

Die Unternehmensleitlinien

dienen dem Mitglied in seiner Eigenschaft als Miteigentümer und gleichzeitig als Kunde zur Identifikation mit dem Unternehmen

dienen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als Motivation in den Unternehmen

dienen den Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit als Information über das Unternehmen

dienen dem Unternehmen als Orientierungshilfe im Wettbewerb

definieren die Werte und Normen der Genossenschaft

bilden den kulturellen Rahmen des Unternehmens

Die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG will ihr Tun an Grundwerten ausrichten und hat dazu Leitgedanken festgehalten.

Sie hat den gesetzlichen und satzungsmäßigen Unternehmenszweck kommentiert und für die künftige Arbeit Handlungsgrundsätze aufgestellt.

Ausserdem gelten für die künftige unternehmerische Tätigkeit strategische Grundsätze, an denen sich die Isar Wohnungsbaugenossenschaft eG in den nächsten Jahren ausrichten wird.

Grundwert

Gegenseitiger Respekt, offener Dialog, Toleranz und Verlässlichkeit

Leitgedanken

Wir gehen fair und respektvoll miteinander um.

Wir suchen den offenen, vertrauensvollen Dialog im Unternehmen, mit unseren Geschäftspartnern und den relevanten gesellschaftlichen Gruppen.

Wir wollen uns gegenseitig ermutigen, die vorhandene Kreativität und das Leistungspotenzial für den gemeinsamen Erfolg einzubringen.

Wir halten Eigeninitiative sowie professionelles und unternehmerisches Handeln für die wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit. Die ständige Schulung und Weiterbildung aller im Unternehmen mitwirkenden Personen sind uns ein Anliegen.

Die Kommunikation im Unternehmen, mit unseren Geschäftspartnern, Nachbarn und gesellschaftlich relevanten Meinungsbildnern wird durch einen offenen und sachlichen Dialog geprägt.

Wir suchen bei Konflikten diese so auszutragen, dass sich niemand in seinem Selbstwertgefühl herabgesetzt 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 unter Wahrung aller gebotenen Diskretion Wert auf Transparenz sämtlicher Entscheidungsprozesse, insbesondere gegenüber den Mitgliedern und den Aufsichtsorganen.

Was wir nicht kommunizieren können wir auch nicht realisieren.

Grundwert

Integrität

Leitgedanken

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.

Grundwert

Nachhaltiger Erfolg

Leitgedanken

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 vorhandenen Mitglieder und den Erfordernissen der künftigen Kunden.

Wir streben eine stärker werdende Marktposition und Finanzkraft an, um das Unternehmen erfolgreich und unabhängig mit eigener Identität zu erhalten. Andererseits sind wir offen für Kooperationen, die dem Unternehmenszweck und dem Wohl unserer Mitglieder dienen.

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.

Wir vergüten unsere Mitarbeiter markt- und leistungsbezogen und mit am wirtschaftlichen Erfolg orientierten Entgelten und Sozialleistungen.

Grundwert

Eigenverantwortung und Solidarität

Leitgedanken

Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – das sind die Säulen, auf denen das genossenschaftliche Denken aufgebaut ist. Solidarität steht für Gemeinsinn und Zusammengehörigkeitsgefühl.

Die Genossenschaft und ihre Mitglieder sind sich bewußt, daß sie aus eigener Kraft ihre unternehmerischen Zielsetzungen zu erreichen vermögen. Die Erhaltung und Stärkung dieser Kraft ist ständige Aufgabe.

Wir wollen die Eigenverantwortung der Mitglieder stärken und im Rahmen der gesetzlich und satzungsmäßig verankerten demokratischen Willensbildung die Mitglieder und Nutzer des gemeinschaftlichen Eigentums in Entscheidungsprozesse über die Weiterentwicklung der Genossenschaft einbeziehen.

Wir bekennen uns zur Solidarität mit allen Individuen und gesellschaftlichen Gruppen, die bereit sind, Mitverantwortung für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung zu übernehmen.

Unternehmenszweck

Gemäß § 1 des Genossenschaftsgesetzes dient die Genossenschaft ausschließlich dem Zweck, die Mitglieder der Genossenschaft zu fördern.

Zu diesem Zweck kann die Genossenschaft gemäß § 1 ihrer Satzung sämtliche Immobiliengeschäfte betreiben, sich mit der Entwicklung des Wohnumfeldes beschäftigen sowie bei der Stadtplanung und Stadtentwicklung mitwirken.

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

Den genossenschaftlichen Förderauftrag sehen wir nicht nur auf die jeweils eingetragenen Mitglieder beschränkt, sondern er soll auch für zukünftige Mitglieder der nächsten Generationen gelten.

Die Genossenschaft ist offen für alle Personen, die bereit sind, sich an ihren 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.

Wir wollen alle in unserem Einflußbereich befindlichen Personen und Familien im Rahmen unserer finanziellen Leistungsfähigkeit mit dem Wohnraum versorgen, der ihren persönlichen Erfordernissen und Vorstellungen entspricht.

Wir wollen 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.

Unser Ziel ist es, lebendige Nachbarschaften zu stabilisieren sowie die demokratische Willensbildung einzufordern, um damit einen Beitrag zu einem selbstbestimmten Gemeinwesen und einer urbanen Gesellschaft zu leisten.

Strategische Ausrichtung

Wir richten unsere unternehmerischen Aktivitäten grundsätzlich an der jeweiligen Marktsituation und den sich ändernden Marktverhältnissen aus.

Der vorhandene Wohnungsbestand wird permanent daraufhin überprüft, ob er baulich intakt ist und ob die Gebäudetechnik und die Wohnungsausstattung noch den zeitgemäßen, üblichen Wohnanforderungen entsprechen.

Kritische, die Vermietbarkeit negativ beeinflussende Faktoren werden daraufhin überprüft, ob sie in einem betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigt und damit der Wohnwert verbessert werden kann. Dabei orientieren wir uns an den Standards, die einen höheren Wohnkomfort darstellen und unter ökologischen Gesichtspunkten verantwortbar, aber auch ökonomisch vernünftig sind.

Wohnungsbestände, die bautechnisch verbraucht sind und durch Sanierung bzw. Modernisierung nicht mehr an den geforderten Standard herangeführt werden können, nehmen wir vom Markt und ersetzen sie durch Neubau.

Unser Portfolio sollte für jede Altersgruppe und Haushaltsgröße ein entsprechendes Wohnungsangebot enthalten.

Neue Projekte bzw. Ankäufe, Neubauten und umfassende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen werden grundsätzlich nur dann realisiert, wenn sie sich von Anfang an oder ab einem angemessenen Zeitpunkt selbst tragen. Die Instandsetzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bestände darf durch Investitionen nicht aufgehalten werden.

Die Mieten orientieren sich ebenfalls am Markt. Anhaltspunkte für die Mietfestsetzung sind die mittleren bis unteren Ansätze der Werte des Münchener Mietspiegels. 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.

Die Anzahl der Geschäftsanteile, die von einem Mitglied bei der Überlassung einer Wohnung zu zeichnen ist, kann künftig mehr als bisher von der Höhe der anfallenden Investition abhängen.

Eine angemessene Eigenleistung der Mitglieder steht unserer Meinung nach im Einklang mit dem genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken und ist damit im Interesse einer unabhängigen und selbstbestimmten Weiterentwicklung der Genossenschaft auch notwendig.