

# MIETERINFO

AUSGABE 3 • DEZEMBER 2022

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



**KALENDER  
2023**

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

## **INVESTITIONS- PROGRAMM 2023**

Alle Infos im Überblick

## **BESCHWERDE- MANAGEMENT**

Was tun bei Schwierigkeiten?

## **ENERGIEKOSTEN OPTIMIEREN**

Tipps und Tricks

## IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

<b>Geschäftsführender Vorstand</b> Leitung kaufmännischer Bereich	Mike Elsäßer Nadja Meyer	089 / 13 07 98 12 089 / 13 07 98 25
<b>Assistentin der Geschäftsleitung</b>	Petra Baumbach	089 / 13 07 98 12
<b>Abteilungsleitung Vermietung</b>	Vanessa Mangstl	089 / 13 07 98 26
<b>Vermietung, Kundendialog</b>	Andrea Markovic	089 / 13 07 98 11
<b>Vermietung, Kundendialog</b>	Elena Dobrev	089 / 13 07 98 15
<b>Sozialmanagement</b>	Stefan Volkert	089 / 13 07 98 22
<b>Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder, Kasse</b>	Aloisia Knieps	089 / 13 07 98 20
<b>Rechnungswesen</b>	Eliette Waag Andrea Kath	089 / 13 07 98 22 089 / 13 07 98 17
<b>Betriebskosten</b>	Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
<b>Leitung technischer Bereich</b>	Markus Weller	089 / 13 07 98 29
<b>Assistentin technischer Bereich</b>	Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
<b>Gebäude- und Anlagenmanagement</b>	Sabine Märker Alexander Müller Nico Tengel	089 / 13 07 98 16 089 / 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

<b>2</b>	ANSPRECHPARTNER
<b>3</b>	VORWORT
<b>4</b>	NEUES AUS DEN WA
<b>12</b>	EBM INTERN
<b>14</b>	ENERGIE- UND BETRIEBSKOSTEN
<b>16</b>	RUND UMS WOHNEN
<b>18</b>	VERMISCHTES
<b>19</b>	PREISRÄTSEL



### **Grüß Gott liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,**

zum Jahresende präsentieren wir Ihnen nun die dritte Ausgabe unserer MIETERINFO im Jahr 2022. Viele verschiedenen Themen haben uns alle dieses Jahr beschäftigt. Krisen, Klimaverschlechterung, sowie die gesundheitlichen Risiken durch die Pandemie waren sicherlich die schwersten Themen hierbei.

Aber auch Inflation und Preissteigerungen haben uns dieses Jahr beschäftigt. Nach dem Aufruf, dass wir alle sparsam mit Energie umgehen sollen, ist es doch gut zu wissen, dass rechtzeitig zu Winterbeginn die Gasspeicher gefüllt sind, und sich die Politik weiter um Lösungen und Hilfen wie die Gaspreisbremse bemüht.

Mit der nun vorliegenden Ausgabe der MIETERINFO möchten wir Ihnen wieder die Themen aus unserer Genossenschaft anbieten.

So finden Sie Berichte über unsere Bauprojekte, eine Vorausschau der Planungen für das kommenden Jahr und weitere aktuelle Themen in dieser Ausgabe der MIETERINFO.

Ich wünsche uns, dass in der staden Zeit die Menschen wieder etwas Ruhe finden, die Familien Zeit füreinander haben und diese besinnlichen Tage miteinander genießen können.

Liebe Leserinnen und Leser, unser Team wünscht Ihnen viel Freude mit der Weihnachtsausgabe unserer MIETERINFO.

Ich selbst verbleibe mit winterlichen Grüßen, wünsche Ihnen ein frohes Fest und bleiben Sie vor allem gesund!

Mike Elsäber  
Geschäftsführender Vorstand

# RÜCKBLICK 2022

Die ebm hat auch dieses Jahr wieder große Summen in die Instandhaltung bzw. Werterhaltung von Gebäuden und Anlagen investiert. Nachfolgend ein kurzer Rückblick über die bereits durchgeführten Maßnahmen.

---

## Germering, Streiflacher Straße 4

### Abwechslung und Sicherheit im Spielbereich

Der Spielplatz in Germering fristete seit mehreren Jahren ein eher armseiliges Dasein – mit einer Rutsche und drei Metallbänken, die nicht unbedingt zum Spielen oder Verweilen einluden.

Deshalb wurde ein neues Konzept für den Spielplatz erarbeitet. Unsere Mieterinnen und Mieter sollten einen abwechslungsreichen Spielbereich mit entsprechender Sicherheit bekommen. Neue Spielgeräte für die Kleinen und eine Pergola zur Steigerung der Gemeinschaft und zum Austausch unserer Mieterinnen und Mieter. Die Idee war geboren! Nun ist der neue Spielplatz ein attraktiver Bewegungs- und Begegnungsort für alle Generationen.

Nach dem Abriss wurden ein modernes großes und zwei kleine Spielgeräte aufgebaut.

Für den Fallschutz wurden Rasengitterplatten als Untergrund für eine dauerhafte Flächenbegrünung eingelassen. Der Hausmeister kann mit dem Rasenmäher die Fläche gut pflegen und sie sorgen bei natürlicher Anmutung für optimalen Schutz der Kinder.

Ein Teil des alten Plattenbelags des Spielplatzes konnte unter der neuen Pergola verlegt werden.

Zusätzlich wurden Bänke und ein Tisch unter der Pergola für das gemütliche Beisammensein der Bewohner der Anlage aufgestellt.

Ebenso stehen den Anwohnern nun zwischen dem Spielplatz und der Pergola vier große Hochbeete zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Herr Volkert, Sozialmanager bei der ebm, wird im Frühjahr mit denjenigen Mietern, welche Interesse bekundet haben und die Beete noch dieses Jahr übergeben bekommen, eine Pflanzaktion durchführen.

Sollten Sie Fragen zu den Beeten oder Interesse an einem der noch freien Beete haben, können Sie sich gerne an Herrn Volkert wenden.

Damit auch der Rest dem neuen Ambiente entspricht, wurden die alten Metallstangen für die Wäscheleinen durch neue Wäschespinnen mit versenkbaren Leinen ersetzt.

Am Fahrradplatz wurden neue Fahrradbügel angebracht.

Zusätzlich werden noch energiesparende LED-Leuchten montiert.

**Der alte Spielplatz (o.) in neuem Glanz (m.) und einem gemütlichen Plätzchen mit bepflanzbaren Hochbeeten**



## Neuaubing, Freienfelsstraße 12–25

### Parkplatzsanierung

Der Parkplatz in der Freienfelsstraße in Neuaubing war in die Jahre gekommen, deshalb wurde dieser in die Investitionsplanung zur Erneuerung aufgenommen. Verschiedene Firmen wurden angeschrieben und um Abgabe von Angeboten gebeten.

Die Entscheidung war schnell getroffen und die Renovierungsarbeiten konnten mit Zustimmung unserer Mieter pünktlich Ende September beginnen.

Im Fahrbahnbereich wurde die alte Asphaltfläche durch eine neue ausgetauscht. Der Plattenbelag wurde ebenfalls erneuert. Dadurch konnten die Stellplätze verbreitert werden. Eine neue kostengünstige und stromsparende LED-Beleuchtung ersetzt die alte. Die angrenzenden Wege zum Parkplatz wurden nun auch mit einer Wegebeleuchtung versehen.

Es wurden zusätzlich Leerrohre für eine mögliche spätere Elektrifizierung vorgesehen. Bevor dies umsetzbar ist, müssen noch rechtliche Hürden abgeklärt werden. Eine Schranke mit Drückern wird ebenfalls noch montiert, um Fremdparker von unserem Parkplatz fernzuhalten.

Die Arbeiten an dem Parkplatz wurden Anfang November fertiggestellt.



Parkplatz alt (l.), während der Baumaßnahmen (o. r.) und aktuell fertiggestellt (u. r.)

---

## Neuaubing, Wiesentfelser Straße 16

### Erneuerung der Heizungsanlage

Die alte Ölheizung in der Wiesentfelser Straße 16 soll auf einen umweltfreundlichen Fernwärmeanschluss umgestellt werden.

Bereits 2020/2021 wurde ein Fachplaner hinzugezogen, damit Ausschreibungen und Fördermöglichkeiten geprüft werden konnten.

Im Frühjahr 2021 wurde der Vertrag mit der SWM für den Anschluss ans Fernwärmenetz schließlich unterzeichnet.

Aufgrund von Corona sowie diversen Lieferproblemen kam es immer wieder zu Verzögerungen, weshalb zur Sicherung der Wärmeversorgung der Wohnungen, die Heizung bzw. ein Heizcontainer bis zum endgültigen Umschluss auf Fernwärme von der ebm weiterbetrieben wird.

Die Bauteile für die Fernwärmeheizung stehen im Keller für die Inbetriebnahme bereit. Die Ölheizung bleibt bis zur Umstellung auf Fernwärme im vierten Quartal 2022 in Betrieb.



### Neuaubing, Freienfelsstraße 12–25

#### Erneuerung von sechs Aufzugsanlagen

Für die Erneuerung der Aufzüge wurden die Belange unserer älteren und beeinträchtigten Mieter berücksichtigt.

Um konkrete Hilfe anbieten zu können, wurde allen Mietern ein entsprechender Fragebogen zugeschickt. Die betroffenen Mieter wurden daraufhin von Herrn Volkert (Sozialmanagement) und Frau Märker (Technik) persönlich befragt, um festzustellen, welche Hilfsmittel den Alltag erleichtern könnten. So wurden z. B. Sitzgelegenheiten auf den Zwischenpodesten im Treppenhaus angeboten, welche zum Rasten oder Abstellen der Einkäufe dienen können.

Die Erneuerung der Aufzüge in den Gebäuden Freienfelsstraße 15–25 gestalten sich bezüglich der Lieferprobleme immer wieder zu einer Her-

ausforderung. Deshalb mussten die ursprünglich festgelegten Einbautermine leider mehrmals verschoben werden.

Bei den Häusern Freienfelsstraße 15 und 21 begannen die Arbeiten an den Aufzügen am 31.10.2022. Bis dahin fanden Vorbereitungen und Demontagen statt, wie z. B. das Setzen einer neuen Haltestation im Erdgeschoss.

Bei den Häusern Freienfelsstraße 17 und 19 begannen die Arbeiten planmäßig am 24.10.2022, so dass es hier zu keiner zeitlichen Verschiebung kam.

Die Arbeiten an den Häusern Freienfelsstraße 23 und 25 werden auf das nächste Jahr verschoben, da über Weihnachten keine Arbeiten ausge-



Erneuerung der Aufzugsanlagen

führt werden können. Voraussichtlich werden diese Arbeiten dann am 16.01.2023 beginnen und bis Anfang Februar beendet sein.

---

### Nymphenburg – Am Hirschgarten, Ginhardtstraße 22–28

#### Neuerrichtung von Müllhäusern



Die neuen Müllhäuser in Holz-Metall-Bauweise

Die beiden in die Jahre gekommenen Waschbeton-Müllhäuser im Innenhof der Ginhardtstraße 22–28 waren baufällig, daher wurden diese durch neue Müllhäuser in Holz-Metall-Bauweise ausgetauscht.

Aufgrund der neuen Bestimmungen in der Müllentsorgung wurden die neuen Müllhäuser an einen für die Müllabfuhr besser zugängigen Standort gesetzt. Im Zuge dessen wurde auch der Innenhof überarbeitet: die alten Wäschestangen wurden durch neue ersetzt.

Auch der alte von Gras überwucherte Plattenbelag im Bereich der Wäschestangen wurde entfernt, die entstandene Vertiefung mit Erde aufgefüllt und neuer Rasen angesät. Für die Fahrräder werden neue Fahrradständer angebracht.

## Berg am Laim, Fehwiesenstraße 100 und Schlüsselbergstraße 43

### Treppenhaussanierungen

Die Treppenhäuser in den Gebäuden Fehwiesenstraße 100 und Schlüsselbergstraße 43 waren durch die jahrzehntelange Nutzung in Mitleidschaft gezogen und das Erscheinungsbild entsprach nicht mehr den Ansprüchen der ebm.

Auch die ursprünglichen Wohnungseingangstüren wurden den aktuellen Anforderungen bezüglich des Schall- und Einbruchschutzes nicht mehr gerecht.

Bereits vor Jahren hatte die ebm begonnen die Treppenhäuser in den his-

torischen Gebäuden Altöttinger- und Schlüsselbergstraße zu sanieren.

Die Sanierung der Treppenhäuser in der Fehwiesenstraße 100 und Schlüsselbergstraße 43 bilden den Abschluss der über Jahre angelegten Maßnahme.

Beim Abschlagen des losen Putzes kam die ursprüngliche Gestaltung der Treppenhauswände zum Vorschein. Um die Charakteristik der Treppenhäuser zu bewahren, wurden die unter dem Putz vorgefundenen vormaligen Bordüren und Farbtöne nachgebildet bzw. reproduziert sowie die Wohnungsein-

gangstüren gemäß der zeitgenössischen Ausführung erneuert. Auch die Stufen der Eichentreppen und die kunstvoll ausgeführten Handläufe und gedrechselten Staketten der Treppengeländer wurden ausgebessert und renoviert.

Wie bei den anderen Treppenhäusern im Altbau-Carré Altöttinger- und Fehwiesenstraße wurden auch die Briefkastenanlagen erneuert und die Treppenwände vom Hauseingang bis zum Podest im Erdgeschoß neu gefliest. Treppenhäuser sowie Eingangsbereiche sind unstrittig die Visitenkarte eines Gebäudes.



Sanierung der Treppenhäuser und Wohnungseingangstüren

### Laim, Hans-Thonauer-Straße und Berg am Laim, Altöttinger Straße

#### Einbau von Kalkschutzanlagen in den ebm-Wohnsiedlungen

Gemäß den Angaben auf der Internetseite der Stadtwerke München zählt das Münchner Trinkwasser zu den besten in ganz Europa.

Jedoch liegt der Härtegrad des Münchner Trinkwassers zwischen 13,6 und 18,1 Grad deutscher Härte (°dH). Damit kann das Leitungswasser als sogenanntes hartes Wasser eingeordnet werden.

Hartes Wasser verursacht mittel- und langfristig Verkalkungen bzw. Kalkablagerungen im Rohrsystem. Die Kalkflecken an Geräten und Armaturen sind dabei nur die Verkalkungen, die wir sehen. Im inneren der Anlagen setzt sich der Kalk vor allem an den Rohrwänden fest und verändert so die Struktur und den Querschnitt der Leitungen.

Verkalkungen können nicht nur zu Schäden am Rohrleitungssystem im Gebäude führen, sondern Schäden an Elektrogeräten wie z. B. Wasserkocher, Kaffee- und Waschmaschinen verursachen. Um Geld und Res-



#### Wasserenthärtungsanlagen vermeiden Verkalkungen an Rohrwänden

sources zu sparen, baut die ebm seit einigen Jahren nach Erfordernis Kalkschutzanlagen ein.

Ziel der ebm ist es, chemiefreie Kalkschutzanlagen im ebm-Gebäudebestand zum Einsatz zu bringen. Aus diesem Grund lassen wir vorrangig und sofern technisch möglich Biocat-Wasserenthärtungsanlagen von der Firma WATERCryst Wassertechnik GmbH in unseren Wohnungsbestand einbauen.

Biocat-Wasserenthärtungsanlagen kommen ohne Zugabe von Salz, Chloriden oder Phosphaten aus und die im Trinkwasser enthaltenen Mineralstoffen und der natürliche Geschmack bleiben unverändert. Durch die Einsparung von Kalkschutzzusätzen und Reinigungsmittel wird obendrein ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

---

### Berg am Laim, Streitfeldstraße 8–10

#### Sanierung von Tonnengaube und Fassade

Im Jahr 2021 wurden an der Nordfassade Putzschäden im Bereich der Tonnengaube festgestellt. Bei der Ursachenforschung wurden Undichtigkeiten an der Verblechung des Daches festgestellt. Die Verblechung wurde zunächst provisorisch abgedichtet und der lose Putz abgeschlagen. Um die Schäden am Dach der Tonnengaube und die Putzschäden an der Fassade nachhaltig beseitigen zu können, wurde das Gebäude dieses Jahr ein-

gerüstet. Bei der Entfernung der Verblechung der Tonnengaube wurden weitere Schäden an der Holzunterkonstruktion festgestellt.

Die schadhaften Bereiche der Holzunterkonstruktion und die Verblechung der Tonnengaube wurden im Oktober erneuert. Anschließend wurden die Putzschäden an der Fassade grundlegend saniert und das Gebäude mit einem neuen Fassadenanstrich versehen.



# AUSBLICK – INVESTITIONSPROGRAMM 2023

Es folgt ein kleiner Überblick zu den baulichen Maßnahmen, die für das neue Jahr 2023 geplant sind. Wie immer halten wir Sie in den weiteren Ausgaben der MIETERINFO auf dem Laufenden.

---

## Germering, Ludwig-Thoma-Straße 9

### Vorbereitung zur Sanierung und Prüfung einer möglichen Aufstockung

Die ebm plant im Jahr 2024 das Gebäude umfassend zu sanieren. Die für die Sanierungsmaßnahme notwendigen Planungen und Vorbereitungen werden im Jahr 2023 getätigt. Untersucht werden u.a. die Umsetzbarkeit einer Aufstockung des Gebäudes, der Anbau von Balkonen, die Art

der Fassadensanierung sowie ein Umbau der Aufzugsanlage, um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu schaffen. Eine finale Entscheidung über Umfang und Ausführungsart der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist bis zum dritten Quartal 2023 anvisiert.



## Neuaubing, Limesstraße 56–56b

### Balkonanbau

Im Februar 2022 fand eine Wohnungsbegehung statt, um die Möglichkeiten eines Balkonanbaus zu erkunden. Das Gebäude Limesstraße 56–56b grenzt direkt an den Neubau der ebm-Wohnanlage Neuaubing an. Im Oktober 2022 wurde das Baugesuch für den Balkonanbau eingereicht. Im Zuge des-

sen wird die Fassade saniert und ggf. das Ziegeldach erneuert. Wir hoffen auf eine zeitnahe Baugenehmigung, um mit den Arbeiten im zweiten Quartal 2023 zu beginnen. Nach Erteilung der Baugenehmigung und Festlegung des Bauablaufes und werden die Mieter detailliert über alles informiert.

## Folgende Investitionen sind ebenfalls für das Jahr 2023 vorgesehen:

- Sanierung ehem. Waschhaus Limesstr. 56 (Fahrradhaus, evtl. Gartengruppe)
- Asphaltsanierung Freienfelstr. 11–25
- Neuerstellung eines Weges von der Herthastr. 21 zum Müllhaus in der Ginhardtstr.
- E-Mobilität
- Aufzugserneuerung Streiflacher Str. 4 und Fehwiesenstr. 110–114a
- 3 Biocat, evtl. Korrosionsschutzanlagen Hans-Thonauer-Straße (Heizungsthematik)
- Heizungserneuerung Fürstenrieder Str. 38
- Balkonsanierung Streitfeldstr. 16
- 2 Mülltonnenhäuser Fehwiesenstr., Schlüsselbergstr. Aufstockung
- Plattenwärmetauscher und Biocat WIE 41
- Heizungskonzept und EnSimiMaV
- Kaminsanierung Stamm I
- Fassadensanierung und Fenstertausch Schlörstr. 27–27d (Fellstr.)
- Systemdeckensanierung NORMA
- Außenanlage Fürstenrieder Str. Gewerbeeinheiten
- Prüfung Dachausbau Berg am Laim, Wohnanlage Streitfeldstr.

# GRUNDSTÜCK WESTENDSTRASSE 210

## Pünktlich zum vierten Quartal ist das Grundstück freigräumt

**D**er Abriss und die damit verbundenen Freiräumungen wurden im Städtebaulichen Vertrag so vereinbart und nun auch vollzogen. Lediglich die verbliebenen Bäume sind in Abstimmung mit der Lokalbaukommission Baumschutz so auf dem Grundstück belassen worden und bleiben bis zur weiteren Beräumung im Rahmen der Kampfmittelbeseitigung stehen.

Wie geht es nun weiter? Wenn auch die weiteren Grundstücke auf diesem Areal beräumt sind, wird das ebm Grundstück in die Gesamtfläche eingebracht und unsere Genossenschaft erhält auf dem Areal ein anderes Grundstück, auf welchem ein Gebäude mit ungefähr 40 Wohneinheiten errichtet werden kann. Da alle Gebäude in unserem Segment



Abbrucharbeiten auf dem Grundstück Westendstraße 210

auf einer gemeinsamen Tiefgarage stehen werden, wird die Kommunikation zwischen den verschiedenen Bauherren wichtig sein. Deshalb werden jetzt schon in gemeinsamen Besprechungen Projektteams aufgestellt und die wichtigsten grundsätzlichen Schnittstellen geklärt.

Die weiteren Informationen wie auch einen genaueren zeitlichen Planungshorizont erfahren Sie wie immer auch hier in der MIETERINFO.



## 2. BAUABSCHNITT NEUAUBING

### Die Ausbaugewerke im Inneren können planmäßig beginnen

**N**ach toller Arbeit des Projektteams und auch der eingesetzten Firmen, können wir stolz berichten, dass wir im 2. Bauabschnitt vollständig im Zeitplan sind. Das bedeutet, der Rohbau ist geschlossen und die Ausbaugewerke im Inneren können nun planmäßig beginnen. Ein geschlossener Rohbau war wichtig, da wir auch im 2. Bauabschnitt wieder eine Bauheizung benötigen und sich auch hier leider die gestiegenen Primärenergiekosten bemerkbar machen. Die Heizung ist aber notwendig damit die Materialien wie Innenputz und Estrich richtig abbinden sowie aushärten können, und damit die Handwerker der Ausbaugewerke auch ordentlich die Arbeit erledigen können.

Parallel macht sich die ebm an die Bewerbung der sechs freifinanzierten Wohnungen und zwei Gewerbe, so dass wir die einzelnen Angebote demnächst auf unserer Homepage präsentieren werden. Seien Sie also gespannt.



Eingerüsteter Rohbau Neuaubing (o.), Dachstuhl von Innen (u.)



Rohbauabnahme mit Frau Märker (rechts) und Herrn Elsäßer (links) von der ebm und dem Bauleiter Herrn Eberl (mitte)

Wir wünschen weiterhin, dass dieser Bauabschnitt ebenso ordentlich wie der erste zu Ende gebracht wird und freuen uns auf die Fertigstellung und damit verbundene Wohnungsübergaben im 3. Quartal 2023.

Liebe Leser, verfolgen Sie mit uns wie dieses spannende Projekt in die Endphase geht. Wir werden weiter in der MIETERINFO darüber berichten.

## EBM OPTIMIERT NEBENKOSTEN

### Erfolgreiche Neuverhandlungen mit Westbridge Advisory & Argentus

**D**ie ebm schließt als Vermietungsgenossenschaft zahlreiche Verträge mit externen Dienstleistern ab, um Leistungen einzukaufen, die sie selbst nicht erbringen kann. Darunter fallen u.a. Wartungsleistungen für Aufzüge oder Brandschutz- und Brandmeldeanlagen, Versicherungen, Verbrauchserfassungen sowie Reinigungsleistungen. Das alles sind Dienstleistungen, die in die Nebenkostenabrechnung einfließen.

Es ist uns wichtig, die Verträge in regelmäßigen Abständen zu prüfen, neu auszuschreiben und nachzuverhandeln, um hier die bestmöglichen Konditionen für unsere Mieterinnen und Mieter zu erzielen. Insbesondere in Zeiten von steigenden Preisen in nahezu allen Segmenten versucht die ebm auch diesem allgemeingültigen Trend entgegenzuwirken.

Umso mehr freuen wir uns deshalb, dass wir mit Unterstützung von Herrn Moscatiello von Westbridge Advisory & Argentus kürzlich einen Anbietervertrag über Leistungen bei der Verbrauchserfassung neu verhandeln und eine Kos-



Herr Moscatiello und Herr Elsäßer bei Vertragsunterzeichnung

tenersparnis von knapp 50% gegenüber den bisherigen abgerechneten Preisen erreicht haben – und das wohlgermerkt bei verbesserten Leistungsmerkmalen!

Danke an Antonio Moscatiello und sein Team, das uns bei den kniffligen Verhandlungen zur Seite steht.

---

## UNSERE NEUEN HOCHBEETE IN RIEM

### Mitglieder mit grünem Daumen und Interesse bitte melden



Die bereits bestehenden Hochbeete in Riem sind von den Mieterinnen und Mietern so gut angenommen worden, dass zwei weitere Flächen für Hochbeete (siehe gelbe Markierungen, vor Londonstraße 6 und Dublinstraße 8) entstanden sind, auf die Sie sich gerne bewerben können.

Sollten Sie Interesse und einen grünen Daumen haben, wenden Sie sich bezüglich der Vergabe bitte an Hr. Volkert:

Telefon 089/13 07 98 22

E-Mail [volkert@ebm-muenchen.de](mailto:volkert@ebm-muenchen.de)

Die ebm wünscht viel Spaß beim Gärtnern!

## PERSONALNACHRICHTEN

### Ein neuer Hausmeister in der Wohnanlage Stamm II in Neuhausen

Seit November 2022 ist Herr Stefan Redlich für die ebm Wohnanlage Stamm II in der Stupfstraße 6–14, Menradstraße 8–12 und am Schäringerplatz 1–9 als Hausmeister tätig.

Herr Redlich ist kein neues Gesicht bei der ebm, sondern seit 2012 in unserer Genossenschaft beschäftigt. In dieser langen Beschäftigungszeit hat sich Herr Redlich ein fundiertes Fachwissen aller Hausmeisteraufgaben angeeignet und konnte dadurch in al-

len ebm-Wohnanlagen bei Bedarf als Vertretung eingesetzt werden. Durch seine hilfsbereite und freundliche Art genießt Herr Redlich bei unseren Mietern einen sehr guten Ruf.

Der seither für die Wohnanlage Stamm II zuständige Hausmeister Herr Lovric ist nach wie vor in der ebm-Wohnanlage Stamm I als Hausmeister tätig und bleibt den Bewohnern im Stamm II als Vertretung für Herrn Redlich erhalten.



Hausmeister Herr Redlich



Unsere neue Unterstützung, Frau Dobrev

### Unterstützung im Bereich Vermietung

Die ebm freut sich über eine neue Mitarbeiterin in unserer Abteilung Vermietung. Seit Oktober 2022 ist Frau Elena Dobrev für die Vermietung und den Kundendialog unterstützend tätig.

Frau Dobrev war vorher bereits in der Wohnungswirtschaft, ebenfalls im Bereich Vermietung, beschäftigt. Somit hat sie bereits Erfahrungen für diese wichtige Aufgabe sammeln können.

Mit dieser Neueinstellung erweitert die ebm die Kapazitäten in der Abteilung Vermietung, um die Dienstleistungsqualität unseren Mitgliedern und Mietern gegenüber sicherzustellen.

Wir wünschen Frau Dobrev und Herrn Redlich viel Erfolg!

---

## FOTOWETTBEWERB

### Mein „Lieblingsplatz“ bei der ebm

Frau Petra Kitta aus der Siegrunestraße ist die Gewinnerin des Fotowettbewerbes aus unserer MIETERINFO 2/2022. Herzlichen Glückwunsch! Frau Kitta teilte uns mit Ihrem schönen Blumenfoto mit: „Mein Lieblingsplatz ist mein Balkon“. Frau Kitta erhielt ein kleines Geschenk für Ihr Foto von der ebm.



# ENERGIE-UND BETRIEBSKOSTEN SPAREN

Sind wir mal ehrlich, eigentlich weiß jeder von uns wie Betriebskosten einsparen funktioniert. Nur leider hindern uns meist alte Gewohnheiten daran, etwas zu ändern.

Trotzdem oder vielleicht gerade deswegen möchten wir Ihnen ein paar nützliche Tipps an die Hand geben:



### Stoßlüften statt Kippen

Feuchtigkeit raus, Frischluft rein. Öffnen Sie dreimal täglich die Fenster für wenige Minuten und machen Sie dabei die Heizung aus. Vermeiden Sie gekippte Fenster. Wenn Sie wegen hoher Feuchtigkeit in Bad oder Küche lüften, lassen Sie die Innentüren geschlossen, damit sich die Feuchtigkeit nicht in der Wohnung verteilen kann. Trockene Luft lässt sich viel schneller erwärmen als Feuchte.

### Jedes Grad zählt

Bei der Senkung Ihrer Raumtemperatur um nur ein Grad, erreichen Sie bereits eine Energieeinsparung von bis zu 6%. Aber Achtung: Auch in ungenutzten Räumen sollte es nicht kälter als 16 Grad sein, da sich sonst Schimmel an den Wänden absetzen kann.

### Heizen Sie richtig

Halten Sie die Temperatur in Ihrer Wohnung konstant. Viele schalten nachts oder beim Verlassen der Wohnung die Heizung komplett aus, um Kosten zu sparen. Dies ist ein Trugschluss. Durch das Abschalten kühlen die Räume aus und müssen später mit viel mehr Energie aufgeheizt werden. Besser: Die Heizung leicht herunterdrehen, so dass eine konstante Temperatur gehalten werden kann. Die ideale Raumtemperatur liegt bei 19–21 Grad.

### Keine Möbel vor Heizkörpern

Um eine gute Wärmezirkulation zu ermöglichen, platzieren Sie keine Möbel oder Gardinen vor den Heizungen.

### Schließen Sie Ihre Rollläden

Schließen Sie nachts die Rollläden, wird Ihre Wohnung zusätzliche isoliert, sodass sie nicht so stark auskühlt.

### Öfter mal Duschen statt Baden

Für ein Vollbad benötigen Sie im Durchschnitt 150 Liter Wasser, für eine Dusche dagegen nur etwa 50 Liter. Hier können Sie Heiz- und Wasserkosten einsparen.

**Extratipp:** Waschen Sie Ihre Hände mit kaltem Wasser. Die Seife entfernt Schmutz auch ohne warmes Wasser.

### Wasserverbrauch einschränken

In den letzten 15 Jahren hat sich der Wasserverbrauch pro Kopf fast verdoppelt. Überdenken Sie Ihre Gewohnheiten. Stellen Sie das Wasser beim Zähneputzen ab. Verzichten Sie beim Einseifen unter der Dusche auf laufendes Wasser. Benutzen Sie das Energiesparprogramm bei einer neuen Wasch- oder Spülmaschine. Geschirr per Hand zu waschen ist energieintensiver als die Spülmaschine.

### Treppe statt Aufzug

Nutzen Sie öfter mal die Treppe, wenn Sie kein schweres Gepäck haben. Das ist gesund und hilft beim Stromsparen.

### Trennen und reduzieren Sie Ihren Müll

Lebensmittel im Mehrwegglas oder Papier sind ressourcenschonender als Einweg-Plastikflaschen oder Dosen. Durch eigene Tragetaschen sparen Sie Plastikbeutel. In Unverpackt-Läden können Sie sogar mit eigenen Behältern und Gläsern Lebensmittel ohne jegliche Verpackung kaufen.

Durch Mülltrennung in den entsprechenden Containern und die fachgerechte Entsorgung von Sperr- oder Sondermüll an den Wertstoffhöfen, können Sie Kosten sparen und gleichzeitig Platz schaffen für mögliche Fahrradabstellplätze in den derzeit genutzten Müllhäusern.

Auch wir als Genossenschaft sind gefordert und setzen dies bereits um. Leider ist dies oft von außen nicht wahrnehmbar. Derzeit beschäftigen wir uns mit der Optimierung der bestehenden Heizungsanlagen. Auch die Umrüstung der Beleuchtungen auf LED wird schrittweise weitergeführt. Mehrfach wurden wir gebeten, bei der bestehenden Beleuchtung die Lampen abzuklemmen. Dies prüfen wir im Einzelfall – die Verkehrssicherungspflicht haben wir dabei immer im Blick.

Nächstes Jahr untersuchen wir die Einsetzbarkeit von Photovoltaikanlagen. Auch die Erstellung von E-Ladenstationen ist ein möglicher Baustein.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass unsere Maßnahmen aufgrund der Vielfältigkeit, der finanziellen Mitteln und oft auch der Komplexität wegen nicht immer sofort umgesetzt werden können. Aber seien Sie sich sicher – wir sind dran.

Wenn man dem Klimawandel und der Energiekrise etwas Gutes abgewinnen kann, dann dass wir gezwungen sind, unsere Lebensweise zu hinterfragen.

Probieren Sie es doch auch aus. Der ein oder andere Tipp ist für Sie vielleicht ganz einfach umzusetzen und auch vermeintliche Kleinigkeiten machen bereits einen Unterschied.

### HEIZUNGSOPTIMIERUNG UND NACHTABSENKUNG

Auf Grund der drohenden Energieknappheit hat die Bundesregierung zum 1. September und zum 1. Oktober 2022 zwei zeitlich begrenzte Energieeinsparverordnungen erlassen, die kurzfristige und mittelfristige Maßnahmen zur Energieeinsparung festlegen.



Auch in Wohnungen soll mehr Heizenergie und speziell Gas gespart werden. Eigentümer von Gasheizungen sind nun dazu verpflichtet, einen sogenannten Heizungscheck durchzuführen, damit die Heizung korrekt funktioniert und optimal eingestellt ist. Eigentümer von größeren Gebäuden mit Gas-Zentralheizung, wie die ebm, müssen darüber hinaus einen hydraulischen Abgleich zur optimalen Verteilung des Heizwassers durchführen. Hierbei müssen ggf. ungesteuerte, ineffiziente Heizungspumpen ausgetauscht werden.

Außerdem wird in der neuen Energieeinsparverordnung ein hydraulischer Abgleich des Heizungssystems vorgeschrieben. Dabei geht es um die optimale Verteilung des Wassers im Heizungssystem. Bis 30.09.2023 muss der hydraulische Abgleich in Nichtwohngebäuden ab 1.000 m<sup>2</sup> beheiz-

ter Fläche und in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohnungen durchgeführt werden. Bis zum 15.09.2024 sind dann Wohngebäude mit mindestens sechs Wohnungen an der Reihe. Dies betrifft also viele Mehrfamilien-Mietshäuser.

Die Pflicht entfällt, wenn ein solcher Abgleich bereits durchgeführt wurde, oder wenn im nächsten halben Jahr ab Stichtag sowieso ein Austausch der Heizung oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der Außenfläche des Gebäudes bevorstehen – oder das Gebäude stillgelegt werden soll. Je nach Gebäude soll so der Gasverbrauch um etwa acht Kilowattstunden pro Quadratmeter sinken. Die Kosten hierfür trägt die ebm; als Instandhaltungskosten werden diese nicht auf die Mieter umgelegt.

Die ebm hat bereits begonnen, die Vorgaben in der neuen Energieeinsparverordnung umzusetzen bzw. vorzubereiten. Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben ist es möglich, dass die seitherigen Temperaturen in den Wohnungen nicht mehr erreicht werden. Insbesondere ist hiervon die

Nachtsenkung der Heizung im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr betroffen.

---

#### Was passiert beim Heizungscheck?

Im Rahmen des Heizungschecks muss gemäß der geltenden Energieeinsparverordnung auch eine Optimierung durchgeführt werden. Dazu gehören:

- die Absenkung der Vorlauftemperatur oder die Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen,
  - die Aktivierung der Nachtabenkung bzw. Nachtabstaltung,
  - die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
  - die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und Heiztage zu verringern,
  - eine Überprüfung auf die Effektivität der Heizungspumpen.
-

## GUT VORBEREITET IM ERNSTFALL

### Die richtige Nummer für den Notfall

**D**er 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

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

##### Störungen Kabelanschluß (TV und Radio)

Firma PYUR	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 Wiesinger	08142/53 58 2

##### 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](http://www.swm.de)

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



# WAS TUN BEI SCHWIERIGKEITEN?

## Das Beschwerdemanagement der ebm

Liebe Mieterinnen und Mieter,

in einer Großstadt wie München mit vielen Einwohnern, beengten Wohnverhältnissen und unterschiedlichsten kulturellen und persönlichen Bedürfnissen, ist es nicht verwunderlich, dass es unweigerlich zu nachbarschaftlichen Konflikten und mietrechtlichen Streitigkeiten unter den Bewohnern kommen kann.

Wenn Sie daher Schwierigkeiten mit Ihrem Nachbarn oder anderen Mietparteien betreffend Verstöße gegen die Hausordnung (Ruhestörungen, Lärmbelästigungen etc.) haben, zuvor das persönliche Gespräch gesucht und zu keiner Einigung gekommen sind, haben Sie die Möglichkeit, sich in schriftlicher Form an uns zu wenden und uns Ihr Anliegen zu schildern.

Nachfolgend möchten wir Sie über unser Beschwerdemanagement der ebm informieren, welches Hr. Volkert seit November 2021 übernommen hat. Zur einheitlichen Handhabung möchten wir Ihnen daher den Ablauf erklären und Sie bitten, Ihre Beschwerden ausschließlich in schriftlicher Form an uns zu versenden. Bitte beachten Sie, dass wir aus rechtlichen Gründen bei ausschließlich telefonischen Beschwerden nicht tätig werden können.

Wir bitten Sie um Beachtung und bedanken uns für Ihr Verständnis.

Ihre ebm

### Ablauf Beschwerdemanagement am Beispiel Lärmbelästigung

---

Fertigen Sie ein Lärmprotokoll über einen gewissen Zeitraum an (in der Praxis haben sich 3–4 Wochen bewährt). Eine Vorlage hierzu stellen wir Ihnen auf unserer Homepage zur Verfügung unter: [www.ebm-muenchen.de/service/downloads](http://www.ebm-muenchen.de/service/downloads).

---

Das Lärmprotokoll sollte folgende Punkte enthalten:

- Datum des Vorfalles
  - Beginn und Ende der Störung
  - Art der Störung (z. B. Ruhestörung)
  - Verursacher der Störung (um wen handelt es sich?)
  - Mögliche Zeugen, wenn vorhanden
  - Die Auswirkung der Störung auf Sie (z. B. Sie können nicht mehr schlafen etc.)
  - Persönliche Unterschrift
- 

Schicken Sie das Lärmprotokoll an Herrn Volkert:

- per E-Mail:  
volkert@ebm-muenchen.de oder
  - per Brief:  
Eisenbahner Baugenossenschaft München –  
Hauptbahnhof eG, z. Hd. Herrn Volkert, Fürstenrieder  
Straße 36, 80686 München
- 

Geben Sie bitte zusätzlich Ihre Kontaktdaten an, unter denen Sie bei Rückfragen zu erreichen sind.

Nach Prüfung Ihres Anliegens wird sich Herr Volkert mit Ihnen zeitnah in Verbindung setzen. Wir bitten Sie, von vorzeitigen telefonischen Nachfragen abzusehen. Vielen Dank.

**Noch ein Zusatz, der uns am Herzen liegt: Bitte suchen Sie zuerst das persönliche Gespräch mit Ihrem Konfliktpartner, um die Situation zu besprechen und dem Gegenüber die Chance zu geben, auf Ihre Bedürfnisse einzugehen.**

**Eine gewaltfreie, wertschätzende Kommunikation ist der Schlüssel für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben.**

---





# LEBKUCHEN-KERZE

## Ideen aus der Küche für den Advent

### Zutaten für eine Portion:

- 1 Lebkuchen (Schoko), mit Loch in der Mitte, z. B. Herz oder Stern
- 1 Waffelröllchen
- 1 Mandel(n), ganz, geschält

### nach Bedarf

- Süßigkeiten zum Garnieren
- Kuchenglasur (Zuckerguss)

### Anleitung:

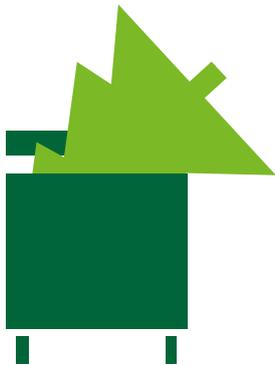
Das Waffelröllchen in das Loch vom Lebkuchens stecken – Zuckerguss hilft beim Fixieren, falls nötig. Die Mandel dann mit einem Klecks Zuckerguss mit der Spitze nach oben „als Flamme“ auf das Waffelröllchen draufsetzen. Der Zuckerguss darf verlaufen, dann sieht es aus als wäre Wachs an der Kerze heruntergelaufen.

Den Lebkuchen selbst jetzt mit Süßigkeiten wie Gold- oder Silberperlen, Zuckerkörnern, Gummibärchen, Smarties etc. oder Zuckerschrift verzieren.

Ratzefatze fertig ist die Lebkuchen-Kerze. Und die Kleinen freuen sich auch.

# JAHRESWECHSEL

Mehr Informationen zur Entsorgung finden Sie auf der Internetseite: [www.awm-muenchen.de](http://www.awm-muenchen.de)



### 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](http://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.

# ÖFFNUNGSZEITEN JAHRESWECHSEL

Hier noch die aktuellen Öffnungszeiten unserer ebm-Geschäftsstelle während der Feiertage und des Jahreswechsels:

### Geschlossen:

27.12.2022 bis 05.01.2023

### Kernbesetzung:

02.01.2023 bis 05.01.2021



## PREISRÄTSEL

Gewinnen Sie einen  
Gutschein über 35 €  
vom Modehaus  
„Schreiner“ in Laim

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum **15.02.2023** 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!

**Fragen:**

- Lässt sich schwer aussprechen
- Eine kleine Geldspende
- Süßspeise aus Österreich
- Raubkatze, die in Rudeln lebt
- „Ernährt“ sich von Papier
- Schweizer Käsegericht
- Erleuchtete Person
- Traditionelles Wickelgewand der Inder
- Großes Wiesel
- Standort der Semperoper

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

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



## GRATULATION AN DEN GEWINNER!

### Auslosung des Preisrätsels MIETERINFO 2/2022

Das Lösungswort aus der MIETERINFO 2/2022 lautete „Sommerfrische“. Aus den vielen Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort haben wir als Gewinner **Herrn Gianfranco Roselli** gezogen. Herr Roselli freute sich auf einen Wertgutschein für den Bio-Markt „Grüner Zweig“ in Höhe von Euro 35,00.



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

merry X-mas

## IMPRESSUM

### MIETERINFO – Ausgabe 3 / 2022

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:** Mike Elsäßer (V.i.S.d.P.),  
Markus Weller, Nadja Meyer,  
Petra Baumbach, Stefan Volkert,  
Sabine Märker

**Konzeption und Gestaltung:**  
Projektil Werbeagentur

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

ebm