

MIETERINFO

AUSGABE 2 • SEPTEMBER 2022

WWW.EBM-MUENCHEN.DE



110. MITGLIEDER- VERSAMMLUNG

Alle Infos im Überblick

MEHR GRÜN FÜR MÜNCHEN

Erneute Auszeichnung der ebm

RUNDUM DIGITAL VERSORGT

Ihr persönliches Mieterportal

IHRE ANSPRECHPARTNER BEI DER EBM

Geschäftsführender Vorstand	Mike Elsäßer	089 / 13 07 98 12
Leitung kaufmännischer Bereich	Nadja Meyer	089 / 13 07 98 25
Assistentin der Geschäftsleitung	Petra Baumbach	089 / 13 07 98 12
Abteilungsleitung Vermietung	Vanessa Mangstl	089 / 13 07 98 26
Vermietung, Kundendialog	Andrea Markovic	089 / 13 07 98 11
Mietzahlungen und Forderungen, Mitglieder, Kasse	Aloisia Knieps	089 / 13 07 98 20
Rechnungswesen	Eliette Waag Andrea Kath	089 / 13 07 98 17 089 / 13 07 98 17
Betriebskosten	Liza Bogner	089 / 13 07 98 18
Leitung technischer Bereich	Markus Weller	089 / 13 07 98 29
Assistentin technischer Bereich	Christine Ritzinger	089 / 13 07 98 14
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
4	NEUES AUS DEN WA
7	EBM INTERN
18	VERMISCHTES
19	PREISRÄTSEL



Grüß Gott liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

ich darf Sie zur zweiten Ausgabe der Mieterinfo des Jahres 2022 begrüßen. Leider herrscht immer noch der unsägliche Krieg in Europa. Die Auswirkungen sind mittlerweile global zu spüren. Corona begleitet uns ebenfalls immer noch. Trotz steigender Fallzahlen hat man aber den Eindruck, dass die momentan grassierenden Varianten durch die erreichte Impfquote beherrschbar bleiben könnten.

Gottseidank mag einer denken, man möchte sich bei den hochsommerlichen Temperaturen die Freibäder und Biergärten nicht geschlossen vorstellen... Sogar die Durchführung des Oktoberfestes scheint nach zwei zähen Jahren der Zwangspause endlich wieder möglich.

Auch bei der ebm waren alle froh über die Tatsache, dass die Corona-Maßnahmen wieder gelockert wurden. So konnten wir Ende Juni endlich wieder eine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung durchführen. Zwei lange Jahre mussten die Mitglieder auf diese normalerweise jährlich stattfindende Veranstaltung verzichten.

Eine Zusammenfassung der Inhalte der diesjährigen Mitgliederversammlung, Berichte über unsere Bauprojekte und weitere aktuelle Artikel, finden Sie in dieser Ausgabe der Mieterinfo.

Liebe Leserinnen und Leser, unser Team wünscht Ihnen viel Freude mit der aktuellen Ausgabe unserer Mieterinfo.

Ich selbst verbleibe mit sommerlichen Grüßen und bleiben Sie gesund!

Ihr Mike Elsäßer
Geschäftsführender Vorstand



2. Bauabschnitt in der Wiesentfellerstraße in Neuaubing, hier entstehen noch einmal sechs Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten sowie die Erweiterung der Tiefgarage.



BAUABSCHNITT NEUAUBING

Der Rohbau wächst weiter



Trotz der erschwerenden Faktoren im Baubereich macht unser Rohbau in Neuaubing weiter Fortschritte. Das ist auch wichtig und gut so, denn das Planungsteam und die ebm möchten vor Wintereinbruch den Rohbau inklusive geschlossenem Dach und eingebauten Fenstern fertiggestellt haben. Im geschlossenen Rohbau können dann in der Winterzeit die Gewerke zum Innenausbau von den betreffenden Firmen erledigt werden. Im diesem Bauabschnitt entstehen noch einmal sechs Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage mit zehn Plätzen.

Nach momentanem Stand sollen die Wohnungen dann im 3. Quartal 2023 an die Bewohner übergeben werden.

Das Bauvorhaben in Neuaubing umfasst in Summe 68 Wohneinheiten, eine KITA sowie drei Gewerbeeinheiten. Mit dem ersten Bauabschnitt wurden mit 62 Wohnungen, der KITA sowie der größten der drei Gewerbeeinheiten bereits der Löwenanteil fertiggestellt.

Trotz Corona und unvorhergesehenen Altlasten werden wir auch dieses Neubauprojekt erfolgreich zu Ende bringen.

GEBÄUDEABRISS: ES WIRD ERNST IN DER WESTENDSTRASSE

Bereits in der letzten Ausgabe der Mieterinfo konnten wir über die Grundstücksfreimachung und Rodung unseres Grundstückes an der Westendstraße 210 berichten. Hierbei galt es die Vorgabe der Behörde für Naturschutz und Umwelt zu beachten, welche sich unter anderem um Artenschutz und die Einhaltung der Regelungen hierzu bei Tieren und Pflanzen kümmert.

In einem weiteren Schritt wurde nun die Bausubstanz auf Schad- und Gefahrenstoffe untersucht, um die Kosten für deren Entsorgung und damit die Gesamtkosten des Abrisses zu bestimmen. Auch hier macht sich leider die Inflation und damit schon jetzt eine Steigerung gegenüber den Plankosten bemerkbar. So ist das Projektteam schon jetzt mit der Findung von Einsparpotentialen bei den Abrissarbeiten beschäftigt.

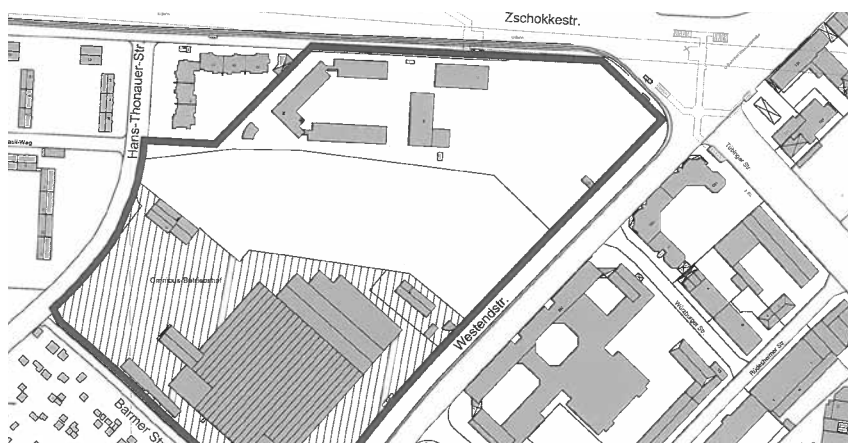
Gleichzeitig finden bereits erste Gespräche zu den übergeordneten Projektteams mit den anderen Baubeteiligten statt. Hier gilt es, gemeinsame Abstimmungen mit z. B. den Planungsteams, Stadtwerken und der Landeshauptstadt München zu treffen. Dabei geht es um Details und Themen wie Zeitpläne, Ausschreibungen, Statik, gemeinsame optische Abstimmungen im Rahmen des Bebauungsplans, Nachhaltigkeit, und zuletzt auch um Kostensicherheit.

Die ursprüngliche Absicht ab 1. Januar 2026 mit dem Wohnungsbau zu beginnen, ist unter den momentanen Rahmenbedingungen hinsichtlich Baustofflieferungen, Firmenverfügbarkeit

und Kostensicherheit ziemlich sportlich angesetzt. Trotzdem werden wir alles versuchen, die Umsetzung für einen schnellen Baubeginn zu ermöglichen.

Denn für die angespannte Lage am Münchner Wohnungsmarkt ist die Neubebauung dieses Quartiers mit seinen rund 1.062 Wohnungen wichtig, auch die ca. 42 für unsere Genossenschaft neu entstehenden Wohnungen wären ein weiterer Mosaikstein zur Erhaltung der Bestandsgröße unserer Genossenschaft.

Wir werden Sie, liebe Leser, auch weiterhin über den Verlauf unserer Projekte in der Mieterinfo auf dem Laufenden halten.



O.: Umlegbungsumgriff Zschokke-/Westendstr., u.: Bebauungsplan mit Grünordnung

NEUHAUSEN, STAMM I – INNENHOF SCHLÖRSTRASSE 31 B

Fertigstellung Kinderwagenraum und Fahrradhaus für E-Bikes



Überdachter Fahrradabstellplatz



Fahrradhaus für E-Bikes

Seit Mai 2022 sind Kinderwagenraum und Fahrradhaus im Innenhof der Schlörstraße 31 B fertiggestellt und die Abstellplätze können an unsere Mieter*innen vermietet werden.

Insgesamt wurden 6 überdachte Stellplätze für Kinderwagen und 8 Stellplätze für E-Bikes mit Lademöglichkeit geschaffen. Die kostenlose Nutzung des Abstellplatzes im Kinderwagenraum ist befristet auf drei Jahre und kann bei rechtzeitiger schriftlicher Begründung verlängert werden.

Die Anmietung eines überdachten Fahrradabstellplatzes mit Ladeeinrichtung im Fahrradhaus des Innenhofs in der Schlörstraße 31 B erfolgt durch Abschluss eines Mietvertrages. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Miete inklusive Stromkosten beträgt aktuell € 10,00. Der Stellplatz dient ausschließlich dem Abstellen eines Elektrofahrrads.

Interessierte Mieter*innen können sich gerne per E-Mail an vermietung@ebm-muenchen.de auf der Warteliste für einen Kinderwagen- bzw. E-Bike-Abstellplatz vormerken lassen. Die Vergabe der Stellplätze erfolgt anhand der Reihenfolge der eingegangenen Anträge.

PERSONALNACHRICHTEN

Neuer Hausmeister in Riem

Seit März 2020 ist Herr Michael Reiner, von Beruf Elektrotechniker, bei der ebm als Verstärkung des Außenteams der technischen Abteilung beschäftigt. Wir freuen uns, dass wir unseren zuverlässigen und kompetenten Mitarbeiter, Herrn Reiner, nun für unsere Wohnanlagen in München Riem als neuen Hausmeister einsetzen können. Herr Reiner ist seit Mai in Riem in Einsatz und erhält bereits positive Resonanz der „Riemer Bewohner“ für sein hilfsbereites Engagement und seine freundliche und umgängliche Art.

Wir wünschen Herrn Reiner viel Freude und Erfolg bei seiner neuen Aufgabe.



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2022

Die 110. Mitgliederversammlung

Die 110. Mitgliederversammlung (MV) für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 fand am 27.06.2022 im Bavariasaal des Wirtshauses am Baviapark statt.

Die Versammlungsleiterin und stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Frau Sybille Mölter, begrüßte die 104 anwesenden Mitglieder und eröffnete die 110. Mitgliederversammlung.

Nach stillem Gedenken an die im Geschäftsjahr 2021 verstorbenen Mitglieder wurden von Frau Mölter die Abstimmungsregularien geklärt. Hierbei wurde die Abstimmung per Handzeichen festgelegt.

Des Weiteren wurde darüber informiert, dass es entgegen der Veröffentlichung der Tagesordnung zur MV in der Süddeutschen Zeitung vom 28.05.2022, in der postalisch versandten Einladung einen formalen Fehler gab. Hier wurde in TOP 7 die Wahl der Vorstände nicht erwähnt. Somit konnten die Wahlen der Vorstände nicht in dieser Mitgliederversammlung durchgeführt werden. Nach Absprache mit dem Verband werden diese zeitnah per Briefwahl nachgeholt.

Nach dieser Richtigstellung vorab und nachdem sich gegenüber der in der postalischen Einladung angekündigten acht Tagesordnungspunkten keine weiteren Änderungen oder Nachträge ergeben hatten, wurde von Frau Mölter der erste Tagesordnungspunkt aufgerufen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 1 – Ehrung langjähriger Mitglieder

Entsprechend den Gepflogenheiten in unseren Mitgliederversammlun-

gen wurden auch dieses Mal diejenigen Mitglieder 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.

48 Mitglieder haben ihr 25-jähriges Jubiläum erreicht und wurden mit einer Ehrennadel in Bronze geehrt:

Sibilla Steck, Jürgen Birnkraut, Alexandra Bitterlich-Sachs, Jürgen Großwendt, Angela Rotondo-Müller, Irmgard Schneider, Eva Meier, Monika Dumler, Astrid Dobmeier, Reiner Godau, Frank Schäfer, Elisabeth Wutz, Mirja Kapfer, Elke Meyer, Brigitte Myland, Brigitte Weidacher, Evelin Forsil, Evelyn Lauer, Henniger Ottmar, Elisabeth Jusufi, Ivette Stempfle, Christine Knott, Grupp Gisela, Renate Dechler, Berthold Thiel, Claudia Schembri, Ulrike Heck, Richard Deubzer, Hans-Jürgen Hechtfisher, Alexandra Steiler, Ina Gawron, Gabriele Zimmerer, Karlheinz Dereser, Gabriel Wagner, Petra Wendt, Hannelore Geisler, Rita Wendler, Cor-

nelia Maletz, Edith Erndl, Antje Potrz, Elisabeth Wieser, Petra Mechteridis, Regina Stiegeler, Gereon Kranz, Imogen Gruben, Heinz Euler, Susanne Hölen und Günter Küblböck

8 Mitglieder haben ihr 40-jähriges Jubiläum erreicht und wurden mit einer Ehrennadel in Silber geehrt:

Veronika Dolles, Josef Friedl, Ernst Holzapfel, Albert Klaschka, Gerhard Schneider, Peter Gilg, Klaus Schaffarczyk und Kai-Uwe Winkler

4 Mitglieder haben ihr 50-jähriges Jubiläum erreicht und wurden mit einer Ehrennadel in Gold geehrt:

Frieda Irlbauer, Herbert Nagl, Thomas Seitz und Gerlinde Sontheimer

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

TAGESORDNUNGSPUNKT 2 – Vorstandsbericht

Der geschäftsführende Vorstand, Herr Elsäßer, begrüßte seinerseits die Teil-



Ehrung von langjährigen Mitgliedern



Das Führungsteam der ebm (v. l. n. r.): Techn. Leiter Herr Weller, Abt. Leitung Vermietung Frau Mangstl, Kaufm. Leitung Frau Meyer, Geschf. Vorstand Herr Elsäßer

nehmer der Mitgliederversammlung. Herr Elsäßer informierte vorab darüber, dass der Bericht über die gesetzliche Prüfung 2021 noch nicht vorliegt und daher nicht im Rahmen dieser Mitgliederversammlung vorgestellt werden könne. Anschließend eröffnete er seinen Bericht mit einem Rückblick auf die gesamtwirtschaftliche Lage.

Die gesamte Wirtschaftsleistung war 2021 weltweit gekennzeichnet durch die Auswirkungen der Pandemie. Konjunkturelle Entwicklungen waren insofern stark abhängig vom Infektionsgeschehen. Geprägt war das Jahr 2021 unter anderem dadurch, dass die Arbeitslosenquote und die Verbraucherpreise spürbar stiegen und es zu Material- und Lieferengpässen kam – in deren Folge die Baupreise stiegen. Insofern war das Vorkrisenniveau von 2019 im Jahr 2021 nicht erreichbar.

Deutschlandweit gab es 2021 in diesem Zusammenhang nur einen leichten Anstieg von Baugenehmigungen. Die Nachfrage nach Mietwohnraum

ist in München weiterhin konstant hoch. Hierbei ist der Trend nach größerem Wohnraum ungebrochen. Wir als Genossenschaft verfügen über einen großen bezahlbaren Wohnungsbestand, den wir konsequent erhalten und bedarfsgerecht modernisieren. Wir engagieren uns machbarkeitsorientiert bei möglichen Neubaumaßnahmen. Das Schaffen von Wohnraum mit stabilen Mieten und dessen Erhalt stellen dabei ein zentrales Ziel dar.

Es besteht eine Spirale von immer höheren technischen Anforderungen und mehr Auflagen an Neubauten in Einklang mit immer höheren Preisen für Bauprodukte und Arbeitsleistungen. Grundstückspreise steigen nahezu ins Unermessliche.

Mögliche Neubaumaßnahmen, Modernisierungsvorhaben oder Grundstückskäufe für unsere Genossenschaft müssen daher sorgsam und mit Augenmaß geplant und geprüft sein.

Die ebm wird – wie seit Anfang ihres Bestehens – ihren Beitrag leisten, da-

mit für die Zukunft weiterhin bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt, aber auch neu geschaffen werden kann. Beides sind große Herausforderungen. Herr Elsäßer erklärte der Mitgliederversammlung die wichtigsten Maßnahmen im Jahr 2021 mit einem Ausblick auf weitere Jahre. Im Wesentlichen galt die Tätigkeit der ebm bisher dem Neubau, der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes mit unseren folgenden Zielen:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in München und Garmering
- Erhaltung eines attraktiven Wohnungsangebotes zu sozial verträglichen Konditionen
- Sicherung des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft
- Dauerhaftes Bestehen auch durch nachhaltiges Handeln
- Hohe Kundenzufriedenheit in einem gesunden Wohnungsunternehmen

Weitere Themen aus dem Vorstandsbericht:

- Erbpachtverträge und Grundstücksangelegenheiten

Die bestehenden Erbpachtverträge haben jeweils unterschiedliche Laufzeiten. Die Laufzeiten reichen beispielsweise von 2025/2026 für den Stamm II am Schäringerplatz bis 2078 in der Herthastraße/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 umgewandelt. Für die weiterhin bestehenden staatlichen Aufgaben ist dann das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) entstanden. Unter anderem ist dies die Verwaltung und Verwertung nicht bahnnotwendigen Liegenschaften wie z. B. die Erbpachtgrundstücke für Wohnraumversorgung, die wir als Erbpachtnehmer halten.

Die ebm verfügt 2021 aktuell über 2574 Wohnungen (2020 – 2.504). Hiervon stehen 1482 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken und 1092 Wohnungen auf eigenen Grundstücken. Wenn Erbpachtverträge auslaufen, veräußert das BEV (Bundeseisen-

bahnvermögen) als Eigentümer der Grundstücke diese nach Höchstpreisangeboten. Der ebm steht zwar ein Vorkaufsrecht zu, der Erwerb nach aktuellen Bodenrichtwerten und Marktpreisen in München ist jedoch nicht mehr mit genossenschaftlichen Grundsätzen vereinbar bzw. schlichtweg nicht bezahlbar. Einerseits versucht die Stadt weiterhin günstigen Wohnraum zu schaffen, andererseits jedoch wird vorhandener, günstiger Wohnraum durch die Politik preislich der Spekulation preisgegeben. Dieses Problem verstärkt sich für alle Genossenschaften der Bahn jährlich. Trotz jahrelanger Bemühungen seitens der Genossenschaften mit der Stadt- und

Landespolitik zeichnet sich bisher keine Lösung ab.

So ist leider auch der Grundstückserwerb für unsere Wohnanlage in Germering mit dem BEV ins Stocken geraten, seit längerer Zeit bekommen wir trotz fertigem Kaufvertrag seitens des BEV keine weitere Rückmeldung mehr. Dies führt mittlerweile zu erheblich schlechteren Konditionen und damit höheren Zinsbelastungen für die angestrebte Finanzierung.

Nichtsdestotrotz werden wir weiterhin unser gemeinsames Ziel, unsere Genossenschaft weiterzuentwickeln und zumindest in jetziger Größe auch zukünftig zu erhalten, vorantreiben.



Herr Elsäßer beim Moderieren der Mitgliederversammlung

Modernisierung / Instandhaltung

Hier wurden die Ausgaben für Maßnahmen in den Wohnanlagen im Geschäftsjahr 2021 mit Ausblick zu den Aktivitäten der nächsten Jahre bekanntgegeben.

Die Kosten für Reparaturen, Instandhaltung und Modernisierungen betrugen 2021 rund 5,45 Millionen Euro. Dazu zählen Kleinreparaturen, Wohnungssanierungen aufgrund von



Mitglieder der ebm bei der Abstimmung

Mieterwechseln und mittlere und größere Instandhaltungsprojekte.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden insgesamt 156 Mieterwechsel statt, geringfügig weniger als im Vorjahr (163). Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,1 % (VJ. 6,3%). Hiervon haben 35 Mieterwechsel innerhalb der eigenen Genossenschaft stattgefunden.

Folgende größere Maßnahmen fanden statt:

- Kanalsanierung Stamm 1/Gestaltung Innenhof
- Strangsanierung Fehwiesenstr. 112

Weitere Maßnahmen

- Valpichler Str. 62–64 Rissanierung der Fassade sowie Erneuerung des Daches
- Wiesentfeller Str. 16 (Punkthaus) Beginn Erneuerung der Heizung,
- Nördlinger Str. 15 und 17 Fassadenerneuerung
- Hans-Thonauer-Str. 27–33 Neugestaltung der Außenanlage
- Sowie weitere kleinere Maßnahmen wie Treppenhäuser etc.

Neubau

Die ebm hat 2021 folgend Neubauvorhaben fertiggestellt:

- Aufstockung in Berg am Laim, 8 Wohnungen
- Wiesentfeller Straße 1. Bauabschnitt mit 62 Wohnungen, Gewerbe, KITA

Dadurch erhöhte sich die Nutzfläche aller Wohn und Gewerbeeinheiten um 6.262,31 m² auf 170.300,28 m².

Dies bewirkt eine Mehrung bei den zukünftigen jährlichen Mieteinnahmen um rund 950.000 EUR.

Grundstücksentwicklung Neubau

Areal Westend/ Zschokkestraße

Auf dem gesamten Areal entwickelt die LH München ein neues Wohnquartier. In Summe entstehen hier circa 1.080 Wohnungen. Die Ausführung ist geplant für 2025 – 2030 (Stand von 02/2022).

Die ebm besitzt auf diesem Areal ein kleines eigenes Grundstück. Dieses wurde im Vorfeld durch die ebm vom BEV käuflich erworben. Das Grundstück wurde in das Areal mit eingebracht, so dass eine gesamtheitliche Überplanung durch die LH München durchgeführt werden konnte.

Als Ergebnis der Einbringung erhält die ebm einen Grundstücksanteil auf welchem derzeit ca. 42 Wohnungen geplant sind.

In der Westendstr. 210 wurde das entsprechende Gebäude mittlerweile durch die ebm entmietet. Die 14 hiervon betroffenen Mietparteien fanden innerhalb unserer Bestände eine passende Wohnung bzw. konnten erfolgreich weitervermittelt werden.

Hausbewirtschaftung

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

21,21 Mio. EUR
(Vorjahr 20,34 Mio. EUR)

Entwicklung Instandhaltung-Modernisierung-Neubau

15,35 Mio. EUR
(Vorjahr 13,89 Mio. EUR)

Entwicklung Betriebskosten

4,83 Mio. EUR
(Vorjahr 4,63 Mio. EUR)

Neue Mitarbeiter in der Genossenschaft 2021

Kaufmännisch

- Herr Volkert, Soziales Management (Teilzeit)

Technisch:

- Herr Mike Kocian, Hausmeister (Springer – nach Bedarf in allen Bauteilen)

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 des Berichtes bedankte sich Herr Elsäßer 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

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

In drei turnusmäßigen Sitzungen prüfte der Aufsichtsrat die wesentlichen Geschäftsvorgänge des Jahres 2021. Die Prüfungen erfolgten nach dem im Vorjahr festgelegten Revisionsplan in den Geschäftsräumen der ebm. Folgende Schwerpunktthemen wurden behandelt:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsplan
- Vermietungen / Mitgliederangelegenheiten
- Bilanz

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt sechs gemeinsame Sitzungen von dem 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:

- Prüfberichte der Jahre 2019 und 2020
- Informationen zu den laufenden Baustellen (Baustand, Termine, Kostenstand etc.)
- Termin- und Ausgabenstand zum Instandhaltungs- und Modernisierungsplan
- laufende Instandhaltung an den Bauteilen
- Neubau
- Liquiditätsplanung
- Mieterangelegenheiten
- Verwaltung und Personal

Weitere Punkte:

- gemeinsame Bauteilbegehung Aufsichtsrat und Vorstand
- Vorbereitung und Durchführung des schriftlichen Verfahrens der Mitgliederversammlungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020

Eine Teilnahme bei externen Veranstaltungen oder Studienreisen war im Jahr 2021 aufgrund der Pandemie leider nicht möglich.

Am 21.9.2021 fand am Neubau in der Freienfelsstraße / Wiesentfeller Straße in Neuaubing die Bauteilbegehung statt.

TAGESORDNUNGSPUNKT 4 – Bekanntgabe der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung für das GJ 2021

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

Anlagevermögen
144,72 Mio. EUR
(Vorjahr 137,34 Mio. EUR)

Umlaufvermögen
22,74 Mio. EUR
(Vorjahr 10,71 Mio. EUR)

Bilanzsumme
167,46 Mio. EUR
Vorjahr 148,17 Mio. EUR)

Eigenkapital

70,32 Mio. EUR
(Vorjahr 67,43 Mio. EUR)

Jahresüberschuss

2,77 Mio. EUR
(Vorjahr 3,44 Mio. EUR)

Bilanzgewinn

1,43 Mio. EUR
(Vorjahr 1,68 Mio. EUR)

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 zur Kenntnis genommen und geprüft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, er enthält die gesetzlich geforderten Angaben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt

- den Lagebericht und den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 zu beschließen
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten

TAGESORDNUNGSPUNKT 5 – Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und Beschlussfassung über die Gewinnverteilung

Der Jahresabschluss wurde mit 103 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme genehmigt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlugen der Mitgliederversammlung vor, unter



Bauteilbegehung Freienfelsstraße/Wiesentfeller Straße in Neuaubing

Billigung der Vorabzuweisung in die Ergebnissrücklagen in Höhe von 1,3 Mio. Euro, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.430.019,31 Euro ebenfalls in die Ergebniszulage einzustellen sowie auf eine Dividendenaus-schüttung im Jahr 2022 zu verzichten, damit der Bilanzgewinn für Investitionen für den Wohnungsbestand als Eigenkapital zur Verfügung steht.

Die anwesenden Mitglieder haben der vorgeschlagenen Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2021 mit 103 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme angenommen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 6 – Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für GJ 2021

Der Aufsichtsrat stellte den Antrag zur Entlastung des Vorstandes.

Der Vorstand wurde einstimmig durch die anwesenden Mitglieder entlastet.

Ebenso wurde der Aufsichtsrat einstimmig durch die anwesenden Mitglieder entlastet.

TAGESORDNUNGSPUNKT 7 – Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Beim Tagesordnungspunkt 7 „Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern“ gab es einen formalen Fehler. Bei der postalischen Einladung, im Gegensatz zur Anzeige in der Süddeutschen Zeitung, ist die Wahl der Vorstände nicht erwähnt worden. Somit konnten die Wahlen der Vorstände nicht in dieser Mitgliederversammlung durchgeführt werden. Nach Absprache mit dem Verband werden diese zeitnah per Briefwahl nachgeholt.

Da Herr Mike Schwabe 2019 vom Aufsichtsrat in den Vorstand wechselte, ist der frei gewordene Aufsichtsratsplatz neu zu besetzen.



Der Aufsichtsrat (v. r. n. l.): Herr Lustig, Frau Mölter, Herr Hummel, Herr Kuhnt, Herr Schwabe, Herr Haslinger, Herr Ziereis

Aufsichtsräte

Herr Peter Lustig

Wiederwahl

103 Ja-Stimmen und eine Enthaltung

Frau Sybille Mölter

Wiederwahl

101 Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen und eine Enthaltung

Herr Jens-Peter Voigt

Neuwahl

103 Ja-Stimmen, eine Enthaltung

Wie vorab bereits erwähnt werden die Wahlen der beiden Vorstandsmitglieder Herrn Michael Hummel und Herrn Mike Schwabe per Briefwahl vorgenommen.

TAGESORDNUNGSPUNKT 8 – Anträge

Zur 110. Mitgliederversammlung sind keine Anträge eingegangen, die in den Zuständigkeitsbereich der Mitgliederversammlung entsprechend § 32 Abs. 4 unserer Satzung fallen.

Die Versammlungsleiterin beendete 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, Ihr Interesse und Mitwirken an der diesjährigen Mitgliederversammlung bedanken.

Ich wünsche Ihnen einen guten Heimweg und hoffe, dass wir uns 2023 alle wieder zur 111. Mitgliederversammlung sehen.

Die 110. ordentliche Mitgliederversammlung der ebm ist hiermit beendet.“

UNTERVERMIETUNG VS. GEWERBLICHE WEITERVERMIETUNG

Gewinnorientierung vs. genossenschaftlichen Charakter

Nachfolgend möchten wir Ihnen Informationen über ein für uns wichtiges und immer wieder auftretendes Thema in der Wohnungswirtschaft bereitstellen und zur diesbezüglichen Handhabung in unserer Genossenschaft Auskunft erteilen: die Untervermietung.

Welche rechtlichen Voraussetzungen müssen vorliegen? An wen muss ich mich wenden, wenn ich untervermieten möchte? Antworten zu diesen und weiteren Fragen finden Sie hier.

Generell gilt: Jeder Mieter hat einen Rechtsanspruch auf Untervermietung, dies bedarf nach § 540 BGB der generellen Zustimmung / Erlaubnis durch den Vermieter. Die Genehmigung ist daher antragspflichtig. Hierbei haben Sie als Mieter eine Mitteilungs- und Informationspflicht gegenüber dem Vermieter und müssen den Grund Ihrer Untervermietung, sowie relevante Daten des Untermieters zur Prüfung zur Verfügung stellen (Auskunftsanspruch des Vermieters).

Nach Prüfung der Zumutbarkeit der Untervermietung durch den Vermieter wird die Erlaubnis erteilt oder verweigert, wobei eine generelle Ablehnung durch den Vermieter nicht pauschal erfolgen darf, sondern im Einzelfall geprüft werden muss. Bei der Untervermietung darf die Wohnung einem Dritten nur teilweise überlassen und zur Verfügung gestellt werden. Hiermit ist gemeint, dass Sie nur einen Teil Ihrer vermieteten Wohnung bereitstellen dürfen und als Hauptmieter weiterhin in Ihrer Wohnung wohnhaft bleiben müssen. Eine vollständige Überlassung der Wohnung ist hierbei nicht gestattet und somit vertragswidrig.

Eine Zweckentfremdung der Wohnung bei Inserierung auf einem Internetportal wie beispielsweise Airbnb oder anderen gewinnorientierten Plattformen fällt ebenso wie die kurzfristige ständig wiederkehrende Vermietung der Wohnung mit daraus resultierenden Mieteinnahmen unter die gewerbliche Weitervermietung und ist ausdrücklich untersagt. Dieses vertragswidrige Verhalten stellt eine schwerwiegende mietrechtliche Pflichtverletzung dar und kann nach erfolgter Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Zusätzlich müssen solche Vorfälle dem Gewerbeaufsichtsamt, sowie dem Finanzamt zur Prüfung weiterer rechtlicher Maßnahmen gemeldet werden.

Sollten Sie einen Untermieter in Ihrer Wohnung aufnehmen wollen, so bitten wir Sie die entsprechenden Formulare auf unserer Homepage unter www.ebm-muenchen.de/service/downloads im Download Bereich herunterzuladen und uns ausgefüllt mit Ausweiskopie und Untermietvertrag weiter zu reichen. Hierbei ist zu beachten, ob es sich um ein Familienmitglied (Antrag auf Aufnahme eines Familienangehörigen) oder Untermieter (Antrag auf Aufnahme eines Untermieters) handelt. Der Untermietzuschlag beträgt 50 € und entfällt bei Aufnahme von Familienangehörigen.

Wir von der ebm sind bemüht, Ihrem Wunsch zu entsprechen, da eine Untervermietung für Sie auch Vorteile mit sich bringen kann. Wir möchten jedoch vermeiden, dass es zu gewinnorientierten Verhaltensweisen kommt, die unserem genossenschaftlichen Gedanken widersprechen. In jedem Fall bitten wir Sie, uns über Ihr Vorhaben zu informieren, da Ihnen sonst mietrechtliche Konsequenzen bei eigenmächtiger Untervermietung entstehen können. Dies kann bis zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen.

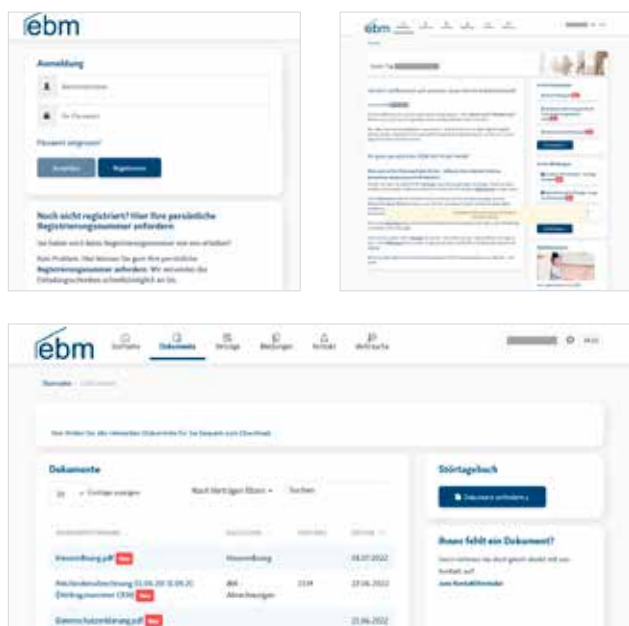
Besonders im Hinblick auf die im Herbst 2022 wieder stattfindende Wiesn und der damit verbundenen Knappheit an Schlafmöglichkeiten, bitten wir Sie, keine gewerbliche Weitervermietung Ihrer Wohnung durchzuführen. Die ebm wird ein solches Verhalten bei Bekanntwerden nicht dulden und entsprechende Maßnahmen einleiten.

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



RUNDUM DIGITAL VERSORGT

Wir präsentieren unser neues digitales Angebot für Sie:
Ihr ganz persönliches ebm Mieterportal.



Screenshots des ebm Mieterportals

Es ist soweit! Im ebm Mieterportal finden Sie alle wichtigen Informationen zu Ihrer Wohnung:

- Ihre Verträge und Unterlagen
- Neueste Informationen zu Ihrer Wohnanlage
- Ihre Zählerstände

Und der direkte Draht zu Ihrer ebm ist natürlich auch inklusive.

Das Schreiben mit Ihrer persönlichen Registrierungsnummer sollte inzwischen bei Ihnen eingetroffen sein. Sollten Sie nichts erhalten haben, schreiben Sie uns das ganz einfach formlos per Mail an info@ebm-muenchen.de oder sprechen Sie uns an.

Loggen Sie sich doch gleich mal ein!



FREIE HOCHBEETE STAMM I

Sommerzeit ist Hochbeetzeit!

Liebe Mieter*innen,

wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir in unserer Wohnanlage im Stamm I (neben Hauseingang Sedlmayerstraße 26) noch nicht genutzte Hochbeet Parzellen zur Bepflanzung zur Verfügung haben.

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

Telefon 089 / 13079822

E-Mail volkert@ebm-muenchen.de

Vielen Dank und eine schöne Sommerzeit!



NOTFALLNUMMERN

Änderungen seit 01.01.2022

Bis Ende 2021 konnten Sie sich in Notfällen an die Firma ISD wenden.

Seit 01.01.2022 hat ebm dies umgestellt. Sie können im Ernstfall nun wieder die Rufnummern der jeweiligen Dienstleister auswählen.

Die Kontaktdaten finden Sie in Ihrem Haus auf den Aushängen.

STEIGENDE ENERGIEKOSTEN

Wie wirkt sich das auf die Heiz- und Betriebskosten aus?



Die Energiekosten sind in diesem Jahr stark angestiegen mit anhaltender Tendenz nach oben. Vor allem die erhöhten Gas-, Heizöl-, Fernwärme- und Stromkosten werden sich in Ihrer Nebenkostenabrechnung deutlich bemerkbar machen.

Zwar dürften die Preissteigerungen in ihrem ganzen Ausmaß für die meisten erst im kommenden Jahr spürbar werden, wenn Sie Ihre Nebenkostenabrechnung für 2022 erhalten. Jedoch werden jetzt bereits

Wünsche von Mietern geäußert, die Abschlagszahlungen in diesem Jahr zu erhöhen, damit die Nachforderungen nicht übermäßig hoch ausfallen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen werden wir in den nächsten Abrechnungen die Abschlagszahlungen anpassen müssen, damit die Nachforderungen so gering wie möglich ausfallen.

Sie müssen nichts weiter tun, da wir die Anpassung der Abschlagszahlungen automatisch erhöhen.

Sollten Sie dennoch rein vorsorglich bereits jetzt eine Anpassung wünschen, teilen Sie uns dies bitte spätestens am Ende eines Monats schriftlich unter Angabe der gewünschten Höhe mit. Eine Anpassung ist zum 01. eines Monats möglich.

ANGENEHMER WOHNEN IM SOMMER

Lädt das Wetter draußen zum Baden, Radeln und Picknick ein, kann es zuhause hin und wieder unangenehm werden, wenn sich die Hitze in der Wohnung staut. Hier finden Sie ein paar Tipps, um das Wohnen im heißen Sommer etwas erträglicher zu machen.

Ihren Ventilator richtig nutzen

Ein Ventilator ist eine gute und günstige Methode, heiße Räume erträglicher zu machen.

Methode 1: selbstgemachte Klimaanlage

Stellen Sie den Ventilator auf dem Boden. Davor stellen Sie einen großen Eimer oder Gefäß mit Eiswürfeln, so dass der Ventilator Luft über das Eis bläst. Den gleichen Effekt erzielen Sie auch mit einem feuchten Handtuch, das Sie über einen Bügel aufhängen, das Ende des Handtuches in eine mit kaltem Wasser gefüllten Schüssel hängen. Den Ventilator davorstellen – fertig ist die „selbstgebaute“ Klimaanlage und sorgt für eine großartige Erfrischung und Abkühlung.

Methode 2: Heiße Luft einfach aus dem Zimmer blasen

Stellen Sie den Ventilator so an das geöffnete Fenster, dass er aus dem Raum hinausbläst. Ergebnis: heiße Luft entwindet nach draußen, der Raum kühlt schneller herunter.

Schicken Sie die Elektrogeräte in den Sommerurlaub

Elektrogeräte erzeugen – auch im Stand-by – Wärme. Lassen Sie deshalb Computer, TV, Ladegeräte, Lampen, etc. nicht unnötig an.

Um nicht noch zusätzliche Wärme durch Herd und Ofen zu erzeugen, hier ein paar Anregungen:

- Sandwich Maker, Waffeleisen etc. können Sie auf Balkon und Terrasse nutzen.
- Picknicken Sie einfach mal zuhause – Sandwiches, Wraps, Salate & Co. sind im Sommer ohnehin ein leichtes Essen.
- Genießen Sie Kuchen, Torten und Desserts ohne Backen, das geht schnell, schmeckt erfrischend und lässt sich auch noch gut vorbereiten! (z.B. Torte mit Keksboden und Frischkäse).

Besser schlafen trotz tropischer Hitze

Lauwarme Dusche:

Vor dem Schlafengehen eine lauwarme Dusche zu nehmen, entspannt den Körper und senkt ihn gleich um die nötige Temperatur, die zum Einschlafen benötigt wird. Achtung: die kalte Dusche wirkt eher kontraproduktiv!

Schlafkleidung:

Verwenden Sie bei der Ausstattung Ihres Bettes (Matratze, Kissen, Bettwäsche, Bettlaken) und Ihrer Nachtwäsche atmungsaktive Materialien. Empfehlenswert: Baumwolle, Leinen oder Naturseide. Legen Sie Ihre Schlafkleidung tagsüber in den Külschrank oder das Gefrierfach, um somit abends mit einem angenehmen Kühleffekt einzuschlafen.

Kühle Hilfsmittel:

Einfach ein feuchtes Handtuch auf die Schenkel legen. Alternativ: Eine mit Eiswasser gefüllte Wärmflasche oder eine blaue Kühlkompressen (bitte unbedingt ein Handtuch umlegen).

Falls Sie wegen der Hitze nachts aufwachen, lassen Sie sich etwa 30 Sekunden lang kühles Wasser über die Unterarme laufen damit Sie wieder einschlafen können.

Kühler Luftzug

Eine natürliche Reaktion bei Hitze ist es, Fenster und Türen zu öffnen. Falsch gedacht: Wenn es draußen wärmer ist als drinnen, schleicht sich die Wärme durch die Fenster. Schließen Sie also tagsüber alle Fenster, ggf. auch zusätzlich mit Jalousien oder Rollläden verdunkeln, um die Sonne auszusperren.

Lüften Sie erst wenn es wieder kühler ist – am besten nachts oder frühmorgens. Dabei können Sie auch Ihre Schranktüren aufreißen, denn auch Schränke speichern heiße Luft!

MEHR GRÜN FÜR MÜNCHEN

Ebm erhält erneut Auszeichnung für vorbildliche Grünanlage

Im Rahmen des Wettbewerbes „Mehr Grün für München“ wurde erneut eine Grünanlage der ebm prämiert. Dieses Mal war es der Innenbereich in der Fehwiesenstraße in unserer Wohnanlage in Berg am Laim, welcher als kinderfreundliches Wohnumfeld ausgezeichnet wurde. Im Rahmen der Tiefgaragenerweiterung, der Aufstockungsmaßnahme sowie der Gebäudesanierung wurde die Außenanlage komplett neugestaltet. Neben Neupflanzungen und Geländemodellierungen wurden auch neue Spielmöglichkeiten für Kinder eingebaut. Sitzgelegenheiten auf Draisinen und Pflanzbeete in Eisenbahnloren sowie die Einarbeitung von Schienenelementen in Wege zeigen ansehnlich den Bezug der ebm zur Eisenbahn. Natürlich wurden auch die bestehenden Pflanzen und Bäume mit in das Konzept eingearbeitet.

Die ebm legt großen Wert auf gepflegte Außen- und Grünanlagen in unseren Wohnquartieren. Dies sorgt nicht nur für einen ordentlichen Gesamteindruck, auch die dadurch ermöglichte Naherholung und das damit erzeugte Wohlfühl-Gefühl wollen wir unseren Mitgliedern und Mietern bieten.

Hierfür nehmen wir den Mehraufwand bei der Planung und Auswahl und auch bei der anschließenden erforderlichen

kompetenten Pflege in Kauf. Besonderen Dank an dieser Stelle gilt unserem betriebseigenen Gärtner sowie den Hausmeistern.

Der alle zwei Jahre stattfindende Wettbewerb der Stadt München soll Bürgerinnen und Bürger, Vermieter, Hauseigentümer, Vermietungsgesellschaften und Gewerbetreibende motivieren, weiter in die Grün- und Außenanlagen im Stadtbereich Münchens zu investieren. Flächenversiegelung soll verhindert bzw. rückgebaut werden. Begrünungen und Anpflanzung sollen nicht nur für den Artenschutz von Tieren und Pflanzen vermehrt werden. Zuletzt profitieren wir alle durch eine bessere Qualität der Luft sowie ein angenehmeres Klima in unserer Stadt, welches durch den Schatten der Bäume und die Verdunstungskühle aller Pflanzen gefördert wird.



Die prämierte Wohnanlage der ebm in Laim

FOTOWETTBEWERB

Mein „Lieblingsplatz“ bei der ebm

Ab und zu sehnen wir uns nach einem Ort – fern ab von Alltag und Stress – an dem wir unsere Seele baumeln lassen können. Ein schöner Platz am Meer oder in den Bergen – nur ist dieser Platz leider viel zu weit weg, wenn wir ihn brauchen. Deshalb schaffen wir uns unseren Lieblingsplatz in unserem Zuhause, wohin wir uns nach dem Haushalt oder getaner Arbeit zurückziehen. Dieser Platz kann der gemütliche Sessel im Wohnzimmer, ein Schattenplätzchen im Garten oder die Schaukel der Enkel*in sein. Wir würden gerne Ihren Lieblingsplatz bei der ebm kennenlernen und vielleicht lassen Sie uns mit einem Foto daran teilhaben. Die ersten drei Gewinnerfotos werden mit einem kleinen Geschenk von der ebm belohnt. Wir freuen uns auf zahlreiche Einsendungen (gerne per E-Mail: info@ebm-muenchen.de, Betreff: „Lieblingsplatz“).



Wir nehmen uns Zeit für Sie – seit Mai mit geänderten Geschäftszeiten.

Wie die meisten von Ihnen bereits feststellen konnten, haben sich unsere Geschäftszeiten wie folgt geändert. Sie erreichen uns nun:

Mo. bis Do. 9–12 Uhr, 13–15 Uhr, Fr. 9–12 Uhr.

Wenn Sie einen Mangel oder eine Störung in Ihrer Wohnung feststellen, finden Sie das entsprechende Formular auf unserer Homepage oder wenden Sie sich bitte an Ihren jeweiligen Hausmeister. Die **Rufnummern Ihrer Ansprechpartner** finden Sie auf Seite 1 der Mieterinfo sowie auf dem Aushang im Hauseingang.

Falls Sie einen Wohnungstausch vornehmen wollen, einen Familienangehörigen / Untermieter bzw. ein Haustier anmelden oder Ihre Wohnung kündigen möchten, können Sie unsere Formulare auf unserer Homepage nutzen.

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH AN DEN GEWINNER!

Auslosung des Preisträgers Mieterinfo 1/2022

Das Lösungswort aus der Mieterinfo 1/2022 lautete „Ostern“. Viele von Ihnen haben teilgenommen – herzlichen Dank! Als Gewinner haben wir **Herrn Simon Raabe** gezogen. Der Gewinn, ein Gutschein vom Bike Center, wird aus gesundheitlichen Gründen zu einem späteren Zeitpunkt persönlich übergeben werden. Wir freuen uns für Sie, Herr Raabe!



Das Lösungswort aus der Mieterinfo 1/2022



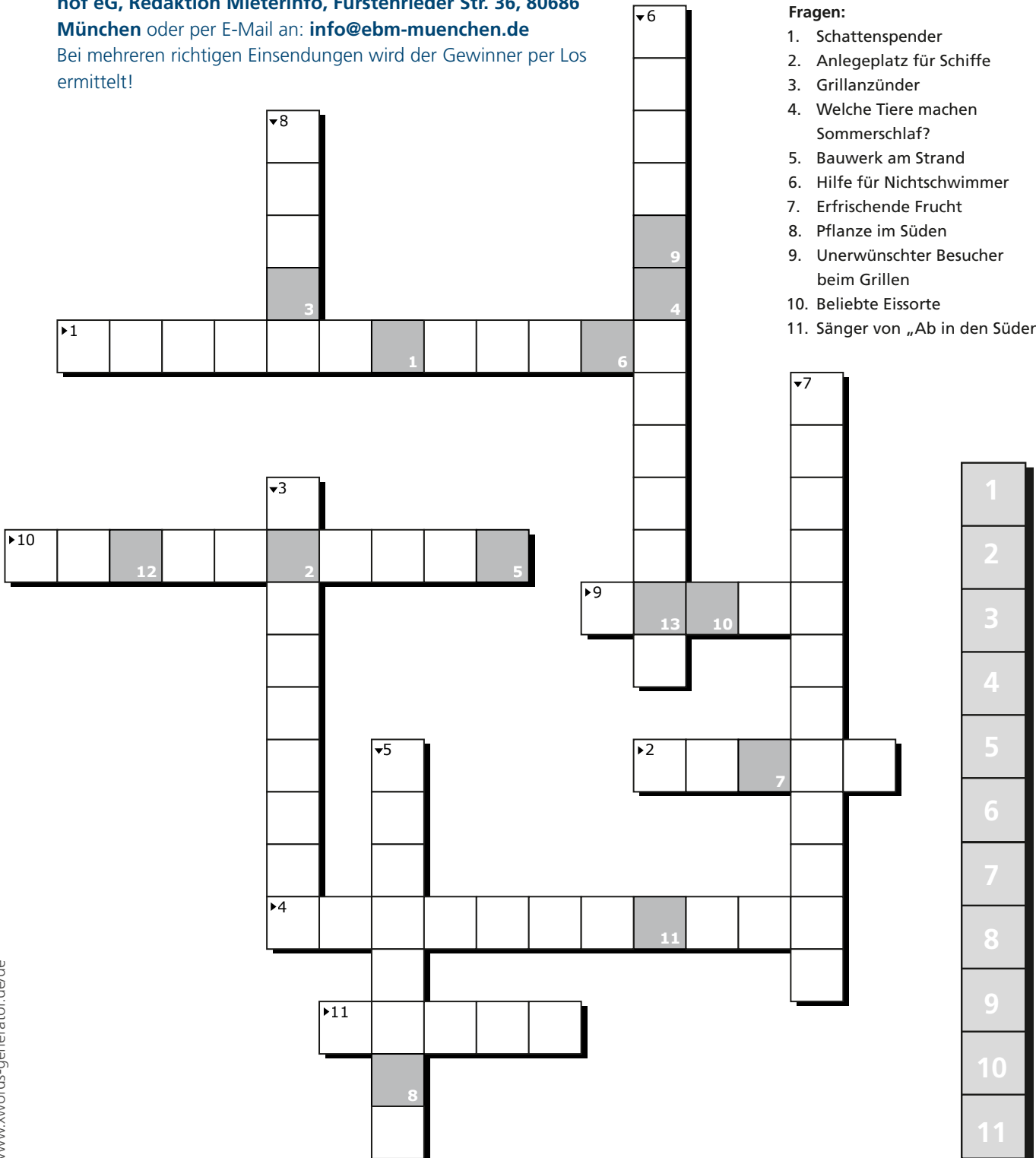
PREISRÄTSEL

Diesmal können Sie einen Gutschein des Bio Marktes „Grüner Zweig“ in Laim im Wert von 35,- € gewinnen

Schicken Sie die richtige Lösung bis zum 31.10.2022 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!

Fragen:

1. Schattenspende
2. Anlegeplatz für Schiffe
3. Grillanzünder
4. Welche Tiere machen Sommerschlaf?
5. Bauwerk am Strand
6. Hilfe für Nichtschwimmer
7. Erfrischende Frucht
8. Pflanze im Süden
9. Unerwünschter Besucher beim Grillen
10. Beliebte Eissorte
11. Sänger von „Ab in den Süden“



Die ebm wünscht einen schönen Spätsommer!



IMPRESSUM

MIETERINFO – Ausgabe 2/2022

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, Petra Baumbach, Vanessa
Mangstl, Liza Bogner, Stefan Volkert,
Mike Schwabe, Nadja Meyer

Konzeption und Gestaltung:

Projektil Werbeagentur

Bilder: ebm-Archiv, Adobe Stock,
Rudolf Eberl, Okan Sayan

The logo for ebm, consisting of the letters 'ebm' in a stylized, lowercase font. The 'e' is formed by a single continuous line that loops around the 'b' and 'm'.