

MIETERINFO

AUSGABE 2 • AUGUST 2018

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2018

Kurz zusammengefasst: Alle Informationen im Überblick.

110 JAHRE EBM. WIR BLICKEN ZURÜCK.

Johann Fell, die Gründungsversammlung und wie alles begann.

DIE WOHNANLAGE RIEM BLÜHT AUF.

Gemüse, Kräuter und Blumen auf dem Vormarsch.

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	- Mike Walliser	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
Teamleitung Rechnungswesen	- Nadja Meyer	089 / 13 07 98 25
Rechnungswesen	- Eliette Steinbach - Andrea Kath	089 / 13 07 98 22 089 / 13 07 98 17
Betriebskosten, Versicherungen	- Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
Rechnungswesen, Kasse	- Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Leitung technischer Bereich	- Markus Weller	089 / 13 07 98 29
Projektsteuerung, Neubau	- Roland Schardt	089 / 13 07 98 16
Gebäude- und Anlagenmanagement	- Jürgen Cindric - Fabian Simmel - Nico Tengel	089 / 13 07 98 28 089 / 13 07 98 19 089 / 13 07 98 27

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



INHALT

2	ANSPRECHPARTNER
3	VORWORT
6	NEUES AUS DEN WA
9	EBM INTERN
16	RUND UMS WOHNEN
18	VERMISCHTES
19	PREISRÄTSEL



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im September diesen Jahres feiert die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG ihren 110. Geburtstag. Ein stolzes Jubiläum wie ich meine. Um dieses Jubiläum entsprechend zu würdigen, halte ich es für wichtig, mit einigen Sätzen auf das Erreichte zurückzuschauen.

Die Gründung unserer Wohnungsgenossenschaften war eine direkte Folge wachsender Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts. Immer mehr Arbeiter und Handwerker sowie deren Familien strömten in die Städte. Auch in Bayern und insbesondere in München stieg die Zahl der Wohnungssuchenden stark an. Die vielen einfachen Arbeiter mit ihren Familien fanden – wenn überhaupt – unwürdige und nahezu unbezahlbare Wohnungen vor. Die Eisenbahn als Wegbereiter dieser starken Industrialisierung war Ende des 19. Jahrhunderts einer der größten Arbeitgeber in München. Betriebseinrichtungen, Werkstätten und die Verwaltung der Königlich Bayerischen Eisenbahnverwaltung wurden kontinuierlich auf- und ausgebaut. Immer mehr Personal war dafür notwendig. Aus dieser Situ-

ation heraus und um den schlechten Wohnungsbedingungen entgegen zu wirken, wurden dann viele, oftmals kleine, Wohnungsgenossenschaften durch engagierte Eisenbahner in und um München gegründet. So auch unsere Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG.

Am 22.08.1908 taten 458 Eisenbahner unter der Führung von Johann Fell den ersten – mutigen – Schritt zur Gründung unserer heutigen Genossenschaft. Schon einen Monat später, am 11.09.1908, erfolgte dann der Eintrag in das Genossenschaftsregister. Der Grundstein unserer heutigen Genossenschaft war damit gelegt. 2 Jahre nach der Gründung konnten die ersten Häuser im Stadtteil Neuhausen errichtet werden und trugen damit zur Linderung der akuten Wohnungsnot bei den Eisenbahnbediensteten bei. Die Planung und Errichtung in Summe von ca. 600 Wohnungen waren zur damaligen Zeit ein beachtlicher Vorgang und zeigten, dass schon bei der Gründung dieser Wohnungsbaugenossenschaft auf eine dauerhafte, solide Basis für die Zukunft Wert gelegt wurde. Weitere Wohnungen kamen durch Fusionen mit kleineren Wohnungsbaugenossenschaften in den 1940er Jahren dazu. Verstärkte Neubaumaßnahmen von 1950 bis Mitte 1970 ließen den Bestand dann auf annähernd 2400 Wohnungen anwachsen. Nach vielen Jahren der Konsolidierung, Modernisierung und Instandsetzung haben wir jetzt – seit 2015 – wieder Neubaumaßnahmen ergriffen und zusätzlich 133 moderne Wohnungen geschaffen. Weitere Planungen zur Bestandserweiterung liegen in der Schublade bzw. sind schon konkret in Planung.

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof mit ihrer

110-jährigen Geschichte hat bewiesen, dass Tradition und Moderne – gerade in der heutigen Zeit – nicht widersprüchlich sein müssen. Das genossenschaftliche Prinzip mit dem wohnungsgenossenschaftlichen Gedanken kann als zeitlos-gültige Idee verstanden werden. Diese wird uns auch in Zukunft anleiten, ein Unternehmen zu führen, das nicht alle marktüblichen Trends mitmacht, dafür aber Kontinuität, Verlässlichkeit und vor allem generationsübergreifendes, sicheres Wohnen bietet.

Die Geschichte der ebm und die zukünftige Ausrichtung unseres genossenschaftlichen Unternehmens wird uns noch das ganze Jahr 2018 beschäftigen und wir werden darüber berichten.

Wir können auf ein ausgesprochen erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurückblicken. Aufsichtsrat und Vorstand der ebm haben am 25.06.2018 bei der 106. Mitgliederversammlung umfassend und transparent den Jahresabschluss, die Geschäftstätigkeit und die gesamtwirtschaftliche Lage – mit einem Blick in die Zukunft – präsentiert.

Der Jahresabschluss, vorgestellt in der Mitgliederversammlung, dokumentiert ausführlich unsere positive Geschäftsentwicklung. Mit dieser kontinuierlichen Beständigkeit und unserer wohnungswirtschaftlichen Kompetenz können wir uns damit als mittelständisches, genossenschaftliches Wohnungsunternehmen sehr gut am Münchner Wohnungsmarkt heute und in Zukunft behaupten.

Am 01.07.2018 stellten wir nach über 30 Jahren auf ein neues Softwaresystem zur Steuerung aller wichtigen und notwendigen Geschäftstätig-

keiten um. Das bedeutet vor allem für unsere Mitarbeiter, vor und auch nach dem Umstellungstermin, eine sehr hohe zusätzliche Belastung. Schulungen, Datenabgleich, Umgang mit dem neuen System – das alles muss neben den täglichen Aufgaben erledigt werden. Wir werden selbstverständlich unseren Service in dieser Zeit weiterhin aufrechterhalten. Somit wird sichergestellt, dass auch in dieser Phase der Softwareumstellung die ebm alle wichtigen und geschäftsrelevanten Aufgaben zeitnah – so wie gewohnt – erledigen kann. Haben Sie aber dabei auch Verständnis, dass wir etwas weniger wichtige Anliegen und Anfragen in dieser Zeit etwas nach hinten verschieben, um so diese Umstellung auch bewerkstelligen zu können.

Die in 2017 begonnenen großen Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben in den Wohnanlagen „Am Hirschgarten“ sowie in Germering „Ludwig-Thoma-Straße“ gehen jetzt in die zweite Ausführungsphase. Leider ergeben sich bei solchen Modernisierungen im Bestand immer wieder unvorhersehbare Zusatzarbeiten aus bisher nicht einsehbaren Mängeln und Schäden, die aber unbedingt bei einer Sanierung mit erledigt werden müssen. Damit sind Terminverschiebungen vorgeplant. Zusatzleistungen durch Baufirmen sind nur schwer zu bekommen. Die Baubranche ist dermaßen ausgelastet, dass es nicht einfach sein wird, zusätzliche Leistungen fach- und termingerecht zu realistischen Preisen zu bekommen. Zudem wurde durch das Frühjahr mit einer starken Kälteperiode die Ausführung bestimmter Arbeiten verzögert. Wir werden aber bei allen Bauvorhaben durch optimierte Arbeitsabläufe versuchen, den Baufortschritt so zu beschleunigen, dass wir wieder im Zeitplan liegen.

Weitere Maßnahmen für die nächsten Jahre sind geplant, bzw. werden durch beauftragte Architekten und Planer bearbeitet. Im Fokus stehen dabei Bestandserhaltung und Wohnwertsteigerung, aber auch zusätzliche Neubaumaßnahmen sowie Erweiterungen im Bestand. Konkret wird dabei die Neubaumaßnahme in Neuaußing mit 68 Wohnungen, einer großen Gewerbefläche und einer Kindertagesstätte sowie die Aufstockung von 2 Gebäuden in der Wohnanlage Altöttinger Straße mit 12 neuen Wohnungen vorbereitet.

Durch die anhaltenden exorbitanten Preissteigerungen für Grundstücke in München wird es für uns momentan sehr schwierig, bestehende Erbpachtverträge des Bundeseisenbahnvermögens abzulösen und die Grundstücke zu kaufen. Trotz alledem versuchen wir – soweit wir dies wirtschaftlich auch vertreten können – durch einen ausgewogenen Mix aus Bestandserweiterung auf Eigengrundstücken, Neubau auf zugekauften Grundstücken und natürlich den Ankauf von Erbpachtgrundstücken die ebm weiter in Richtung Unabhängigkeit und Eigenständigkeit zu führen. Selbstverständlich wären auch Erbpachtvertragsverlängerungen zu bezahlbaren Konditionen aus unserer Sicht ein probates Mittel, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die Zukunft zu sichern.

Um all dies aber auch tun zu können, ist ein guter Stab von fachlich fundierten Mitarbeitern notwendig. Gerade durch die vielen notwendigen Baumaßnahmen mit einem immer stärkeren Korsett von Auflagen und Detailvorgaben, ist der technische Bereich stark gefordert. Die Akquise von technischem, aber auch kaufmännischem Personal stellt uns – wie auch alle an-

deren Wohnungsunternehmen – vor besondere Herausforderungen. Im technischen Bereich konnten wir jetzt die Lücken schließen und zwei neue Mitarbeiter gewinnen. Auch den kaufmännischen Bereich haben wir durch die Einstellung einer Teilzeitarbeiterin verstärkt. Daneben fördern wir gezielt die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gerade hat ein junger Mitarbeiter die Qualifikation zum Immobilienfachwirt erreicht und trägt damit zum weiteren Kompetenzaufbau in unserem Team bei. Weiterbildung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Fachkräftesicherung!

Die MIETERINFO soll Ihnen einen Überblick über die aktuellen Themen geben, die derzeit im Fokus der ebm stehen. Ich wünsche Ihnen daher eine aufschlussreiche Lektüre unserer neuen Ausgabe und verbleibe mit der Aussage – 110 Jahre gut und sicher wohnen bei der ebm.

Klaus Schaffarczik
geschäftsführender Vorstand

ZWISCHENSTAND INVESTITIONSPROGRAMM 2018

Rund 5 Millionen investiert die ebm auch dieses Jahr wieder in ihre Bestände. Diese Summe ist notwendig, um die Werterhaltung der Wohnanlagen und der Gebäude der ebm zu sichern. Natürlich wollen wir aber auch den Mitgliedern und Mietern der ebm das „Hier sind wir Zuhause“-Gefühl sichern. Gleichzeitig sind wir stolz darauf, durch diese Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen nicht unwesentlichen Anteil zur Unterstützung der regionalen Konjunktur beizutragen und damit auch Arbeitsplätze in München und Umgebung zu sichern. Und dies seit nunmehr 110 Jahren.

Hier ein Überblick über die diesjährigen Maßnahmen:

Germering, Ludwig-Thoma-Str. 17 bis 21

Fassade – Balkonanbau – Außenanlage, 18 Wohneinheiten (2. Bauabschnitt)

Wie in der letzten Mieterinformation angekündigt, haben die Arbeiten an den Gebäuden Ludwig-Thoma-Str. 17, 19 und 21 planmäßig begonnen. Die Gebäude erhalten dieselben großzügigen Terrassen und Balkone wie die Gebäude Ludwig-Thoma-Str. 11, 13 und 15. Die Malerarbeiten an der Fassade auf der Nord-, Ost- und Südseite wurden bereits abgeschlossen. Die im letzten Jahr begonnenen Arbeiten für die Neugestaltung der Außenanlage und Herstellung eines Spielplatzes sind schon weit fortgeschritten.



Altöttinger Str. 38 und 40

Sanierung des Treppenhauses, 16 Wohneinheiten

Bei diesen beiden Gebäuden wurden die Treppenhäuser saniert, die Wohnungseingangstüren erneuert und neue Briefkastenanlagen eingebaut. Um die Treppenhauswände im stark frequentierten Bereich bis zum Halbparkterre vor mechanischen Beschädigungen und vor Verschmutzung zu schützen, hat die ebm Fliesen anbringen lassen. Diese Maßnahme wertet zudem das Erscheinungsbild der Treppenhäuser zusätzlich auf.



Ginhardtstr. 14, 16, 18 und 20

Balkone – Eingänge – Fassade, 30 Wohneinheiten

Im Jahr 2017 wurden auf der Nordseite des Gebäudes die Fassade und die Dachterrassen saniert. Dabei sollen die Dachterrassen und Balkone auf der Südseite neu abgedichtet werden. Die Brüstungen der Balkone werden im Rahmen der Fassadensanierung ausgebessert. Abschließend sollen die Außenanlagen um das Gebäude aufgehübscht und pflegefreundlich fertiggestellt werden.

Ginhardtstr. 7 bis 13

Südfassade, Dachterrassen und Balkone, 32 Wohneinheiten (2. Bauabschnitt)

Im Jahr 2017 wurden auf der Nordseite des Gebäudes die Fassade und die Dachterrassen saniert.

Dabei sollen die Dachterrassen und Balkone auf der Südseite neu abgedichtet werden. Die Brüstungen der Balkone werden im Rahmen der Fassadensanierung ausgebessert. Abschließend sollen die Außenanlagen um das Gebäude aufgehübscht und pflegefreundlich fertiggestellt werden.



Fehwiesenstr. 114, 114 a, b, c

1. Bauabschnitt Strangsanierung, 30 Wohneinheiten

In der Fehwiesenstr. 114 b und c wird derzeit der 1. Bauabschnitt der Strangsanierung durchgeführt. Aufgrund des Alters der Ver- und Entsorgungsleitungen und der ständigen Zunahme von Schäden an diesen Leitungen war die Maßnahme unausweichlich. Im Zuge dieser Maßnahme werden in den Wohnungen zwangsläufig Teilsanierungen in den betroffenen Zimmern und Bädern ausgeführt.

Fehwiesenstr. 102-102c und Schlüsselbergstr. 45 und 47

Projekt „Aufstockung in der ebm-Wohnanlage Berg am Laim“



Entgegen der Ankündigung in der 3. Ausgabe der Mieterinfo 2017 wird das Projekt „Aufstockung in der ebm-Wohnanlage Berg am Laim“ nicht im II. Quartal 2017, sondern erst im Jahr 2018 begonnen. Die Gründe hierfür sind die hohe Auslastung von qualifizierten und leistungsstarken Firmen und die damit verbundene „Überhitzung“ der Preise bei einer Vergabe von Bauleistungen in der Hochsaison in den Sommermonaten.

Aus strategischen Gründen hat die ebm entschieden, die Zeit im Jahr 2018 für eine qualifizierte Projektvorbereitung zu nutzen. Dadurch können erfahrungsgemäß leistungsstarke und zuverlässige Firmen ausgesucht und zu angemessenen, marktkonformen Preisen beauftragt werden. Im Rahmen der Ausschreibung und Vergabe wird dann auch der zeitliche Ablauf bestimmt. Durch die Aufstockung der Wohngebäude werden zusätzlich insgesamt 12 Wohnungen entstehen. Um für die neu entstehenden Wohnungen die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen, muss die bestehende Tiefgarage der Wohnanlage Berg am Laim erweitert werden. Die von den Maßnahmen betroffenen Mieter werden rechtzeitig und detailliert über den Bauablauf und die Ausführungstermine informiert.

Noch etwas zum Schluss.....

Modernisierungs- und Instandhaltungs- bzw. Umbaumaßnahmen sind leider auch immer wieder mit Schmutz und Lärm verbunden. Wir bitten daher um Ihre Unterstützung und Ihr Verständnis und bedanken uns für Ihr Wohlwollen.

BAUPROJEKT NEUAUBING: MIETERVERANSTALTUNG

Am Donnerstag, den 26. April 2018, fand im Veranstaltungsraum des Schnitzelhauses eine Informationsveranstaltung für die Mitglieder und Mieter des Gebäudes Wiesentfeller Str. 4 bis 10 statt. Im ersten Teil der Veranstaltung stellte der Architekt Herr Boschmann das auf dem Grundstück geplante Neubauprojekt der ebm vor: ein Gebäudekomplex mit insgesamt 68 Wohnungen und rund 1.000 m² Gewerbefläche inklusive Tiefgarage sowie einer Kindertagesstätte. Die ebm plant die Errichtung ab dem 2. Quartal 2019. Da das Bestandsgebäude für die Umsetzung dieses Projektes weichen muss, wurden im 2. Teil der Veranstaltung von unserem Vorstand, Herrn Schaffarczyk, die Wünsche und Nöte der noch in

dem Gebäude wohnenden Mitglieder abgefragt. So wurden erneut die von den Bestandsbewohnern gewünschten Kriterien für eine Wohnung für eine mögliche Umsetzung abgefragt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Vermietungsabteilung lassen den noch verbliebenen vier Mietparteien ohne befristeten Vertrag dann anhand dieser Merkmale entsprechende Wohnungsangebote aus den Beständen der ebm zukommen.

Für den Fall, dass langjährige Mitglieder Schwierigkeiten beim Umzug in eine neue Wohnung haben, gibt es in diesen Fällen auch Subventionen für Möbel Ab- und Aufbau und ggf. auch für den Transport in die neue Wohnung. Nicht nur für die Lage am Münchner Wohnungsmarkt wäre der



Neubau dieser 68 Wohnungen wichtig, auch für unsere Genossenschaft ist dieses Projekt ein weiterer Meilenstein. Jegliche außerplanmäßige Verzögerung wäre auch mit zusätzlichen Kosten verbunden, welche die Rentabilität des Projektes belasten würden.

DIE EBM INFORMIERT: THEMEN ZUR UNTERVERMIETUNG

Generell gilt:

Eine Untervermietung ganz oder teilweise bedarf der Zustimmung des Vermieters (§540 Abs1 BGB).

Natürlich gibt es hier auch Ausnahmen, in welchen dem Mieter die Zustimmung des Vermieters zusteht.

Sollten Sie planen, Ihre Wohnung ganz oder teilweise unterzuvermieten, bieten wir Ihnen an, mit der Vermietungsabteilung Kontakt aufzunehmen. Unsere Mieter sollen allen Verantwortlichkeiten wie z. B. auch der Meldepflicht nach dem Meldegesetz gerecht werden. In einem Gespräch können Fragen und eventuelle Unklarheiten vorab geklärt werden. Schwere Verstöße im Rahmen einer unerlaubten Untervermietung können nämlich zur Abmahnung und sogar Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Auf keinen Fall gestattet ist eine Zweckentfremdung der Wohnung.

Hierunter fällt z. B. die (Unter-) Vermietung über Portale oder Webseiten wie AirBnB & Co. In diesem Fall wird die ebm den entsprechenden Mieter nicht nur abmahnen, sondern im Wiederholungsfall die Kündigung schnellstmöglich und per Rechtsbeistand kostenpflichtig vorantreiben.

Über die Satzung der Stadt München sind hier Bußgelder im 5-stelligen Eurobereich für den Mieter möglich. Das Finanzamt schaut mit wachsamem Auge auf solche unerlaubten Untervermietungen. Dies kann dann zu deutlichen Steuernachzahlungen führen. Was dem Einzelnen praktikabel und als kurzfristige, zusätzliche Einnahmequelle erscheint, erhöht auf Dauer die Durchschnittsmieten am Münchner Wohnungsmarkt. Mit den Grundsätzen unserer Genossenschaft lässt sich das überhaupt nicht vereinbaren.

Weiter möchte die ebm diese Form

der Zweckentfremdung von genossenschaftlichem Wohnraum auch den Mitgliedern der Hausgemeinschaft nicht zumuten. Generell möchte die ebm als verantwortungsvoller Vermieter wissen, wer die genossenschaftseigenen Wohnungen bewohnt und zur Wahrung des Hausfriedens selbstverständlich auch eine Überbelegung von Wohnungen vermeiden.

Gemäß eines Beschlusses der ebm wurde der Untermietzuschlag mit Wirkung ab 01. Oktober 2017 auf 50,- Euro pro Person und Monat erhöht.

Dies begründet sich in der erhöhten Abnutzung der Mietsache und durch einen erhöhten Verwaltungsaufwand. Gültig ist dieser Beschluss für alle nach dem 15.09.2017 geschlossenen Untermietverträge. Vorher bestehende Verträge zur Untervermietung bleiben hiervon unberührt.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2018



Herr Schwabe, der Aufsichtsratsvorsitzende, eröffnet die 106. Mitgliederversammlung.

Die 106. Mitgliederversammlung – MV – (für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017) fand am 25.06.2018 im Bavariasaal des Wirtshauses am Bavariapark statt.

Beim Einlass wurde jedem Mitglied der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2017 ausgehändigt. Der Versammlungsleiter und Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Schwabe, begrüßte die 160 anwesenden Mitglieder sowie eine Vielzahl von Gästen und eröffnete die 106. Mitgliederversammlung im 110. Geschäftsjahr der ebm.

Nach stillem Gedenken an die im Geschäftsjahr 2017 verstorbenen

25 Mitglieder wurden von Herrn Schwabe die Abstimmungsregularien geklärt. Auf Wunsch eines Mitglieds wurde über die Abstimmungsmodalitäten abgestimmt. Hierbei wurde mit einer Gegenstimme die Abstimmung per Handzeichen festgelegt. Nachdem sich gegenüber in der Einladung angekündigten 10 Tagesordnungspunkten keine Änderungen oder Nachträge ergeben hatten, wurde von Herrn Schwabe der erste Tagesordnungspunkt aufgerufen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 1: Ehrung langjähriger Mitglieder

Waren noch vor 25, 40 oder 50 Jahren Mitglieder und Mieter oftmals ein halbes Leben lang in ein und der-

selben Wohnung oder im gleichen Wohnungsunternehmen, so haben wir heute überwiegend kürzere Mitgliedszeiten in unserer Genossenschaft. Trotz alledem gibt es nach wie vor unzählige Mitglieder, die viele Jahre Mitglied und Mieter der ebm waren und sind. Daher wurden auch in dieser Mitgliederversammlung diejenigen Mitglieder in den Vordergrund gestellt und geehrt, die 25, 40 und 50 Jahre unserer Genossenschaft die Treue gehalten haben. Anlässlich dieser runden Jubiläen erhielten die anwesenden Jubilare vom Aufsichtsrat und Vorstand eine Ehrennadel mit Urkunde und ein kleines Präsent als Dank für ihre Zugehörigkeit in unserer Genossenschaft.



Unsere teilnehmenden Jubilare der diesjährigen Mitgliederversammlung:



2018 haben 5 Mitglieder ihr 25-jähriges Jubiläum erreicht.

Übergeben wurde die Ehrennadel in Bronze an:

Frau Anna Schirbl



2018 haben 11 Mitglieder ihr 40-jähriges Jubiläum erreicht.

Übergeben wurde die Ehrennadel in Silber an:

Herrn Alfred Ambs, Herrn Johann Huber, Herrn Wolfgang Huber,
Herrn Manfred Kühnel



2018 haben 5 Mitglieder ihr 50-jähriges Jubiläum erreicht.

Übergeben wurde die Ehrennadel in Gold an:

Herrn Georg Breubeck

Diejenigen Jubilare, die an der Mitgliederversammlung nicht teilnehmen konnten, bekommen Urkunde und Ehrennadel zugesandt.

TAGESORDNUNGSPUNKT 2: Vorstandsbericht

Der geschäftsführende Vorstand, Herr Schaffarczyk, begrüßte ebenfalls die Teilnehmer der Mitgliederversammlung. Anschließend eröffnete er seinen Bericht mit einem Rückblick auf die gesamtwirtschaftliche Lage 2017.

Die gesamte Wirtschaftsleistung in Deutschland war weiterhin gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wachstum. Nach kurzer Schilderung einiger prägnanter Zahlen/Daten/Fakten zur Wirtschaftsleistung kann daher ein positiver Ausblick für 2018 prognostiziert werden. Auch aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik in Deutschland – insbesondere mit Blick auf die Finanzierungsmöglichkeiten im Bausektor – sind weiterhin Neubau, Modernisierungsvorhaben oder Grundstückskäufe für unsere Genossenschaft möglich. Die Politik steht

aufgrund der stetigen Mieterhöhungen in Ballungsräumen wie München enorm unter Druck, funktionierende Konzepte für bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln.

Genossenschaften wie wir bieten hierbei ein altes – immerhin gibt es uns schon 110 Jahre – jedoch wieder gern gesehenes, vorbildliches Modell. Wir verfügen über einen großen bezahlbaren Wohnungsbestand, den wir konsequent erhalten und modernisieren. Zusätzlich engagieren wir uns im Neubau, um Wohnraum mit stabilen Mieten zu schaffen und erhalten.

Leicht ist das allerdings nicht: Die technischen Anforderungen und Auflagen an Neubauten werden immer anspruchsvoller, Bauprodukte und Arbeitsleistungen immer teurer und die Grundstückspreise steigen nahezu ins Unermessliche.

Die LH München, mit einer kontinuierlich stark wachsenden Bevölkerung, versucht dieser Entwicklung damit zu begegnen, zukünftig keine Grundstücke mehr zu verkaufen und diese nur noch per Erbpacht zur Verfügung zu stellen. Dies käme ggf. auch Genossenschaften entgegen. Das Engagement im Neubau ist jedoch stark von Konditionen wie Erbpachtzins und Laufzeit abhängig. Wir werden die Entwicklungen genauestens verfolgen und sind mit den behördlichen Stellen in Kontakt.

Die ebm wird jedenfalls ihren Beitrag leisten, damit für die Zukunft weiterhin bezahlbarer Wohnraum erhalten und auch neu geschaffen werden kann.

Herr Schaffarczyk erklärte der Mitgliederversammlung die wichtigsten Maßnahmen in 2017 mit Ausblick auf die folgenden Jahre. Im Wesentlichen galt die Tätigkeit der ebm bisher der

Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes. Ein weiterer Schwerpunkt 2017 war die Fertigstellung und Vermietung des Neubaus in München Riem: einer neuen Wohnanlage mit 133 Mietwohnungen. Aktuell laufen Planungen für den Neubau in Neuaubing mit 68 Wohnungen, einer Kita sowie einer Gewerbeeinheit zur Nahversorgung. Die Einreichung des Bauantrags hierfür war im Juli 2018. Des Weiteren beschäftigt sich die ebm mit möglichen Maßnahmen zur Nachverdichtung in unseren Beständen wie z. B. mit einer Aufstockung in Berg am Laim.

Weitere Themen aus dem Vorstandsbericht:

Erbpachtverträge und Grundstücksangelegenheiten

Ein Schwerpunkt des Vorstandsberichts betraf die Laufzeiten der bestehenden Erbpachtverträge und den hieraus entstehenden Handlungsbedarf für die ebm.

Die ebm verfügt im Jahr 2017 über 2.524 Wohnungen. Hiervon stehen 1.470 Wohnungen oder 99.344 m² auf Erbbaugrundstücken und 1.054 Wohnungen auf Eigengrundstücken. Die bestehenden Erbpachtverträge haben unterschiedliche Laufzeiten und reichen beispielsweise von 2025 für den Stamm II am Schäringener Platz bis 2075 in der Hans Thonauer-Straße in Laim.

Die Erbpachtverträge wurden ursprünglich von der Deutschen Bundesbahn verwaltet.

Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) ist 1994 im Zuge der Bahnreform entstanden. Im BEV werden die staatlichen Aufgaben gebündelt, von denen die im Wettbewerb stehende Deutsche Bahn AG dauerhaft entlastet werden soll. U. a. ist dies die Verwaltung und Verwertung nicht bahnotwendiger Liegenschaften



Wir freuen uns auch dieses Jahr wieder über die rege Teilnahme.

wie z. B. die Erbpachtgrundstücke unserer Liegenschaften. Laufen Erbpachtverträge aus, veräußert das BEV die Grundstücke nach Höchstpreisangeboten. Der ebm steht ein Vorkaufsrecht zu. Der Erwerb nach heutigen Bodenrichtwerten und Marktpreisen speziell in München ist jedoch nicht mehr mit genossenschaftlichen Grundsätzen vereinbar bzw. schlichtweg nicht bezahlbar. Es ist schon sehr widersprüchlich, dass die Politik auf der einen Seite händelnd versucht günstigen Wohnraum zu schaffen, auf der anderen Seite jedoch vorhandenen, günstigen Wohnraum in Spekulationsobjekte umwandelt.

Dieses Problem betrifft alle sieben Genossenschaften der Bahn in München. Wir versuchen gemeinsam, die Stadt- und Landespolitik für dieses Thema zu sensibilisieren und eine Lösung zu finden. Die SZ berichtete hierzu in ihrem Lokalteil vom 17.06.2018 über dieses Thema mit dem Titel „Tausende Genossenschaftswohnungen in Gefahr“. Es besteht neben der Gefahr jedoch auch die Hoffnung, dass sich der Staat auf die Genossenschaften zubewegt.

Da wir uns aber hierauf nicht verlas-

sen können und wollen, fahren wir zweigleisig. Wir verhandeln weiter mit dem BEV und versuchen Druck auf die Politik auszuüben. Gleichzeitig halten wir Ausschau nach alternativen Möglichkeiten, indem wir uns für Grundstücke, die für die Schaffung von günstigem Wohnraum vergeben werden, bewerben. Erweiterungen und Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand werden analysiert und bewertet. Wir verfolgen das gemeinsame Ziel, unsere Genossenschaft weiterzuentwickeln und zumindest in jetziger Größe auch zukünftig zu erhalten.

Gründung der Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG

110 Jahre ebm! Wir feiern dieses Jahr ein kleines Jubiläum und haben hierfür eine Briefmarke aufgelegt, die mit den Unterlagen für die Mitgliederversammlung an die anwesenden Mitglieder verteilt wurde.

Die Gründungsveranstaltung der Genossenschaft war am 22.08.1908. Johann Fell, der als Schmied bei der Königlich Bayerischen Staatsbahn in der Zentralwerkstätte München beschäftigt war, wurde zum 1. Vorstand

gewählt. Der Eintrag in das Genossenschaftsregister erfolgte am 11.09.1908. Im Jahr 1910 konnte mit den ersten Baumaßnahmen in der heutigen Wohnanlage „Stamm 1“ begonnen werden. Mitte der zwanziger Jahre des letzten Jahrhunderts erfolgte der Baubeginn für die zweite Wohnanlage „Stamm 2“.

Modernisierung und Instandhaltung

Bekanntgabe der Ausgaben für Maßnahmen in den Wohnanlagen im Geschäftsjahr 2017 mit Ausblick zu den Aktivitäten der nächsten Jahre.

Instandhaltungskosten	4,76 Mio € (Vorjahr 4,53 Mio €)
aktivierte Herstellungskosten	2,26 Mio. €
Instandhaltungskosten / m ²	ca. 29 €/m ²
durchschnittlicher Branchenwert	ca. 20 €/m ²

Neubau

Der Baubeginn unseres Neubauprojekts in Riem mit 133 Wohnungen war der 01.06.2015. Eine große Zahl neuer Mieter bzw. Mitglieder konnte zum 01.03. bzw. 01.04.2017 einziehen. Die neue Wohnanlage konnte voll vermietet werden. Alles in allem wurden hier qualitativ hochwertige Wohnungen mit attraktiven Grundrissen, ausgelegt für eine dauerhafte, energieeffiziente Nutzung geschaffen. Die sieben Hochbeete in den Außenanlagen wurden von Mietern zur Bepflanzung übernommen.

Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	20,27 Mio. € (Vorjahr 18,64 Mio. €)
Aufwand Hausbewirtschaftung	4,70 Mio. € (Vorjahr 8,48 Mio. €)

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der ebm sind ausgewogen, die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum zu jedem Zeitpunkt gesichert und ist auch für die überschaubare Zukunft gegeben. Zum Schluss seines Berichtes bedankte sich Herr Schaffarczik bei der Mitgliederversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen sowie bei den sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erbrachten Leistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Weiter dankte er auch den Kollegen aus dem Vorstand und Aufsichtsrat für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

TAGESORDNUNGSPUNKT 3: Bericht des Aufsichtsrats

Herr Schwabe präsentierte unter diesem Tagesordnungspunkt Tätigkeiten und Ergebnisse des Aufsichtsrates aus dem vergangenen Geschäftsjahr.

In fünf turnusmäßigen Sitzungen prüfte der Aufsichtsrat die wesentlichen Geschäftsvorgänge des Jahres 2017. Die Prüfungen erfolgten nach dem im Vorjahr festgelegten Revisionsplan in den Geschäftsräumen der ebm.

Folgende Schwerpunktthemen wurden behandelt:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsplan/Neubau
- Vermietungen/Mitgliederangelegenheiten
- Bilanz
- Instandhaltung

- Unternehmensausrichtung, Verwaltung, Personal, Vergabewesen
- Controlling

Als Ergebnis bei den Prüfungsterminen kann festgehalten werden, dass alle gewünschten Unterlagen bereitgestellt wurden, es keine Prüfhemmnisse gab und der Aufsichtsrat seiner satzungsgemäßen Tätigkeit ungehindert nachkommen konnte. Die geprüften Vorgänge und Unterlagen waren stets ordnungsgemäß.

Es wurden aber auch im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 5 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand nach § 29 unserer Satzung durchgeführt. In den gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsabläufe informiert. Exemplarisch seien genannt:

- Informationen zu den laufenden Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten
- Termin- und Ausgabenstand zum Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie zum Neubau in Riem.
- Liquidität/Mehrjahresplanung
- Mieterangelegenheiten
- Verwaltung/Personalplanung/Personalangelegenheiten
- Beschlüsse nach Satzung §28

TAGESORDNUNGSPUNKT 4: Bericht zur gesetzlichen Prüfung 2016

Gegenstand der jährlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG (Genossenschaftsgesetz) waren die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Am 22.01.2018 gab der Prüfungsverband das Ergebnis an den Vorstand und Aufsichtsrat bekannt.

Grundsätzliche Feststellungen:

- der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft
- **Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht:**
- die Buchführung entspricht den Vorgaben des Handelsrechts;
- der Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Lagebericht für 2016 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen;
- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden in Jahresabschluss und Lagebericht zutreffend wiedergegeben

Wirtschaftliche Lage:

- die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zeit gesichert; aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität;
- die Ertragslage wird wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt;
- die Ertragslage der Genossenschaft ist gut

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung:

- die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind;
- die Mitgliederliste enthält die nach §30 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben

TAGESORDNUNGSPUNKT 5: Bekanntgabe der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das GJ 2017

Herr Schaffarczik erläuterte die Zahlen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung und fasste die wichtigsten Eckdaten zusammen:

Anlagevermögen	121,4 Mio € (Vorjahr 116,1 Mio €)
Umlaufvermögen	11,7 Mio €
Bilanzsumme	133,1 Mio € (Vorjahr 123,7 Mio €)
Eigenkapital	58,5 Mio € (Vorjahr 54,3 Mio €)
Jahresüberschuss	4,1 Mio €
Bilanzgewinn	0,9 Mio €

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, er enthält die gesetzlich geforderten Angaben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt:

- den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 zu beschließen;
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten

TAGESORDNUNGSPUNKT 6:

Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und Beschlussfassung über die Gewinnverteilung

Der Jahresabschluss wurde einstimmig genehmigt. Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat 2,5 % Dividende auf die Geschäftsanteile zu zahlen, den Restbetrag des Bilanzgewinns in die freie Rücklage einzustellen wurde ebenfalls einstimmig angenommen. Die Dividendenausschüttung wird zum 24.10.2018 erfolgen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 7:

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für GJ 2017

Der Aufsichtsrat stellte den Antrag zur Entlastung des Vorstandes. Der Vorstand wurde einstimmig durch die anwesenden Mitglieder entlastet. Ebenso wurde der Aufsichtsrat einstimmig durch die anwesenden Mitglieder entlastet.

TAGESORDNUNGSPUNKT 8:

Wahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Vorstand:

Helmut Kuhnt

Wiederwahl – einstimmig wiedergewählt.

TAGESORDNUNGSPUNKT 9:

Jährliche Anpassung der Zulage Schriftführer(in) im Aufsichtsrat gemäß Tarifkunden

Dem Antrag wurde einstimmig stattgegeben.

TAGESORDNUNGSPUNKT 10:

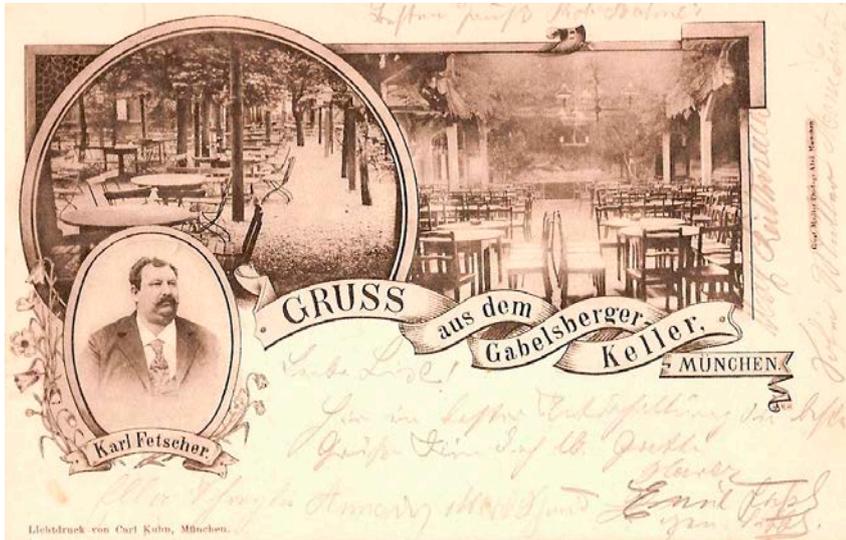
Anträge

Zur 106. Mitgliederversammlung sind keine Anträge eingegangen.

JOHANN FELL*

Initiator zur Gründung der Eisenbahner-Baugenossenschaft-München Hbf

*geb. 12.02.1851 in Elfershausen, verst. 14.12.1910 in München



Gründungsversammlung im Gabelsbergerkeller



Johann Fell

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Wohnungsnot in den Städten groß. Viele Menschen, gerade die einfachen Arbeiter und ihre Familien, konnten sich keinen angemessenen Wohnraum leisten und hausten oft unter miserablen Bedingungen. Johann Fell, selbst Schmied bei den Königlich Bayerischen Staatseisenbahnen, wollte diese schlechte Situation verbessern. Er entschloss sich, die Initiative zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft für das Eisenbahnpersonal zu ergreifen.

Am 22. August 1908 fand schließlich die Gründungsversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof statt. Über 600 Menschen waren im Gabelsbergerkeller zusammen gekommen. Johann Fell wurde mit 403 Stimmen in den Vorstand gewählt und anschließend mit den Aufgaben des 1. Vorsitzenden des Vorstandes betraut. Von Anfang an war die Sympathie der Genossen

auf Fells Seite. In ihn setzten sie ihr Vertrauen, eine starke und unabhängige Baugenossenschaft zu schaffen, die dafür sorgen würde, annehmbaren Wohnraum für finanziell schwache Teile des Eisenbahnpersonals zu bauen.

In seiner Amtszeit als Vorstandsvorsitzender hat Johann Fell aktiv den Wohnungsbau unserer Genossenschaft vorangetrieben, sich der Konfrontation mit dem Verkehrsministerium, der königlich bayerischen Eisenbahndirektion und anderen Genossenschaften gestellt, um immer das Bestmögliche für die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof zu erreichen. Durch seine Initiative zur Gründung unserer Genossenschaft und sein nachhaltiges Wirken entstanden dann ab 1910 die ersten Häuser und Wohnungen in Neuhausen. Die Wohnanlagen „Stamm 1“ und „Stamm 2“ – wie sie heute von uns bezeichnet werden – sind mit insgesamt 703 Wohnungen das größte

zusammenhängende Wohnareal unserer Baugenossenschaft.

Doch Johann Fell konnte seiner Arbeit für die Genossenschaft lediglich gute zwei Jahre nachgehen. In einer außerordentlichen Generalversammlung vom 24. November 1910 gab Aufsichtsratsvorsitzender Johann Schramm bekannt, „dass Genosse Fell schwer erkrankt sei und glaubt im Namen der ganzen Versammlung zu sprechen, wenn er unserem Vorstandsvorsitzenden Johann Fell gute Besserung wünsche“. Diese Krankheit beendete kurz darauf – am 14. Dezember 1910 – sein Leben. Er wurde am 16. Dezember 1910 im Moosacher Friedhof zur letzten Ruhe gebettet.

Heute ist eine Straße im Stadtteil Neuhausen, in der sich auch unserer Wohnanlage „Stamm 1“ befindet, nach Johann Fell benannt – die Fellstraße.

PERSONALNACHRICHTEN

Verstärkung in der Buchhaltung – unser dienstjüngstes Mitglied im Team



Durch unsere Neubauprojekte, die damit verbundenen Bestandsmehrungen und zuletzt auch durch Änderungen bei verschiedenen gesetzlichen Vorschriften, wurde es notwendig, auch unsere Verwaltung endlich zu verstärken. So freuen wir uns, Ihnen heute unser dienstjüngstes Mitglied im ebm-Team vorstellen zu können. Seit 15. Mai 2018 verstärkt Frau Andrea Kath unsere Verwaltung in der Abteilung Buchhaltung.

Frau Kath bringt eine vielseitige Berufsausbildung mit, so ist die 39-Jährige unter anderem ausgebildete Kauffrau für Bürokommunikation und zusätzlich IHK-Fachkraft für Rechnungswesen.

Diese beiden Qualifikationen haben die ebm überzeugt, sich aus dem Feld der Bewerberinnen und Bewerber für Frau Kath zu entscheiden.

Wir freuen uns über diese kompetente und freundliche Verstärkung und wünschen Frau Kath viel Erfolg im Team der ebm.

UMSTELLUNG DER UNTERNEHMENSSOFTWARE BEI DER EBM

Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Prozesse

Bei der ebm wurde über mehrere Dekaden die Software GES eingesetzt. Die Zeit war gekommen, sich nach einer verbesserten Software für die wohnungswirtschaftlichen Prozesse umzuschauen. Die Entscheidung fiel bereits im Juni 2016 (s. Artikel der Mieterinfo 4/2016). Eine Software-Umstellung erfordert viel Vorbereitung z. B. hinsichtlich Prozessoptimierung und Datenübernahme. Auch Schulungen und die dazugehörigen Planungen für die Mitarbeiter nehmen viel Zeit in An-

spruch. Wir wurden dabei durch externe Spezialisten unterstützt, bis am 01.07.2018 schließlich die faktische Umstellung erfolgte. Die hausinterne verantwortliche Projektleitung lag während der ganzen Zeit in den Händen unserer Prokuristin, Frau Nadja Meyer, welcher wir unseren besonderen Dank aussprechen möchten. Bei all den täglichen Aufgaben hat sie dieses besonders wichtige Projekt mitgestaltet und zielstrebig zum Erfolg geführt. Aber auch bei allen Mitgliedern und

Mietern der ebm möchten wir uns für ihre Geduld und ihr Verständnis bedanken. Aufgrund der internen Schulungen kam es häufiger zur vorübergehenden Schließung der Geschäftsstelle. Da jeder Arbeitsplatz in der Verwaltung von der Umstellung betroffen ist, kam es leider auch zu Verzögerungen in der Bearbeitung von alltäglichen Aufgaben. Wir werden weiterhin die aufgelaufenen Fälle abarbeiten, um schnellstmöglich zu der gewohnten Dienstleistungsqualität zurück zu finden.



NACHRUF

Wir trauern um Herrn Hans Schiggas

Am 26.04.2018 – im Alter von 94 Jahren – ist Hans Schiggas verstorben. Als langjähriges Mitglied im Vorstand unserer Genossenschaft hat er die Geschicke der ebm mitbestimmt und -gestaltet. Mit seinem Wirken und seiner

Persönlichkeit wird er uns im Gedächtnis bleiben. Wir trauern um ihn. Unsere Anteilnahme gilt seinen Hinterbliebenen. Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter der ebm

BEPFLANZUNG DER HOCHBEETE

Die Wohnanlage Riem blüht auf

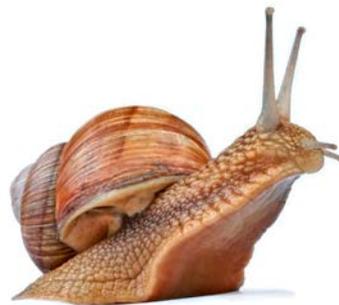


Unsere Mieter in Riem waren fleißig: Gemüse, Kräuter und Blumen sind auf dem Vormarsch.

Seit Beginn Mai diesen Jahres werden die Hochbeete in Riem von einigen Mietern bepflanzt und gepflegt. Es ist eine Freude, zu sehen wie Gemüse, Kräuter und Blumen gedeihen, Käfer und Bienen freuen sich ebenso. Man ist meist nicht allein am Garteln und so ist der Austausch mit Gleichgesinnten eines der elementarsten Bestandteile dieses Tuns. Also raus mit Gartenstuhl, Kaffeekanne und Kuchen und dem Nachbarn gute Tipps abluksen und fachsimpeln. Er wird's danken indem er während der Urlaubszeit auch mal Ihr Beet mitgießt. Ach ja: Mit anderen teilen, was die Tomate zu viel auf einmal erbracht hat und die Zucchini sowieso. Das trägt ungemein zum angestrebten, nachbarschaftlichen Frieden bei – unbezahlbar!!!

Und hier noch ein guter Rat von unserem Mitarbeiter Herrn Schmidt:

Der Hauptfeind des Gärtners ist die Schnecke!! Man sollte sich von der trägen Fortbewegung des Tierchens nicht täuschen lassen. Einmal kurz die Augen zu- und dann wieder aufgemacht und der Salat ist weg!



Der Vielfraß sieht harmloser aus als er ist.

Hier hilft nur beharrliches Kontrollieren aller schattigen Ecken und Kanten hinter und unter denen sich die Vielfraße tagsüber verstecken. Alternativ

verzichtet man auf Pflanzen, die auf der Speisekarte einer Schnecke stehen. Es gibt nämlich auch viele Pflanzen bei denen keine oder eine nur geringe Gefahr besteht vertilgt zu werden, dazu gehört:

Artischocke, Endivien- und Feldsalat, Fenchel, Gurken (nur Jungpflanzen sind gefährdet), Knoblauch, Mangold, Porree, Radicchio, Radi (Jungpflanze anfällig), Rhabarber, rotblättriger Salat (Lollo Rosso), Rote Beete, Rucola, Schnittlauch, Sellerie, Spargel, Spinat, Tomaten, Zwiebeln ... also noch genug Auswahl.

Wir bedanken uns bei den Mietern, die durch die Bepflanzung der Beete die Wohnanlage so schön mitgestaltet haben. Es ist eine wahre Augenweide, diese Hochbeete zu bestaunen.

EIN SCHÖNES „WOHNGEFÜHL“ FÜR ALLE

Mediation in unserer Wohnanlage Altöttinger Straße

Als engagierter Vermieter ist die ebm daran interessiert, dass sich alle Mieter in der Genossenschaft wohlfühlen. Aufgrund von Differenzen in der Quartiersgemeinschaft Altöttinger Straße haben wir uns für eine Mediation mit Schwerpunkt zur Lösung „Nachbarschaftskonflikt in der Wohnanlage“ entschieden. Dabei wurden alle Interessen und Sichtweisen gehört und die aktive Mitarbeit aller Beteiligten gefordert.

Dazu haben wir Unterstützung von den Mediatoren Anja Huber und Amar Baghdad der Landeshauptstadt München (SteG) erhalten. Hauptthema in diesem Konflikt waren einerseits die spielenden Kinder und Erwachsene im Innenhof und andererseits Bewohner, welche sich durch den Lärm im Innenhof gestört

fühlten. Begonnen wurde mit mehreren Vorgesprächen der Mediatoren und der Besichtigung der betroffenen Wohn- und Außenanlage. Die Gruppengespräche haben anfangs noch in den jeweiligen Interessensgruppen in geschütztem Rahmen stattgefunden. Ab der 5. Sitzung haben dann alle Beteiligten an einen Tisch zusammengefunden. Aus „Team 2“ von den zumeist älteren Nachbarn haben sich drei Mieter als Sprecher bereitgestellt und die Interessen weitergetragen. Es haben auch Einzelgespräche mit den Mediatoren stattgefunden.

Am 11. Mai 2018, dem letzten Tag der Mediation, fand dann ein Kindertreffen statt. Auch die jüngsten Mitbewohner sollten ihre Gedanken und Wünsche zum Ausdruck bringen. Wir hoffen, dass sich

durch die offene Kommunikation aller Beteiligten, der Umgangston und auch das Miteinander verbessern. Denn nur gemeinsam ist es möglich, ein harmonisches Umfeld zu schaffen und für alle wieder ein schönes „Wohngefühl“ zu schaffen.





AUS KMS WIRD PÿUR

Unser neuer Kabelanschlussanbieter

Einige Mieter wundern sich vielleicht: Hat die ebm überraschend den Kabelanschlussanbieter gewechselt und sich für ein neues Unternehmen mit dem eigenartigen Namen PÿUR entschieden? Die Antwort: Nein, so viel hat sich nicht verändert. Das Kabelfernsehen München ServiCenter, kurz KMS, tritt jetzt vielmehr unter neuem Namen auf.

Mehrere Kabelnetzbetreiber und Internet-Dienstleister – darunter Primacom, Tele Columbus, Pepcom und die KMS – haben sich zusammengeschlossen. Die Unternehmen wachsen zusammen und sind nun der drittgrößte Kabelnetzbetreiber in Deutsch-

land. PÿUR ist die neue, gemeinsame Marke. Der Name spricht sich wie das englische „pure“, auf Deutsch „pur“. Alle Unternehmen unter dem neuen Markendach haben sich vorgenommen, besonders klare und einfache Angebote zu bieten.

PÿUR bietet jetzt z. B. Einzeltarife für alle, die zusätzlich zum Fernsehempfang einen schnellen Internet-Zugang bestellen wollen. So kann man die schnellen Internetanschlüsse mit 200 und 400 Mbit/s jetzt einzeln und ohne lange Vertragslaufzeiten zubuchen. Es ist genau das, was sich viele Kunden wünschen. Auf der Website www.pyur.com sind alle Möglichkei-

ten übersichtlich dargestellt. Für die Kunden der KMS, die ihren Firmensitz auch weiterhin in Unterföhring hat, ändert sich eigentlich nichts. Alle mit der KMS geschlossenen Verträge bleiben unverändert gültig. Nur auf den Informationsbriefen und allen weiteren Materialien steht jetzt eben PÿUR. Den **Kundenservice**, welcher auch bei Störungen des Fernseher- und Radioempfanges weiterhilft, erreicht man ab jetzt unter der Rufnummer **030 25777 333**.

Bestellungen werden unter der Rufnummer **030 25777 888** entgegen genommen.

ZUM 110 JÄHRIGEN JUBILÄUM ...



Um diesen stattlichen Geburtstag gebührend zu feiern, hat sich die ebm etwas Besonderes einfallen lassen. So entstand die Idee einer eigenen Briefmarke, welche Sie hier abgebildet sehen können.



GEWINNER DES PREISRÄTSELS AUS DER MIETERINFO 1/2018

Aus den zahlreichen Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort haben wir als Gewinner **Herrn Stefan Bastian** gezogen.



Lösungswort Mieterinfo 1/2018

Wir gratulieren ganz herzlich zu einem Gutschein für einen Tag E-Bike fahren für zwei Personen.

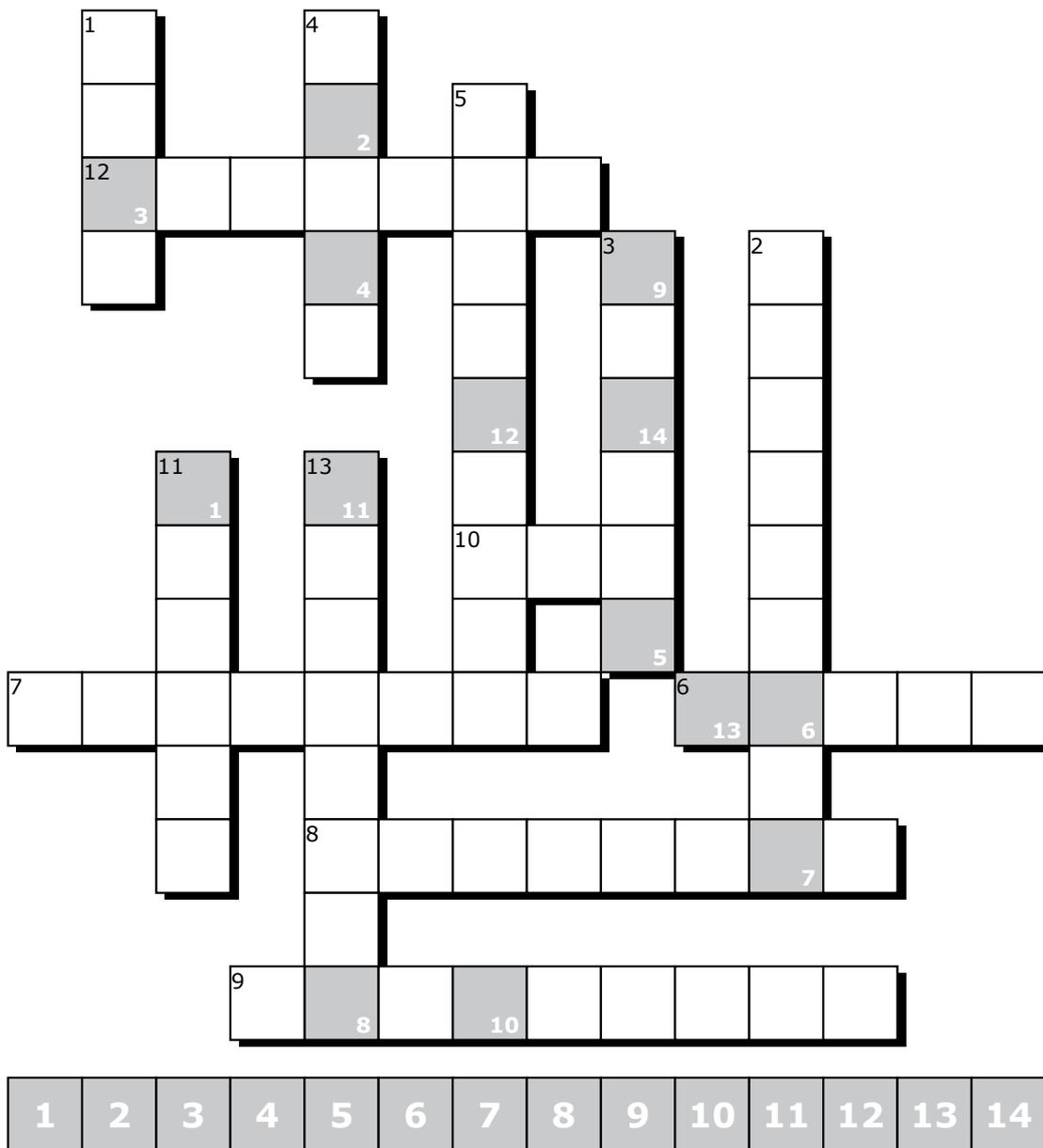


PREISRÄTSEL

Gewinnen Sie diesmal einen Einkaufsgutschein über 35,- Euro für den Bio Markt „Grüner Zweig“

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum 15.10.2018 per Postkarte an:

Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG, Redaktion Mieterinfo, Fürstenrieder Str. 36, 80686 München oder per E-Mail an: **info@ebm-muenchen.de**. Bei mehreren richtigen Einsendungen wird der Gewinner per Los ermittelt!



Generiert mit XWords – dem kostenlosen Online-Kreuzworträtsel-Generator! www.xwords-generator.de/de

Fragen:

- | | | |
|--|---|------------------------------------|
| 1. Vierköpfige schwedische Popgruppe | 5. Südspitze der iberischen Halbinsel | 9. Höchster Berg Deutschlands |
| 2. Großereignis im Sport
(viele Sportarten) | 6. Englischer Prinz
(frisch verheiratet) | 10. Heißgetränk auf Wasserbasis |
| 3. Nachname der Kanzlerin | 7. Australisches Beuteltier | 11. Alpenländischer Freudengesang |
| 4. Russischer Präsident | 8. Offener zweisitziger Sportwagen | 12. Ehemalige holländische Königin |
| | | 13. ... von Orleans |

Die ebm wünscht einen schönen Sommer!



IMPRESSUM

MieterInfo – Ausgabe 2/2018

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.),
Mike Walliser, Monika Kellermann,
Michael Hummel, Markus Weller,

Aloisia Knieps, Andrea Markovic,
Fabian Simmel

Konzeption und Gestaltung:
Projekttil Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock

The logo for ebm, consisting of the lowercase letters 'ebm' in a white, sans-serif font. The 'e' is stylized with a horizontal line above it that extends to the right.