien, immer häufiger zu Streitfällen bei Wohnungsauszügen kommt und daraus letztendlich erhöhte Kosten für die ebm entstehen. Um dem entgegenzuwirken, ist ein Mehr an Aufwand in die Vertragsgestaltung zu investieren. Vor allem auch bei Wohnungsabnahmen / Wohnungsübergaben wird ein höherer Aufwand absolut notwendig werden, um die Rechtssicherheit zu

gewährleisten und damit das Kostenrisiko zu minimieren.

Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht und die daraus resultierenden zusätzlichen Überprüfungsaufgaben nehmen heute schon einen nicht unerheblichen Teil der Hausmeisterstunden ein und werden auch noch deutlich steigen. Sicherheit hat auf jeden Fall Vorrang, Mängel müssen schnell erkannt und zeitnah abgestellt werden. Dazu sind wir als Wohnungsun- Zwei unserer ebm-Hausmeister ... ternehmen generell verpflichtet.

Dies alles führt dazu, dass wir gerade im technischen Bereich auf Dauer einen weiteren Mitarbeiter als "Springer" einsetzen werden, der die Hausmeister in den Wohnanlagen bei der Erledigung von Verkehrssicherungsaufgaben unterstützt. Werden die Verkehrssicherungspflichten für uns als Wohnungsunternehmen noch weiter verschärft, wird es für die Zukunft auch unumgänglich, eigenständige Fachkräfte dafür auszubilden und einzusetzen.





... die unsere Wohnanlagen für die ebm-Mieter pflegen.

NACHRUF

Herr Josef Voglmaier ist am 23. Juli 2015 im Alter von 82 Jahren verstorben.

Herr Voglmaier war vom Juni 1995 bis Juni 2004 Mitglied des Aufsichtsrates und hat dabei die Geschicke der ebm mitbestimmt und mitgestaltet. Mit seinem Wirken und mit seiner Persönlichkeit wird er uns im Gedächtnis bleiben.

Wir trauern um ihn.

Unsere Anteilnahme gilt seinen Hinterbliebenen

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter der ebm





IMPRESSUM

MieterInfo – Ausgabe 4/2015

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 Schaffarczik (V.i.S.d.P.), Rainer Graßl, Monika Kellermann, Julia Riedl

Konzeption und Gestaltung:

Projektil Werbeagentur

Layout: Julia Moosbauer **Bilder:** ebm-Archiv, fotolia, shutterstock, stocksy

