

MIETERINFO

AUSGABE 3 • DEZEMBER 2024

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



**KALENDER
2025**

In dieser Ausgabe
finden Sie einen
Kalender für das
kommende Jahr.

BRANDSCHUTZ UND ENERGIESPAREN

Tipps und Tricks

MIETERFEST

Ausgelassene Stimmung bei
der „After Wiesn“ in der
Wohnanlage Neuaubing

INVESTITIONS- PROGRAMM 2024

Der Überblick zur Instand-
haltung und Modernisierung

IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

Geschäftsführender Vorstand	Mike Elsäßer	089 / 13 07 98 0
Leitung kaufmännischer Bereich	Nadja Meyer	089 / 13 07 98 0
Assistentin der Geschäftsleitung	Manuela Paulus-Bittner	089 / 13 07 98 12
Abteilungsleitung Vermietung	Vanessa Mangstl	089 / 13 07 98 26
Vermietung, Kundendialog	Andrea Markovic Verena Stadlbauer	089 / 13 07 98 11 089 / 13 07 98 22
Soziales Management	Natalie Grimm	089 / 13 07 98 21
Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder, Kasse	Beate Brenauer	089 / 13 07 98 18
Rechnungswesen	Andrea Kath Ute Rauscher Almina Tatarevic Eliette Waag	089 / 13 07 98 17 089 / 13 07 98 28 089 / 13 07 98 20 089 / 13 07 98 17
Betriebs- und Heizkostenkosten	Jessica Müller	089 / 13 07 98 15
Leitung technischer Bereich	Markus Weller	089 / 13 07 98 0
Assistentin technischer Bereich	Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Gebäude- und Anlagenmanagement	Dominik Kühfuß Sabine Märker Nico Tengel	089 / 13 07 98 19 089 / 13 07 98 16 089 / 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
4	NEUES AUS DEN WOHNANLAGEN
12	RUND UMS WOHNEN
16	VERMISCHTES
19	PREISRÄTSEL



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

ein weiteres herausforderndes Jahr neigt sich dem Ende zu, und wir freuen uns, Ihnen unsere Weihnachtsausgabe der Mieterinfo präsentieren zu dürfen. Dieses Jahr hat uns erneut gezeigt, wie wichtig es ist, sich sowohl den alltäglichen Anforderungen als auch langfristigen Zielen zu stellen – sei es in Bezug auf unsere Bestandsgebäude oder unsere Neubauprojekte.

Besonders erwähnen möchte ich den Artikel zu unserem Neubauprojekt in der Westendstraße – Zschokkestraße, wo wir mit einem innovativen Mobilitätskonzept neue Wege für uns gehen werden. Mit Carsharing-Stellplätzen, Lastenrädern und einer Fahrradreparaturstation setzen wir auf nachhaltige Lösungen, um den begrenzten Parkraum sinnvoll zu ergänzen.

Ein weiteres Highlight dieses Jahres war unser Mieterfest in Neuaubing mit dem Motto „After Wiesn“, bei dem wir gemeinsam mit vielen von Ihnen ein schönes Zusammenkommen feiern durften.

Darüber hinaus haben Fachleute während der letzten Wochen in unseren Wohnanlagen im Rahmen der Bestandserfassung wichtige Gebäude-daten gesammelt. Diese Daten helfen uns dabei, zukünftige Investitionen gezielt in die richtigen Maßnahmen zu lenken – ob in Instandhaltung, Modernisierung oder Klimaschutz. Genaueres erfahren Sie hierzu im dazugehörigen Artikel.

Wir blicken also auf ein Jahr voller Herausforderungen und spannender Projekte zurück. Doch gerade in der Vorweihnachtszeit wollen wir auch einen Moment innehalten, um uns bei Ihnen allen für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse zu bedanken.

Ich wünsche Ihnen eine besinnliche und entspannte Weihnachtszeit. Genießen Sie die Feiertage und kommen Sie gesund ins neue Jahr.

Mit herzlichen Grüßen,

Mike Elsäber
Geschäftsführender Vorstand

INVESTITIONSPROGRAMM 2024

Energetische Kern-Sanierung des Gebäudes Ludwig-Thoma-Str. 9 in Germering zu einem KfW-Effizienzhaus 70 stellt für die Bewohner eine große Belastung dar.

Der Großteil der Arbeiten in den Wohnungen sind abgeschlossen.

Die Haustechnik und die Gebäudehülle des im Jahr 1963 errichteten Gebäude war stark sanierungsbedürftig. Die Heizungsanlage, die Elektro- und Sanitärinstallationen waren nicht mehr zeitgemäß, sehr reparaturanfällig und entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine umfassende Sanierung der Haustechnik war unumgänglich.

Um den ständig steigenden Energiekosten entgegenzuwirken, beschloss die Geschäftsführung, die durch einen Hagel Schaden stark beschädigte Fassade nach den Kriterien eines Effizienzhauses 70 energetisch kostenintensiv zu ertüchtigen, um dadurch den Bewohnern nachhaltig die Nebenkosten zu senken. Die Erneuerung der Abwasser-, Frischwasser- und Elektroinstallation sowie die Sanierung der Badezimmer waren für die Bewohner mit vielen Einschränkungen verbunden. Vor allem der lärm- und schmutzintensive Rückbau der Bäder war für die Mieter sehr belastend.

In den ursprünglichen Bädern wurden seiner Zeit ein asbesthaltiger Fliesenkleber verwendet. Die Schutzmaßnahmen für den Rückbau dieser Bäder waren zeit- und kostenintensiv und die Bewohner mussten in den betroffenen Wohnungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben während der Sanierung in Ersatzwohnungen untergebracht werden.

Die Belohnung für die Strapazen und Einschränkungen während den Umbauarbeiten in den Wohnungen ist ein ansprechendes modernes Badezimmer und eine den Anforderungen gerecht werdende Elektroinstallation.

Die Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen werden

im IV. Quartal 2024 weitgehend abgeschlossen sein. Die Fenster mit einer hochwertigen Wärmeschutzverglasung wurden bereits im III. Quartal 2024 eingebaut und mit der energetischen Ertüchtigung der Fassade und des Flachdaches begonnen. Auch mit der Fertigung der vorgesetzten Balkonanlagen im Bereich der bestehenden Loggien wurde begonnen. Die Montage der Balkone ist im IV. Quartal 2024 und I. Quartal 2025 vorgesehen. Nach dem Rückbau des Gerüsts werden auf der Südseite des Gebäudes Solarpaneele montiert. Der durch die Solarpaneele produzierte Strom wird für den Betrieb der Haustechnik verwendet und die Mieter können jeweils zwei Solarpaneele als sogenannte Balkonkraftwerke nutzen. Eine weitere Verbesserung stellt der Einbau des Außenaufzugs vom Außenbereich in den Keller dar, um von dort aus mit dem Bestandsaufzug alle Stockwerke im Gebäude erreichen zu können. Den Abschluss der Baumaßnahmen wird die Erneuerung des bestehenden Aufzugs im Gebäude und die Neugestaltung des Hauszugangs sein.

Für die Mieter stellte die Kernsanierung der Steigstränge, der Elektroinstallation sowie der Bäder in den Wohnungen unstrittig eine große Belastung dar. Wir sind überzeugt, dass sich die Bewohner nach Abschluss der Baumaßnahmen an den zu Balkonen vergrößerten Loggien, den neuen Bädern, der Reduzierung der Energie- und Betriebskosten durch die energetische Gebäudesanierung und dem barrierefreien Zugang zu ihren Wohnungen erfreuen werden.



Erneuerung der baufälligen Müllhäuser der Gebäude Herthastr. 22 und Siegrunestr. 13 in der Wohnanlage Nymphenburg - Am Hirschgarten

Die beiden Müllhäuser sind stark sanierungsbedürftig und passen optisch nicht mehr zu der gepflegten Außenanlage der Wohnanlage. Aus diesen Gründen wurde die Erneuerung der beiden Müllhäuser in das Bauprogramm 2024 aufgenommen. Der Abbruch der beiden bestehenden Müllhäuser und die Errichtung der neuen Müllhäuser erfolgt im IV. Quartal 2024.



Stamm I

**Schlörstr. 17 - 33; Hirschbergstr. 12 - 30;
Sedlmayrstr. 20 - 28; Donnersbergerstr. 23 – 35**

Ausschreibung und die Beauftragung für die Umstellung der Beheizung und der Warmwasseraufbereitung der Wohnanlage mit Fernwärme ist für die ersten Quartiere erfolgt

Die Abkehr von fossilen Brennstoffen ist notwendig, um den Klimawandel zu stoppen. Das Verbrennen fossiler Energien setzt große Mengen von Treibhausgas frei und ist hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung. Die 571 Wohneinheiten in der Wohnanlage Stamm I in München-Neuhausen sind nahezu alle mit Gasetagenheizungen ausgestattet und dies ist bezogen auf die Größe der Wohnanlage weder technisch noch ökologisch zeitgemäß oder wirtschaftlich.

In den vergangenen Ausgaben der ebm-Mieterinfo haben wir berichtet, dass die Planung für die Umstellung der Wärmeversorgung und der Warmwasseraufbereitung der 571 Wohneinheiten angelaufen ist. Die Wohnanlage in Stamm I wurde in 13 „Heizungsquartiere“ aufgeteilt. Jedes Quartier erhält einen Fernwärmeanschluss durch die Stadtwerke München (SWM). Die in den Wohnungen vorhandenen Gaskombigeräte werden gegen moderne, kleinere und energieeffiziente Frischwasserstationen ausgetauscht. Um die Frischwasserstationen betreiben zu können, ist es erforderlich von der Fernwärmeübergabestation im Keller neue Versorgungsleitungen in die Wohnungen zu verlegen. Seiten der SWM wurde mündlich und unverbindlich mit-

geteilt, dass die Quartiere 1, 2, 4 und 6 im Jahr 2025 einen Fernwärmeanschluss erhalten werden. Die anderen Quartiere werden sukzessive in den darauffolgenden Jahren vom fossilen Energieträger Gas auf das Fernwärmenetz der SWM umgestellt und hierbei auch Wasserenthärtungsanlagen eingebaut.

Die ebm hat deshalb die Ausschreibung sowie die Vergabe der Bauleistungen entsprechend angepasst und wird wie geplant mit der Umstellung der Wärme- und Warmwasserversorgung von Gas auf Fernwärme im I. Quartal 2025 beginnen. Die Mieter, die von den Maßnahmen im Jahr 2025 betroffen sind, werden vor Beginn der Arbeiten in einem speziellen Schreiben informiert. Bei einer Wohnungsbesichtigung werden sie dann persönlich über die Einzelheiten aufgeklärt und der Ablauf der Arbeiten wird mit ihnen abgesprochen.

Die ebm wird alle möglichen Vorkehrungen treffen, um die mit der Durchführung naturgemäß verbundenen Unannehmlichkeiten und Einschränkungen so gering wie möglich zu halten.

NEUES AUS DEN WOHNANLAGEN

Die in der Übersicht genannten Jahreszahlen bezüglich der Inbetriebnahme der FW-Übergabestationen wurden seitens der SWM noch nicht verbindlich bestätigt. Aus diesem Grund ist eine Aussage zur zeitlichen Abfolge der Umstellung der Quartiere von Gas- auf Fernwärmebetrieb zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Quartier 1

- Sedlmayrstr. 24, 26, 28 und Schlörstr. 33

Quartier 2

- Sedlmayrstr. 20, 22, Hirschbergstr. 30 und Schlörstr. 27d, 27e, 31c und 31d

Quartier 3

- Hirschbergstr. 12, 14, 16, 16a, 16b, 16c und Donnersbergerstr. 35

Quartier 4

- Donnersbergerstr. 25–33

Quartier 5

- Hirschbergstr. 24, 26 und 28

Quartier 6

- Schlörstr. 29, 31, 31a und 31b

Quartier 7

- Schlörstr. 17, 19, 21, 21a, 21b und Donnersbergerstr. 23

Quartier 8

- Hirschbergstr. 22 und 22a

Quartier 9

- Schlörstr. 27, 27a, 27b und 27c und Hirschbergstr. 22b

Quartier 10

- Hirschbergstr. 18 und 20

Quartier 11

- Hirschbergstr. 20a, 20b und 20c

Quartier 12

- Schlörstr. 25a, 25b und 25c

Quartier 13

- Schlörstr. 23 und 25

E-MOBILITÄT

Die E-Mobilität gewinnt in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung. Mit dem wachsenden Bewusstsein für Umweltschutz und Nachhaltigkeit entscheiden sich immer mehr Menschen für Elektrofahrzeuge.

Die ebm freut sich daher, unseren Mietern mit Garagenstellplätzen die Möglichkeit zu bieten, den Stellplatz mit einer E-Ladestation auszustatten. Die Installation erfolgt durch eine von der ebm beauftragten Elektrofirma.

Die Stellplatz-Miete wird sich nach der Umrüstung um 40,- Euro monatlich erhöhen. Zusätzlich fallen jährliche Wartungskosten von etwa 180,- Euro an. Zudem sollten vom Nutzer die individuellen Stromkosten, die je nach Nutzung variieren, eingeplant werden.

Sollten Sie Interesse an einer E-Ladesäule auf Ihrem Stellplatz haben, stellen Sie gerne einen formlosen schriftlichen Antrag bei der ebm an ritzinger@ebm-muenchen.de



WESTENDSTRASSE – ZSCHOKKESTRASSE: NACHHALTIGE MOBILITÄT FÜR MODERNE WOHNFORMEN

Planmäßig werden die ebm und die SWM Ihre Bauanträge für den ersten Bauabschnitt im Areal der Westend- und Zschokkestraße auf dem ehemaligen Busbahnhof zum Jahresende noch einreichen.

Im Gebäude der ebm werden 41 Wohnungen entstehen. Da in unserem Teil der Tiefgarage lediglich Platz für 20 PKW-Stellplätze ist, was einem Stellplatzschlüssel von 0,5 entspricht, wird zusätzlich von der ebm ein Mobilitätskonzept geplant.

Dabei setzen wir auf ein durchdachtes Mobilitätskonzept, das den begrenzten Tiefgaragenraum optimal nutzt und gleichzeitig den Ansprüchen an Nachhaltigkeit sowie Flexibilität gerecht wird. Zusätzlich zu den 20 Tiefgaragenstellplätzen sind zwei Plätze exklusiv für Carsharing reserviert. Diese ermöglichen den Bewohnern, bequem und kostengünstig auf ein Fahrzeug zuzugreifen, ohne ein eigenes besitzen zu müssen.



Weiterhin stehen mehrere Lastenräder bereit, die ideal für den Transport von Einkäufen oder größeren Gegenständen sind. Für Radfahrer bieten wir zudem eine Fahrradreparaturstation direkt in der Tiefgarage an, sodass kleine Reparaturen unkompliziert vor Ort durchgeführt werden können. Ein weiterer Baustein ist die oberirdisch installierte Paketbox, wie etwa eine Myflexbox, welche wir auch schon in anderen Quartieren der ebm aufgestellt haben.

Diese sorgt dafür, dass Paketsendungen sicher und rund um die Uhr zugänglich aufbewahrt werden können – unabhängig von Lieferzeiten und Anwesenheit der Bewohner. Trotz zurzeit großer Herausforderungen freuen wir uns über dieses nächste Projekt bei der ebm. Seien auch Sie mit uns gespannt auf die nächsten Meilensteine und den kommenden Baubeginn.

BALKONKRAFTWERKE

In der Ausgabe 2/2023 der ebm-Mieterinfo haben wir Sie bereits über das Thema Balkonkraftwerke informiert.

Erfreulicherweise können wir Ihnen mitteilen, dass im Jahr 2024 bisher 18 dieser umweltfreundlichen Anlagen auf den Dächern der ebm installiert wurden. Acht weitere Balkonkraftwerke sind bereits genehmigt und werden derzeit montiert.

Durch die Installation auf den Dächern möchten wir allen Mietern die Möglichkeit bieten ein Balkonkraftwerk zu nutzen – auch jenen, die keinen Balkon oder einen Balkon mit ungünstiger Sonnenausrichtung haben.

Die Kosten für die erforderliche Elektroinfrastruktur sowie die Befestigungskonsolen werden größtenteils von der ebm

übernommen. Lediglich ein Unkostenbeitrag von 250,- Euro wird an die Mieter weitergegeben. Darüber hinaus können die Solarpaneele über eine von der ebm beauftragte Elektrofirma für 650,- Euro bezogen werden. Sie als Mieter haben jedoch auch die Möglichkeit, die Paneele selbst zu beschaffen. Dank einer Gesetzesänderung im Mai 2024 wurde die Leistung der Balkonkraftwerke auf 800 Watt erhöht.

Aktuell stehen etwa 30 weitere Interessenten auf der Warteliste und wir planen die Installation dieser Balkonkraftwerke nach und nach umzusetzen.

Sollten Sie auch Interesse an einem Balkonkraftwerk haben, stellen Sie gerne einen formlosen schriftlichen Antrag bei der ebm an ritzinger@ebm-muenchen.de.



DATEN ERFASSEN FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT – UNSER NEUES GEBÄUDEMANAGEMENT-SYSTEM

In den letzten Wochen könnten Sie Personen in unseren Wohnanlagen gesehen haben, die sich Notizen gemacht und Bilder unserer Gebäude aufgenommen haben. Dabei handelt es sich um Fachleute, die Daten für unser neues Gebäudemanagement-System erfassen. Dieses System dient dazu, den Zustand unserer Gebäude genau zu dokumentieren und alle relevanten Informationen an einem zentralen Ort zu speichern.

Warum tun wir das? Das Ziel ist, mit diesen Daten eine fundierte Grundlage für zukünftige Investitionen zu schaffen. Instandhaltungen und Modernisierungen können dadurch gezielt geplant und durchgeführt werden – stets mit dem

Fokus auf den Werterhalt der Gebäude sowie einer nachhaltigen Entwicklung. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf Maßnahmen zur CO₂-Vermeidung und der Entwicklung eines Klimapfads.

Unser Gebäudemanagement-System hilft uns also, notwendige Maßnahmen zu identifizieren und dabei die Mittel effizient einzusetzen, sei es für Reparaturen, Modernisierungen oder Verbesserungen im Hinblick auf Energieeffizienz. Dadurch können wir sicherstellen, dass sowohl die Qualität unserer Wohnanlagen als auch Ihr Wohnkomfort langfristig gesichert werden.

NEUERÖFFNUNG: DER GENUSS-RADLER ZIEHT EIN



Wir freuen uns, Ihnen einen neuen Gewerbemietler in der Altöttinger Straße 34, 81673 München vorstellen zu dürfen: Der Fahrradladen Genuß-Radler, geführt von Inhaber Severin Vorwallner, eröffnet hier im Februar 2025 seine neuen Räumlichkeiten. Herr Vorwallner ist kein Unbekannter in der Fahrradwelt, denn bereits im September 2021 hat er den Fahrradladen in der Kreillerstraße 7, 81673 München übernommen.

Der Genuß-Radler bietet nicht nur eine Auswahl an neuen und gebrauchten Fahrrädern, sondern hat sich insbesondere auf den Service und die Reparatur von Fahrrädern, E-Bikes und Mountainbikes spezialisiert. Ein besonderes Highlight ist der Mountainbike-Fahrwerkservice, der einen echten Mehrwert für alle passionierten Bikerinnen und Biker bietet. Auch für Wintersportler bietet der Genuß-Radler eine attraktive Ergänzung in der kalten Jahreszeit: Ski- und Snowboard-Service sowie der Verkauf von gebrauchter Skiausrüstung.

Öffnungszeiten und Kontaktdaten:

Der Genuß-Radler hat für seine Kunden von Dienstag bis Freitag von 12 bis 19 Uhr und am Samstag von 10 bis 14 Uhr geöffnet.

Für Fragen steht Ihnen Herr Vorwallner gerne zu Verfügung. Sie erreichen ihn telefonisch unter 089-45088449 oder per E-Mail an info@genuss-radler.de.

Wir heißen den Genuß-Radler in unserer Mieterschaft herzlich willkommen und wünschen viel Erfolg in den neuen Räumlichkeiten.



TEASER MIETERUMFRAGE

Wir möchten uns auf diesem Wege noch einmal ganz herzlich für Ihre Teilnahme an unserer umfassenden Mieterumfrage bedanken. Es freut uns, dass viele von Ihnen die Möglichkeit genutzt haben, uns Ihr ehrliches und offenes Feedback mitzuteilen. Ihre Rückmeldungen sind für uns von großem Wert, und wir schätzen es sehr, dass Sie sich die Zeit genommen haben, Ihre Anregungen, Gedanken und Meinungen mit uns zu teilen.

Wir haben zahlreiche hilfreiche Rückmeldungen erhalten, die uns wichtige Einblicke in Ihre Wünsche und Bedürfnisse geben. Einige Ihrer Vorschläge und Ideen haben uns zum Nachdenken angeregt und eröffnen neue Perspektiven, wie wir

unsere Wohnanlage und das gemeinschaftliche Zusammenleben weiter verbessern können. Genau dieses konstruktive Feedback ist es, das uns dabei hilft positive Veränderungen in Ihrem Sinne umzusetzen. Aktuell sind wir mitten in der Auswertung Ihrer Antworten. Es ist interessant zu sehen, welche Themen Ihnen besonders wichtig sind und wie wir darauf aufbauen können, um die Wohnqualität weiter zu steigern.

Wir blicken gespannt auf das kommende Jahr und sehen Ihre Rückmeldungen als Bestätigung, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Nochmals vielen Dank für Ihre Unterstützung, Ihr Vertrauen und Ihr Feedback. Gemeinsam können wir viel bewegen.



MIETERFEST „AFTER WIESN“ NEUAUBING: EIN TAG VOLLER BEGEGNUNGEN UND FREUDE

Am Donnerstag, den 10.10.2024, durften wir in unserer Wohnanlage in Neuaubing ein besonderes Fest zur Fertigstellung des Neubaus feiern, das auch die Gelegenheit bot, unsere Nachbarschaft noch enger zusammenzuführen. Eingeladen waren alle Anwohnerinnen und Anwohner der umliegenden Häuser, und der Tag bot eine wunderbare Gelegenheit, sich kennenzulernen sowie auszutauschen.

Zu Beginn spielte das Wetter leider nicht ganz mit – ein leichter Regen setzte ein. Doch bereits nach kurzer Zeit klärte es auf, und die Veranstaltung konnte unter sonnigem Herbstwetter fortgesetzt werden. Die positive Stimmung ließ sich von den anfänglichen Schauern nicht trüben und trug dazu bei, dass der Tag unvergesslich wurde.

Für das leibliche Wohl war bestens gesorgt: Die Gäste konnten sich über eine hervorragende Auswahl an Speisen und Getränken freuen. Besonders beliebt war passend zum Motto „After Wiesn“ das frische Fassbier, aber auch Kaffee und Tee fanden in der kühleren Jahreszeit viele Abnehmer. Die Kinder hatten großen Spaß – vor allem das Kinderschminken sorgte für leuchtende Augen.

Ein weiteres Highlight war die großzügige Unterstützung der Norma, die uns unter anderem mit Gutscheinen für die Lostrommel beschenkte. Wir sind sehr dankbar für diese Spenden, die das Fest noch bunter machten. Auch die beliebten Lebkuchenherzen im Wiesn-Stil durften nicht fehlen und waren bei Groß und Klein sehr begehrt.



NEUES AUS DEN WOHNANLAGEN

Besonders erfreulich war zu sehen, wie die Gäste sich untereinander vernetzten. In entspannter Atmosphäre kam man ins Gespräch – ob am Tisch mit dem Vorstand oder untereinander. Dabei fand ein reger Austausch statt und es wurden wichtige Anliegen, Anregungen und Änderungswünsche der Mieterschaft an uns herangetragen. Es war ein schönes Zeichen des Zusammenhalts, dass niemand allein sitzen musste: Wer einen Platz suchte, wurde herzlich eingeladen, und so wurden viele neue Bekanntschaften geschlossen.

Abschließend möchten wir allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein harmonisches und lebendiges Miteinander wünschen. Das Mieterfest hat uns wieder gezeigt, wie wichtig und bereichernd der persönliche Austausch ist. Wir freuen uns schon auf viele weitere gemeinsame Veranstaltungen, die unsere Nachbarschaft weiter stärken.



BRANDSCHUTZ UND SICHERHEIT IM TREPPENHAUS – KEINE GEGENSTÄNDE UND SPERRMÜLL ABSTELLEN!

Das Treppenhaus in Wohngebäuden dient nicht nur als Zugang zu den einzelnen Wohnungen, sondern auch als wichtiger Flucht- und Rettungsweg im Notfall. Daher unterliegt es strengen Brandschutzvorschriften. In diesem Artikel wollen wir auf die Bedeutung des Brandschutzes im Treppenhaus eingehen und klären, warum Gegenstände wie Sperrmüll, Fahrräder, Kinderwägen oder andere Hindernisse dort nicht untergebracht werden dürfen.

1. Brandschutzverordnung:

Ein rechtlicher Rahmen für Sicherheit.

Die Brandschutzverordnung schreibt vor, dass Flucht- und Rettungswege stets frei und zugänglich sein müssen. Dies gilt insbesondere für Treppenhäuser, die im Brandfall als Hauptfluchtweg genutzt werden.

Viele Mieter nutzen das Treppenhaus oft als Abstellfläche für persönliche Gegenstände, sei es aus Platzmangel oder Bequemlichkeit. Doch das stellt ein enormes Risiko dar. Eine Blockierung dieser Wege durch Gegenstände kann im Ernstfall fatale Folgen haben, da sie die Evakuierung erschwert oder gar unmöglich macht. Ebenso müssen Feuerwehr und Rettungskräfte jederzeit Zugang haben, um im Notfall Hilfe leisten zu können. Sperrmüll, Fahrräder oder Kinderwägen können Fluchtwege blockieren und im Dunkeln zur Stolperfalle und somit zur Verletzungsgefahr werden.

2. Sperrmüll im Treppenhaus:

Keine kurzfristige Lösung.

Oft wird Sperrmüll im Treppenhaus oder in den Fluren abgestellt, bevor er zur Abholung gebracht wird. Dies stellt jedoch eine ernsthafte Gefährdung für alle Bewohner dar. Selbst kurzzeitiges Abstellen von Sperrmüll kann die oben genannten Risiken deutlich erhöhen.

Es ist verboten, Sperrmüll im Treppenhaus, im Hausflur oder der Wohnanlage im Allgemeinen abzustellen. Hier sollten klare Abholtermine mit der zuständigen Entsorgungsfirma abgestimmt werden. Sperrmüll sollte erst kurz vor dem Abholzeitpunkt nach draußen gebracht werden – und niemals im Treppenhaus oder der Grünanlage verbleiben.

3. Sicherheitsbewusstsein fördern:

Die Verantwortung jedes Einzelnen.

Jeder Bewohner eines Mehrfamilienhauses trägt die Verantwortung, das Treppenhaus frei von Hindernissen zu halten. Das gilt nicht nur aus Rücksicht auf die Nachbarn, sondern vor allem zum Schutz aller Bewohner und ihrer Besucher. Regelmäßige Kontrollgänge durch unsere Hausmeister hel-

fen uns, gegen widerrechtlich abgestellte Gegenstände vorzugehen. Gleichzeitig ist es wichtig, dass Hausgemeinschaften über die Brandschutzvorschriften informiert sind und diese konsequent eingehalten werden.

Fazit: Ein freies Treppenhaus ist ein sicheres Treppenhaus

Die Brandschutzverordnung ist kein bürokratisches Hindernis, sondern eine lebensrettende Maßnahme. Jeder Bewohner sollte sich bewusst machen, dass schon ein kleiner Karton oder ein Kinderwagen im Treppenhaus im Ernstfall Menschenleben gefährden kann. Sperrmüll und andere Gegenstände gehören weder in den Flur noch ins Treppenhaus – so schützen wir uns und unsere Nachbarn.

Durch Rücksichtnahme, Vorsicht und die Einhaltung der Vorschriften tragen wir gemeinsam zur Sicherheit und zum Wohl aller Hausbewohner bei.



ENERGIEVERBRAUCH

Energieeffizienz im Haushalt wird immer wichtiger – nicht nur für den Geldbeutel, sondern auch für die Umwelt. Insbesondere beim Heizen und Lüften bestehen erhebliche Einsparmöglichkeiten. Hier erfahren Sie, wie Sie mit einfachen Maßnahmen Energie sparen können, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

1. Die richtige Raumtemperatur

Wussten Sie beispielsweise, dass man ca. 6 % Energie sparen kann, indem man die Heizung um einen Grad runterregelt? Das Umweltbundesamt empfiehlt tagsüber um die 22 Grad in den Wohnräumen und 19 Grad im Schlafzimmer. Wichtig beim Heizen ist, dass die Heizkörper nicht zugestellt werden. Gardinen über und Möbel vor den Heizkörpern behindern die Wärmeabgabe an die Raumluft. Um Wärmeverluste möglichst gering zu halten, empfehlen wir, Türen und in der Nacht die Rollläden geschlossen zu halten. Dadurch kann eine Auskühlung der Räume vermieden werden.

Sie sparen Energie, wenn Sie die Raumtemperatur nachts oder bei längerer Abwesenheit verringern. Es sollte jedoch eine Mindesttemperatur von ca. 17 Grad beibehalten werden, da es sonst leichter zu Feuchteschäden und zu Schimmelbildung kommen kann. Drehen Sie die Heizkörper während der Heizperiode nie ganz ab. Wenn Räume auskühlen, sinken die Wandtemperaturen. Der Raum bleibt dann auch bei kurzzeitigem Erwärmen unbehaglich.

2. Regelmäßiges Stoßlüften statt Kipplüften

Frische Luft ist essenziell, aber Dauerlüften mit gekippten Fenstern ist ineffizient. Ist das Fenster dauerhaft „auf Kipp“, geht vor allem in der kalten Jahreszeit viel Wärme verloren und ein Luftaustausch findet nicht wirklich statt. Besser mehrmals täglich für 5 bis 10 Minuten bei offenen Fenstern und Türen stoßlüften, um die verbrauchte Raumluft gegen Frischluft auszutauschen, ohne dass die Wände und Möbel auskühlen. Dabei die Heizkörperventile und Raumthermostate herunterregulieren. Es ist besonders wichtig, nach Aktivitäten wie Duschen oder Kochen sofort zu lüften. Denn Feuchtigkeit im Raum erhöht das Risiko von Schimmel.

3. Stromfresser

Um im Haushalt effizient und nachhaltig Strom zu sparen, empfehlen wir, Elektrogeräte immer vollständig auszuschalten: Fernseher, Computer und andere Elektrogeräte im Stand-by-Modus sind nämlich heimliche Stromfresser. Übrigens: Auch das Ladekabel zieht Strom, wenn es in der Steckdose hängt, selbst wenn kein Gerät verbunden ist. Um den Stromverbrauch möglichst gering zu halten, empfehlen wir außerdem die Umstellung auf LED-Lampen, das spart bis zu 90 % Energie. Und: Schalten Sie das Licht aus, wenn Sie den Raum verlassen.





FRAGEN UND ANTWORTEN RUND UM DEN GLASFASERAUSBAU

Wie Sie vielleicht schon aus der letzten Mieterzeitung wissen, begann der Glasfaserausbau in den Wohnanlagen der ebm im April 2024. Seitdem hat sich einiges getan. Wir informieren Sie über den Zwischenstand der Arbeiten und geben Antwort auf die wichtigsten Fragen zur Montage des neuen Anschlusses in Ihrer Wohnung.

Bis heute wurde bereits in rund 800 Wohnungen das Glasfaserkabel bis in die Wohnungen verlegt. In den kommenden Monaten werden die Ausbauarbeiten in den Gebieten Neuhausen und Am Hirschgarten weitergehen. Im Dezember 2024 werden die Glasfaseranschlüsse in gut 100 Wohnungen aktiviert und die Mieter können ab diesem Zeitpunkt das neue Glasfasernetz nutzen. Konkret handelt es sich hier um die Straßenzüge Menradstraße 8-12, Schäringerplatz 1-9 und die Stupfstraße 6-14.

Wie wird die Glasfaser innerhalb der Gebäude verlegt?

Es gibt verschiedene Varianten, um die Glasfaser vom Abschlusspunkt im Keller bis in die einzelnen Wohnungen zu verlegen. Zum Beispiel durch vorhandene Leerrohre, stillgelegte Kami-

ne oder Aufputz in einem Kabelkanal. Dies variiert in jedem Objekt. Wir suchen immer die beste Möglichkeit, um die Belastung für die Bewohner so gering wie möglich zu halten.

Wie kommt die Glasfaser in die Wohnung?

Vor jeder Installation in den Liegenschaften finden Begehungen mit den Handwerkern und Technikern der ebm statt, um den Verlegeweg festzulegen. Das ONT ist das Netzabschlussgerät, das die optischen Signale in elektrische Signale umwandelt und wird nur bei den Kunden, die ein TV-, Internet- oder Telefonprodukt gebucht haben, installiert.

Benötige ich bestimmte Hardware (Router)?

Um den Anschluss mit der neuen Technologie nutzen zu können, ist es erforderlich die passende Hardware zu verwenden. Als Kunde von PÿUR erhalten Sie diese Hardware zur Nutzung des Internets von PÿUR automatisch und rechtzeitig vor der geplanten Umstellung. Sie können auch Ihren eigenen Router nutzen. Wichtig ist, dass der Router auch die Bandbreite des Glasfaseranschlusses verarbeiten kann.

Ändert sich mein persönlicher PÿUR Vertrag durch die Umstellung auf die neue Glasfasertechnologie?

An Ihrem bestehenden Vertrag ändert sich nichts. Laufzeit und Kündigungsfrist bleiben bestehen. Sie nutzen Ihr Produkt wie gewohnt und haben weiterhin Ihre bekannte Vertragsnummer. Auch Ihre Kundendaten zum Kundenportal und der PÿUR App bleiben unverändert. Sie bekommen lediglich eine kostenfreie neue Hardware zugeschickt.

Sie haben noch kein Internet- oder TV-Produkt von PÿUR gebucht? Gerne berät Sie ein Produktberater vor Ort zu Ihren Möglichkeiten im neuen Netz:

Edris Bessmel

Telefon: 0177 78 62 478

E-Mail: e.bessmel.berater@pyur.com

Sebastian Schmitt

Telefon: 01514 4917034

E-Mail: s.schmitt.berater@pyur.com

PÿUR

Internet • TV • Telefon

GUT VORBEREITET IM ERNSTFALL

Die richtige Nummer für den Notfall

Der Strom ist ausgefallen, Sie haben sich ausgesperrt oder der Rauchmelder piepst und blinkt ohne Unterlass? Wir haben hier die wichtigsten Telefonnummern für Sie aufgeführt.

Während der Geschäftszeiten helfen Ihnen unsere Hausmeister vor Ort und unsere Mitarbeiter in der Verwaltung. Die Kontaktdaten sind an der Mieterinformationstafel in Ihrem Gebäude im Erdgeschoss oder auf der zweiten Seite der Mieterinfo aufgeführt.

Am besten, Sie schneiden sich diese Nummern aus und bewahren Sie in der Nähe des Telefons auf. Dann haben Sie sie im Notfall immer griffbereit.

Notfälle 	
Polizei	110
Feuerwehr	112



Störungen *innerhalb* der ebm-Geschäftszeiten

Schlüsseldienste

Firma Dolezel (ehem. Schlüsselwerk)	089/58 97 78 55
ADAC Schlüsseldienst	089/76 76 55 77
Firma Kilian	0163/55555 92

Störungen Kabelanschluß (TV und Radio)

Firma PÿUR	030/25 777 777
------------	----------------

Störungen *außerhalb* der ebm-Geschäftszeiten

Heizung und Sanitär

Firma Ostner	089/74 01 32-0
--------------	----------------

Rauchmelder:

Firma Brunata	0800/000 17 97
---------------	----------------

Rohrreinigung, Abfluss (24-Std. Notdienst)

Firma RRS	089/85 54 52
Firma BC	089/72 92 77 97

Wohnungselektro-Installationen

Firma Fischer Elektro	0172/844 68 99
-----------------------	----------------

Eingeschlossene Personen im Aufzug

Firma Otis	0800/20 30 40 50
------------	------------------

Notdienst Stadtwerke München www.swm.de

Stromversorgung	089/38 10 101
Gasversorgung	089/15 30 16
Wasser	089/18 20 52
Fernwärme	089/23 03 03

JAHRESWECHSEL

Auch dieses Jahr steht Silvester vor der Tür!

Bitte denken Sie wieder daran, die Reste der Feuerwerkskörper zu entsorgen. Die Verletzungsgefahr durch herumliegende Flaschen ist groß und es schaut zudem noch unordentlich aus. Spätestens am nächsten Tag sollten die Hinterlassenschaften beseitigt sein. Alles, was der Hausmeister aufräumen muss, schlägt sich auf Ihre Betriebskosten nieder.

Wohin mit dem Christbaum?

Die Müllabfuhr übernimmt die Entsorgung Ihres Christbaumes im **Bereich der Landeshauptstadt München**. Die bekannten Sammelstellen und zugeordneten Termine entnehmen Sie bitte der Webseite www.awm-muenchen.de.

Die Regelung der vergangenen Jahre gilt auch dieses Jahr wieder im **Bereich der Kreisstadt Germering**: Ihr Christbaum kann an den bekannten **Sammelstellen** abgelegt werden. Wir sorgen für den Abtransport.

Bei Unsicherheiten, fragen Sie bitte Ihren zuständigen Hausmeister.

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

Mehr Informationen zur Entsorgung finden Sie auf der Internetseite:

www.awm-muenchen.de



Während der Feiertage und des Jahreswechsels bleibt die ebm-Geschäftsstelle vom 24.12.2024 bis 06.01.2025 geschlossen.

Tipps für das Schmücken eines Adventskranzes:

Ein Adventskranz ist ein traditionelles Element der Weihnachtszeit und bringt eine gemütliche, festliche Stimmung ins Haus. Hier einige Tipps, wie Sie ihn schön schmücken können und worauf Sie achten sollten:

1. Auswahl des Kranzes:

- Sie können entweder einen fertigen Kranz aus Tannenzweigen kaufen oder selbst einen aus frischen Zweigen binden. Achten Sie dabei auf eine stabile Form, damit der Kranz gut hält.
- Verwenden Sie frische Zweige, um zu verhindern, dass der Kranz zu schnell austrocknet und eine Brandgefahr darstellt, falls Sie echte Kerzen verwenden möchten.

2. Kerzenwahl:

- Traditionell sind vier Kerzen auf einem Adventskranz, die jeweils an den Adventssonntagen angezündet werden. Sie können rote, weiße oder auch farblich moderne Kerzen wie Gold, Silber oder Blau wählen, die zu Ihrer restlichen Weihnachtsdekoration passen.
- Achten Sie darauf, Kerzenteller oder Halterungen zu verwenden, um die Kerzen stabil zu befestigen und herabtropfendes Wachs aufzufangen. So schützen Sie sowohl die Dekoration als auch die Unterlage.
- Verwenden Sie frische Zweige, um zu verhindern, dass der Kranz zu schnell austrocknet und eine Brandgefahr darstellt, falls Sie echte Kerzen verwenden möchten.

3. Dekorationsideen:

- **Naturmaterialien:** Sie können natürliche Materialien wie Tannenzapfen, getrocknete Orangenscheiben, Zimtstangen, Anissterne oder Eukalyptuszweige verwenden, um eine warme und natürliche Atmosphäre zu schaffen.
- Stoffbänder in Farben wie Rot, Gold oder kariertem Muster verleihen Ihrem Kranz einen festlichen Look. Eine große Schleife kann ein schöner Blickfang sein.

- **Weihnachtskugeln:** Kleine Kugeln in passenden Farben, wie Rot, Silber oder Gold, fügen einen glänzenden Akzent hinzu.
- **Beeren und Früchte:** Künstliche oder getrocknete Beeren, Ilex-Zweige (Stechpalme) oder kleine Dekofrüchte sorgen für frische Farbtupfer.
- **Glitzer und Schmuck:** Sie können Ihren Kranz mit dezentem Glitzerspray oder kleinen funkelnden Sternen dekorieren, um ihm eine elegante, festliche Note zu geben.

4. Sicherheitshinweise:

- Wenn Sie echte Kerzen verwenden, stellen Sie sicher, dass die Kerzen fest auf Kerzenhaltern oder Kerzentellern stehen und genug Abstand zu den Zweigen und Dekorationen haben, um Brandgefahr zu vermeiden.
- Lassen Sie brennende Kerzen niemals unbeaufsichtigt. Es empfiehlt sich, den Kranz regelmäßig auf trockene Stellen zu überprüfen, besonders wenn echte Zweige verwendet wurden.
- Eine sichere Alternative sind LED-Kerzen. Sie sehen heutzutage täuschend echt aus und bieten zusätzliche Sicherheit.

5. Farbkonzept:

- Überlegen Sie sich ein Farbkonzept, das zu Ihrer übrigen Weihnachtsdekoration passt. Klassische Farbkombinationen wie Rot und Grün oder Gold und Silber schaffen eine festliche Atmosphäre. Für einen modernen Look können Sie auch Farben wie Blau, Weiß oder Rosé kombinieren.



Mit diesen Tipps gestalten Sie einen stilvollen und sicheren Adventskranz, der Ihr Zuhause in eine festliche Stimmung versetzt. Viel Freude beim Dekorieren!

Ideen aus der Küche für den Advent

Zutaten:

- 3 Eiweiß
- 250 g Puderzucker
- 1 TL Zitronensaft
- 1 Päckchen Vanillezucker
- 1 TL Zimt
- 400 g gemahlene Mandeln
- Etwas Zucker für die Arbeitsfläche



Schritt 1. Eiweiß schlagen:

Das Eiweiß steif schlagen. Dann den Puderzucker nach und nach einrieseln lassen und weiter schlagen, bis die Masse glänzt. Einen kleinen Teil davon (ca. 5 EL) beiseitestellen – das wird später die Glasur.

Schritt 2. Teig herstellen:

Zitronensaft, Vanillezucker und Zimt zum restlichen Eischnee geben. Die gemahlene Mandeln vorsichtig unterheben, bis ein formbarer Teig entsteht.

Schritt 3. Teig ausrollen:

Den Teig auf einer mit Zucker bestreuten Arbeitsfläche etwa 0,5 cm dick ausrollen.

Schritt 4. Sterne ausstechen:

Mit einer Ausstechform Sterne aus dem Teig ausstechen und auf ein mit Backpapier ausgelegtes Backblech legen.

Schritt 5. Glasur auftragen:

Die beiseitegestellte Eischnee-Masse auf die Sterne streichen.

Schritt 6. Backen:

Die Zimtsterne im vorgeheizten Ofen bei 140°C (Umluft) für etwa 20-25 Minuten backen, bis sie leicht gebräunt sind, aber innen noch saftig. Danach abkühlen lassen.

Genießen und am besten luftdicht aufbewahren, damit sie schön weich bleiben!



WIR GRATULIEREN GANZ HERZLICH!

Gewinnerin des Preisrätsels aus der Mieterinfo 2/2024

Wir bedanken uns bei den zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern an unserem Preisrätsel in der Mieterinfo 2/2024 mit dem richtigen Lösungswort „Sonnenschein“. Das Los ermittelte Johanna Morlock als Gewinnerin. Frau Morlock freute sich über den Einkaufsgutschein vom „Bücher Hacker“ in Höhe von 35,- €.

Wir wünschen viel Freude beim Einkauf!

S	O	N	N	E	N	S	C	H	E	I	N
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Das Lösungswort aus Mieterinfo 2/2024

PREISRÄTSEL

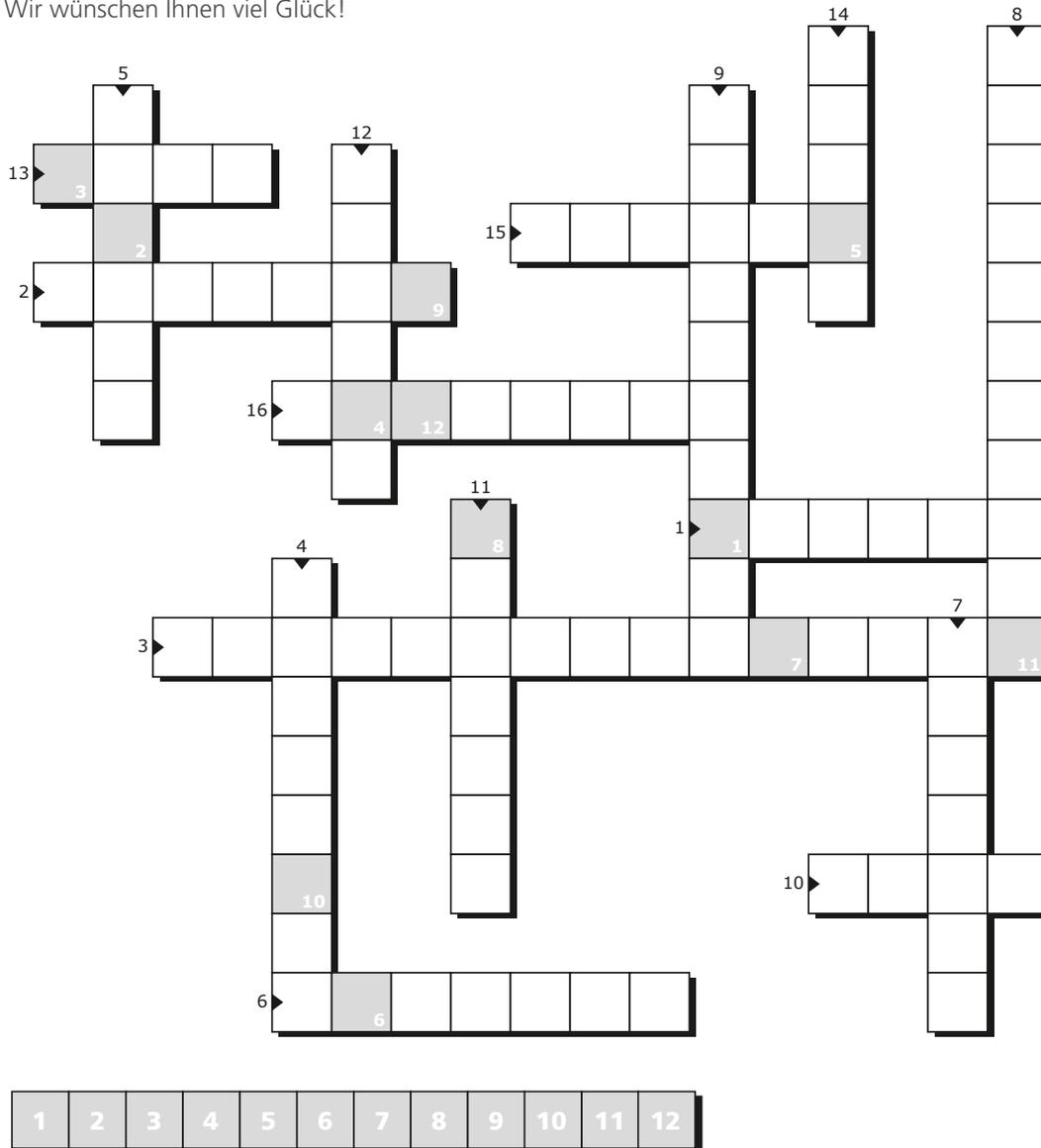
Gewinnen Sie diesmal einen Gutschein vom Hagebaumarkt im Wert von 35,- €.

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum **14.02.2025** 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 die Gewinnerin oder der Gewinner per Los ermittelt.

Wir wünschen Ihnen viel Glück!



Fragen:

1. Wie nennt man die 24 Tage vor Weihnachten?
2. Welches Tier zieht den Schlitten des Weihnachtsmanns?
3. Welche Pflanze ist ein beliebtes Weihnachtsgewächs und oft rot?
4. Wie heißt der Heilige, der am 6. Dezember gefeiert wird?
5. Welche Winterfreude macht man auf einem Schlitten?
6. Wie heißt das traditionelle deutsche Weihnachtsgebäck aus Hefeteig und Trockenfrüchten?
7. Welches Rentier hat eine rote Nase?
8. Welcher Name bezeichnet das Fest der Geburt Christi?
9. Welches Säugetier kann fliegen?
10. Wer erfand das Telefon?
11. Welches Instrument hat Tasten und Saiten?
12. Wie viele Kontinente gibt es auf der Erde?
13. Welche Einheit wird zur Messung von elektrischer Spannung verwendet?
14. Welches Land hat die meisten Einwohner?
15. Womit schmücken wir traditionell den Weihnachtsbaum?
16. In welchem Monat feiern wir Weihnachten?



Die ebm wünscht
frohe Weihnachten
und einen guten
Rutsch ins neue
Jahr!

IMPRESSUM

MIETERINFO – Ausgabe 3 / 2024

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
www.ebm-muenchen.de

Redaktion:

Mike Elsäßer (V.i.S.d.P.)
Nadja Meyer
Markus Weller
Natalie Grimm
Manuela Paulus-Bittner
Verena Stadlbauer
Christine Ritzinger

Konzeption und Gestaltung:

Projektal Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock,
Okan Sayan, Markus Weller, Pexels,
dreistern GmbH, pixabay, Klaus
Savelkouls