

MIETERINFO

AUSGABE 2 • DEZEMBER 2021

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



**KALENDER
2022**

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

ABSCHLUSS 1. BAUAB- SCHNITT NEUAUBING

Übergabe der Wohnungen

ELEKTROMOBILITÄT

ebm treibt weitere Sondierungen
voran

MITGLIEDERVER- SAMMLUNG

Schriftliches Verfahren für 20/21

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 Elsäßer	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 Waag - Andrea Kath	089 / 13 07 98 22 089 / 13 07 98 17
Rechnungswesen, Kasse	- Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Betriebskosten, Heizkosten	- Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
Leitung technischer Bereich	- Markus Weller	089 / 13 07 98 29
Gebäude- und Anlagenmanagement	- 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

2	ANSPRECHPARTNER
3	VORWORT
5	NEUES AUS DEN WA
9	RUND UMS WOHNEN
10	EBM INTERN
14	VERMISCHTES
15	PREISRÄTSEL



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Corona-Infektionszahlen steigen derzeit stetig an und erreichen immer neue Höchststände. Eigentlich hatten wir alle erwartet, dass durch eine rasche Durchimpfung aller Personen in Deutschland, bei denen aus medizinischen Gründen dies möglich ist (und Impfstoff ist ja zur Genüge vorhanden) dann ein Abklingen der Infektionszahlen zum Jahresende hin erreicht wird. Leider haben sich zu wenige Menschen bei uns impfen lassen. Nach den Lockerungen im Sommer wurden wieder große Veranstaltungen durchgeführt, die Menschen waren schnell wieder unbekümmerter, Abstandregeln und Maskenpflichten traten in den Hintergrund. Jetzt werden wieder verschärfte Maßnahmen unser Leben reglementieren, um den Anstieg der Fallzahlen und die Belegungen der Intensivstationen mit schwer erkrankten Personen einzudämmen. Die Pandemie, der Coronavirus, hat uns auf nicht absehbare Zeit fest im Griff und wir müssen die Konsequenzen daraus tragen.

Ja, auch 2021 war ein schwieriges Jahr für die ebm. Wir haben uns aber dafür gut aufgestellt. Die meisten Mitarbeiter arbeiten von Zuhause aus

wechselseitig und stellen somit die Geschäftstätigkeiten der ebm sicher. Kundenkontakte wurden auf ein Minimum reduziert. Dagegen haben unsere Hausmeister und Techniker ihren Dienst weitgehend so wie gewohnt erledigt, um den Service vor Ort aufrecht zu erhalten.

Wir hatten eigentlich erwartet, dass wir in 2021 wieder eine Mitgliederversammlung durchführen können. Wir hatten aber immer die Sicherheit unserer Mitglieder bei einer solchen Präsenzveranstaltung im Fokus und daher haben wir uns wegen den anhaltenden Unsicherheiten entschieden, eine Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchzuführen. In einer ersten Phase haben wir alle Mitglieder über die Geschäftsabschlüsse und die gesetzlich notwendigen Prüfungen durch unseren Prüfungsverband (VdW) informiert. Es gab die Möglichkeit für die Mitglieder, Fragen zu stellen und weitere Informationen einzuholen. Danach haben wir in einer zweiten Phase alle Mitglieder aufgefordert, ihr Votum für die Entlastungen der Gremien, die Gewinnverwendung und die Wahlen für Vorstand und Aufsichtsrat abzugeben. Zum Redaktionsschluss dieser Mieterinfo waren die Wahl- und Beschlussergebnisse aber noch nicht vorhanden und somit werden wir alle Mitglieder über die Ergebnisse Mitte Dezember ausführlich schriftlich informieren. Das war für die ebm das erste Mal in der jüngeren Geschichte, dass eine Mitgliederversammlung ausfiel und im Jahr darauf für beide Geschäftsjahre dann im schriftlichen Verfahren abgehalten werden musste. Ich hoffe nur, dass uns dies in 2022 erspart bleibt und wir uns wieder im normalen Rahmen zu einer Mitgliederversammlung treffen können.

Es gibt aber trotz alledem noch weitere Nachrichten aus unserem genossenschaftlichen Unternehmen, die erwähnenswert sind.

Unser derzeit größtes Neubauvorhaben in der Wohnanlage Neuaubing, der Neubau von 68 Wohnungen, einem großen Ladengeschäft sowie einer Kindertagesstätte, geht zügig voran. Das neue Ladengeschäft wurde im Oktober schon durch den Betreiber NORMA eröffnet. Die ersten Wohnungen werden noch dieses Jahr vermietet und die Kindertagesstätte soll im Februar 2022 eröffnet werden.

In der Wohnanlage Berg am Laim – Altöttinger Straße ist die Gebäudesanierung mit einer Aufstockung der beiden Gebäude um zusätzliche 12 Wohnungen jetzt abgeschlossen. Für alle Mieter in den beiden Gebäuden sind jetzt sehr großzügige Balkone und eine vollständige Wärmedämmung vorhanden. Für alle Bewohner steht zudem eine sehr attraktive, sehr schön gestaltete Freifläche für Jung und Alt zur Verfügung. Gerade dieses Projekt hat gezeigt, dass es für die ebm möglich wird, mit einer behutsamen Wohnungserweiterung auch künftig noch weiteren modernen Wohnraum auf eigenen Flächen zu schaffen.

Weitere Neubauvorhaben stehen für die nächste Zeit bei der ebm an. Das ist zum einen ein Neubau auf der großen Bebauungsfläche der Zschokke-/Westendstraße. Dort besitzt die ebm ein kleines Grundstück mit einem nicht renovierten Haus aus den 1920er Jahren. Dieses Gebäude wird abgebaut und dafür entsteht ein viel größerer Neubau mit ca. 40 Wohnungen. Dieses Vorhaben wird die ebm die nächsten Jahre begleiten.

Eine weitere Möglichkeit wurde geschaffen, um in der Wohnanlage Neuaubing einen weiteren modernen, zeitgemäßen Wohnungsbau zu erstellen. In der Limesstraße 52 soll in den nächsten Jahren ein mehrstöckiges Wohngebäude das alte, mit 4 Wohnungen bebaute Gebäude, ersetzen und den Lückenschluss zwischen der Limesstraße 50 und 54 schaffen. Dazu soll auch eine kleine Tiefgarage

entstehen, um den Mietern Parkplätze für Autos, aber auch für Fahrräder, Lastenfahräder und eBikes zur Verfügung zu stellen.

Den Kaufantrag für die Grundstücke in der Wohnanlage Streiflacher/Südenstraße in Germering hatten wir gestellt. Das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) hat uns dann diese Grundstücke zum Kauf angeboten und die ebm hat darauf das Angebot im Mai 2021 bestätigt. Bis heute haben wir aber vom BEV noch keine Rückantwort zur Abwicklung des Kaufvertrages. Laut BEV liegt der Vorgang immer noch beim Bundesfinanzministerium.

Das waren jetzt nur die größeren Vorhaben, mit denen sich die ebm in 2021 beschäftigt hatte. Daneben wurden, wie im Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm 2021, viele kleine und größere Vorhaben umgesetzt. Mit den vielen Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel, kompletten Strangsanierungen in ganzen Hausingängen, neuen Heizungsanlagen, bzw. Anlagenerneuerungen war die ebm trotz all der derzeitigen Schwierigkeiten bei Materialengpässen, übermäßigen Auslastungen von Handwerksfirmen und coronabedingten Einschränkungen wieder wie in den Jahren zuvor sehr stark beschäftigt.

Weitere interessante Themen rund um's Wohnen in unserer Genossenschaft haben wir für Sie wieder in dieser aktuellen Ausgabe der MIETERINFO bereitgestellt.

Mit den jetzt durchgeführten Wahlen bei der schriftlichen Mitgliederversammlung wird im Vorstand generell eine Veränderung eintreten. Ich per-

sönlich werde ab 2022 nicht mehr im Vorstand vertreten sein. Aus Altersgründen trete ich jetzt meine Pensionierung an. Eigentlich wollte ich mich bei Ihnen bei der diesjährigen Mitgliederversammlung verabschieden. Leider ist die Veranstaltung ausgefallen und daher möchte ich jetzt dieses Vorwort zur MIETERINFO mit den Weihnachtsgrüßen auch für ein paar Worte in eigener Sache nutzen.

Das Ende des Jahres 2021 markiert für mich persönlich einen Meilenstein besonderer Art. Nämlich den Abschied aus dem aktiven Berufsleben. Nach jetzt 25 Jahren in den Gremien – Aufsichtsrat und Vorstand –, den letzten 10 Jahren als verantwortlicher Vorstand für unsere Genossenschaft, ist es an der Zeit, den sogenannten Staffeln an einen jüngeren Kollegen zu übergeben. Herr Elsäßer, den Sie alle schon als unseren kaufmännischen Leiter und Prokuristen kennen gelernt haben, soll dann auf Vorschlag des Aufsichtsrates zum Vorstand gewählt werden und im Vorstand die Verantwortung übernehmen.

Die sehr vielseitige und anspruchsvolle Arbeit bei der ebm hat mich immer motiviert und ich habe keinen einzigen Tag bereut, Verantwortung sowie Entscheidungen für unser genossenschaftliches Unternehmen zu übernehmen.

Mein Schreibtisch ist aufgeräumt und ich werde in wenigen Tagen das letzte Mal durch meine Bürotüre gehen. Natürlich empfinde ich dabei etwas Wehmut, aber auch Freude bei dem Gedanken, künftig viel Zeit mit meiner Familie und all den anderen Interessen

zu haben, die sehr lange viel zu kurz kamen.

Ich wünsche Ihnen persönlich und im Namen aller Mitarbeiter der ebm eine besinnliche und geruhsame Advents- und Weihnachtszeit sowie einen guten Rutsch ins neue Jahr ...

... und wie immer gute Unterhaltung beim Lesen der MIETERINFO!

Klaus Schaffarczyk
geschäftsführender Vorstand

BEGINN DER VERMIETUNG NEUAUBING

Erster Bauabschnitt fristgemäß abgeschlossen

Die ebm liegt gut im Zeitplan. Aktuell finden Sie bereits Angebote zur Vermietung der fertiggestellten 62 Wohnungen auf www.ebm-muenchen.de. Die Wohnungen sind mit Parkett, Fußbodenheizung und teilweise Balkon ausgestattet. Ein Teil der Wohnungen ist freifinanziert, ein Teil der Wohnungen ist als „München-Modell Genossenschaften“ erstellt worden. Für diese Wohnungen ist ein gültiger „München-Modell“-Berechtigungsschein vom Wohnungsamt erforderlich. Mietbeginn ist ab Dezember.

Wie angekündigt, wurde auch die Kita im 4. Quartal 21 übergeben. Der 3-gruppige Kindergarten bietet Platz für 36 Kinder im Alter zwischen 1 und 6 Jahren und wird von der Caritas betrieben. Das in Holzbauweise gefertigte Gebäude befindet sich inmitten einer großzügigen Grünfläche mit Spielplätzen und eröffnet voraussichtlich am 01.01.2022.

Die Gewerberäume des Norma wurden nach dem Innenausbau ebenfalls fristgemäß übergeben. Die Eröffnung fand dann – nach dem Umzug von der Wiesentfeller Straße 2 in die Hausnummer 8 – am 4. Oktober statt.

Mit dem Umzug des Norma hat auch der 2. Bauabschnitt begonnen. Das alte Gebäude in der Wiesentfeller Straße 2 wird abgerissen und einer Baugrube weichen. Dort entstehen dann zusätzliche 6 – freifinanzierte – Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit jeweils rund 138m² Fläche. Ebenfalls wird die neu gebaute Tiefgarage um 12 Stellplätze erweitert.

Bis auf die coronabedingte Absage des Richtfestes blieb die Baustelle in Neuaubing bisher von den Folgen des Virus verschont. Die ebm hatte geeignete Konzepte und Maßnahmen entworfen, um dem Notfall vorzubeugen. Baubesprechungen wurden

beispielsweise online per Video-Konferenz durchgeführt und auf der Baustelle Maßnahmen zu den gängigen Hygienevorschriften vorgegeben. Natürlich ist fristgemäße Fertigstellung auch allen beteiligten Gewerke sowie unserer externen Projektsteuerin zu verdanken. So hoffen wir auf eine reibungslos verlaufende Umsetzung des 2. Bauabschnittes. Die planmäßige Fertigstellung ist dann der Mai 2023.

Liebe Leserinnen, liebe Leser, bleiben Sie mit uns auf dem Laufenden bei diesem spannenden Projekt – wir berichten wie immer in der MIETERINFO.



Wohnanlage Neuaubing mit Spielplatz und Kita



Neuer Norma, Wiesentfeller Straße 8



Holzbauweise der Kita, innen

DIE EBM IN ZAHLEN

Ein kleiner Überblick



789

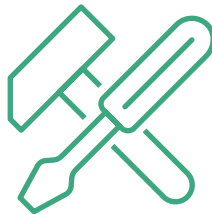
erhaltene Wohnungen im Besitz der ebm durch **Grundstückskäufe** des BEV (seit 2004)



57

weitere Wohnungen sind geplant

207



Wohnungen **Neubau** in den letzten 4 Jahren



1954

derzeit **längstes** Mietverhältnis – seit 1954

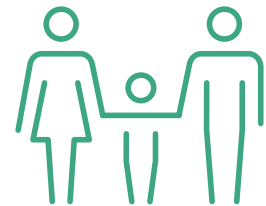


6.175

Anzahl der **Wohnräume** insgesamt

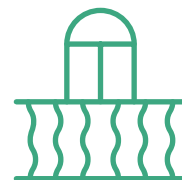
3.195

Mieter wohnen bei der ebm



Jährlich 6 Millionen Euro **Ausgaben** für Instandhaltung und Sanierung der Gebäude

6 MIO.



8.000 m²

Balkonflächen insgesamt

AKTUELLES



Grundstückskauf Germering

Wir hatten in der Mieterinfo 1/2021 über die Einleitung des Grundstückskaufes des rund 13.500 m² großen Grundstückes mit 90 Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit in Germering in der Südendstr. 53–63 und Streiflacher Straße 2–12 berichtet. Der Kaufantrag wurde gestellt, und eine Beurkundung war für den Sommer dieses Jahres vorgesehen. Bedauerlicherweise haben wir bis heute keine weitere Rückmeldung des BEV (Bundeseisenbahnvermögens) erhalten.

Wir werden Sie über den weiteren Verlauf in unserer MIETERINFO informieren.

E-Mobilität – nächster Schritt

Nachdem die Verkaufszahlen für die E-Autos auch in 2021 weiter gestiegen sind, ist dieses priorisierte Thema weiter spannend geworden. Die Sondierung der Standorte erweist sich nicht nur wegen der zu beachtenden Netzkapazitäten als komplex, auch die zu beachtenden Vorschriften für die Erfassung (Zähler etc.) und die Erstellung für die Unterbringung derselben in Einbindung in die vorhandene Netz- und Gebäudestruktur ist äußerst fordernd. Wir sind aber zuversichtlich bald über die Erstellung von ersten Umsetzungen zu berichten.



Digitalisierung unserer Tätigkeitsbereiche



Ein weiteres Thema, welches natürlich auch die Wohnungswirtschaft, und damit die ebm, bewegt, ist in vielen unserer Tätigkeitsbereiche die Digitalisierung. Um auch unsere Mitglieder und Kunden davon profitieren zu lassen, prüfen wir die Implementierung eines sogenannten „Mieterportales“ in unsere Homepage. Dies würde unseren Kunden über ein LOGIN auf der Homepage den digitalen Zugriff auf relevante Unterlagen erlauben. Bearbeitungszeiten würden sich verkürzen und Anfragen können wir so für Sie vereinfachen. Weiter prüfen wir auch die Erweiterung der Kundenkommunikation über eine APP. Seien Sie gespannt. Selbstverständlich werden wir aber weiterhin in ebenfalls gewohnter Weise für Sie erreichbar sein.

HIER TUT SICH WAS!

Für das Jahr 2022 sind schon einige Projekte in Planung

In einer Genossenschaft gibt es immer etwas zu tun: Über die reine Instandhaltung hinaus arbeitet die ebm daran, einen zeitgemäßen Wohnungsstandard zu gewährleisten und so die Lebensqualität und Zufriedenheit für alle Mieter zu steigern. Auch für das nächste Jahr stehen schon Projekte an, die dazu sicher beitragen.

Mehr Spielspaß in der Streiflacher Straße 4

In Germering wartet in der Streiflacher Straße 4 aktuell nur eine Rutsche auf die kleinen ebm-Bewohner. Damit es hier in Zukunft mehr Möglichkeiten gibt, sich an der frischen Luft auszutoben, wird die gesamte Spielfläche erneuert. Der bisherige Plattenbelag weicht dann einer Grünfläche. Auch neue Spielgeräte sind in Planung; hierzu liegt bereits ein Angebot vor, aus dem die ebm noch eine Entscheidung treffen wird. Angedacht ist grundsätzlich eine Kletterkombination aus mehreren Bestandteilen, die wahrscheinlich durch weitere separate Spielelemente ergänzt wird. Für die Eltern werden neue Sitzmöglichkeiten geschaffen, von denen aus sie ganz entspannt dem Nachwuchs beim Spielen zusehen können.

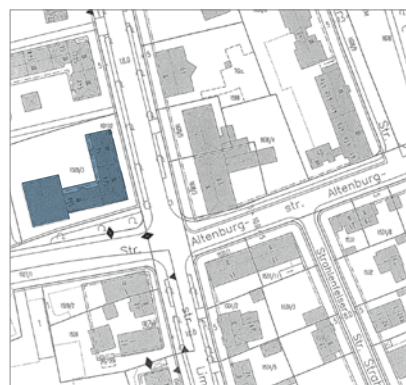


Neue Spielgeräte in Planung

Fassadensanierung und Balkonanbau in der Limesstraße 56–56 b

Der Neubau in der Wiesentfelser Straße in Neuaubing bringt auch Veränderungen in der angrenzenden Limesstraße mit sich. Mit dem Umzug der „Norma“ von der Hausnummer 2 in die neue Bleibe mit der Hausnummer 8 begann der 3. Bauabschnitt der großen Baustelle in Neuaubing. In diesem Zuge dürfen sich die Nachbarn in der Limesstraße 56–56b über ein neues „Zimmer an der frischen Luft“ freuen: Sie bekommen neue, selbsttragende Vorstellbalkone, die ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten bieten und so bei schönem Wetter sicherlich eine willkommene Abwechslung darstellen.

Damit das bestehende Gebäude auch optisch mit dem ergänzten Neubau harmoniert, erhält es einen komplett neuen Anstrich, der das Ensemble zu einem attraktiven Ganzen vereint.



Lageplan Limesstraße 56–56 b

Aufzugerneuerung in der Freienfelsstraße 15–25

Die Aufzüge in der Freienfelsstraße 15–25 befinden sich technisch nicht mehr auf dem neuesten Stand. In der Vergangenheit mussten Mieter aufgrund eines Defekts leider öfter auf eine Fahrt mit dem Aufzug verzichten. Auch für unsere technischen Verantwortlichen wurde es aufgrund des Alters der Aufzüge immer schwerer, die nötigen Ersatzteile für die Reparaturen zu bekommen. Die ebm hat sich deswegen zu einer kompletten Erneuerung entschlossen.

Aktuell wird zusätzlich geprüft, ob mit den insgesamt sechs Aufzügen auch das Hochparterre angefahren werden kann. Damit könnte eine so genannte „Barrierearmut“ erzielt werden (keine „Barrierefreiheit“ nach DIN). Die Ausschreibungen für den Austausch der Aufzüge findet noch im alten Jahr statt, so dass es im neuen Jahr hoffentlich bald wieder „aufwärts geht“.



Aufzugerneuerung geplant!

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.

Die Firma ISD fungierte seit 2019 als zentraler Ansprechpartner für Störungen **außerhalb der Geschäftszeiten der ebm**. Da wir mit unseren eigenen Firmen einen Notrufdienst vereinbaren konnten, diese unsere Anlagen kennen und so auch besser weiterhelfen können, haben wir der Firma ISD zum Jahresende gekündigt.

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.

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
-----------------------	----------------

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



Notfälle

Polizei	110
Feuerwehr	112

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2021

Auf Grund der aktuell schwierigen Covid-19 Situation haben Aufsichtsrat (AR) und Vorstand (V) nach intensiven Beratungen entschieden, für das Jahr 2021 die notwendig durchzuführende Mitgliederversammlung zur Behandlung der zurückliegenden Geschäftsjahre 2019 und 2020 ohne persönliche Anwesenheit durchzuführen. Stattdessen wurden die Mitglieder aufgerufen, im schriftlichen Verfahren über die beiden aufgestellten Jahresabschlüsse mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie den dazugehörigen Prüfungsberichten und den Vorschlägen von AR und V zur Gewinnverwendung die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

Im ersten Schreiben waren alle einzelnen Schritte aufgeführt, die notwendig sind, um eine schriftliche Mitgliederversammlung durchzuführen. Selbstverständlich konnten auch Anträge eingereicht werden.

In einem zweiten Schreiben erhielten die Mitglieder die Abstimmungsunterlagen für die Wieder- bzw. Neuwahl von Aufsichtsrats- und Vorstandsmitgliedern und auch für die notwendigen Beschlussfassungen. Die Ergebnisse werden per Anschreiben bekannt gegeben und auf der Homepage im eigenen Mitgliederbereich (die Zugangsdaten erhielten die Mitglieder mit dem ersten Schreiben) eingestellt.

Wir bedanken uns schon jetzt für eine rege Teilnahme und freuen uns darauf, unsere Mitglieder hoffentlich zur nächsten Versammlung im Jahr 2022 persönlich begrüßen zu dürfen.

Vorstand und Aufsichtsrat der ebm



Wir freuen uns jetzt schon auf die Mitgliederversammlung 2022



Noch ein Hinweis für die Mitglieder, die in in diesem Jahr ihr 25-, 40- oder 50-jähriges Jubiläum feiern:

Wir werden Ihnen die Ehrennadel, die Urkunde und eine Flasche Sekt durch unsere Hausmeister zukommen lassen.



GEWALTIGE HERAUSFORDERUNGEN

Im Sommer gab es so etwas wie eine Rückkehr zum „normalen“ Leben. Jetzt, zum Ende des Jahres, hat uns der Coronavirus trotz aller Impfungen wieder voll im Griff und wir müssen uns abermals mit großen Einschränkungen abfinden.

Auch für die ebm ist es eine Zeit gewaltiger Herausforderungen. Trotz aller Einschränkungen und Umstellungen, sind wir bisher gut durch die Krise gekommen.

Die ebm ist ihrer Fürsorgepflicht als Arbeitgeber nachgekommen, indem diverse Hygienemaßnahmen umgesetzt wurden, um die Belegschaft im Büro zu schützen und der weiteren Ausbreitung des Coronavirus entgegenzusteuern.

Dazu gehört ein betriebliches Hygienekonzept, das Tragen von Gesichtsmasken und die Reduzierung von Kontakten. Notwendige Kontakte wurden stark eingeschränkt bzw. die gleichzeitige Nutzung von Räumen durch mehrere Personen auf ein Minimum reduziert.

Im Sommer haben die meisten Kollegen auch wieder das Büro als Arbeitsplatz genutzt. Die steigenden Zahlen in der kalten Jahreszeit, in der doch vermehrt die öffentlichen Verkehrsmittel genutzt werden müssen, ver-

anlassen die Kollegen jetzt wieder zu einer Rückkehr ins Homeoffice. Das betrifft hauptsächlich die Verwaltung.

„...denn nicht nur wirtschaftliche Interessen dürfen unser Handeln bestimmen.“

Hausmeister und Techniker erledigen wie gewohnt ihren Dienst weiterhin für Sie, um den Service vor Ort aufrecht erhalten zu können. Sie waren und sind nach wie vor dazu angehalten, nur in Notfällen Kontakt mit den Mietern aufzunehmen und dann auch nur unter den vorgegebenen Sicherheitsmaßnahmen.

Die Geschäftsstelle ist ebenfalls weiterhin für Sie besetzt. Alle Kollegen sind per E-Mail und Handy zu erreichen.

Die großen Bauvorhaben waren trotz aller negativen Vorhersagen bisher nur am Rande von den Auswirkungen betroffen. Die Strangsanierungen in der Wohnanlage Berg am Laim hatten sich um 2 Monate verzögert, dafür konnte der Zeitplan in Neuau-

bing weitgehend eingehalten werden – und 62 neue Wohnungen stehen zur Vermietung bereit.

Sollten bei den Mietern coronabedingt Probleme mit der Mietzahlung, zum Beispiel durch Kurzarbeit auftreten, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, um einen Ratenzahlen zu vereinbaren.

Wir übernehmen Verantwortung und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Bevölkerungsgesundheit, denn nicht nur wirtschaftliche Interessen dürfen das Handeln von Unternehmen bestimmen.

Wir sind die, bei denen

Mieter

trotz Coronakrise

ein sicheres Zuhause

haben in München

„JEDEM ANFANG WOHT EIN ZAUBER INNE“

Stefan Volkert ist seit Anfang November 2021 als Sozialmanager bei der ebm tätig. Was genau seine Rolle ist und wie er die Mieter der ebm unterstützen kann, hat er der MieterInfo im Interview erzählt.



MI: Herzlich willkommen, Herr Volkert. Sie sind seit 1.11.2021 neuer Mitarbeiter bei der ebm – was genau ist Ihre Position?

SV: Ich bin als Sozialmanager bei der ebm angestellt. Das bedeutet, dass ich bei sozialen Anliegen der Mieter, z. B. bei Konflikten mit Nachbarn, aber auch in schwierigen Lebenslagen (Arbeitslosigkeit, Sucht, häusliche Gewalt, Vereinsamung etc.) unterstütze und gegebenenfalls zu Kooperationspartnern weitervermittele.

MI: Sind Sie also eine Art Schnittstelle zwischen Mieter und ebm?

SV: Genau. Ich bin quasi als neue Abteilung bei der ebm hinzugekommen, um bei sozialen Fragestellungen beratend zur Seite zu stehen.

MI: Das leidige Thema: Nachbarschaftsstreitigkeiten. Sind Sie da auch ein Ansprechpartner?

SV: Ja, das ist ein großes Thema. In Nachbarschaften leben Menschen unterschiedlichster Herkunft und Sozialisation mit individuellen Empfindungen und Bedürfnissen eng zusammen. Da bleiben Konflikte oft nicht aus. Betroffene können sich an mich wenden. Wir verschaffen uns einen Überblick und überlegen, wie das Thema verstanden und angegangen werden kann. In verzwickten Lagen kann man z. B. Mediatoren mit ins Boot holen.

MI: Was wäre ein typischer Fall in dem sich Mieter an Sie wenden?

SV: Mietschulden z. B., die oft einen sozialen Hintergrund haben (Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit etc.) und mit Scham- und Schuldgefühlen einhergehen. Gemeinsam mit Frau Knieps schauen wir, welche Hilfe möglich ist. Der Erhalt des Wohnraums steht dabei im Fokus!

„Ziel ist, sowohl Wohnqualität als auch Zufriedenheit der Mitglieder zu erhöhen.“

MI: Ein sehr vielfältiger Aufgabenbereich – wie haben Sie sich dazu entschlossen?

SV: Ich bin von Beruf Sozialpädagoge. Im Zuge meines Master-Abschlusses erhielt ich einen Einblick in Sozialmanagement-Abläufe in Unternehmen. Seither interessiere ich mich dafür. Es geht hauptsächlich darum, soziale Belange auf wirtschaftlicher Ebene einzubinden und diese Positionen zu vereinen – das ist eine Herausforderung. Nach meinem Studium habe ich im sozialen Bereich gearbeitet, z. B. als Schulsozialarbeiter an einer Realschule. Dann war ich in der ambulanten, teilstationären und stationären Kinder- und Jugendhilfe in München tätig und zuvor als Bewährungshelfer. Aktuell befinde ich mich in fortgeschrittener

Weiterbildung zum Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeut. Da ich in Teilzeit von Montag bis Donnerstag bei der ebm bin, nutze ich den Freitag für die Behandlungen.

MI: Die Stelle ist bei der ebm ganz neu. Sie können das Sozialmanagement komplett aufbauen.

SV: Ja, es ist schön, das Sozialmanagement einzuführen und nachhaltig zu etablieren, damit es einen Gewinn für Mieter*innen und Kollegen*innen darstellt. Ich muss natürlich erst „einen Platz finden“, damit alle wissen, was ich tue und was wir gemeinsam für die Mieter und die ebm erreichen können. Ich bin da aber positiv eingestellt und freue mich sehr darauf, denn „jedem Anfang wohnt ein Zauber inne“, der viel bewirken kann und Veränderungen als etwas positives darstellt. Veränderungen sind am Anfang nicht immer einfach, ich habe aber die Erfahrung gemacht, dass dadurch eine gute Atmosphäre und neue Wege entstehen können.

MI: Auf welche Veränderungen hoffen Sie und die ebm durch Ihre Arbeit?

SV: Ich erhoffe mir, ein umfangreicheres Verständnis für die unterschiedlichsten Bedürfnisse und Lebenslagen der Mieter*innen zu schaffen und eine reflektiertere Grundhaltung zu etablieren. Dadurch können Konflikte auf einer anderen Ebene bearbei-

tet und verstanden werden. Die ebm hofft, dass die Wohnqualität steigt und die Mitglieder sich zufriedener und verstandener fühlen. Wenn die Kommunikation untereinander besser wird und eine offene Gesprächsatmosphäre entsteht, bei der sich alle verstanden und respektiert fühlen, können Konfliktherde bereits früh erkannt und bewältigt werden. Ich denke, das hilft allen.

Durch die Corona-Pandemie verändert sich gerade für jeden enorm viel (privat und beruflich), da entsteht Unsicherheit und Unzufriedenheit.

Wir sind täglich mit unterschiedlichsten Herausforderungen konfrontiert, die nicht alle selbstständig gelöst werden können. Daher müssen wir uns alle Lebenssituationen individuell anschauen. Nur so kann eine Verbesserung stattfinden. Wobei es nicht immer darum geht, gleich eine

Lösung parat zu haben. Oft hilft es schon, dass jemand da ist, mit dem man reden kann.

MI: Wie werden die Mieter Sie erreichen können?

SV: Man wird mich per E-Mail erreichen und natürlich telefonisch, um direkt mit mir zu sprechen. Ich könnte mir auch vorstellen, dass ich an festen Tagen vor Ort sein werde, damit man mich dort treffen kann. Wir müssen uns noch genauer überlegen, wie das gestaltet werden kann, da das auch immer ein gewisser Zeitfaktor ist. Das wird sich zeigen.

MI: Jetzt haben wir einiges über Ihre Rolle in der ebm gehört – was machen Sie gerne, wenn Sie nicht gerade für die ebm aktiv sind?

SV: Dann mache ich gerne Sport, insbesondere Klettern gehen bzw. boul-



Stefan Volkert, Sozialmanager

dern, da bekomme ich den Kopf frei. Außerdem bin ich so oft es geht in der Natur, um zur Ruhe zu kommen und dem Stadtrubel kurzzeitig zu entfliehen.

MI: Herr Volkert, wir danken Ihnen für das Gespräch.

WIR SAGEN „AUF WIEDERSEHEN!“

Monika Kellermann verlässt die ebm



Nach 20 Jahren als Assistenz der Geschäftsführung hat Monika Kellermann Mitte Dezember ihren letzten Arbeitstag bei der ebm.

Stets umsichtig jonglierte sie zahlreiche Aufgaben „hinter den Kulissen“ der ebm, z. B. in den Bereichen Personal, Gehalt oder der Kommunikation mit den Mietern – eben alles, was man benötigt, um ein Büro effektiv zu führen. Ihren Humor hat sich die gebürtige Österreicherin dabei immer bewahrt, auch wenn die Organisation der diesjährigen Mitgliederversammlung sie noch einmal vor eine neue Herausforderung stellte, die sie gewohnt zuverlässig meisterte. In Zukunft will Monika Kellermann mehr Zeit mit ihrem Mann verbringen und sich um Haus und Garten kümmern.

Wir bedanken uns für die gemeinsamen Jahre und wünschen Ihr für die Zukunft von Herzen alles Gute!

JAHRESWECHSEL

Alle Jahre wieder!



Silvester steht vor der Tür!

Bitte denken Sie auch dieses Jahr wieder daran, die Reste der Feuerwerkskörper zu entsorgen. Es schaut nicht nur unordentlich aus, auch die Verletzungsgefahr durch herumliegende Flaschen ist groß.

Deshalb: Spätestens am nächsten Tag sollten die Hinterlassenschaften beseitigt sein. Denken Sie auch daran, alles was der Hausmeister aufräumen muss, schlägt sich auf Ihre Betriebskosten nieder.

Nach dem Fest – wohin mit dem Christbaum?

Die bekannten Sammelstellen und die zugeordneten Termine können Sie der Webseite www.awm-muenchen.de entnehmen – im Bereich der Landeshauptstadt München übernimmt die Müllabfuhr die Entsorgung Ihres Christbaumes. Wenn Sie sich nicht sicher sind, fragen Sie Ihren zuständigen Hausmeister.

Für den Bereich der Kreisstadt Germering gilt ebenfalls die Regelung der vergangenen Jahre: Legen Sie Ihren Christbaum an den bekannten Sammelstellen ab. Wir werden für den Abtransport sorgen. Auch hier gilt: Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den Hausmeister.

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

WEIHNACHTS-URLAUB DER EBM

Zum Jahreswechsel noch einige Informationen zu den Öffnungszeiten unserer ebm-Geschäftsstelle:

Geschlossen:

24.12.2021 bis 07.01.2022

Kernbesetzung:

04.01.2022 bis 07.01.2022

Mehr Informationen finden Sie im Internet unter:
www.awm-muenchen.de

GEWINNER – WIR GRATULIEREN GANZ HERZLICH!

Preisrätsel aus der MIETERINFO 01/2021

Aus den wieder sehr zahlreichen Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort (WOHNUNG) haben wir **Herrn Josef Betzinger** als Gewinner gezogen.

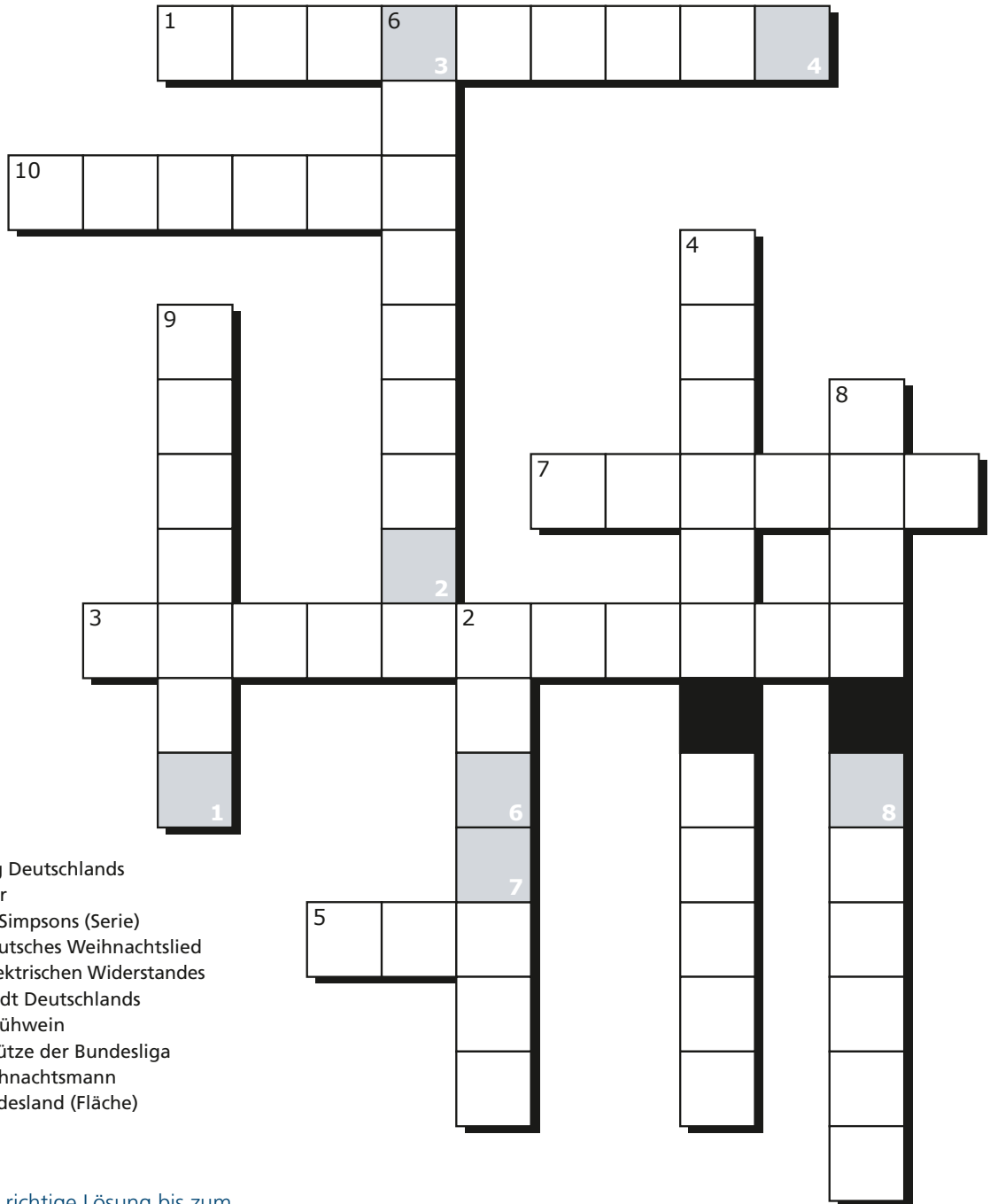


Lösungswort MIETERINFO 01/2021

Wir gratulieren ganz herzlich und bedanken uns bei allen Einsendern für die rege Teilnahme.

PREISRÄTSEL

Gewinnen Sie diesmal einen Büchergutschein bei Bücher Hacker im Wert von 35,- Euro.

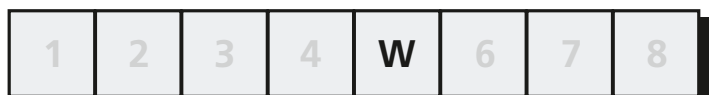


Fragen:


1. Höchster Berg Deutschlands
2. Feinschmecker
3. Wohnort der Simpsons (Serie)
4. Bekanntes deutsches Weihnachtslied
5. Einheit des elektrischen Widerstandes
6. Südlichste Stadt Deutschlands
7. Gewürz im Glühwein
8. Rekordtorschütze der Bundesliga
9. Wohnort Weihnachtsmann
10. Kleinstes Bundesland (Fläche)

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum 11.02.2022 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!



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

IMPRESSUM

MIETERINFO – Ausgabe 2/2021

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 Elsäßer, Monika Kellermann, Stefan
Volkert, Julia Riedl, Alexandra Königbauer

Konzeption und Gestaltung:
Projektil Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock