



Isar Wohnungsbau- genossenschaft eG

Newsletter für die Mitglieder • Ausgabe 7 • April 2024

Inhalt

Liebe Mitglieder	1
Die IWG hat einen neuen Geschäftsbesorgungspartner	2
Wichtige Infos zum TKMoG: Wer ab Juli weiterhin über Kabelempfang fernsehen möchte, muss jetzt vorsorgen	3
Sachstand zur Wohnanlage an der Dietramszeller Straße 2-6.....	4
Unser Gästeappartement in der Pognerstraße kann wieder angemietet werden	5
Photovoltaik in der Wohnanlage Edlinger Platz/Oefelestraße	6
Anschluss des Wohngebäudes Oberländerstraße 20 an die Fernwärme	7

Liebe Mitglieder

Der kurze Winter wurde durch ein Frühjahr abgelöst, das sich hinsichtlich der Temperaturen wie Fröhsummer anfühlte. Dann ist die kalte Jahreszeit doch noch einmal zurückgekehrt und hat uns eindrucksvoll spüren lassen, wofür der Begriff „Aprilwetter“ steht.

Weniger auf und ab geht es in unserem alljährlichen April-Newsletter zu. Die vorliegende Nummer 7 soll Sie wieder über aktuelle und interessante Themen informieren – bzw. Ihnen ein Update derjenigen Sachverhalte geben, die schon im Newsletter Nr. 6 Thema waren. So der letztjährige Artikel zum TKMoG, dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, dessen Übergangsfrist am 30. Juni ausläuft: Mit unserem Beitrag möchten wir Sie bei der Wahl Ihres künftigen TV-/Breitbandversorgers beratend unterstützen. Doch zuvor gibt es noch Neues zu unserer Hausverwaltung.

Die IWG hat einen neuen Geschäftsbesorgungspartner

Anfang Januar übernahmen Benjamin Ascher, Inhaber der Firma Ascher IMMOBILIEN Hausverwaltung e.K., Passau, und seine Ehefrau Justine Ascher die Immobilienverwaltung Rentsch und damit auch die Aufgaben der Geschäftsbesorgung unserer Genossenschaft.

In Kürze wird der Name Immobilienverwaltung Rentsch geändert in: **Ascher Immobilien e.K.**

Ansprechpartnerin für alle Fragen und Belange rund ums Wohnen in der IWG ist Justine Ascher, mit der viele unserer Mieter bereits per Telefon und Schriftverkehr zu tun hatten.



Justine Ascher ist 37 Jahre alt. Sie ist in Passau geboren und wohnt dort auch zusammen mit ihrem Mann und ihren drei Kindern, die noch zur Schule gehen.

Sie war sechs Jahre in der Immobilienverwaltung der Mediengruppe Bayern tätig und macht aktuell eine Ausbildung zur Immobilienfachwirtin.

Zu ihren Hobbys gehören Bergsteigen, Radfahren und Yoga.

Seit Jahresbeginn hat sich Justine Ascher intensiv mit der Hausverwaltung der IWG vertraut gemacht, sich ein- und jede Menge aufgearbeitet und viele Mitglieder kennen gelernt. Gemäß ihrem Motto, dass es für alles eine gute Lösung gibt, wenn man gemeinsam bestrebt ist, sie zu finden, freut sie sich auf die Kontakte mit den Mietern.

Dem Genossenschaftsgedanken räumt sie einen hohen Stellenwert ein, so steht in ihren Augen auch bei der IWG stets die Gemeinschaft im Vordergrund und dass man, um welche Anliegen auch immer es geht, dabei „das Ganze im Blick haben“ sollte.

Adresse, Telefonnummer und Geschäftszeiten der Hausverwaltung sind nach wie vor:

Dietramszeller Straße 2
81371 München
Tel.: 089 / 78585666 (Montag bis Freitag 9 – 12 Uhr)

Gerne können Sie auch auf dem Anrufbeantworter eine Nachricht hinterlassen oder Ihr Anliegen per E-Mail übermitteln.

Die **neue E-Mail-Adresse** lautet: iwg@ascher-immobilien.de

Justine Ascher ist ein- bis zweimal pro Woche in München sowie zusätzlich nach Terminabsprache.

Wichtige Infos zum TKMoG:

Wer ab Juli weiterhin über Kabelempfang fernsehen möchte, muss jetzt vorsorgen

Bereits im letztjährigen Newsletter hatten wir Sie über das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, kurz TKMoG, informiert. Die Gesetzesänderung trat am 1. Dezember 2021 in Kraft, die Übergangsregelung endet nun in einigen Wochen am 30. Juni 2024.

Dies hat zur Folge, dass die Entgelte für den TV-/Breitbandanschluss zur Lieferung der Medienprogramme, sprich: die Kosten für den Fernsehempfang über Kabel, gemäß § 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung (BetrKV) den Mietern ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten in Rechnung gestellt werden dürfen. Für den Mieter entfällt damit die Zahlungsverpflichtung, die er bislang selbst dann hatte, wenn er den Kabelanschluss gar nicht genutzt hat. Entsprechend hat die IWG alle Verträge zu diesem Zeitpunkt gekündigt.

Wenn Sie weiterhin das TV-Programm empfangen wollen, müssen Sie mit einem Anbieter Ihrer Wahl einen Vertrag abschließen. Dabei liegt es auch in Ihrer Entscheidung, ob Sie das weiterhin über Kabel oder über einen anderen Weg beziehen wollen (Infos dazu: siehe Tipp unten).

Sämtliche Wohnanlagen der IWG – mit Ausnahme der Häuser an der Zennerstraße – sind hiervon betroffen.

Um Ihnen die Umstellung zu erleichtern und möglicherweise die Suche abzunehmen, haben wir mit den bisherigen Kabel-Anbietern Gespräche geführt und uns um Rahmenverträge mit Sonderkonditionen für Sie bemüht:

- Unsere **Wohnanlagen** an der **Kidler- und Schäflarnstraße** sowie **Dietramszeller und Oberländer Straße** werden seit vielen Jahren von dem Anbieter PYUR (Kabelfernsehen München Servicenter GmbH & Co. KG, kurz: KMS) versorgt. Die bestehenden Verträge wurden zum 30. Juni außerordentlich gekündigt. Da PYUR jedoch unverändert das Interesse hat, weiterhin möglichst viele Wohnungen in den vorgenannten Häusern zu beliefern, hat die IWG einen Rahmenvertrag mit PYUR (KMS) geschlossen, so dass interessierte Bewohner weiterhin und nahtlos über diesen Anbieter versorgt werden können. Voraussetzung ist, dass der Mieter direkt einen Versorgungsvertrag bei dem Anbieter abschließt und die anfallenden Entgelte direkt an diesen abführt. *Grundsätzlich ist es aber jedem Bewohner freigestellt, gewünschte Medienprogramme durch andere Dienstleister liefern zu lassen.* Eine umfassende Information haben die Haushalte bereits im März schriftlich erhalten.
- Unsere **Wohnanlagen** an der **Pognerstraße, am Edlingerplatz und** an der **Oefelestraße** werden seit vielen Jahren von dem Anbieter VODAFONE versorgt. Die bestehenden Verträge wurden außerordentlich zum 30. Juni gekündigt. Die Verhandlungen eines nachfolgenden Rahmenvertrages der IWG mit VODAFONE konnten nunmehr abgeschlossen werden. Die umfassenden Informationen an die Bewohner sind auf dem Weg und werden Anfang Mai in den Haushalten vorliegen. *Grundsätzlich ist es aber jedem Bewohner freigestellt, gewünschte Medienprogramme durch andere Dienstleister liefern zu lassen.*
- Nur die **Wohnanlage** an der **Zennerstraße** ist von dieser gesetzlichen Veränderung nicht betroffen. Hier wurden seinerzeit von der IWG zur Medien-Versorgung lediglich die technischen Voraussetzungen (Einspeisung über Parabol-Antennen) geschaffen und die Bewohner haben von jeher ihre Medien-Programmversorgung selbst organisiert. Die in die Jahre gekommenen Antennenanlagen sind störanfällig

geworden, sie sollen absehbar erneuert und optimiert werden, um den Bewohnern eine zukunftsweisende Technologie zur Verfügung stellen zu können.

Tipp: Lassen Sie sich keinesfalls von einem Medienberater unter Druck setzen. Sehr aufschlussreich zu diesem Thema sind die Ausführungen der Verbraucherzentrale: [Nebenkostenprivileg: Das bedeutet die Abschaffung für Ihr Kabel-TV | Verbraucherzentrale.de](https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/verbraucherrecht/medienrecht/2023/01/01/nebenkostenprivileg-das-bedeutet-die-abschaffung-fuer-ihre-kabel-tv)

Sachstand zur Wohnanlage an der Dietramszeller Straße 2–6

Wie im letztjährigen April-Newsletter 6 dargelegt, gab es bei der anstehenden Baumaßnahme der dringend sanierungsbedürftigen Wohnanlage an der Dietramszeller Str. 2–4 gab es im Frühjahr 2023 zwei Varianten:

- 1) Generalmodernisierung der Wohnungen mit Ausbau des Dachgeschosses
- 2) Abriss der Gebäude und Erstellung eines Neubaus mit Tiefgarage

Entgegen der damals getroffenen Entscheidung, die Variante 1 weiterzuverfolgen, führten die inzwischen vorgenommenen Untersuchungen zu einem Umdenken:

Nach langer und reiflicher Überlegung haben wir uns im Aufsichtsrat und im Vorstand dazu entschlossen, die Variante 2, Abriss der Gebäude und Erstellung eines Neubaus mit Tiefgarage, weiterzuverfolgen.

Die Gründe dafür sind:

Der Bedarf an baulicher Ertüchtigung und Modernisierung der Häuser ist gravierender, als es zunächst den Anschein hatte. Zu große Kompromisse müssten bei einer Modernisierung eingegangen werden, begleitet von erheblichen Mehrkosten. Beispielsweise können die Decken sowie die Innen- und Außenwände keine zusätzlichen Lasten tragen, wie es beispielsweise für den DG-Ausbau oder für erforderliche Ertüchtigungen in den Wohnungen notwendig wäre. Es müssten zusätzliche statische Maßnahmen ergriffen werden. Die allgemeine Bausubstanz wurde vom Statiker als sehr schlecht bezeichnet. Wegen dieser statischen Einschränkungen könnte der sehr schlechte Tritt- und Luftschallschutz nicht verbessert werden. Zudem ließe sich der mangelhafte Wärmeschutz nur teilweise verbessern. Auch müsste bei einigen Wohnungen ein 2. Fluchtweg geschaffen werden, was nur mit äußerst aufwendigen Grundrissänderungen umzusetzen wäre. Weitere Schwachstellen des Gebäudes sind: geringe lichte Geschosshöhen, keine Barrierefreiheit, keine Stellplätze. Gegen die Modernisierung spricht auch die erforderliche Umrüstung des Gebäudes auf eine nachhaltige und CO²-neutrale Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) z. B. auf Fernwärme der Stadt München oder auf eine Wärmepumpe. Diese Energieversorgungen wären nur mit einem sehr hohen Aufwand herstellbar.

Weiteres Vorgehen und Termine

Am 21. Februar 2024 haben wir einen Antrag auf Baugenehmigung bei der Lokalbaukommission München eingereicht.

Wir versuchen derzeit, alle Möglichkeiten der Finanzierung sowie der Förderungsmöglichkeiten – z. B. Zuschuss der Landeshauptstadt München (FKG) und Förderung durch die KfW – auszuschöpfen. Gleichzeitig untersuchen wir alle in Frage kommenden Wege, um die Risiken und die sehr hohen Preise im

Bausektor zu reduzieren. Mit diesen Schritten soll, so hoffen wir, eine tragfähige Finanzierung aufgestellt werden, die wiederum günstige Wohnungsmieten für unsere Mitglieder möglich macht.

Der Baubeginn kann aus heutiger Sicht – sofern die Voraussetzungen zur Finanzierbarkeit vorliegen – Mitte des Jahres 2025 erfolgen.

Unseren Mietern der Wohnanlage werden wir das Projekt in einer Versammlung im Juni 2024 vorstellen und danach in persönlichen Einzel-Gesprächen Lösungen für die erforderlichen Um- und Einzüge abstimmen.

Die IWG erfüllt ihren Satzungszweck, indem sie ihren Mitgliedern vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung bietet. Diese Aufgabenstellung wird auch bei der bevorstehenden baulichen Entwicklung in der Wohnanlage Dietramszeller Straße 2, 4, 6 berücksichtigt. Dabei ist es selbstverständlich unser Ziel, mit allen Mitgliedern verträgliche und gute Lösungen zu finden.

Unser Gästeappartement in der Pognerstraße kann wieder angemietet werden

Nach Ausbruch des russischen Angriffskriegs 2022 in der Ukraine hatten wir unser Gästeappartement in der Pognerstraße 16 einer aus Kiew geflüchteten Familie zur Verfügung gestellt. Diese ist zum Jahresende 2023 ausgezogen. Nach diversen Schönheitsreparaturen steht die kleine Wohnung seit Februar den Mitgliedern der IWG wieder zur Verfügung, um sie anlässlich eines Besuchs von Verwandten oder Bekannten für einen kurzen Zeitraum anzumieten. Das Appartement besteht aus einer gut ausgestatteten Wohnküche, einem Schlafraum mit Doppel- und Stockbett und einem Bad und ist für max. vier Personen ausgelegt.

Neu ist, dass das Appartement nunmehr ausschließlich ONLINE über den Mitgliederbereich der IWG-Website gebucht werden kann.

Vor der ersten Buchung ist Ihre Registrierung erforderlich (sofern Sie noch keine vorgenommen haben). Hierzu finden Sie rechts oben auf der Website [Startseite - Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG \(iwg-muenchen.de\)](#) den Button **Mitglieder Login**. Für Ihre Registrierung geben Sie die geforderten Daten in die Vorlage ein und vergeben für Ihr Benutzerkonto einen Namen und ein individuelles Passwort. Mit diesen Zugangsdaten haben Sie dann dauerhaft Zugang zum Buchungssystem. Bei der Registrierung müssen Sie unsere AGB vollständig anerkennen. Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie eine E-Mail an das von Ihnen angegebene E-Mail-Postfach. Diese E-Mail muss geöffnet und der darin enthaltene Link einmal angeklickt werden. Anschließend ist das Buchungssystem für Sie freigeschaltet und Sie können ihre Buchung vornehmen.

Zur Buchung des Appartements melden Sie sich bitte mit Ihren Login-Daten an, scrollen auf das Feld **Gästewohnung** und dort auf den Link [Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG \(ebusy.de\)](#).

✓ Gästeappartement – ankommen und ausschlafen!

Seit dem 01.02.2024 ist es möglich, für Ihre Gäste ein Gästeappartement zu buchen.

Nähere Information finden Sie unter folgendem Link:

➤ <https://iwg-muenchen.ebusy.de/>

Unter der Frage **Wie kann ich die Gästewohnung buchen?** werden Sie weitergeführt.

Eine Buchung ist maximal drei Monate im Voraus möglich, der Zeitraum ist auf maximal 14 Nächte begrenzt. Unter den Gästen soll sich mindestens eine volljährige Person befinden. Im Appartement herrscht Rauchverbot. Nach wie vor dürfen keine Tiere in die Wohnung.

Neu ist auch:

- Der Übernachtungspreis ist pauschal festgelegt, unabhängig von der Anzahl der untergebrachten Gäste (nach wie vor gilt für die Belegung: max. vier Personen, darunter mindestens eine volljährige Person; keine Tiere).
- Der errechnete Mietpreis wird über die Bankverbindung (IBAN) eingezogen, die bei der Registrierung angegeben wurde.
- Nach Abschluss der Buchung wird Ihnen auf die angegebene E-Mail-Adresse einen Zugangscode mitgeteilt. Mit diesem Code lässt sich ein Schlüsseldepot öffnen, das außerhalb des Gebäudes an einem kleinen Zaun angebracht ist, gekennzeichnet mit einem IWG-Sticker. In diesem Depot befindet sich der Wohnungsschlüssel.

Das neue weitestgehend elektronisch automatisierte Verfahren wurde gewählt, um den personellen und organisatorischen Aufwand möglichst gering zu halten.

Es ist unser Bestreben, dass sich Ihr Besuch während seines Aufenthalts im Appartement wohlfühlt.

Sollte sich herausstellen, dass sowohl hinsichtlich der Buchung als auch der Nutzung der Gästewohnung etwas verbessert werden muss oder optimiert werden kann, nehmen wir Hinweise von Ihnen gerne entgegen. Außerdem haben Sie bei Problemen oder Fragen die Möglichkeit, sich telefonisch an unsere Hausverwaltung zu wenden. Tel.: 089 / 78585666, Montag bis Freitag 9 – 12 Uhr.

Photovoltaik in der Wohnanlage Edlinger Platz/Oefelestraße

Im Zuge des Balkonanbaus und der Innenhofumgestaltung wurde auch eine kleine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Müllhauses installiert.

Die Anlage erzeugt bis zu 300 Watt elektrische Nennleistung aus einem Peak-Modul mit 385 Watt. In den sonnigen Stunden zwischen April und Oktober liefert sie ausreichend Energie, um den Akku unseres E-Lastenrades aufladen zu können. Überschüssige Energie wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist, jedoch erst dann, wenn der Allgemenstromverbrauch im Gebäude Edlingerplatz 2a geringer ist als die

jeweils erzeugte Solarstromleistung. Damit profitieren die Bewohner auch ganzjährig durch den verminderten Strombezug über den Allgemeinstromzähler.

Ein typischer Bosch-Pedelec-Akku wird in der Regel mit etwa 140 Watt (0,14 kW) über das passende Ladegerät aufgeladen. Je nach Ladestand des Akkus beim Anschließen an die Stromzufuhr dauert der Ladevorgang einige Stunden, beispielsweise bei einem Ladestand von gut 20 auf 100 Prozent maximal drei Stunden.

Unsere Empfehlung: Um ausschließlich Solarstrom zu nutzen, sollte man das in den sonnigen drei bis vier Stunden zwischen 12.45 und 16.45 Uhr tun.

Für ein kurzes Nachladen kann bei direkter Sonneneinstrahlung auf das PV-Modul auch schon zwischen 9.30 und 11.00 Uhr mit einer ausreichenden elektrischen Leistung von gut 130 bis 210 Watt gerechnet werden.

Wir wünschen allen Bewohnern viel Erfolg bei der Nutzung des Lastenrades und beim „Tanken“ via Photovoltaikanlage!

Anschluss des Wohngebäudes Oberländerstraße 20 an die Fernwärme

Die drei mit Erdgas betriebenen Blockheizkraftwerke, die die Wohnanlage Oberländerstraße 20 – sowie auch das Nachbargebäude Danklstraße 11 der WOGENO – mit Wärme versorgen, haben das Ende ihrer Laufzeit erreicht.

Da die Leitungen der städtischen Fernwärme in der Danklstraße liegen und somit der Anschluss für unser Haus sehr kurz und damit kostengünstig ist, haben wir uns gemeinsam mit der WOGENO dazu entschlossen, die drei Blockheizkraftwerke samt der Gas-Brennwertanlage für die Spitzenlast auszubauen und auf eine Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke München (SWM) umzustellen. Zwischen der WOGENO und der IWG wurde eine Vereinbarung zur Lieferung und Abrechnung der Wärme neu erstellt und geschlossen.

Nach der Beauftragung eines Ingenieurbüros zur Planung der Heizungszentrale haben wir einen Antrag auf Förderung der Maßnahme bei der KfW eingereicht. Dieser wurde inzwischen genehmigt und sichert uns einen Zuschuss von ca. 40 % der Herstellkosten.

Voraussichtlich Anfang Juni wird damit begonnen, die Zuleitungen zu unserem Haus zu verlegen. Im Anschluss daran erfolgt die Installation der Heizungszentrale. Außerdem werden alle Thermostatventile ausgetauscht, um den gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleich der Energieversorgung zu ermöglichen. Voraussichtlich kann die vollständige Wärmeversorgung über die Fernwärme der SWM Mitte September in Betrieb genommen werden.

Sobald wir die genauen Termine von den SWM und der ausführenden Firma vorliegen haben, werden die Mieter darüber informiert.

Bis auf wenige Stunden bzw. Tage werden die Haushalte immer über warmes und kaltes Wasser verfügen können. In den Sommermonaten wird keine Versorgung mit Wärme (Heizung) möglich sein, dies ist aber auch nicht notwendig.

Wir wünschen Ihnen eine gute Zeit – auf dass die Daunenjacken jetzt dauerhaft im Schrank verschwinden können.

Bleiben Sie weiterhin gesund!

Mit genossenschaftlichen Grüßen

Der Vorstand

Harald Stebner

Thomas Neumann



Isar Wohnungsbau-genossenschaft eG

Dietramszeller Straße 2

81371 München

Tel. 089 78585-666 • Fax -668

E-Mail: info@iwg-muenchen.de

www.iwg-muenchen.de