

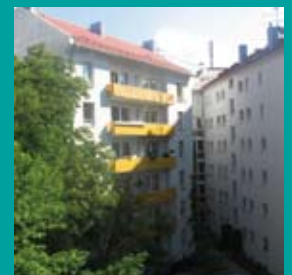
**IWG Isar Wohnungsbau-
genossenschaft eG**

Aberlestraße 16 Rgb.
81371 München
Tel. 089 76774962
Fax 089 7255074
info@iwg-muenchen.de
www.iwg-muenchen.de



Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG

Gut und sicher wohnen in der Genossenschaft



Kontakt

Vorstand

Kurt Frömel
Walter Landherr

Aufsichtsrat

Klaus Pohl, Vorsitzender
Werner Baier
Andreas Lietz
Petra Schlemper
Barbara Stäcker
Thomas Wehrmann

Hausverwaltung

CoHaus München GmbH
Thomas Kremer, Vermietung
Tel. 089 76773893
t.kremer@wogeno.de

Tina Haase, Buchhaltung
Tel. 089 76773893
t.haasse@wogeno.de

Impressum

IWG Isar Wohnungsbau- genossenschaft eG

Aberlestraße 16 Rgb.
81371 München
Tel. 089 76774962
Fax 089 7255074
info@iwg-muenchen.de
www.iwg-muenchen.de

Redaktion und grafische Gestaltung

Büro Baumeister
www.buero-baumeister.de

Fotos

IWG
Ulrike Frömel

Druck

Kelly-Druck, Abensberg
1. Auflage, München 2009

Gut und sicher wohnen in der Genossenschaft

Ein Wohnmodell mit Tradition und Zukunft

Die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG (IWG) wurde im Jahr 1950 unter dem Namen „Industrie- und Wohnbaugemeinschaft e.G. (IWG)“ gegründet. Um zum einen der Ausrichtung auf Wohnungsbau und zum anderen der räumlichen Nähe der Wohnanlagen zur Isar auch im Namen Ausdruck zu geben, erfolgte in einer außerordentlichen Generalversammlung am 03. Dezember 2008 durch einstimmigen Beschluss die Umbenennung. Die Kurzform „IWG“ blieb erhalten.

Mit 330 Mitgliedern (Stand Januar 2009) und 262 Wohnungen gehört sie zu den kleinen Wohnungsbaugenossenschaften in München. Ziel der Genossenschaft ist es, alle Mitglieder mit zeitgemäß ausgestatteten, bezahlbarem Wohnraum zu versorgen – heute und in der Zukunft. Deshalb ist die Pflege und Weiterentwicklung des Bestands von größter Bedeutung.

Der in den Jahren 1952 bis 1956 errichtete Wohnungsbestand in den Münchener Stadtteilen Isarvorstadt, Thalkirchen, Sendling und Untergiesing wurde im Laufe der letzten Jahre baulich und technisch den heutigen Anforderungen angepasst und das Portfolio durch Zukäufe und Neubauten erweitert. Dabei spielt der genossenschaftliche Solidaritätsgedanke eine wichtige Rolle.

Die IWG ist offen für alle, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen und die gemeinsamen unternehmerischen Leitlinien und Verhaltensgrundsätze anzuerkennen und mit Leben zu füllen.

Die IWG – ein lebendiges, zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen

Unternehmenszweck

Gemäß §1 des Genossenschaftsgesetzes dient die IWG ausschließlich dem Zweck, die Mitglieder der Genossenschaft zu fördern. Zu diesem Zweck kann die IWG gemäß §1 ihrer Satzung sämtliche Immobiliengeschäfte betreiben, sich mit der Entwicklung des Wohnumfeldes beschäftigen sowie bei der Stadtplanung und Stadtentwicklung mitwirken.

Die bisherige und auch die künftige Geschäftspolitik konzentriert sich auf die Erhaltung und Erweiterung des vorhandenen Mietwohnungsbestandes.

Bei der Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages richtet die IWG den Blick auf nachfolgende Generationen und sich wandelnde Anforderungen an das Wohnen.

Die Genossenschaft ist offen für alle Personen, die bereit sind, sich an den festgeschriebenen Grundwerten und Leitlinien zu orientieren. Dabei ist es unerheblich, welcher Nationalität, Religion oder gesellschaftlicher Gruppierung sie angehören oder durch welche persönlichen Merkmale sie gekennzeichnet sind.

Ziel ist es, alle Mitglieder mit ihren Familien im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit der IWG mit dem Wohnraum versorgen, der ihren persönlichen Erfordernissen und Vorstellungen entspricht.

Die IWG will den ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen und Wünschen der gegenwärtigen Generation gerecht werden und dabei die natürlichen Ressourcen nach besten Kräften schonen, um die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen nicht zu beeinträchtigen.

Lebendige Nachbarschaften sollen stabilisiert und die demokratische Willensbildung gefördert werden, um damit einen Beitrag zu einem selbstbestimmten Gemeinwesen und einer urbanen Gesellschaft zu leisten.

1950

Die Industrie- und Wohnbaugemeinschaft e.G. wird als nicht gemeinnützige Genossenschaft in Zeiten größter Wohnungsnot in München gegründet. Die 11 Gründungsmitglieder gehören ganz überwiegend kaufmännischen und bautechnischen Berufen an.

1952 bis 1956

Errichtung von 262 öffentlich geförderten Mietwohnungen in dem für die Zeit typischen Baustil und Ausstattungsstandard in den Stadtteilen Isarvorstadt, Thalkirchen, Sendling und Untergiesing.

1957 bis 1968

Bau und Verkauf von Einfamilienhäusern.

Ab 1984

Beginn mit der Beseitigung des Reparaturstaus und Durchführung von Teilmodernisierungen (Einbau von Isolierglasfenstern und Gasetagenheizungen, Wärmedämmung im Keller und im Dach).

1985

Ablösung sämtlicher öffentlicher Baudarlehen.

1987

Kauf des Grundstücks an der Dietramszellerstraße, das bisher als Erbbaurecht zur Verfügung stand.

1989 bis 1993

Mietpreis- und Belegungsbindungen enden; unternehmerische Aktivitäten werden den Markterfordernissen angepasst (Wohnungsbestand nachfrageorientiert weiterentwickeln, stärken der Ertragskraft, erhöhen der finanziellen Mitglieder-/Mieterbeteiligung).



Strategische Ausrichtung

Die IWG richtet Ihre unternehmerischen Aktivitäten grundsätzlich an der jeweiligen Marktsituation und den sich ändernden Marktverhältnissen aus. Der vorhandene Wohnungsbestand wird ständig auf die bautechnische Funktionsfähigkeit überprüft. Die Wohnungsausstattung und Grundrisse werden den zeitgemäßen, üblichen Wohnanforderungen angepasst.

Das Portfolio der IWG soll für jede Altersgruppe und Haushaltsgröße ein entsprechendes Wohnungsangebot enthalten. Um den Wünschen der Mitglieder nach Wohnungen mit großzügigeren Grundrissen und mehr Komfort gerecht werden zu können, wird der Wohnungsbestand auch durch den Zukauf von neuen Wohnhäusern ergänzt.

Die Wohnungsmieten orientieren sich am Münchner Mietspiegel. In der Mietpreisberechnung wird allerdings auch die Höhe der jeweiligen Finanzierungsbeiträge der Wohnungsnutzer berücksichtigt, die über die sogenannten Pflichtanteile, mit der sich das Mitglied satzungsgemäß zu beteiligen hat, als Geschäftsguthaben zur Verfügung stehen. Diese angemessene Eigenleistung der Mitglieder steht im Einklang mit dem genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken und ist damit im Interesse einer unabhängigen und selbstbestimmten Weiterentwicklung der Genossenschaft notwendig.

1998

Mit dem Zukauf und der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes von 1910 mit 13 Wohnungen und einem Laden wird das Wohnungsangebot hinsichtlich Größe und Qualität erweitert.

2003/2004

Abriss eines Teils des Altbaus an der Zennerstraße und Beginn des 1. Neubauabschnittes.

2005

Fertigstellung und Bezug des 1. Bauabschnittes an der Zennerstraße mit 35 Wohnungen und einer Tiefgarage.

2006

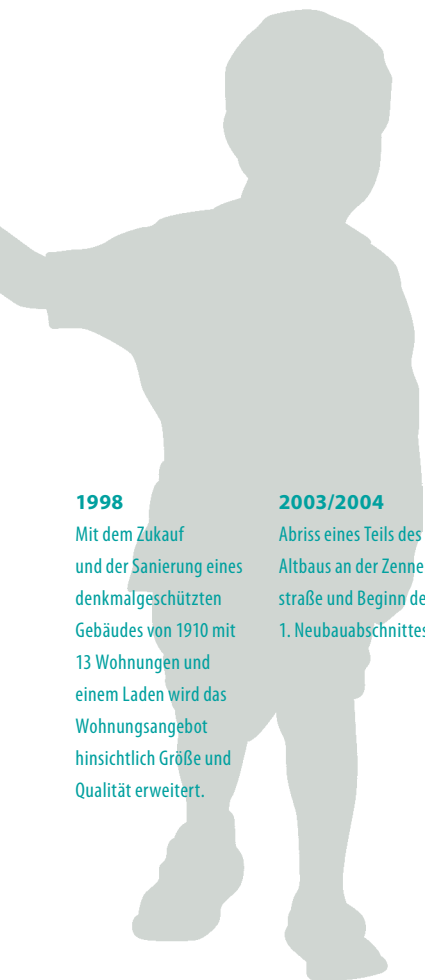
Abriss des zweiten Teils des Altbaus an der Zennerstraße und Beginn des 2. Neubauabschnittes.

2007

Fertigstellung und Bezug des 2. Neubauabschnittes an der Zennerstraße mit 35 Wohnungen und einer Tiefgarage. Beginn der energetischen Sanierung des Gebäudes an der Kidlerstraße mit Anbau von Balkonen.

2008

Umbenennung der „Industrie- und Wohnbaugemeinschaft e.G. (IWG)“ in „Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG (IWG)“



Grundwerte für eine gemeinsame, stabile Basis

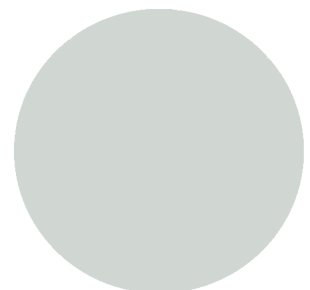
Gegenseitiger Respekt, offener Dialog, Toleranz und Verlässlichkeit

- Wir gehen fair und respektvoll miteinander um.
- Wir suchen den offenen, vertrauensvollen Dialog im Unternehmen, mit unseren Geschäftspartnern und allen gesellschaftlichen Gruppen.
- Wir nutzen die vorhandene Kreativität und das Leistungspotenzial für den gemeinsamen Erfolg.
- Eigeninitiative sowie professionelles und unternehmerisches Handeln sind für uns die wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit. Die ständige Schulung und Weiterbildung aller im Unternehmen mitwirkenden Personen ist uns wichtig.
- Die Kommunikation im Unternehmen, mit unseren Geschäftspartnern und Nachbarn wird durch einen offenen und sachlichen Dialog geprägt. Konflikte werden so ausgetragen, dass sich niemand in seinem Selbstwertgefühl verletzt fühlt.
- Wir üben uns in Toleranz im Umgang mit Personen oder gesellschaftlichen Gruppen, ohne aber die für uns geltenden Werte und Normen zu verleugnen.
- Die unternehmerische Zielsetzung, die Prioritäten sowie die Verantwortlichkeiten und Befugnisse der im Unternehmen tätigen Personen und Gremien werden festgelegt und dokumentiert.
- Wir legen Wert auf Transparenz sämtlicher Entscheidungsprozesse, insbesondere gegenüber den Mitgliedern und den Aufsichtsorganen. Was nicht kommuniziert wird, kann auch nicht realisiert werden!

Die Aktivitäten der Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG richten sich an gemeinsamen Grundwerten aus, in denen die Belange und Interessen sowohl der Mitglieder als auch der Mitarbeiter, Geschäftspartner und der Öffentlichkeit Berücksichtigung finden.

Integrität

- Wir handeln in Übereinstimmung mit unseren Worten und Werten. Wir achten die Gesetze und respektieren Gebräuche und Anschauungen anderer gesellschaftlicher Gruppen.
- Wir unterlassen Handlungen, die unredlich sind und einen fairen Wettbewerb behindern, und setzen uns für die Bekämpfung der Korruption ein.
- Bei unserer Tätigkeit haben die Interessen des Unternehmens bzw. der Mitglieder der Genossenschaft unbedingten Vorrang vor Interessen Dritter oder persönlichen Interessen.



Nachhaltiger Erfolg

- Ziel unserer Aktivitäten ist ein nachhaltiger wirtschaftlicher Erfolg im Interesse einer generationenübergreifenden Förderung unserer Mitglieder.
- Unsere Aktivitäten sind marktorientiert und richten sich nach den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder und den Erfordernissen der künftigen Kunden, um die wir stets werben.
- Wir streben eine stärker werdende Marktposition und Finanzkraft an, um das Unternehmen erfolgreich und unabhängig mit eigener Identität zu erhalten. Kooperationen, die dem Unternehmenszweck und dem Wohl unserer Mitglieder dienen, stehen wir offen gegenüber.
- Wir planen und handeln nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Satzungsgemäß verbleiben Vermögenszuwächse aus erzielten Überschüssen und aus allgemeinen Wertsteigerungen im Unternehmen. Unternehmerischen Risiken beugen wir mit geeigneten Planungs- und Kontrollinstrumenten vor, die uns ein frühzeitiges Erkennen von negativen Entwicklungen ermöglichen.
- Unsere Mitarbeiter vergüten wir markt- und leistungsbezogen und mit am wirtschaftlichen Erfolg orientierten Entgelten und Sozialleistungen.

Eigenverantwortung und Solidarität

- Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – das sind die Säulen, auf denen das genossenschaftliche Denken aufgebaut ist. Solidarität steht für Gemeininn und Zusammengehörigkeitsgefühl.
- Wir sind uns bewusst, dass wir unsere unternehmerischen Zielsetzungen aus eigener Kraft erreichen können. Die Erhaltung und Stärkung dieser Kraft ist ständige Aufgabe. Wir wollen die Eigenverantwortung der Mitglieder stärken. Im Rahmen der gesetzlich und satzungsmäßig verankerten demokratischen Willensbildung wollen wir die Mitglieder und Nutzer des gemeinschaftlichen Eigentums in Entscheidungsprozesse über die Weiterentwicklung der Genossenschaft einbeziehen.
- Solidarität teilen wir mit jedem Einzelnen und allen gesellschaftlichen Gruppen, die bereit sind, Mitverantwortung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung zu übernehmen.



Das Engagement hat sich gelohnt!

Nicolette Baumeister im Gespräch mit Kurt Frömel und Walter Landherr vom Vorstand der IWG und Klaus Pohl, Vorsitzender des Aufsichtsrates.

Das Gespräch fand am 05. Juni 2008 in den Räumen der IWG statt.

Nicolette Baumeister:
Die IWG hat eine fast 60-jährige Geschichte. Sie wurde 1950 gegründet, als nach dem 2. Weltkrieg Millionen Menschen in Deutschland keine Wohnung, kein Heim mehr hatten. Heute sind die Voraussetzungen ja ganz anders. Ist der genossenschaftliche Gedanke denn überhaupt noch aktuell?

Kurt Frömel:
Wohnungsnot, wie nach den beiden Weltkriegen, haben wir sicher nicht mehr. Aber in Ballungsräumen wie München sind preiswerte und von Familien mit geringem bis durchschnittlichem Einkommen bezahlbare Mietwohnungen auch derzeit knapp.

Der genossenschaftliche Gedanke basiert auf den Grundsätzen der Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Solidarität. Zur Lösung heutiger und künftiger wohnungswirtschaftlicher und sozialer Aufgaben ist und bleibt die Wohnungsgenossenschaft ein wichtiges Instrument unserer Gesellschaft.

Nicolette Baumeister:
Welche Vorteile bietet es denn für die Bewohner, Mitglied einer Genossenschaft zu sein?

Klaus Pohl:
Die Genossenschaft schließt mit Ihren Mitgliedern sogenannte Dauernutzungsverträge. Das bedeutet zum einen, dass die Wohnung nahezu unkündbar ist, außer bei schwerwiegenden Verstößen gegen das Genossenschaftsgesetz, die Satzung oder den Dauernutzungsvertrag. Im Prinzip hat man ein lebenslanges Wohnrecht.



Kurt Frömel

Und da für die Genossenschaften Wohnungen keine Spekulationsobjekte sind, sind auch die Mieten nicht unangemessen hoch.

Außerdem hat das Mitglied ein gesetzlich verankertes und in der Satzung niedergelegtes Mitspracherecht. Jedes Mitglied hat eine Stimme und kann alle wichtigen Entscheidungen für die Genossenschaft mit beeinflussen.

Nicolette Baumeister:
Und wenn ich nun angesichts dieser überzeugenden Vorteile Mitglied der IWG werden will?

Kurt Frömel:
Die IWG hat nur einen relativ geringen Wohnungsbestand. Die Fluktuation ist unbedeutend. Das heißt, wir können wohnungssuchenden Personen nicht sagen, wann eine Wohnung zur Vermietung frei wird.

Wir haben uns deshalb entschlossen, Wohnungsinteressenten erst dann als Mitglied in die Genossenschaft aufzunehmen, wenn ein Mietvertrag abgeschlossen wird.

Klaus Pohl:

Unter den von Herrn Frömel erwähnten Voraussetzungen sind wir offen für alle Personen, die unsere Satzung annehmen. Wir erwarten zudem, dass sich unsere Mitglieder an unseren Unternehmensleitlinien orientieren.

Nicolette Baumeister:

Welche besonderen Qualitäten haben die Wohnungen der IWG?

Kurt Frömel:

Die Zielsetzung unserer Genossenschaft ist es, den älteren Wohnungsbestand auf einen durchschnittlichen und marktgängigen Standard hin zu entwickeln, der den technischen und energetischen Anforderungen gerecht wird.

Wo eine zukunftsorientierte Bestandsanierung zu ökonomisch vertretbaren Kosten nicht möglich ist, ersetzen wir den Bestand durch Neubauten. Damit und mit dem Erwerb von Mietwohnungsbeständen schaffen wir einen Bestandsmix, der von Kleinwohnungen für Einzelpersonenhaushalte bis zu familiengerechten Vierzimmerwohnungen reicht.

Walter Landherr:

Mit dem Neubau des Wohnhauses in der Zennerstraße haben wir das Spektrum unseres Wohnungsbestandes wesentlich erweitert. Hier gibt es große Wohnungen für Familien mit Kindern, einen kommunikativen Außenbereich und in der benachbarten Pognerstraße sogar ein kleines Gästeappartement.

Von Anfang an war klar, dass wir hohe Qualität bauen wollten. Mit dem Projekt war der Anspruch verbunden, ein Gebäude zu schaffen, das sowohl ästhetisch als auch funktional hohen Anforderungen gerecht wird und mit dem wir auch langfristig am Wohnungsmarkt erfolgreich sind.

Die Materialien sind hochwertig, die Fassaden und Grundrisse sorgfältig durchdacht. Selbstverständlich gibt es Fahrstühle, große Balkone und Terrassen, eine Tiefgarage, ein großzügiges Treppenhaus und einen Garten, der die Kinder zum Spielen einlädt und auch für die Erwachsenen ein angenehmer Aufenthaltsort ist.

Klaus Pohl:

Das Gästeappartement wird von unseren Mitgliedern sehr gut genutzt. Das zeigt uns, dass wir mit diesem Angebot den Wünschen vieler nachgekommen sind.

Nicolette Baumeister:

Alle Wohnungen der IWG liegen nah beieinander und in Isarnähe.



Klaus Pohl



Walter Landherr

Klaus Pohl:

Das hat für uns als kleine Genossenschaft sicher Vorteile in der Bewirtschaftung der Häuser. Die Wege sind für die Verwaltung und auch für die Mieter kurz. Zum Vorteil der Mieter kann Einfluss auf die Stadtteilarbeit genommen werden. Nachbarschaftshilfe kann effektiver organisiert werden, was gerade für die langjährigen und älteren Mitglieder sehr wichtig ist.

Mit der Renaturierung der Isar im Stadtgebiet bekommt die Lage der Gebäude in der Nähe der Isar natürlich einen besonderen Freizeitwert.

Nicolette Baumeister:

Welche Rolle spielen energetische Aspekte?

Kurt Frömel:

Auf Maßnahmen der Energieeinsparung bei Neubau und Bestandsanierung legen wir nicht nur aus ökologischen Gründen besonderen Wert. Mit Blick auf die unaufhaltsam steigenden Energiepreise ist absehbar, dass die Investitionen in energiesparende Gebäudeteile und Technik, wie Blockheizkraftwerk oder Solaranlagen, sich auch aus Sicht der Mieter auszahlen.

Walter Landherr:

Die Genossenschaft muss sich am Markt bewähren, deshalb können wir nur in zukunftsfähige Architektur investieren.

Nicolette Baumeister:

Sie haben in den letzten Jahren also eine Menge bewegt in der IWG. Wie stehen die Mitglieder dazu?

Kurt Frömel:

Als relativ kleines Unternehmen haben wir den Wandel von der Verwaltung öffentlich geförderter, das heißt preis- und belegungsgebundener Wohnungen hin zur marktorientierten Bestandsbewirtschaftung nach genossenschaftsbezogenen Gesichtspunkten ordentlich hinbekommen.

Auf dem Erreichten können wir uns aber nicht ausruhen. Der gesellschaftliche Strukturwandel mit seinen demografischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen erfordert mehr denn je bürgerschaftliches Engagement, Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Dieser Aufgabe wollen wir uns zusammen, eventuell in Kooperation, mit benachbarten Genossenschaften in München stellen.

Klaus Pohl:

Wir sehen unsere Arbeit auch durch unsere Mitglieder bestätigt. Eine aktuelle Mitgliederbefragung hat eine hohe Zufriedenheit mit der Arbeit der Organe und der Hausverwaltung ergeben.

Durch die Kooperation mit einem anderen Wohnungsunternehmen konnten wir den Mieter- bzw. Mitgliederservice erheblich verbessern und ganz allgemein den Geschäftsbetrieb professionalisieren.

Nicolette Baumeister:

Was für einen persönlichen Bezug haben Sie zu Ihrem Engagement in der IWG?

Kurt Frömel:

Der Vorstand der Genossenschaft hat mich zunächst als Steuerberater mit der Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen beauftragt. Gleichzeitig war ich Prüfer des gesetzlichen Prüfungsverbandes für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Bayern und sozusagen wohnungswirtschaftlich vorbelastet.

Einige Jahre später wurde ich dann auf Vorschlag der Verwaltungsorgane von der Generalversammlung in den Vorstand gewählt. Wertvoll war für beide Seiten auch, dass ich noch einige Jahre mit dem langjährigen Gründungs- und geschäftsführenden Vorstandsmitglied, Herrn Dipl. Ing. Karl Zuber, zusammenarbeiten konnte. Sein die Unternehmenskultur prägender persönlicher Stil im Umgang miteinander hat mich sehr beeindruckt.

Walter Landherr:

Mir ist die genossenschaftliche Idee von Kindheit an vertraut. Mein Vater war lange Jahre Vorstand einer Wohnungsbaugenossenschaft im Allgäu. Herr Frömel war dort als Prüfer für den Verband tätig. Durch Zufall haben wir uns kennengelernt. Bei der IWG wurde gerade ein Vorstandsmitglied für den technischen Bereich gesucht. Das ist jetzt 20 Jahre her.

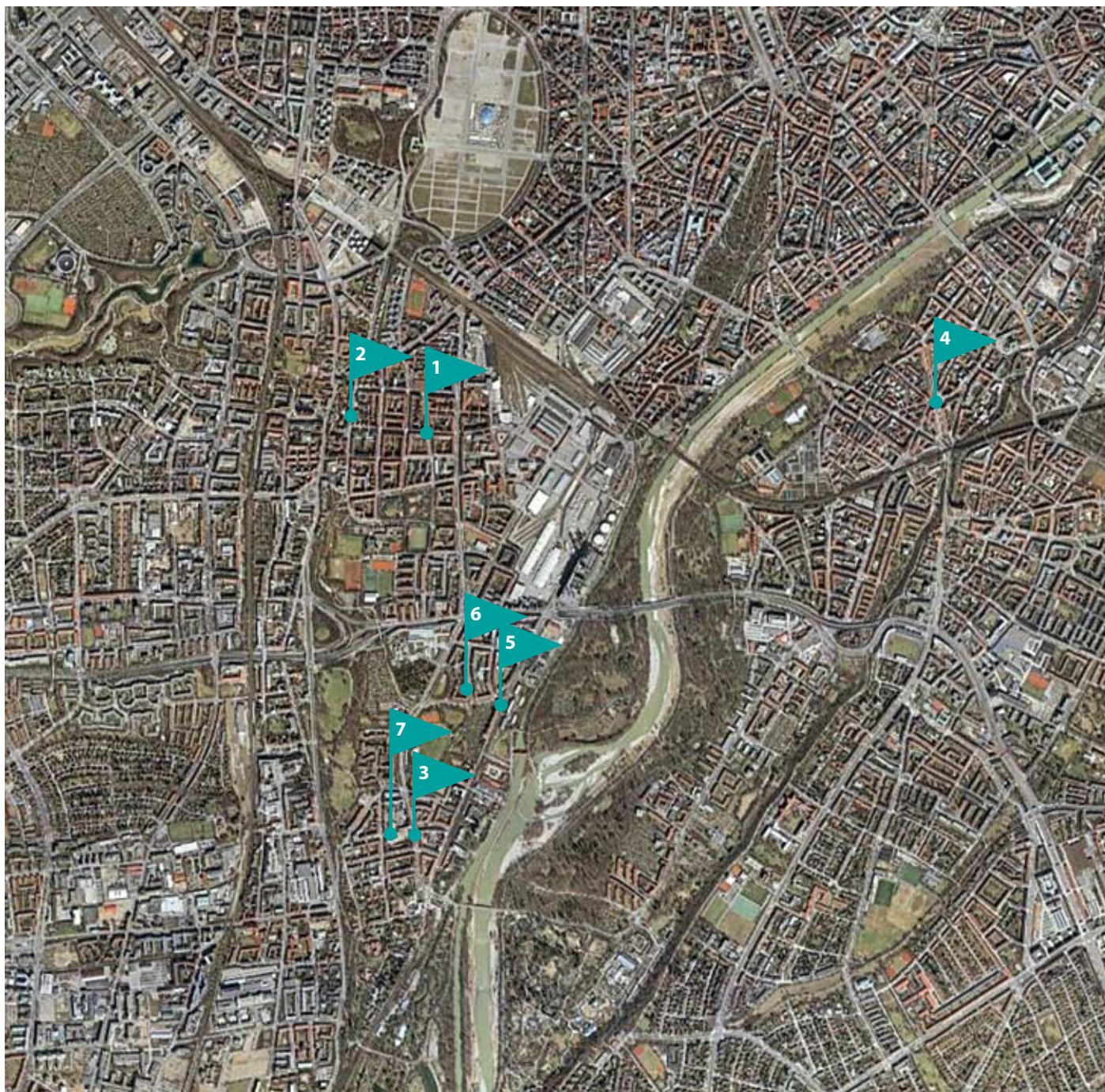
Klaus Pohl:

Ich bin in einer Genossenschaftswohnung in Landshut groß geworden. Von den Anfängen meiner beruflichen Laufbahn bin ich ebenfalls dem genossenschaftlichen Wohnungswesen verbunden. Als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bin ich in leitender Position im VdW Bayern e.V. und kenne so die genossenschaftlichen Strukturen und Besonderheiten von klein auf.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates der IWG begleite ich die Projekte und Planungen der IWG nun schon seit mehreren Jahren sach- und fachkundig. Die Zusammenarbeit mit den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat macht mir viel Freude.

Es ist wirklich so: Wir kennen uns alle schon so lange, dass ein gutes und fruchtbares Vertrauensverhältnis entstanden ist. Gemeinsam nehmen wir die Verantwortung für die IWG wahr und unsere beruflichen Grundlagen helfen uns dabei. Ich glaube schon, dass wir heute stolz in die Vergangenheit und selbstbewusst in die Zukunft schauen können.

Der Wohnungsbestand der IWG



- 1 Oberländerstraße
- 2 Kidlerstraße
- 3 Pognerstraße
- 4 Edlinger Platz
- 5 Schäftlarnstraße
- 6 Dietramszellerstraße
- 7 Zennerstraße

Luftbild: Google Earth

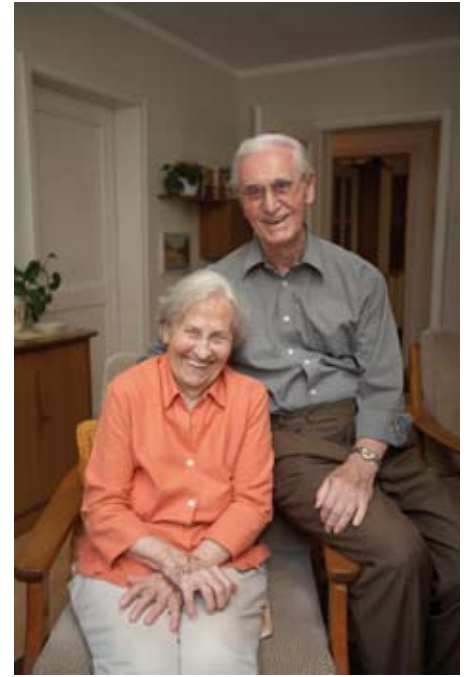
Eine lebendige Hausgemeinschaft



„Hier haben meine Tochter und ich ein Zuhause gefunden. Mit anderen Müttern im Haus helfen wir uns bei der Betreuung unserer Kinder. Ein großes Plus ist die große Garten- bzw. Hofanlage, die wir mitgestalten konnten.“
Valeria Virga mit Tochter,
Dietramszellerstraße



„Ich war froh, als vor einigen Jahren unser Haus, in dem ich die meiste Zeit meiner 96 Lebensjahre verbrachte, von der Genossenschaft gekauft wurde. Jetzt habe ich keine Veränderungen zu fürchten und bin sicher vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen.“
Therese Berthold,
Oberländerstraße



„Wir wohnen jetzt schon über 50 Jahre glücklich in unserem Haus. Gerade wurde es wärmege-dämmt und technisch saniert, das heißt mit einer zentralen Heizungs- und Warmwasserver-sorgungsanlage ausgestattet. Die Bauarbeiten waren nicht leicht zu ertragen, aber jetzt freuen wir uns, in einer komfortablen Wohnung mit vielen jungen Familien als Nachbarn zu wohnen.“
Mariele und Otto Glombinski,
Kidlerstraße



„Ich bin hier in der Wohnanlage geboren und aufgewachsen. Den Plänen, den Altbestand ab-zureißen und das Grundstück neu zu bebauen, begegnete ich mit viel Skepsis. Aber nun bin ich angetan von unserer lebendigen und freundli-chen Hausgemeinschaft. Die Aufgabe als Haus-meisterin erfülle ich mit sehr viel Freude.“
Gabriele Prezioso,
Zennerstraße



„Wir suchten eine familiengerechte Wohnung mit einem kinderfreundlichen Umfeld bei bezahlbaren Mieten in einem uns vertrauten Stadtteil. Hier haben wir dies alles gefunden. Besonders schätzen wir die stadtnahe Lage, den schönen Garten mit ruhigen Plätzen für Erwachsene und einen interessant gestalteten Spielplatz für unsere Kinder.“
Familie mit Kindern in der Zennerstraße



Wir wohnen hier in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und haben uns gemeinsam der großzügig angelegten Außenanlage angenommen. In unseren privaten Mietergärten verbringen wir viel Freizeit mit Garteln zwischen Blumen und Kräutern.“
Petra und Bernd Hüller, Christine und Joachim Hauck, Dieter Menacher und Isabella Püttner, Zennerstraße



Ich bin sehr zufrieden mit meiner Wohnung. Mitten in der Stadt, die U-Bahn direkt vor meiner Haustür, zu einem fairen Preis – was will ich mehr? Und wenn ich mal anders wohnen will, habe ich als Mitglied der Genossenschaft zahlreiche Optionen. Da habe ich doch alle Karten in der Hand.“
Rolph Liebig, Edlinger Platz

Kidlerstraße 17 und 17a



Die neuen Balkone erhöhen den Wohnwert der 1950er Jahre Bauten erheblich.

Lage

Das Wohnhaus liegt im städtischen und lebendigen Stadtviertel Untersending, in einer ruhigen Seitenstraße am Fuße des Sendlinger Berges. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Lokale sind nur ein paar Gehminuten entfernt. Die Wohnanlage ist durch die nahe gelegene U-Bahn- und S-Bahnhöfe Implerstraße (U6/U3) und Harras (U6 und S-Bahnhof) gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde in den Jahren 1952/53 errichtet. Sie besteht aus einem Gebäude mit zwei Eingängen und ursprünglich insgesamt 28 Wohnungen. Seit etwa 1990 wurden bei Mieterwechsel Kleinwohnungen zusammengelegt, um zeitgemäße Grundrisse mit der Möglichkeit zur Querlüftung zu schaffen. 2007/2008 wurde das Gebäude energetisch saniert. Neben dem Einbau einer Zentralheizung erhielt das Gebäude eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung. Mit den Wärmedämmmaßnahmen an der Fassade wurden die Heizkosten (Energieeffizienzklasse B) wesentlich reduziert und die Behaglichkeit in den Wohnungen erheblich verbessert.

Wohnungen

Der Bestand umfasst insgesamt 27 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 25 qm bis 70 qm. Im Zuge der Modernisierung 2007 wurden zusätzliche Balkone errichtet, sodass nun 12 Wohnungen einen Balkon haben.

Dietramszellerstraße 2, 4 und 6



Lage

Die Nähe zur Isar, den Isarauen und dem Tierpark machen die Isarvorstadt zu einem beliebten Wohnviertel. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Lokale sind in naher Umgebung vorhanden. Fünf Gehminuten ist der U-Bahnhof Bruderermühlstraße (U3) von der Wohnanlage entfernt und bietet so eine sehr gute Anbindung zur Innenstadt und an den öffentlichen Nahverkehr.

Gebäude

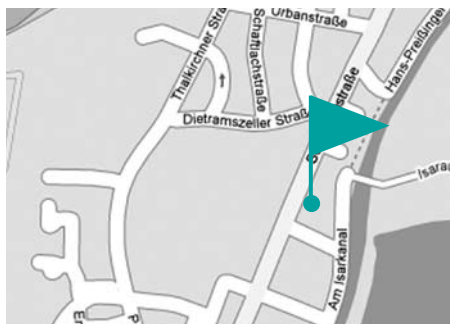
Die Wohnanlage wurde in den Jahren 1951/52 errichtet. Sie besteht aus einem Gebäude mit drei Eingängen und insgesamt 52 Wohnungen. Die Gebäude sind in einem guten, dem Standard des Baujahres entsprechenden Zustand. 1994 wurden das Dach und die Fassade renoviert, die nordseitige Fassade im Innenhof erhielt eine Wärmedämmung.

Wohnungen

Die 52 Ein- bis Vierzimmerwohnungen haben eine Wohnfläche von 25 qm bis 116 qm. Bei Mieterwechsel werden die Wohnungen modernisiert und mit einer Etagen-Zentralheizung ausgestattet.

Die Wohnanlage ist von viel Grün umgeben und verfügt über eine gepflegte, weitläufige Hofanlage. Über Vorgärten werden die Hauszugänge erschlossen.

Schäftlarnstraße 98 und 102



Lage

In unmittelbarer Nähe zur Dietramszeller Straße liegt die Wohnanlage Schäftlarnstraße 98 und 102.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde im Jahr 1953 errichtet und umfasst zwei Häuser mit jeweils 13 Wohnungen. Die Gebäude sind in einem guten, dem Standard des Baujahres entsprechenden Zustand.

Wohnungen

Die 26 Wohnungen mit einem bis vier Zimmern haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 50 qm. Sie werden bei Mieterwechsel generalrenoviert und den heutigen Wohnanforderungen (z.B. Einbau einer Gas-Etagen-Zentralheizung) angepasst. 19 Wohnungen verfügen über einen geräumigen Balkon.

Pognerstraße 16, 18 und 20



Die Wohnanlage grenzt an das Neubauobjekt an der Zennerstraße 20 und 22 und hat einen gemeinsamen, großzügig angelegten Gartenhof.

Lage

Die Wohnanlage im Stadtteil Thalkirchen liegt in unmittelbare Nähe zur Isar, zu den Isarauen und zum Tierpark. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Lokale sind in naher Umgebung vorhanden. In unmittelbarer Nähe ist der U-Bahnhof Thalkirchen (U6), von dem man in weniger als 10 Fahrminuten den Münchner Marienplatz erreicht.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde im Jahr 1956 errichtet. Sie besteht aus einem Gebäude mit drei Eingängen und insgesamt 35 Wohnungen. Die Gebäude sind in gutem, dem Standard des Baujahres entsprechenden Zustand. Die Wohnanlage grenzt an das Neubauobjekt an der Zennerstraße 20 und 22 und hat einen gemeinsamen, großzügig angelegten Gartenhofraum. Für 2010 ist die technische Nachrüstung und Modernisierung der Wohnanlage geplant.

Wohnungen

Der Bestand umfasst 35 Ein- bis Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 36 qm bis 65 qm. Eine Besonderheit ist das Gästeappartement in der Pognerstraße 20. Für Mitglieder der Isar Wohnungsbaugenossenschaft besteht die Möglichkeit, Freunde und Verwandte bei einem Besuch in München in dem gut ausgestatteten Appartement kostengünstig unterzubringen.

Edlingerplatz 2, 2a und Oefelestraße 1



Lage

Das Stadtviertel Giesing ist durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Lokale befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnanlage ist durch den nahe liegenden U-Bahnhof Kolumbusplatz (U1 und U2) gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde im Jahr 1954 errichtet. Sie besteht aus einem Gebäude mit drei Eingängen und insgesamt 42 Wohnungen. Die Gebäude sind in einem guten, dem Standard des Baujahres entsprechenden Zustand. Nachträglich wurden die Fassaden, die oberste Geschossdecke sowie die Kellerdecke mit einer Wärmedämmung versehen.

Wohnungen

Der Bestand umfasst 42 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 25 qm bis 67 qm. Bei Mieterwechsel werden die Wohnungen generalrenoviert und mit einer Gas-Etagen-Zentralheizung ausgestattet. 10 Wohnungen in der Oefelestraße haben einen Balkon.

Zennerstraße 20/22



Die Wohnanlage in der Zennerstraße 20 und 22 ist das neueste Projekt der IWG. Die nicht mehr wirtschaftlich zu sanierenden Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren wurden abgerissen und durch insgesamt sechs Neubauten, die in zwei Bauabschnitten entstanden, ersetzt.

Viele der „Altm Mieter“ leben heute wieder in ihrem angestammten Umfeld und genießen den Komfort und die Großzügigkeit der neuen Anlage. Die Skepsis gegenüber dem Neuen ist gewichen und zusammen mit den hinzugezogenen Genossenschaftsmitgliedern hat sich eine lebendige Hausgemeinschaft entwickelt.

Lage

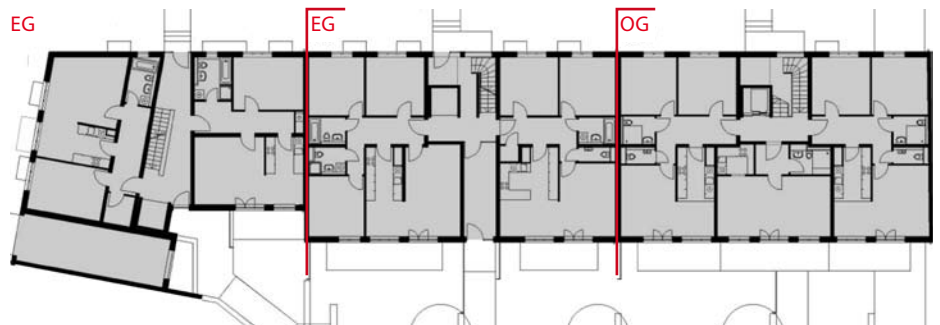
Wie die Pögnersstraße profitiert auch die Zennerstraße von der zentralen Lage in Thalkirchen sowie von der Nähe zur Isar, zu den Isarauen und zum Tierpark. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten sind in naher Umgebung vorhanden. Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum U-Bahnhof Thalkirchen und ist damit in weniger als 10 Fahrminuten vom Marienplatz aus zu erreichen.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde in den Jahren 2004 bis 2007 errichtet. Sie besteht aus zwei Gebäudeteilen, die jeweils drei Eingänge mit großen, farbig gestalteten Treppenhäusern haben. Die Gebäude entsprechen baulich, technisch und energetisch den heutigen Anforderungen. Durch die architektonisch anspruchsvolle Fassadengestaltung mit sorgfältigen Details und einer zurückhaltenden Farbgebung fügen sich die Neubauten gut in ihr Umfeld ein.



Hell und großzügig wohnen!



Grundrisse der Wohnungen Erdgeschoss und Obergeschoss im 1. Bauabschnitt Zennerstraße

Wohnungen

Die Wohnanlage umfasst sechs Häuser mit insgesamt 68 Wohnungen, die eine Wohnfläche von 38 qm bis 102 qm haben. Die Wohnungen teilen sich auf in 10 Einzimmer-, 18 Zweizimmer-, 24 Dreizimmer- und 16 Vierzimmerwohnungen.

Sämtliche Wohnungen haben einen geräumigen Balkon oder eine Terrasse. Außerdem verfügt jede Wohnung über einen Tiefgaragenstellplatz. Die große und anspruchsvoll gestaltete Grünanlage bietet Spielmöglichkeiten für die Kinder und für die Erwachsenen Gelegenheit sich zu erholen und zu treffen.

Die IWG in Zahlen

(Stand 31.12.2008)

Immobilienbestand in den Stadtteilen Untersending, Thalkirchen, Giesing und Isarvorstadt

- 16 Häuser
- 262 Wohnungen
 - 1 gewerblich genutzte Einheit
 - 2 Tiefgaragen mit 70 Kfz-Stellplätzen
 - 1 TG-Stellplatz nach WEG
 - 11 Stellplätze im Freien
- 15.971 m² Wohnfläche
- 39 m² für Gewerbefläche

Mitglieder

- 330 Mitglieder
- 2.449 gezeichnete Geschäftsanteile á € 255,00
- € 611.235,00 einbezahltes Geschäftsguthaben

Geschäftsführung und Organisation

- 2 Vorstandsmitglieder
- Mitgliederversammlung
- 6 Mitglieder des Aufsichtsrates

Die Vermietung und Wohnungsbewirtschaftung ist einem Dienstleister (CoHaus München GmbH) übertragen worden.

