

MIETERINFO

AUSGABE 2 • SEPTEMBER 2019

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



Wir sind die, die trotz aller
Auflagen und Regulierungen
**bezahlbare
Wohnungen**
für alles schaffen in München

Gegen Mietendeckel
und Regulierungswahn

info@ebm-muenchen.de

Die Wohnungswirtschaft
in München



MITGLIEDERVER- SAMMLUNG 2019

Kurz zusammengefasst: Alle
Informationen im Überblick.

SOMMERZEIT IST GRILLZEIT

Wie ein nachbarschaftlicher
Umgang funktionieren kann.

ES GEHT VORAN

Zwischenstand unserer neuen
Projekte in Neuaußing und im
Westend.

IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

Vorstand	- Klaus Schaffarczik	089 / 13 07 98 15
Assistentin des Vorstandes	- Monika Kellermann	089 / 13 07 98 12
Leitung kaufmännischer Bereich	- Mike Walliser	089 / 13 07 98 24
Vermietung, Beschwerdemanagement, Kundendialog	- Vanessa Mangstl - Andrea Markovic	089 / 13 07 98 26 089 / 13 07 98 11
Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder	- Aloisia Knieps	089 / 13 07 98 20
Teamleitung Rechnungswesen	- Nadja Meyer	089 / 13 07 98 25
Rechnungswesen	- Eliette Waag - Andrea Kath	089 / 13 07 98 22 089 / 13 07 98 17
Betriebskosten, Versicherungen	- Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
Rechnungswesen, Kasse	- Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
Leitung technischer Bereich	- Markus Weller	089 / 13 07 98 29
Gebäude- und Anlagenmanagement	- Jürgen Cindric - Sabine Märker - Fabian Simmel - Nico Tengel	089 / 13 07 98 28 089 / 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	EBM INTERN
17	VERMISCHTES
19	PREISRÄTSEL



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

am 24.06.2019 fand die 107. Mitgliederversammlung der ebm statt. Aufsichtsrat und Vorstand haben umfassend und transparent den Jahresabschluss, die Geschäftstätigkeit und die gesamtwirtschaftliche Lage mit einem Blick in die Zukunft für die ebm präsentiert.

Der Jahresabschluss 2018 wurde festgestellt, der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2017 entgegengenommen und die Organe entlastet. Auch dieses Jahr entschied die Mitgliederversammlung, aus dem Jahresüberschuss wieder eine Dividende in Höhe von 2,5 % auszuschütten. Als weiteren wichtigen Punkt wurden Neu- und Wiederwahlen zum Aufsichtsrat bzw. Vorstand in der Mitgliederversammlung durchgeführt.

Darüber hinaus entschieden sich die anwesenden Mitglieder mit großer Mehrheit für die neue Satzung. Ein Punkt in der Satzung wurde dann, entgegen dem Vorschlag der vom Verband der Wohnungswirtschaft Bayern herausgegebenen Mustersatzung, abgeändert.

Der vorgestellte Jahresabschluss 2018 dokumentiert ausführlich unsere positive Geschäftsentwicklung. Wir können auf ein ausgesprochenes erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurückblicken und sehen uns für die Zukunft gut aufgestellt.

Wir werden uns mit allen uns zur Verfügung stehenden Möglichkeiten weiterentwickeln, damit wir uns als mittelständisches, genossenschaftliches Wohnungsunternehmen heute und für die Zukunft auf dem immer schwieriger werdenden Wohnungsmarkt in München und der Region behaupten können.

Zwei weitere Zukunftsprojekte für die ebm wurden in den zurückliegenden Monaten kontinuierlich vorangebracht. Für das Neubauprojekt in Neuaubing – mit insgesamt 68 neuen Wohnungen, mehreren Gewerbeeinheiten, einer großen Tiefgarage und einer Kindertagesstätte – wurde das dafür vorgesehene Gelände freigemacht und mit dem Aushub begonnen. Im September sollen dann die ersten Baumeisterarbeiten im Bereich der neuen Tiefgarage beginnen.

Das zweite Zukunftsprojekt der ebm – ein Neubau auf dem großen Gelände an der Tschocke-/Westendstraße – geht jetzt mit der vertraglichen Einigung zwischen der Landeshauptstadt München, den Stadtwerken München und der ebm in eine weitere wichtige Phase der Entwicklung. Die ebm bringt ihr Grundstück in das ca. 8 ha große Gesamtgrundstück ein und bekommt dafür an der Hans-Thonauer-Straße ein neues Grundstück zur Bebauung mit ca. 40 Wohnungen. Davon sollen dann 8 Wohnungen nach dem München-Modell-Genossenschaften und 32 Wohnungen frei finanziert werden. Die Bebauung für das gesamte Gelän-

de soll dann voraussichtlich ab 2023 beginnen.

Ein weiteres wichtiges Projekt wurde in Berg am Laim in der Wohnanlage Altöttinger Straße im April dieses Jahres gestartet. Auf zwei Häusern mit insgesamt 60 Wohnungen werden jetzt im Zuge der Dachsanierung 12 neue Wohnungen auf die bestehenden Gebäude aufgestockt. Die Arbeiten haben mit der Tiefgaragenerweiterung begonnen. Über zwei Jahre werden dabei alle Gebäude auch mit neuen großzügigen Balkonen ausgestattet und der noch fehlende Vollwärmeschutz auf den Hofseiten angebracht.

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

Dazu haben wir jetzt einen Kaufantrag für die noch nicht in unserem Besitz stehenden Grundstücke in Germering und eine Erbpachtverlängerung für die Grundstücke unserer Wohnanlage Stamm 2 in Neuhausen beim Bundeseisenbahnvermögen gestellt.

All diese Tätigkeiten setzen einen guten Stab von fachlich fundierten Mitarbeitern voraus. Gerade durch die vielen notwendigen Baumaßnahmen und das damit zusammenhängende Controlling mit einem immer stärkeren Korsett von Auflagen und Detailvorgaben ist unser technischer Bereich, aber auch unsere Buchhaltung stark gefordert. Im nächsten Jahr scheidet einer unser langjährigen Mitarbeiter im technischen Bereich aus und geht in seinen wohlverdienten Ruhestand. Dazu haben wir jetzt schon im Vorfeld

eine sehr gut qualifizierte Nachfolgerin für diese dann wieder zu besetzende Stelle gefunden. In der Übergangsphase kann sich jetzt die neue Mitarbeiterin mit Unterstützung des bisherigen Technikers in die ebm-spezifischen technischen Besonderheiten einarbeiten, um einen möglichst großen Wissenstransfer zu gewährleisten.

Diese Ausgabe der MIETERINFO soll Ihnen einen Überblick über die aktuellen Themen geben, die derzeit im Fokus der ebm stehen.

Ich wünsche Ihnen daher eine aufschlussreiche Lektüre der neuen Ausgabe unserer MIETERINFO und verbleibe mit Wohnen – leben – Heimat ... 111 Jahre gutes und sicheres Wohnen bei der ebm.



Klaus Schaffarczyk
geschäftsführender Vorstand

ZWISCHENSTAND INVESTITIONSPROGRAMM 2019

Rund 5 Millionen Euro investierte die ebm im Jahr 2019 in Form von Modernisierungen, Instandhaltungen und Kleinreparaturen wieder in Ihre Wohnungsbestände. Dies sichert nicht nur die Werterhaltung unserer Gebäude und Wohnanlagen, sondern auch das Wohlfühl-Gefühl unserer Mitglieder und Mieter soll damit erhalten bleiben. Zusätzlich sichert die ebm mit Ihren Investitionen auch Arbeitsplätze in der Region durch die Beauftragung lokaler Handwerksfirmen und Vertragspartner.

Es folgt ein Überblick über die in 2019 durchgeführten Maßnahmen:

Fehwiesenstr. 114 und 114a

Strangsanierung

Dieses Jahr wird in der Fehwiesenstr. Nr. 114 und 114a der 2. Bauabschnitt der Strangsanierung durchgeführt. Aufgrund der Zunahme diverser Schäden an den Lüftungsschächten, Abwasserrohren sowie an den Kalt- und Warmwasserleitungen wurde diese Maßnahme notwendig. Im Zuge dieser Arbeiten werden in einigen Wohnungen zwangsläufig Teilsanierungen in den betroffenen Zimmern und Bädern ausgeführt.

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

Modernisierung im Rahmen des Projektes „Aufstockung in der ebm-Wohnanlage Berg am Laim“

In der letzten Ausgabe der MIETERINFO haben wir Sie über die Aufstockung der Gebäude Schlüsselbergstr. 45 + 47 und der Gebäude Fehwiesenstr. 102 – 102c informiert. Durch die Aufstockung der Gebäude entstehen 12 zusätzliche Wohnungen mit rund 1.000 m² Wohnfläche, welche zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beitragen sollen.

Im Zuge dieser Maßnahme werden die bestehenden Loggien der Bestandswohnungen zu Balkonen umgebaut und die Fassadenflächen zum Hofraum mit einem WDVS versehen. Die Vorbereitungen für die Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden Schlüsselbergstr. 45 + 47 und die Erweiterung der Tiefgarage wurde am 01.04.2019 begonnen.

Das Gebäude Schlüsselbergstr. 45 + 47 ist eingerüstet und unter dem Wetterschutzdach ist der Rückbau des Dachstuhls im Gange. Noch dieses Jahr wird das Gebäude aufgestockt und vier neue Dachgeschosswohnungen geschaffen. Der Anbau der Balkone erfolgt an diesem Gebäude im IV. Quartal 2019.



Aufstockung und Gebäudesanierung

NEUES AUS DEN WOHNANLAGEN

Auf Grund von bisher nicht bekannten Elektroleitungen im Bereich der Baugrube der Tiefgarage und wegen sehr aufwendigen Tiefbauarbeiten bezüglich der Statik an dem Gebäude Schlüsselbergstr. 45 entstand eine Bauverzögerung von mindestens 6 Wochen. Der nicht vorhersehbare zeitliche Mehraufwand hat nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Einfluss auf den Fertigstellungstermin der neuen Wohnungen und den Balkonen.



Erweiterung der Tiefgarage

Im Zuge der Aufstockung und Sanierung der Gebäude werden der Innenhof und die Außenanlagen im seitherigen hohen ebm-Standard anspruchsvoll neu gestaltet. Die Planungen sind abgeschlossen und noch dieses Jahr wird mit den Arbeiten begonnen.



Aktueller Plan der Neugestaltung der Außenanlage

Nächstes Jahr werden die Gebäude Fehwiesenstr. 102 bis 102c ebenfalls aufgestockt und 12 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Auch die Wohnungen in diesem Gebäude werden mit vorgestellten Balkonen aufgewertet und die bis dato nicht gedämmte Fassade zum Hofraum mit einem WDVS versehen.

Donnersberger Str. 23 bis 35

Fassaden- und Dachsanierung



- (o.) Erfassung der Schäden und Festlegung der Sanierung.
- (m.) Statische Ertüchtigung der Dachgauben, Dämmung und Erneuerung des Putzes und der Bedachung.
- (u.) Durch die Architektur und die Vielzahl der gestalterischen Elemente im Dach- und Fassadenbereich nehmen die Sanierungsmaßnahmen beim Gewerk Spengler viel Zeit in Anspruch.

Am im Denkmal-Atlas aufgenommenen Gebäude in der Donnersberger Str. 23–35 wird zur Zeit – wie angekündigt – die Fassade saniert. Die Dachflächen der Dachgeschosswohnungen wurden gedämmt und die Betonelemente der Zaunanlage wurden saniert. Der Metallzaun wird anhand der historischen Pläne von 1912 so originalgetreu wie möglich rekonstruiert. Geplant ist auch die

Integration des NORMA in das historische Erscheinungsbild des Gebäudes. Abschließend werden dann die Vorgartenbereiche neugestaltet.

Die Schäden im Dachbereich, insbesondere an den 18 Dachgauben, waren unerwartet hoch. 6 Dachgauben mussten statisch ertüchtigt werden. Die zeit- und kostenintensiven Sanierungsschritte der Dachgauben stellten sich wie folgt dar:

Durch die unvorhersehbaren und sehr ausgeprägten Schäden im Dachbereich verlängert sich die Baumaßnahme um voraussichtlich 6–8 Wochen. Ziel ist es, die Sanierungsmaßnahmen im Oktober 2019 abzuschließen.

Hirschbergstr. 14 und Schlörstr. 31

Treppenhaussanierung und Erneuerung der Haus- und Wohnungseingangstüren

In den Gebäuden Hirschbergstr. 14 und Schlörstr. 31 wurden die Wohnungseingangstüren nach historischem Vorbild erneuert. Die neuen Türen werden maß genau entsprechend den örtlichen Gegebenheiten gefertigt. Dies hatte den Vorteil, dass der Einbau der neuen Wohnungseingangstüren in wenigen Stunden und mit wenig Aufwand erfolgen konnte. Außerdem wurden in den Treppenhäusern neue Briefkästen eingebaut und die Fliesen im Eingangsbereich erneuert. Im III. / IV. Quartal 2019 werden die Treppenhäuser neu gestrichen und im Gebäude Schlörstr. 31 wird die Eichentreppe saniert.

Die neuen Fliesen und die neuen Wohnungseingangstüren fügen sich harmonisch in die Architektur der Gebäude ein. Mit der Anbringung von Fliesen in den stark frequentierten Bereichen bis zum Halbparterre, werden die Treppenhäuser vor mechanischen Beschädigungen und vor Verschmutzungen geschützt. Gleichzeitig wertet diese Maßnahme das Erscheinungsbild der Treppenhäuser zusätzlich auf.

In der ebm-Wohnanlage Stamm I+II wurden in den 80er Jahren Haustüren aus Aluminium eingebaut. Diese Haustüren sind in die Jahre gekommen und passen nicht zur Architektur der Gebäude. Aus diesem Grund hat die ebm beschlossen, nach Vorlage der ursprünglichen Baupläne von 1912 zwei Musterhaustüren aus Eiche in unterschiedlicher Ausführung und Farbgebung einbauen zu lassen. Die Sanierung der Treppenhäuser und die Erneuerung der Wohnungs- und Haustüren in der ebm-Wohnanlage Neuhausen wird im Jahr 2020 fortgesetzt.



Neue Fliesen und Türen werten das Erscheinungsbild der Häuser auf und schützen vor Verschmutzung und Beschädigung.



Aluminiumtüren wurden durch nachgebaute Originaltüren aus Eiche ersetzt.

Noch etwas zum Schluss ...

Leider sind Baumaßnahmen, egal ob als Neubau, Modernisierung, Umbau oder Instandhaltungsmaßnahme, immer auch mit Belästigungen in Form von Schmutz, Lärm oder anderen Beeinträchtigungen verbunden. Wir versuchen trotzdem, diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten und bitten um Ihre Unterstützung und bedanken uns zugleich für Ihr Verständnis.

Ihr ebm-Team.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2019



Der geschäftsführende Vorstand Klaus Schaffarczik beim TOP 2: der Bericht des Vorstandes

Die 107. Mitgliederversammlung der ebm für das Geschäftsjahr 2018 fand am 24.06.2019 im Wirtshaus am Bavariapark statt.

Der Versammlungsleiter und Aufsichtsratsvorsitzende Herr Schwabe begrüßte die 145 anwesenden Mitglieder sowie eine Vielzahl von Gästen und eröffnete die 107. Mitgliederversammlung im 111. Geschäftsjahr der ebm mit 145 anwesenden Mitgliedern und 20 Gästen (Begleitung der Mitglieder ohne Stimmrecht) – für ein nicht anwesendes Mitglied war eine Vollmacht vorhanden.

Nach stillem Gedenken der im Geschäftsjahr 2018 verstorbenen 20 Mit-

glieder wurden von Herrn Schwabe die Abstimmungsregularien geklärt. Da kein Antrag auf geheime Wahl gestellt wurde, legte der Versammlungsleiter fest, dass alle nachfolgenden Abstimmungen per Handzeichen gemacht werden. Nachdem sich gegenüber der in der Einladung angekündigten 10 Tagesordnungspunkten keine Änderungen oder Nachträge ergeben hatten, wurde von Herrn Schwabe die Tagesordnung als verbindlich erklärt und der erste Tagesordnungspunkt aufgerufen:

TAGESORDNUNGSPUNKT 1: Ehrung langjähriger Mitglieder

Waren noch vor 25, 40 oder 50 Jahren Mitglieder und Mieter oftmals

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



Unsere teilnehmenden Jubilare der diesjährigen Mitgliederversammlung:



2019 haben 17 Mitglieder ihr 25-jähriges Jubiläum erreicht.
Übergeben wurde die Ehrennadel in Bronze an:

Herrn Waldemar Burzan, Herrn Josef Hofbauer, Frau Adelheid Mager,
Herrn Matthias Manitz, Herrn Manfred Modler, Herrn Klaus Pöhlmann



2019 haben 15 Mitglieder ihr 40-jähriges Jubiläum erreicht.
Übergeben wurde die Ehrennadel in Silber an:

Frau Waltraud Demming, Herrn Johann Gschoßmann, Herrn Peter
Kalapisch, Herrn Rudolf Köpl, Herrn Kurt Pirthauer, Herrn Helmut Schöttl



2019 haben 8 Mitglieder ihr 50-jähriges Jubiläum erreicht.
Übergeben wurde die Ehrennadel in Gold an:

Herrn Josef Koch, Herrn Peter Schottenhammel

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

TAGESORDNUNGSPUNKT 2: Vorstandsbericht

Der geschäftsführende Vorstand Herr Schaffarczik begrüßte ebenfalls die Teilnehmer der Mitgliederversammlung. Anschließend eröffnete er seinen Bericht mit einem Rückblick auf die gesamtwirtschaftliche Lage 2018.

Die gesamte Wirtschaftsleistung in Deutschland war weiterhin gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Nach kurzer Schilderung einiger prägnanter Zahlen, Daten und Fakten zur Wirtschaftsleistung in Deutschland, zeichnet sich für 2019 eine positive Entwicklung ab. Auch aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik in Deutschland, insbesondere mit Blick auf die Finanzierungsmöglichkeiten im Bausektor, sind weiterhin Neubau, Modernisierungsvorhaben oder Grundstückskäufe für unsere Genossenschaft möglich.

Die Politik steht aufgrund der stetigen Mieterhöhungen in Ballungsräumen wie München enorm unter Druck, funktionierende Konzepte für bezahlbaren

Wohnraum zu entwickeln. Genossenschaften wie wir bieten hierbei ein bewährtes, vorbildliches Modell für ein gutes, bezahlbares und auf Dauer gesichertes Wohnen an. Wir verfügen über einen großen Wohnungsbestand mit ca. 2500 Wohnungen, den wir konsequent erhalten und modernisieren. Darüber hinaus engagieren wir uns im Neubau, um weiterhin für die Zukunft gesicherten Wohnraum mit stabilen Mieten zu schaffen, zu erhalten und auch auszubauen.

Die Rahmenbedingungen werden allerdings nicht leichter. Die technischen Anforderungen und Auflagen an Neubauten steigen stets, Bauprodukte und Arbeitsleistungen werden immer teurer, Grundstückspreise steigen nahezu ins Unermessliche. Die Landeshauptstadt München, mit einer kontinuierlich stark wachsenden Bevölkerung, versucht dieser Entwicklung damit zu begegnen zukünftig keine Grundstücke mehr zu verkaufen und diese nur noch per Erbpacht zur Verfügung zu stellen, um diese Grundstücke aus dem Immobilienmarkt – also aus der Spekulation – herauszunehmen. Dies käme auch Genossenschaften entgegen, da sie sich weiterhin im Neubau engagieren können und sich erstmal nicht mit den überbewerteten Grundstückskosten belasten. Dies ist aber stark von den Konditionen wie Erbpachtzins, Laufzeit und Heimfallregelungen abhängig. Wir werden die Entwicklungen genauestens verfolgen und sind mit den behördlichen Stellen in Kontakt.

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

Herr Schaffarczik erklärte der Mitgliederversammlung die wichtigsten Maß-

nahmen in 2018 mit Ausblick auf die folgenden Jahre. Im Wesentlichen war die ebm mit der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes, insbesondere mit den Wohnungsanierungen nach Mieterwechsel, beschäftigt. Ein weiterer Schwerpunkt im Jahr 2018 war die Umsetzung der zweiten Bauabschnitte für die Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnanlagen Nymphenburg und Germering. In 2018 hat sich die ebm auch sehr stark mit der Planung für den Neubau in Neuaubing mit 68 Wohnungen, einer Kita sowie einer Gewerbeeinheit zur Nahversorgung beschäftigt. Daneben hat die ebm die Planung für die Aufstockung in der Wohnanlage Berg am Laim – Altöttinger Straße (2 Häuser mit insgesamt 12 Wohnungen) – vorangebracht und dafür dann die Baugenehmigung erhalten.

Erbpachtverträge und Grundstücksangelegenheiten

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

Die ebm verfügt zum 31.12.2018 über 2.524 Wohnungen. Hiervon stehen 1.470 Wohnungen oder 99.344 m² auf Erbbaugrundstücken und 1.054 Wohnungen auf Eigengrundstücken. Die bestehenden Erbpachtverträge haben unterschiedliche Laufzeiten und reichen beispielsweise von 2025/2026 für den Stamm II am Schäringerplatz bis 2078 in der Hertastraße/Siegrunestraße in Nymphenburg.

Die Erbpachtverträge wurden ursprünglich von der Deutschen Bundesbahn ausgegeben und verwaltet. 1994 wurde die Behörde Deutsche Bundesbahn im Zuge der Bahnreform in eine Aktiengesellschaft umgewan-



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

delt. Für die weiterhin bestehenden staatlichen Aufgaben ist dann das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) entstanden. U.a. ist dies die Verwaltung und Verwertung nicht bahnnotwendigen Liegenschaften wie z.B. die Erbpachtgrundstücke für Wohnraumversorgung, die wir als Erbpachtnehmer halten. Laufen Erbpachtverträge aus, veräußert das BEV die Grundstücke nach Höchstpreisangeboten. Der ebm steht zwar ein Vorkaufsrecht zu, aber der Erwerb nach heutigen Bodenrichtwerten und Marktpreisen – speziell in München – ist jedoch nicht mehr mit genossenschaftlichen Grundsätzen vereinbar und vor allem nicht wirtschaftlich darstellbar. Kurzum, die dabei aufgerufenen Kaufpreise sind schlichtweg nicht bezahlbar.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Politik auf der einen Seite händelringend versucht, günstigen Wohnraum zu schaffen, auf der anderen Seite jedoch vorhandenen, günstigen Wohnraum in Spekulationsobjekte umwandelt.

Dieses Problem betrifft fast alle Eisenbahner-Baugenossenschaften in München. Wir versuchen daher gemein-

sam die Stadt- und Landespolitik bzw. die Bundespolitik für dieses Thema zu sensibilisieren und eine Lösung zu finden. Auch in der Presse wurde das Thema schon mehrfach aufgegriffen und veröffentlicht. Es besteht ein hohes Risiko, dass wir gerade die innerstädtischen Grundstücke mit Bodenrichtwerten von 5–9 T€ pro Quadratmeter nach Ablauf des Erbpachtvertrages nicht kaufen können. Es besteht aber nach wie vor noch die Hoffnung, dass sich der Staat bewegt und die Genossenschaften mit dem BEV zusammen eine auf die Zukunft ausgerichtete Vereinbarung erarbeiten können, die das Wohnen weiterhin auf Dauer absichert.

Da wir uns hierauf aber nicht alleine verlassen können und wollen, verfahren wir zweigleisig. Wir verhandeln weiter mit dem BEV, versuchen Druck auf die Politik auszuüben, halten aber auch Ausblicke auf alternative Möglichkeiten, indem wir uns für Grundstücke, die für die Schaffung von günstigem Wohnraum vergeben werden, bewerben. Erweiterungen und Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand werden analysiert und bewertet. Wir verfolgen das Ziel, unsere Genossen-

schaft weiterzuentwickeln, die Bestände vom Umfang her mindestens so zu erhalten, aber auch künftig neuen, ergänzenden Wohnraum zu schaffen.

Modernisierung und Instandhaltung

Bekanntgabe der Ausgaben für Maßnahmen in den Wohnanlagen im Geschäftsjahr 2018 mit Ausblick zu den Aktivitäten der nächsten Jahre.

Instandhaltungskosten	4,16 Mio € (Vorjahr 4,77 Mio €)
aktivierte Herstellungskosten	3,55 Mio. €
Instandhaltungskosten / m ²	ca. 25 €/m ²
Instandh.- / Herstellungskosten m ²	ca. 47 €/m ²
durchschnittlicher Branchenwert	ca. 20 €/m ²

Neubau

Für Restarbeiten aus dem Neubauprojekt in Riem mit 133 Wohnungen wurden noch ca. 0,77 Mio. € aufgewendet.

Bauvorbereitungskosten

Für die beiden in Planung stehenden Neubauprojekte in der Wohnanlage Neuaußing und in der Wohnanlage Westendstraße wurden zusammen 1,26 Mio. € ausgegeben.

Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	21,43 Mio. € (Vorjahr 20,27 Mio. €)
Aufwand Hausbewirtschaftung	8,89 Mio. € (Vorjahr 8,96 Mio. €)

Vermögens- und Finanzlage

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

TAGESORDNUNGSPUNKT 3: Bericht des Aufsichtsrats

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

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

Folgende Schwerpunktthemen wurden behandelt:

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

- Unternehmensausrichtung, Verwaltung, Personal, Vergabewesen
- Controlling

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

Es wurden aber auch im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 5 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand nach § 29 unserer Satzung durchgeführt. In den gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsabläufe informiert. Exemplarisch seien genannt:

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

TAGESORDNUNGSPUNKT 4: Bericht zur gesetzlichen Prüfung 2017

Gegenstand der jährlichen Pflichtprüfung nach § 53 GenG (Genossenschaftsgesetz) waren die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Am 26.11.2018 gab der Prüfungsverband das Ergebnis an den Vorstand und Aufsichtsrat bekannt:

- Zweck von der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder

(Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

- Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern erfüllt hat.
- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 und der Lagebericht 2017 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden in Jahresabschluss und Lagebericht zutreffend wiedergegeben.
- Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert.
- Die Ertragslage wird wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Ertragslage der Genossenschaft ist gut.
- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen, satzungsmäßigen und entsprechend der Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
- Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben.

TAGESORDNUNGSPUNKT 5:

Bekanntgabe der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

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

Anlagevermögen	123,8 Mio € (Vorjahr 121,4 Mio €)
Umlaufvermögen	11,6 Mio € (Vorjahr 11,7 Mio €)
Bilanzsumme	135,4 Mio € (Vorjahr 133,1 Mio €)
Eigenkapital	62,4 Mio € (Vorjahr 58,5 Mio €)
Jahresüberschuss	4,0 Mio € (Vorjahr 4,1 Mio. €)
Bilanzgewinn	1,0 Mio € (Vorjahr 0,9 Mio €)

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, er enthält die gesetzlich geforderten Angaben.

Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung empfohlen

- den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 zu beschließen
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten

TAGESORDNUNGSPUNKT 6:

Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und Beschlussfassung über die Gewinnverteilung

Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat 2,5 % Dividende auf die Geschäftsanteile zu zahlen und den Restbetrag des Bilanzgewinns in die freie

Rücklage einzustellen, wurde ebenfalls ohne Gegenstimmen aber mit zwei Enthaltungen angenommen.

Die Dividendenausschüttung wird zum 25.09.2019 erfolgen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 7:

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat stellte den Antrag zur Entlastung des Vorstands.

Der Vorstand wurde einstimmig durch die anwesenden Mitglieder entlastet.

Der Aufsichtsrat wurde ohne Gegenstimmen mit einer Enthaltung durch die anwesenden Mitglieder entlastet.

TAGESORDNUNGSPUNKT 8:

Wahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Vorstand

Michael Hummel – Wiederwahl
Mike Schwabe – Neuwahl

Herr Hummel wurde ohne Gegenstimmen mit einer Enthaltung wiedergewählt.

Herr Schwabe wurde mit vier Gegenstimmen neu in den Vorstand gewählt.

Aufsichtsrat

Sybille Mölter – Wiederwahl
Peter Lustig – Wiederwahl

Frau Mölter wurde ohne Gegenstimmen und mit einer Enthaltung wiedergewählt.

Herr Lustig wurde ohne Gegenstimmen und mit einer Enthaltung wiedergewählt.

TAGESORDNUNGSPUNKT 9: Satzungsänderung

Herr Hummel (Vorstand) erläuterte der Mitgliederversammlung die vorgeschlagenen Änderungen in der Satzung.

Hintergrund der Satzungsänderung sind gesetzliche Änderungen im Genossenschaftsgesetz, davon abgeleitet diverse Rechtsprechungen in jüngerer Vergangenheit, Unklarheiten in der Auslegung einzelner Bestimmungen und viele überholte Begrifflichkeiten.

Insbesondere führte das Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften vom 17. Juli 2017 zu Änderungen im Genossenschaftsgesetz. Durch den Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) wurde dann eine neue Mustersatzung (2018) herausgegeben, in der dann alle aufgelaufenen Änderungen der letzten Jahre eingeflossen sind. Diese Mustersatzung war dann Basis zu unserer neuen ebm-Satzung.

Allen Mitgliedern wurde eine Gegenüberstellung „bisherige Satzung – neue Satzung“ mit der Einberufung zur Mitgliederversammlung zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wurde der Satzungsentwurf durch unseren Verbandsjustiziar geprüft.

Nach intensiver Diskussion über die Satzungsänderungen, insbesondere zum §2 / Abschnitt 2, wurde als Kompromiss dann unter Moderation von Florian von Brünn (bayerischer Landtagsabgeordneter – SPD Fraktion und Mitglied der ebm) Folgendes vorgeschlagen: Die Formulierungen der Mustersatzungen des GdW werden über alle Änderungen, mit Ausnahme des etwas abstrakten Begriffs „veräußern“ im §2 / Abschnitt 2 des Satzungsentwurfes, beibehalten. Der Begriff „veräußern“ wird dabei ersatzlos gestrichen.

Damit wurden die Satzungsänderungen ohne Gegenstimmen mit einer Enthaltung durch die Mitgliederversammlung angenommen. Die neue

Satzung tritt aber erst nach Eintrag im Genossenschaftsregister in Kraft. Die ebm wird dann alle Mieter per Aushang und über die Homepage darüber informieren.

TAGESORDNUNGSPUNKT 10: Anträge

Zur 107. Mitgliederversammlung waren keine Anträge eingegangen. Der Versammlungsleiter beendete damit die Versammlung mit den Worten:

„Meine Damen und Herren, im Namen von Vorstand und Aufsichtsrat möchte ich mich noch einmal herzlich bei Ihnen für Ihr Kommen sowie für Ihre Teilnahme und Mitwirkung an der diesjährigen Mitgliederversammlung bedanken.

Ich wünsche Ihnen einen guten Heimweg und hoffe, dass wir uns im Jahr 2020 alle wieder zur 108. Mitgliederversammlung sehen.

Die 107. ordentliche Mitgliederversammlung der ebm ist hiermit beendet.“



Impressionen der Mitgliederversammlung 2019

GEWERBEMIETER DER EBM – BIO-MARKT „GRÜNER ZWEIG“ IN LAIM

Im Rahmen unserer Serie „Gewerbemieter der EBM“ möchten wir Ihnen den Bio-Markt „Grüner Zweig“ in Laim vorstellen.

Schon vor nunmehr 17 Jahren schloss die ebm mit dem Besitzer des „Grünen Zweigs“ Pit Karmann den Mietvertrag über die Gewerberäume in der Fürstenrieder Str. 40 in der Laimer Passage, damit dort ein Biomarkt zur Nahversorgung entstehen konnte.

In diesem Jahr wurden nun die Verkaufsräume neugestaltet und das Angebot erweitert. Neben den bisher angebotenen gesunden Bio Lebensmitteln und Waren aus der Region, erweiterte sich der „Grüne Zweig“ um ein kleines Café, in dem hausgemachte Kuchen und ein kleiner Mittagstisch in Bioqualität angeboten werden.

Hierfür wurden auch Sitzplätze in gemütlicher Atmosphäre geschaffen, die die Gäste zum Verweilen einladen. Schwerpunktmäßig geht natürlich der Verkauf des bisherigen Bio-Sortiments weiter.

Die ebm freut sich über das langjährige Vertragsverhältnis und das durch den Biomarkt „Grüner Zweig“ angebotene Warensortiment.

Unsere Leser haben die Möglichkeit, über die Teilnahme an unserem Preisrätsel, einen Wertgutschein über 35,- EUR für den „Grünen Zweig“ zu gewinnen.

KONTAKT

Grüner Zweig

Fürstenrieder Str. 40
80686 München-Laim

Kontakt

Telefon 089 / 56 827 800
www.gruener-zweig-biomarkt.de

Instagram:

[gruener.zweig.biomarkt](https://www.instagram.com/gruener.zweig.biomarkt)

Öffnungszeiten:

Di. – Fr. 09:00 – 19:00 Uhr
Sa. 08:30 – 14:00 Uhr



Der „Grüne Zweig“ jetzt mit Kaffee und Kuchen



PERSONALNACHRICHTEN

Verstärkung für unsere technische Abteilung



Die ebm freut sich über eine weitere Verstärkung für unsere technische Abteilung, welche im Rahmen einer Nachfolgeregelung wichtig und richtig ist. So konnten wir Frau Sabine Märker von der Bauabteilung einer großen Bank für die ebm gewinnen.

Seit 01.07.2019 unterstützt Frau Märker als technische Bestandsmanagerin unsere technische Abteilung. Die sympathische 43-Jährige hat mittlerweile 20 Jahre Berufserfahrung und absolviert zur Zeit ihr Studium zur Bautechnikerin. Auch mit dieser Neueinstellung wollen wir die hohen Ansprüche der ebm an die Dienstleistungsqualität unseren Mitgliedern und Mietern gegenüber sicherstellen.

„Das gesamte Team der ebm freut sich sehr über diese Verstärkung und wünscht Frau Sabine Märker weiterhin einen guten Start.“

Unser Neuzugang – Sabine Märker

ABRECHNUNG DER BETRIEBSKOSTEN 2018

Verzögerung der Abrechnung



Aufgrund der durchgeführten Umstellung der EDV verzögert sich leider die Abrechnung der Betriebskosten für die Periode vom 01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018.

Als Fälligkeitstermin haben wir den 01. November 2019 vorgesehen; die Abrechnung geht Ihnen dann Mitte Oktober zu. In einzelnen Wirtschaftseinheiten kann sich die Zustellung sowie die Fälligkeit um einen Monat verschieben.

Wir möchten uns bei Ihnen für diese Verzögerung entschuldigen. Im neuen Jahr werden die Betriebskosten dann wieder wie gewohnt zeitnah abgerechnet.

PROJEKT IN NEUAUBING – BEGINN DER BAUPHASE

Auch in dieser Ausgabe der MIETER-INFO möchten wir unsere Leser über den Stand unseres Neubauvorhabens in Neuaubing informieren. Hier entstehen 68 Wohnungen – teilweise als München-Modell-Genossenschaften – rund 1.000 m² Gewerbefläche, eine Tiefgarage sowie eine Kindertagesstätte mit 36 KITA-Plätzen.

Nachdem nun auch die letzten Genehmigungen zum Baubeginn von den diversen Behörden und Förderstellen erteilt wurden, konnte nach erfolgreichem Rückbau des Gebäudes Wiesentfeller Str. 4 bis 10 die Beprobung des Bodens vorgenommen werden. Nach Vorlage der Ergebnisse konnte sofort mit dem Aushub und dem Verbau für die Baugrube der Tiefgarage begonnen werden.

Parallel zu den weiteren Ausarbeitungen der Werkpläne für dieses spannende Projekt, laufen bereits die Ausschreibungen und Vergaben für die gesamten Gewerke. Da die Auftragslage im Bau-sektor allgemein angespannt ist, sind auch hier wieder Planungskompetenz und Verhandlungsgeschick seitens des Planungsteams und der ebm gefragt. Auch die Auswahl der entsprechenden Firmen wird für einen positiven Bauverlauf für dieses Projekt von großer Bedeutung sein.

Diese 68 Wohnungen werden nicht nur für eine positive Entwicklung am angespannten Münchner Wohnungsmarkt sorgen: Dieser Neubau auf Eigengrund der ebm wird auch zu einer weiteren Sicherung der Bestände für die Zukunft der ebm führen.

Verfolgen Sie mit uns den Bauverlauf dieses zur Zeit größten Projektes der ebm in den kommenden Ausgaben der MIETERINFO. Wir werden weiter berichten!



Aushub und Beginn der Bauphase

ZSCHOKKE-/WESTENDSTRASSE

Entwicklung der Grundstücksverhandlungen



In unserer Ausgabe 01/2019 der MIETERINFO berichteten wir bereits über die laufenden Verhandlungen

der Eigentümer und Planungsbeteiligten für das zukünftige Baugebiet in der Westend-/Zschokkestraße. Auch wenn die ebm hierbei nur einen kleinen Grundstücksanteil besitzt, so sind wir doch „mittendrin“.

Schlussendlich geht es doch um circa 1.065 Wohnungen, welche dringend benötigt werden, um den angespannten Wohnungsmarkt in München zu entlasten. Auch ein Jugendzentrum und mehrere Kitas sowie eine Schule und Gewerbeflächen sollen auf dem Areal entstehen.

Hierfür war es notwendig, dass die Beteiligten die Grundvoraussetzungen für die Planungen, die städtebaulichen

Planungen sowie die städtebaulichen Verträge untereinander aushandeln und abschließen. Erst nachdem dies mit allen Beteiligten erfolgreich ausgehandelt worden war, sind nun die Vorplanungen soweit abgeschlossen, um im Stadtrat vorgestellt zu werden, damit dieser einen Bebauungsplan beschließen kann. Dadurch entsteht dann für die ebm ein Baurecht von ca. 40 Wohnungen auf einem separaten Grundstück an der Hans-Thonauer-Straße.

Wir werden über die weiteren Entwicklungen, wie z.B. über den Bebauungsplan, Neubau, zeitlichen Ablauf in diesem Baugebiet regelmäßig in unserer MIETERINFO berichten.

SOMMERZEIT IST GRILLZEIT

Der nachbarschaftliche Umgang beim Grillen auf Balkon und Terrasse



Egal ob Würstchen, Fleisch, Fisch oder Gemüse – im Sommer werfen viele gerne den Grill an.

Auch wenn explizit in der Hausordnung zu diesem Thema nichts geschrieben steht, gibt es Grundregeln, die absolut einzuhalten sind. Juristen sind sich einig: Gegen gelegentliches Grillen auf Terrasse oder Balkon bzw. im zugewiesenen Gartenanteil ist nichts einzuwenden und kann auch vom Vermieter bzw. Nachbarn toleriert werden. Dabei gilt aber oberster Grundsatz: Derjenige, der einen Grill aufstellt, hat dafür zu sorgen, dass die Nachbarschaft nicht durch starken Rauch, Qualm und Gerüche beeinträchtigt wird. Es ist auch klar, dass der Grill nicht direkt unter Nachbars Fenster gestellt wird. Bei einem Balkon ist es grundsätzlich schwierig, einen Grill so aufzustellen, dass man nicht mit

dem Nachbarn in Konflikt kommt. Ein Wort zum Grill: Wir haben in der Regel alle Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet bzw. es befinden sich an allen Gebäudehüllen immer brennbare Gegenstände. Wegen der Brandgefahr darf an der Gebäudehülle – auf dem Balkon oder auf der Loggia – kein offenes Feuer entfacht werden. Weder mit Holzkohle noch mit Gas. Aus diesem Grund ist nur ein Elektrogrill zulässig. Haben Sie eine zugewiesene Freifläche in Form eines kleinen Gartenanteils, so kann dort mit entsprechendem Abstand zum Haus auch ein Gasgrill verwendet werden. Gasflaschen dürfen aber auf keinem Fall im Haus, auf dem Balkon, im Keller oder in der Garage gelagert werden.

Wann brauche ich eine Erlaubnis zum Grillen? Es gibt zum Grillen im Geschosswohnungsbau die verschiedensten Gerichtsurteile. Sie reichen von einmal im Monat zwischen April und September, über fünfmal im Jahr bis hin zu dreimal pro Saison und maximal sechs Stunden. Wir wollen es bei unserer Genossenschaft so handhaben, dass einmal im Monat das Grillen möglich ist, wenn sich vorher die Nachbarn dazu auch verständigt haben. Die Belange des Nachbarn sind unbedingt zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Eine Grillparty mit vielen Gästen ist schon wegen der Lärmbelastigung unzumutbar und daher nicht gestattet. Denken Sie daran: Grundsätzlich gilt, die Nachbarn haben ein Recht auf Nachtruhe und diese ist unbedingt zwischen 22:00 Uhr und 7:00 Uhr einzuhalten. Es sollten aber nicht immer alle Grenzen ausgelotet werden. Ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis und das Verständnis zu den individuellen Wünschen der einzelnen Personen, die zusammen in einem Haus oder auf demselben Grundstück leben, ist die Basis für das Wohnen und Leben in einer genossenschaftlichen Gemeinschaft.

GEWINNER DES PREISRÄTSELS AUS DER MIETERINFO 1/2019

Aus den zahlreichen Einsendungen mit dem richtigen Lösungswort haben wir als Gewinnerin **Frau Luise Reinhardt** gezogen.

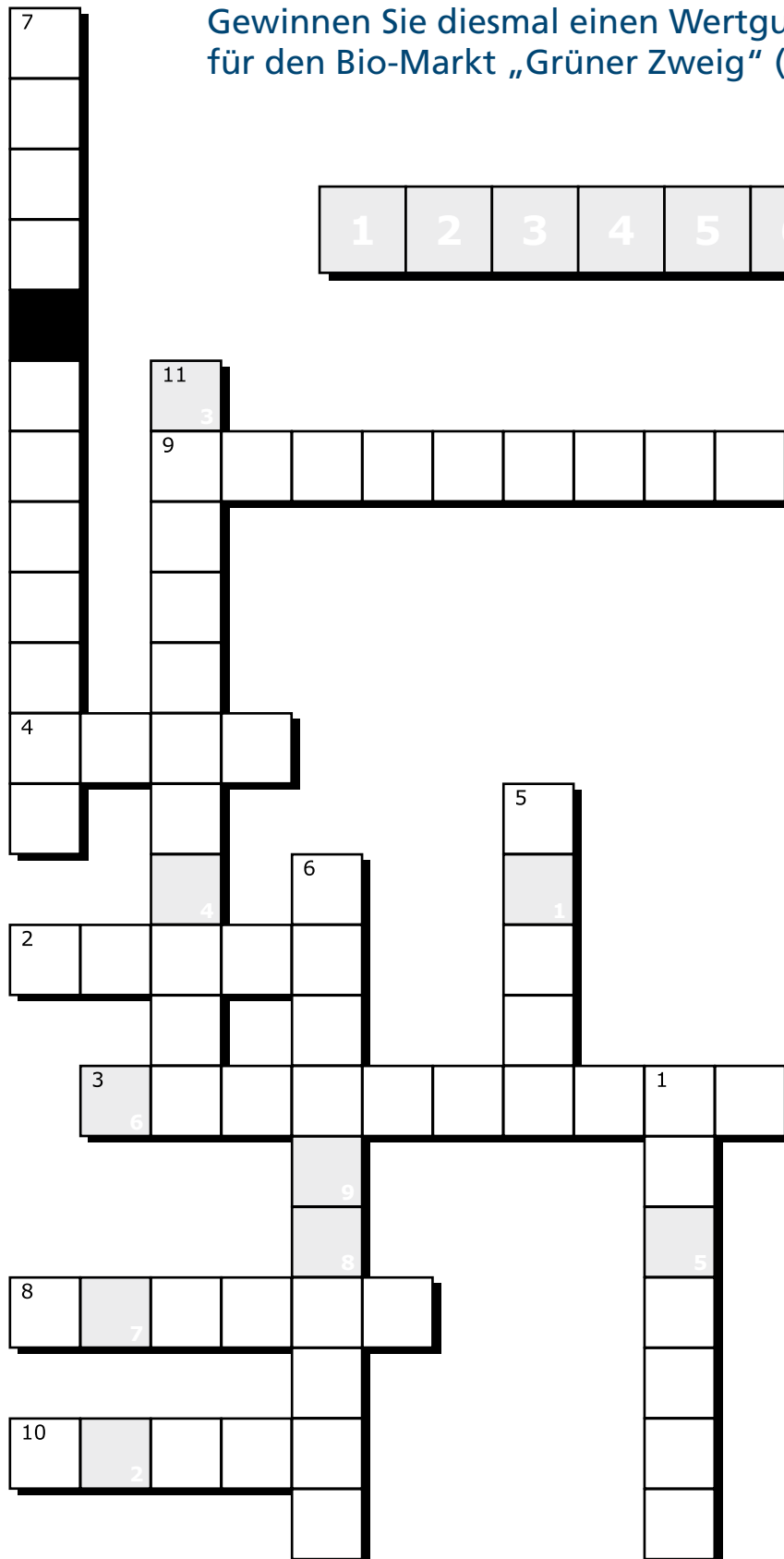
O	S	T	E	R	N	E	S	T
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Lösungswort Mieterinfo 1/2019

Wir gratulieren Frau Luise Reinhardt und bedanken uns bei allen Einsendern für die rege Teilnahme.

PREISRÄTSEL

Gewinnen Sie diesmal einen Wertgutschein über 35,- EUR für den Bio-Markt „Grüner Zweig“ (s. Artikel S. 15)



Schicken Sie die richtige Lösung bis zum 31.10.2019 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:

1. Australisches Beuteltier
2. 3-facher österreichischer Formel 1 Weltmeister (Nachname)
3. Postwertzeichen
4. Westl. Militärbündnis
5. Schwarz weiß gestreiftes pferdeähnliches Tier
6. Benötigt man zum Reifenwechsel
7. Luftspiegelung (Trugbild in der Wüste)
8. Maschine zum Aushub der Baugrube
9. Planer im Hochbau
10. Fleißiges Insekt
11. Pfefferstreuer und ...

Die ebm wünscht einen schönen Spätsommer!



IMPRESSUM

MieterInfo – Ausgabe 2/2019

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

info@ebm-muenchen.de
ebm-muenchen.de

Redaktion: Klaus Schaffarczyk (V.i.S.d.P.),
Mike Walliser, Monika Kellermann,
Markus Weller, Nadja Meyer, Liza Bogner

Konzeption und Gestaltung:
Projektil Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock

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