

# MIETERINFO

AUSGABE 1 • APRIL 2017

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



## NEUBAU RIEM 1 UND RIEM 2

133 neue Wohnungen im  
Bestand der ebm

## KLAPPE ZU – FILM AB!

Das Fernsehen zu Gast  
bei der ebm

## NEUE SERIE IN DER MIETERINFO

Gewerbemieter der ebm  
stellen sich vor

## IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

|  |  |  |
|--|--|--|
| Vorstand                                       | - Klaus Schaffarczyk                   | 089 / 13 07 98 15                      |
| Assistentin des Vorstandes                     | - Monika Kellermann                    | 089 / 13 07 98 12                      |
| Leitung kaufmännischer Bereich                 | - Mike Walliser                        | 089 / 13 07 98 24                      |
| Querschnittsaufgaben Wohnungswirtschaft        | - Fabian Simmel                        | 089 / 13 07 98 19                      |
| Vermietung, Beschwerdemanagement, Kundendialog | - Vanessa Mangstl<br>- Andrea Markovic | 089 / 13 07 98 26<br>089 / 13 07 98 11 |
| Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder      | - Aloisia Knieps                       | 089 / 13 07 98 20                      |
| Teamleitung Rechnungswesen                     | - Nadja Meyer                          | 089 / 13 07 98 25                      |
| Rechnungswesen                                 | - Eliette Steinbach                    | 089 / 13 07 98 22                      |
| Betriebskosten, Versicherungen                 | - Liza Bogner                          | 089 / 13 07 98 18                      |
| Rechnungswesen, Kasse                          | - Christine Ritzinger                  | 089 / 13 07 98 14                      |
| Leitung technischer Bereich                    | - Roland Schardt                       | 089 / 13 07 98 16                      |
| Gebäude- und Anlagenmanagement                 | - Jürgen Cindric<br>- Markus Weller    | 089 / 13 07 98 28<br>089 / 13 07 98 29 |

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



## INHALT

|   |                      |
|---|----------------------|
| 2 | ANSPRECHPARTNER      |
| 3 | VORWORT              |
| 4 | AKTUELLES AUS DEN WA |
| 9 | EBM INTERN           |



### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

gerade in den letzten Monaten wurde in allen Medien das Thema bezahlbarer Wohnraum, genossenschaftliches Wohnen und Wohnungsneubau intensiv behandelt. Unisono über alle Fraktionen hinweg fordern Landes- und Kommunalpolitiker einen verstärkten Neubau angesichts der angespannten Lage in zahlreichen bayerischen Städten, gerade hier in München. Diejenigen Wohnungsunternehmen, die sich der sozialen Verantwortung verschrieben haben, stehen aber im Augenblick in einer äußerst schwierigen Lage. Auf der einen Seite herrscht ein großer Druck, schnell, kostengünstig und dann auch noch bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Demgegenüber stehen fortlaufende Verteuerungen der Baukosten, die sich vor allem durch ausufernde Überregulierungen und den steigenden Energiekosten ergeben. Die Verschärfungen durch die neue Energieeinsparverordnung und des Mietrechts tragen ihr Übriges bei. Aber der Hauptkostentreiber sind exorbitante und durch Spekulationen ausgelöste Steigerungen bei den Bodenrichtwerten hier in München. Gute Wohnlagen überschreiten jetzt schnell mal die 6.000 Euro-Marke für einen einzelnen Quadratmeter.

Da denkt man ja, gut, wer jetzt Bodenreserven in seinen Beständen hat, um dann diese zu bebauen oder auszubauen und dafür keinen Grund erwerben muss. Aber das ist leider nur die halbe Wahrheit. Will man ein Nachverdichtungsprojekt vorantreiben, werden einem hohe finanzielle Belastungen aufgebürdet durch Stellplatzsatzungsvorgaben, Stadtanierungsaufgaben und gerade durch die hohen Anforderungen an die Ausführung der Gebäude aus Sicht der Stadtplanung und der planenden Architekten, die sich aus den immer detaillierteren Bebauungsplänen ergeben. Auch ohne Zukauf von Grundstücken erwarten den Bauherrn sehr hohe finanzielle Verpflichtungen.

Unsere Genossenschaft hat vor knapp zwei Jahren mit einem Neubau in Riem begonnen. Wir haben die 133 Wohnungen termingerecht zum 01.03. bzw. 01.04.2017 erstellt und auch schon zum überwiegenden Teil vermietet. Gebäude, Tiefgaragen und die Zuwege sind bis auf kleinere Nacharbeiten fertig gestellt. Die komplette Fertigstellung der Freiflächen (Grünanlagen, Nebenwege, Spielplätze) ist dann bis spätestens Mai 2017 vorgesehen.

Wir haben jetzt mit diesem Neubau qualitativ hochwertigen Wohnraum für die nächsten Jahrzehnte geschaffen und ergänzen damit unser bezahlbares Wohnraumangebot für die Zukunft. Trotz den vielen Auflagen und den von uns eingeforderten Qualitäten an die Bausubstanz haben wir es geschafft, mit den vorgegebenen finanziellen Mitteln sehr schöne, mit guter Ausstattung und großzügigen Grundrissen versehene Wohnungen zu erstellen. Auf den nachfolgenden Seiten dieser MIETERINFO stellen wir Ihnen die Wohnanlage bzw. die Wohnungen ausführlich vor. Dieses umfangreiche Bauvorhaben mit einer Investitionssumme von über 40 Mio.

Euro wurde für uns nur möglich, weil wir zum einen gute Architektenteams und Planer für beide Baufelder gewinnen konnten und andererseits alle am Bau beteiligten Firmen, aber auch die Mitarbeiter der ebm alles getan haben, um Kosten, Termine und geforderte Qualitäten einzuhalten.

Der Jahresabschluss 2016 ist gemacht, die Bilanz ist in Erstellung, alle Vorbereitungen zur Mitgliederversammlung 2017 laufen. Daher möchten wir mit dieser MIETERINFO schon mal vorab auf diesen wichtigen Termin hinweisen. Ich wünsche Ihnen im Namen aller Mitarbeiter der ebm frohe Ostern und wie immer eine gute Unterhaltung beim Lesen der MIETERINFO.

Klaus Schaffarczyk  
geschäftsführender Vorstand

# AUSBLICK BAUTÄTIGKEIT UND PLANUNGEN 2017

## Neubau Riem 1 und 2

**E**ndlich ist es geschafft! Nach ca. drei Jahren intensivster Planung und Baudurchführung haben wir jetzt 133 neue Wohnungen in unseren Bestand übernehmen können. Die ersten Mieter können ihre neuen Wohnungen zum 01.03. bzw. 01.04. übernehmen. Auch ein

neues Cafe mit Backwarenverkauf wird dann an den Pächter übergeben. Architekten, Planer, die beteiligten Firmen und unsere Mitarbeiter haben mit Hochdruck in den letzten Monaten und gerade in den letzten Wochen vor der Fertigstellung daran gearbeitet, dass bis auf wenige Punk-

te alles rechtzeitig vor der Übergabe an die Mieter fertiggestellt werden konnte. Leider hat das Wetter im Januar die Arbeiten an den Außenanlagen stark verzögert. Daher werden die Außenanlagen dann erst Ende April / Anfang Mai mit den letzten Bepflanzungen fertig gestellt.



Diese neue Wohnanlage im Stadtteil Trudering-Riem ergänzt jetzt unseren Bestand um 133 neue, qualitativ hochwertig ausgeführte Wohnungen. Der Gesamtbestand der Wohnungen bei der ebm steigt dann auf 2.525 Wohnungen mit ca. 160.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wir haben mit dieser neuen Wohnanlage eine hervorragende Ergänzung zu unseren Bestandswohnungen geschaffen. Es entstanden Wohnungen mit sehr zeitgemäßer Ausstattung, insbesondere wurde Wert auf funktionale, aber auch vielfältige Grundrisse für unterschiedliche Nutzungen gelegt. Neben familienfreundlichen 3-4 Zimmerwohnungen sind in allen Häusern auch kleinere und größere Wohnungen für Alleinstehende und Zwei-Personen-Haushalte integriert.



Für jede der 133 Wohnungen steht ein Tiefgaragenstellplatz – verteilt in zwei Tiefgaragen – zur Verfügung. Sollte der eine oder andere Mieter keinen Stellplatz benötigen, so können andere Mieter dann nach der Erstvermietung aller Wohnungen einen der bis dahin nicht vermieteten Stellplätze dazu mieten. Alle Häuser der beiden Anlagenteile

sind über die Tiefgarage direkt erreichbar, ebenso die in den Kellern gelegenen Fahrradabstellbereiche. Zur Sicherheit sind in beiden Tiefgaragen Brandmeldeanlagen mit einer direkten Aufschaltung zur Feuerwehr installiert. Die Tore der Tiefgaragen lassen sich mit dem Wohnungsschlüssel bzw. mit einem Hand-Funksender von außen öffnen.

Durchwegs sind die Wohnungen barrierefrei ausgeführt, was gerade für ältere Mieter einen hohen Komfort darstellt und ein langes, allein bestimmtes Wohnen ermöglicht. Alle 12 Häuser haben Aufzüge, die aus jeder Ebene – Tiefga-

rage, Straßen- und Hofseite, sowie den einzelnen Etagen – den Zugang zu den einzelnen Wohnungen ermöglichen. Alle Wohnungen wurden mit Balkonen, Loggien bzw. Terrassen ausgestattet. In manchen Wohnungen sogar in Kom-

ination mit einem eigenen Grünflächenanteil, sodass der Freiraum großzügig in das Wohnen mit einbezogen werden kann. Die Wohnungen wurden nach Möglichkeit so ausgerichtet, dass möglichst viel Licht über bodentiefe



Fenster in die Zimmer eindringt, gleichzeitig ist aber auch eine Verschattung des Lichteinfalls und zum Schutz der Privatsphäre durch Rollläden möglich. Die Terrassen oder Loggien haben in der Regel noch einen zusätzlichen Sonnenschutz in Form von Schiebeläden oder Sonnensegel. In allen Zimmern der Wohnungen wurde eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung unter schönem Parkettboden installiert, was zu einem angenehmem Raumklima beiträgt. In den größeren Wohnungen wurde neben dem Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, Toilette und Stellplatz für eine Waschmaschine noch ein zusätzliches Gäste-WC, teilweise auch mit einer zusätzlichen Duschköglichkeit, eingebaut.

Alle Häuser bzw. die Wohnungen sind nach KfW 70 Standard mit einer guten Abdichtung, dreifach verglasten Fensterflächen und einer relativ luftdichten



Außenhülle errichtet. Dieser Standard in Kombination mit einer effizienten Heizungsanlage führt zu niedrigen Energiekosten für alle Mieter. Natürlich muss ein Haus auch gelüftet werden, was zum einen durch den Mieter beim Öffnen der Fenster geschieht, aber gerade bei solchen stark abgedichteten

Gebäuden wird dies durch eine gezielte Fenster- bzw. Laibungslüftung mit Absaugung in den Bädern realisiert. All diese Maßnahmen sind dazu da, um möglichst geringe Heizkosten zu erzielen.

Um den hohen Ansprüchen der heutigen vernetzten Welt gerecht zu werden, stellen wir in den Wohnungen den Zugang zum Highspeed-Internet über verschiedene Optionen zur Verfügung. Zum einen bietet die Telekom einen direkten Anschluss an das Glasfasernetz in der Wohnung an, daneben kann auch ein bis zu 400 Mbit/s Internet-Anschluss über den Kabel-Medienanschluss von KMS bezogen werden und darüber hinaus auch noch die Möglichkeit, über M-Net ein schnelles Internet und weitere Multimedia Dienste zu bestellen. Über die Medienverteiler in den Wohnungen können dann die Signale in jedem Wohnraum oder direkt über einen im Verteiler eingebauten WLAN-Router in der ganzen Wohnung abgerufen werden.

Darüber hinaus stellt ein Kabelanschluss in jedem Wohnraum ein umfangreiches Angebot an Fernsehprogrammen aus dem Kabelnetz von KMS (überwiegend in digitaler Qualität) zur Verfügung. Moderne Türsprechanlagen – auf Wunsch auch mit Videodarstellung – zusammen mit einer elektronischen Öffnungsmöglichkeit für die Hauseingangstüre und einem neuen digitalen Informationsmedium als Ersatz für die bisherigen Aushangtafeln zur Mieterinformation werten das Wohnen in dieser Anlage auf.

Die Freiflächen sind so konzipiert, dass es Spielbereiche mit unterschiedlichen Spielgeräten für Kinder gibt. Es sind aber auch ruhigere Zonen zum Aufenthalt im Freien für alle Mieter integriert. Neben den allgemein zugänglichen Freiflächen haben wir für die Wohnungen in den Erdgeschossen in den meisten Fällen einen mehr oder weniger großen Privatgarten zur Eigennutzung vorgesehen. In den Freiflächen sind auch weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorhanden. Grundsätzlich haben wir aber in den Kellern der Häuser jeweils einen separaten Raum zum Abstellen der Fahrräder vorgesehen. Es wird auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsmöglichkeit für die Gemeinschaftsdachterrasse und den Mietertreff, einen separaten Raum für eine gemeinschaftliche Nutzung, in dieser Wohnanlage geben.

Abgerundet wird dieser hohe Standard auch noch dadurch, dass wir vor Ort einen eigenen Hausmeister – Herrn Christiansen – als ersten Ansprechpartner für alle Mieter dieser Wohnanlage vorgesehen haben. Herr Christiansen sorgt sich in erster Linie um einen sauberen und sicheren Zustand der Anlage und wird sich um alle technischen Probleme – vom tropfenden Wasserhahn bis zur schwer schließenden Kellertüre – kümmern. Er nimmt aber auch gerne alle Ihre Fragen und evtl. weitere Probleme rund um Ihre Wohnung auf und wird sich, soweit machbar, direkt darum kümmern oder dann den Sachverhalt an die Verwaltung weiterleiten.

# AUSBLICK BAUTÄTIGKEITEN UND PLANUNGEN 2017 (GRÖßERE MASSNAHMEN)

### Germering Wohnanlage – Ludwig-Thoma-Straße



#### Ludwig-Thoma-Straße 11-21 – 1. Bauabschnitt

Anbau neuer Balkone für alle Wohnungen, die Erdgeschoßwohnungen erhalten großzügige Terrassen, Überarbeitung der Fassaden sowie Neugestaltung der umgebenden Freiflächen mit einem kleinen Spielplatz, Fahrradabstellmöglichkeiten im Hof sowie neue Mülltonnenhäuser.

**Beginn:** vsl. April 2017 (1. BA – Ludwig-Thoma 11-15)  
vsl. März 2018 (2. BA – Ludwig-Thoma 17-21)

**Fertigstellung:** vsl. August 2018 (2.BA)

### Neuaußing Wohnanlage – Limesstraße



#### Freienfelstraße 11-15 – 3. Bauabschnitt

Sanierung der Kalt- / Warm- und Abwasserleitungen in den letzten 22 Wohnungen. Komplettsanierung der Bäder, der Gäste-Toiletten (soweit vorhanden) und der Wasserinstallationen in den Küchen. Nach Abschluss der Arbeiten in den Wohnungen werden die noch fehlenden Fassaden neu gestrichen und die angrenzenden Freiflächen attraktiv gestaltet. Soweit notwendig, werden die Treppenhäuser instand gesetzt, im Eingangsbereich wird ein Fliesenspiegel angebracht und die Treppenhausbeleuchtung auf energiesparende LED-Beleuchtung umgestellt.

**Beginn:** vsl. April 2017

**Fertigstellung:** vsl. Oktober 2017

### Nymphenburg Wohnanlage – Am Hirschgarten



#### Ginhardtstraße 6-20 – 1. Bauabschnitt

Balkonerneuerung bzw. Balkonergänzung, teilweise Terrassen in den Erdgeschoßwohnungen, die Häuser Ginhardtstr. 8, 10 und 12 werden dabei mit einem Aufzug ausgestattet, die Hauseingänge werden überarbeitet – großzügiger, verglaster Eingangsbereich, Fliesenspiegel, LED-Treppenhausbeleuchtung, Fassadensanierung mit neuem Farbanstrich sowie Überarbeitung der umgebenden Freiflächen mit neuem Spielfeld, Fahrradabstellmöglichkeiten und Mülltonnenhaus. Die kompletten Baumaßnahmen erstrecken sich über zwei Jahre.

**Beginn:** vsl. April 2017 (1. BA – Ginhardtstr. 6-12)  
vsl. März 2018 (2. BA – Ginhardtstr. 14-20)

**Fertigstellung:** vsl. Oktober 2018



### **Siegrunestraße 13c**

Aufzugseinbau, Überarbeitung des Hauseingangs – großzügiger, verglaster Eingangsbereich, Fliesenspiegel, LED Treppenhausbeleuchtung.

**Beginn:** vsl. Mai 2017

**Fertigstellung:** vsl. Oktober 2017



### **Innenhof Herthastraße / Siegrunestraße**

Der großzügige Innenhof zwischen der Herthastraße und der Siegrunestraße ist im Laufe der Jahre stark eingewachsen. Der Spielplatz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, die Wegführung wird so nicht mehr genutzt. Um jetzt wieder eine attraktive Freifläche für alle Mieter daraus zu gestalten, haben wir uns entschlossen, in mehreren Abschnitten die komplette Freifläche zu überarbeiten. Im ersten Abschnitt entsteht im Innenhof ein neuer Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität für Jung und Alt. In den nächsten Jahren werden dann Zug um Zug alle Freiflächen im Innenhof und auf den Straßenseiten dieses Häusergevierts neu angelegt. Dabei entstehen neben dem kleinen Spielplatz auch Ruhezonen zum Aufenthalt im Freien, eine reduzierte, aber gut nutzbare Wegführung (weniger Instandhaltungsaufwand) sowie gute Fahrradabstellmöglichkeiten und neue Mülltonnenhäuser.

Die kompletten Umbaumaßnahmen erstrecken sich über mehrere Jahre.

**Beginn:** vsl. Mai 2017 (1. Abschnitt Spielplatz)

**Fertigstellung:** vsl. Oktober 2017



Selbstverständlich beschränken sich die Investitionen nicht auf die vorgestellten Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsvorhaben. Schwer abschätzen lassen sich die sogenannten „ungeplanten Instandhaltungen“ durch Wohnungswechsel, Wasser- und Brandschäden und laufend erforderliche Reparaturen.

Neben zahlreichen weiteren kleineren Umgestaltungen von Garten- und Freiflächen in den Wohnanlagen werden auch bestehende Müllsituationen in verschiedenen Wohnanlagen verbessert. Bereits begonnen hat die Treppenhäuserneuerung in den Häusern der Altöttinger Straße. Jetzt werden weite-

re zwei Treppenhäuser in der Altöttinger Str. 44 und 46 komplett renoviert. Hier werden sämtliche Wohnungseingangstüren erneuert, die Treppenbeläge geschliffen, Stufenkanten erneuert und zuletzt erhalten die Wände einen neuen Anstrich. Der Austausch der vorhandenen Treppenhausbeleuchtung gegen zeitgemäße LED-Leuchten mit Bewegungssensoren erfolgte bereits 2015. In den Eingangsbereichen werden Boden und Wandfliesen verlegt und die Briefkastenanlage wird ausgetauscht. Auch in den kommenden Jahren sollen regelmäßig weitere Treppenhäuser und Eingangsbereiche in verschiedenen Wohnanlagen der

ebm überarbeitet werden. Zudem besteht die Planung, die Fassaden in der Ginhardtstr. 7-13 mit einem neuen Wärmeschutz zu versehen. Als Vorarbeiten müssen noch einige Terrassen saniert werden. Zudem werden dabei die Hauseingänge, ähnlich wie in der Altöttinger Straße, komplett überarbeitet. Und abschließend wird der Grünstreifen zwischen den Häusern und der Straße mit Errichtung einer neuen Mülltonnenabstellung aufgewertet. Die Planungen laufen, es fehlen aber immer noch entscheidende Angebote. Wir hoffen, dass wir diese Arbeiten noch in 2017 umsetzen können – ansonsten spätestens in 2018.

### SOKO MÜNCHEN – TV-AUFNAHMEN BEI DER EBM



Das Aufnahmeteam bei der Arbeit

Am 3. Februar 2017 machte die Ufa im Auftrag des ZDF einige Aufnahmen in unserer Anlage in der Schlüsselbergstraße. Hintergrund war, dass sich eine Mieterwohnung als Kulisse für die Serie „SOKO München“ als geeignet herausgestellt hatte. Nachdem vorab die Zustimmung der Mieterin von der Ufa eingeholt worden war, durfte hier gedreht werden. So kam es, dass am Nachmittag neben der sehr sympathischen Hauptdarstellerin der Serie (Bianca Hein alias Kriminalhauptkommissarin Katharina Hahn, u.A.) auch das rund 15 Personen umfassende Aufnahmeteam samt Ausrüstung in

der Wohnanlage und der Wohnung vor Ort war. Als dann die Aufnahmen im Kasten waren, wurde alles wieder abgebaut und das Filmteam verließ anschließend das Set wieder. Spannend war es zudem für alle Beteiligten.

Für alle die nun Lust bekommen haben: Die Serie SOKO München gibt es seit 1978 als „SOKO 5113“. Im Juli 2015 wurde der Titel dann in „SOKO München“ umbenannt.

Die Serie läuft im ZDF, immer montags von 18.00 - 19.00 Uhr.

### GEWERBEMIETER DER EBM: BÜCHER HACKER

In unserer neuen Serie, Gewerbemieter der ebm, möchten wir Ihnen heute den „Bücher Hacker“ in Laim vorstellen.



Bücher Hacker wurde 1946 gegründet und ist seit jeher eine allgemeine Buchhandlung in Laim. Im Jahr 1995 wurde sie von der Familie Schiefer übernommen. 2014 fand der Umzug zurück in die ursprünglichen Räume in der Fürstenrieder Straße 44 statt.

Seitdem finden Bücherfans und alle Lesebegeisterten das Geschäft unter dieser Adresse. Mit dem Generationenwechsel in 2016 übernahmen die Kinder das Geschäft. Immer wieder finden Lesungen und Veranstaltungen statt. So wird nach dem Welttag des

Buches am 23. April wie jedes Jahr eine Rallye für Kinder und Schulklassen in den Geschäftsräumen des Bücher Hacker veranstaltet werden. Am 1. Juni ist sogar die Laimer Autorin Julia Fischer für eine Lesung zu Gast. Sie liest aus ihrem neuem Buch „Die Galerie der Düfte“ vor.

Zu folgenden Öffnungszeiten können Sie sich von dem kompetenten und freundlichen Personal beraten lassen oder sich persönlich einen Überblick über das Angebot vor Ort machen: Montag- Freitag von 09.00 - 19.00 Uhr und Samstag von 09.00 - 16.00 Uhr. Natürlich können auch Bücher gerne telefonisch unter der 089/54674111, oder per Online-Shop [www.buecherhacker.de](http://www.buecherhacker.de) bestellt werden. Die ebm freut sich über die jahrzehntelange Geschäftsbeziehung und empfiehlt:

*Bücher Hacker in Laim*

## GRÜNANLAGEN – GESTALTUNG UND PFLEGE

Nicht nur unsere Häuser, die Fassaden und Wohnungen werden bei der ebm seit Jahren intensiv modernisiert und zum Teil neu gestaltet. Auch die Außenanlagen haben wir in den letzten Jahren stark überarbeitet. Wir wollen damit dazu beitragen, dass die Wohnanlagen mit ihren Grünflächen, mit den Bepflanzungen, ein attraktives Wohnumfeld für unsere Mieter darstellen. Noch haben wir dies nicht in allen Wohnanlagen umsetzen können, die Planungen sehen aber für die nächsten Jahre noch weitere Umgestaltungen zur Aufwertung dieser Freiflächen vor.

Das Engagement der ebm für die Aufwertung der Grünanlagen wurde auch im letzten Jahr zweimal durch die Landeshauptstadt München ausgezeichnet. Zwei doch etwas triste Hofanlagen haben wir mit Planungsvorgaben durch das Landschaftsarchitekturbüro Heide-Marie Eitner zu sehr schönen und für die Mieter auch gut nutzbaren Freiräume umgestalten lassen. Diese Auszeichnungen und die Wertschätzungen durch unsere Mie-

ter zeigen, dass gut geplante und gepflegte Freiflächen in Verbindung mit bezahlbarem Wohnraum attraktive Lebensräume in einer immer hektischeren, immer dichter besiedelten Stadt darstellen.

Gut geplante und gepflegte Freiräume sind keine Selbstläufer. Nicht unerheb-



liche Planungs- und Pflegekosten sind dafür notwendig. Es zeigt sich, wenn schon bei der Planung, bei der Gestaltung, bei der Art der Bepflanzung großen Wert auf eine kostenoptimierende Auswahl gelegt wird, dass dann im Laufe des Lebenszyklus die Pflegekosten plan- und überschaubar bleiben. Wie eingangs erwähnt, sind aber immer wiederkehrende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Die ebm hat seit Jahren ein Konzept entwickelt, das eine Arbeitsteilung zwischen den ebm-internen Landschaftsgärtnern und Hausmeistern sowie zugekauften Leistungen verschiedener Fachfirmen vorsieht. Unser eigenes Personal ist zum einen für die Planung der Pflegemaßnahmen über die verschiedenen Jahreszeiten hinweg und für wiederkehrende Kontrollen zuständig. Daneben übernehmen die ebm-internen Landschaftsgärtner auch Planungsaufgaben und die Überwachung der auszuführenden Arbeiten. Zudem unterstützen unsere Landschaftsgärtner die Hausmeister in den Wohnanlagen bei deren Aufgaben zur Pflege der Grünanlagen. Beauftragte Fachfirmen übernehmen weitergehende Aufgaben wie z. B. umfangreiche Baumpf-

legearbeiten, Rodungen/Fällungen wo notwendig und die darauf folgenden Wiederanpflanzungen. Aber auch großflächige Heckschnitte mit Entsorgung von Schnittgut sind an Fachfirmen vergeben.

Damit wir unsere Aufgaben bei der Pflege der Grünanlagen optimal erledigen können sind auch moderne und wirtschaftlich optimal einsetzbare Arbeitsgeräte notwendig. Wir haben deswegen jetzt seit einigen Jahren ältere und nicht mehr so wirtschaftlich einsetzbare Arbeitsgeräte gegen neue Maschinen systematisch ersetzt. Die Flotte wurde jetzt bis auf wenige Ausnahmen auf Kompakt- und Kommunaltraktoren von einem Hersteller umgestellt. Vorteile sind dabei besserer Fahrkomfort, einheitliche, durchgängige Bedienungen für alle Mitarbeiter, schnellerer Arbeitsablauf, leiser im Umgang mit dem



Fahrzeug in den Hofanlagen. Auch kalkulierbare Wartungs- und Instandhaltungskosten sind dabei ein entscheidender Faktor.

Neben der Umstellung auf die neuen Traktoren wurde auch ein neuer Aufsitzmäher seit letztem Jahr intensiv erprobt und soll jetzt zusätzlich in den Wohnanlagen mit einem hohen Anteil von Rasenflächen zum verstärkten Einsatz kommen. Bei all den Überlegungen zur Neuanschaffung steht die Wirtschaftlichkeit aber auch bester Fahr- und Bedienkomfort, sowie Lärmreduzierung und weniger Schadstoffe in unseren Wohnanlagen im Vordergrund.



## MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2017

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2016 findet heuer am Montag, den 26. Juni 2017, 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 Versammlungslokal zu. Vor Versammlungsbeginn (von 17:00 - 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 09:00 - 17:00 Uhr, die Tageskarte kostet 6 Euro, die ermäßigte Eintrittskarte für Rentner und Pensionisten beträgt 4 Euro.

### WANN?

**Montag, 26. Juni 2017**  
**ab 18:00 Uhr**  
 (Einlass ab 17:00 Uhr)

### WO?

**Bavariasaal des Wirtshauses**  
**am Bavariapark**  
 Theresienhöhe  
 80339 München

26

Deutsches Museum   
 VERKEHRSZENTRUM

## AUSKUNFTSRECHT BEI STÖRUNG DES HAUSFRIEDENS



Wird ein Mieter von Nachbarn beschuldigt, er störe den Hausfrieden und wird vom Vermieter daraufhin angeschrieben, so hat dieser beschuldigte Mieter kein Recht zu erfahren, wer genau welche Anschuldigungen erhoben hat. Das hat das Amtsgericht München mit einem rechtskräftigen Urteil entschieden.

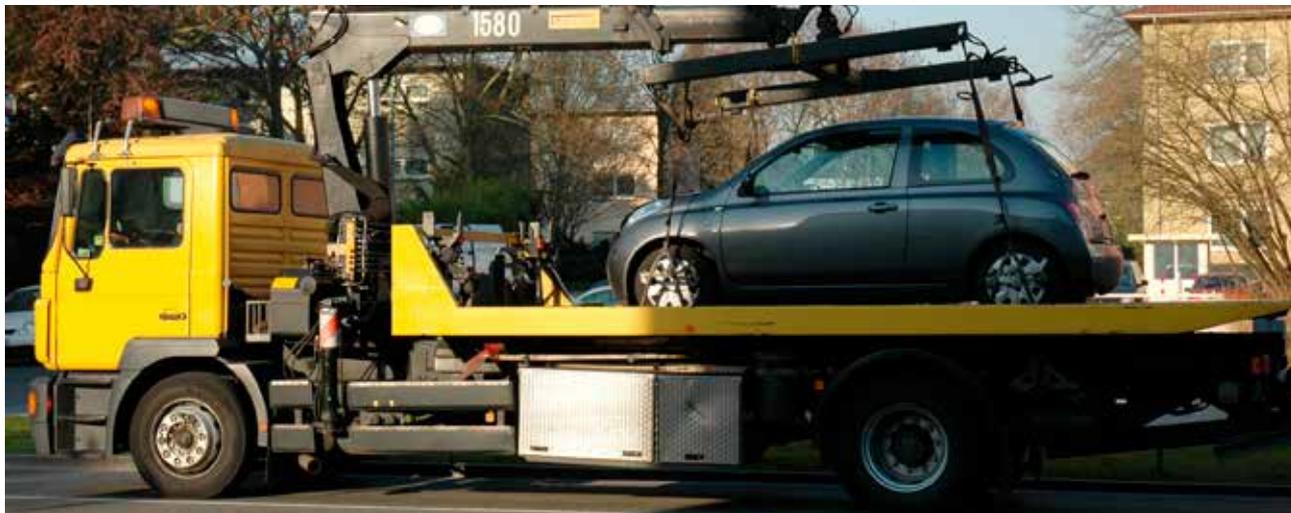
Im konkreten Fall ging es um die Belästigungen anderer Mieter in einer Haus-

gemeinschaft. Die Vermieterin hat den Mieter schriftlich aufgefordert, dies zu unterlassen. Sie drohte bei Wiederholungen mit einer Abmahnung bis hin zur fristlosen Kündigung. Der angeschriebene Mieter wollte jetzt von der Vermieterin wissen, wer und was genau über ihn gesagt wurde. Die Vermieterin verweigerte diese Auskunft, weil die betroffenen anderen Mieter um Vertraulichkeit gebeten hatten. Der

beschuldigte Mieter zog vor Gericht und wollte diese Auskunft einklagen. Die mit dem Fall beauftragte Richterin gab der Vermieterin recht. Es besteht kein Auskunftsanspruch aufgrund des Mietverhältnisses. Die Vermieterin habe auch eine Fürsorgepflicht gegenüber ihren Mietern und es drohe Gefahr für den Hausfrieden wenn Ross und Reiter genannt wird.

Warum haben wir dieses Urteil wiedergegeben? Auch in unserer Genossenschaft kommt es hin und wieder zu Verwerfungen in der Hausgemeinschaft. Ist der Hausfrieden gestört – meistens ja nur aus Unkenntnis oder Unachtsamkeit heraus – so kann die ebm nur tätig werden, wenn betroffene Mieter offen und ehrlich die Situation schildern. Anonyme Schreiben über evtl. Verstöße werden von uns nicht beachtet. Es muss schon Ross und Reiter genannt werden. Dafür verpflichten wir uns aber, fürsorglich mit den vertraulichen Informationen umzugehen.

## NICHT GENEHMIGTES ABSTELLEN UND PARKEN VON FAHRZEUGEN IN UNSEREN WOHNANLAGEN



Immer wieder und leider immer öfters müssen wir uns mit dem Thema verbotswidriges Parken in unseren Wohnanlagen, auf unseren Grundstücken beschäftigen. Wir möchten jetzt mit diesem Hinweis nochmal eindrücklich an alle Mieter appellieren, keine Fahrzeuge in unseren Hofanlagen abzustellen. Abstellen ist nur dort erlaubt, wo ausgewiesene Stellplätze vorhanden sind – i. d. R. sind dies aber vermietete Abstellflächen. Unter Fahrzeugen versteht man aber auch Motorroller, Mopeds, Anhänger usw. Unsere Hausmeister haben die Anweisung, konsequent vorzugehen.

Unerlaubt abgestellte Fahrzeuge werden mit einem Hinweis versehen, das Fahrzeug unmittelbar zu entfernen. Ansonsten werden wir das Fahrzeug durch ein Abschleppunternehmen entfernen lassen und die dabei entstehenden Kosten dem Verursacher verrechnen – notfalls auch über unsere Anwaltskanzlei.

Dazu möchten wir Sie auch nochmals auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) hinweisen, dass ein unbefugtes Abstellen eines Fahrzeuges eine „verbotene Eigenmacht“ darstellt und in seinem Urteil aus dem Jahr 2009 entschied der BGH die bis dahin

immer wieder diskutierte Frage, ob dem unmittelbaren Grundstückbesitzer bei unbefugt abgestellten Fahrzeugen ein sogenanntes Selbsthilferecht zusteht und ob er für die Wahrnehmung der damit verbundenen Maßnahmen einen Abschleppdienst beauftragen darf. Dies hat der BGH ausdrücklich bejaht. Denken Sie auch daran, dass ein unbefugtes Parken vor Tiefgarageneinfahrten, auf vermieteten Stellplätzen oder auch Rettungswegen bzw. Feuerwehrezufahrten zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann und gerade im Notfall kann dies zu einer ernststen Gefahr führen.



Markus Weller

## PERSONALNACHRICHTEN

Ab 01. April 2017 wird Herr Markus Weller die technische Abteilung der ebm verstärken. Herr Weller kann bereits auf eine jahrelange Erfahrung als technischer Bestandsmanager zurückblicken.

Wir freuen uns, einen kompetenten Mitarbeiter gewonnen zu haben und wünschen Herrn Weller viel Erfolg und Freude bei seiner neuen Aufgabe bei der ebm.



Die ebm wünscht Ihnen frohe Ostern!

## IMPRESSUM

### MieterInfo – Ausgabe 1/2017

Eisenbahner-Baugenossenschaft  
München-Hauptbahnhof eG  
Fürstenrieder Straße 36  
80686 München  
**Telefon:** 089/13 07 98 0  
**Telefax:** 089/13 07 98 99

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

**Redaktion:** Klaus Schaffarczyk (V.i.S.d.P.),  
Mike Walliser

**Konzeption und Gestaltung:**  
Projektıl Werbeagentur

**Bilder:** ebm-Archiv, Adobe Stock