

# 125 Jahre IGW

Wohnen und Stadtentwicklung

Mieterfest am Samstag, 10. September, von 11 bis 17 Uhr im Foyer des Iserlohner Parktheaters

**Das Jubiläum muss gefeiert werden!**

Für die IGW-Mitarbeiter ist das 125-jährige Bestehen des Unternehmens nicht nur ein Grund zurückzublicken. Tag für Tag sorgen sie dafür, dass Menschen den zu ihnen passenden Wohnraum erhalten und sich dort wohlfühlen. Die Nähe zwischen den Mietern und den IGW-Mitarbeitern ist ein Vorteil des lokalen Wohnungsunternehmens, dass sich in der Nähe zu den Menschen widerspiegelt. Auch das ist ein guter Grund zum Feiern. Die IGW-Mieter sind deshalb im September zu einem Fest ins Parktheater eingeladen. Auf möglichst viele weitere gemeinsame Jahre!

7. September 2016  
Anzeigen-Sonderveröffentlichung der Zeitungen IKZ und WR



## Architektur mit und für Menschen

Innerstädtisches Wohnen für alle Generationen in Kombination mit einer zukunftsweisen Architektur. Manfred Post hat zusammen mit seinem Team für die IGW das Neubauprojekt Rahmenstraße/Kluse in Abstimmung mit den Nutzern entwickelt. **Seite 3**



## Zufriedene Mieter sind Maß aller Dinge

Die Stadtplanung gehört nach Ansicht von IGW-Geschäftsführer Olaf Pestl nach wie vor eindeutig ins Rathaus, aber die sozialen Kompetenzen für einen modernen Wohnungsmarkt der Zukunft sieht er ebenso deutlich auch in seinem Haus angesiedelt. **Seite 5**



## Frischzellenkur für den Bestand

Etwa 50 Wohnungen pro Jahr, manchmal auch mehr, verordnet die IGW eine Modernisierung. Dirk Mößner gehört zu den Technikfachleuten, die mal Komplettanierungen, mal barrierearme Bäder planerisch in die Tat umsetzen. **Seite 6**



## Porentief rein dank IGW-Waschhaus

Das Waschhaus in Gerlingsen verbindet Technik mit Service und Kommunikation. Denn neben der sauberen Wäsche gehört der nette Plausch am Rande einfach dazu. Nicht nur IGW-Mieter wissen das Angebot zu schätzen. **Seite 7**



Die IGW steht seit 125 Jahren für familienfreundliches Wohnen, das zwar architektonisch dem jeweiligen Zeitgeist unterworfen war, stets aber die Bedürfnisse der Iserlohner Bevölkerung in den Mittelpunkt gestellt hat.

# Damit das Wohnen in der Waldstadt attraktiv und bezahlbar bleibt

Moderne Wohnformen und Angebote an alle Zielgruppen sind die IGW-Aufgaben der Zukunft

Ein Dach über dem Kopf. Eine Wohnungstür, die man hinter sich abschließen kann. Heizung und fließendes Wasser – kalt und warm. Was heute ganz profan wie das Mindestmaß menschlicher Grundbedürfnisse klingt, war in vielen Zeiten alles andere als selbstverständlich. Kleine Zimmer, die sich ganze Familien teilen mussten, schlechte Bausubstanz und fehlende sanitäre Einrichtungen, Lärm und Gestank in einer Umgebung, in der viel zu viele Menschen auf engstem Raum leben. So sah es in Teilen Iserlohns noch im 19. Jahrhundert aus: Eine Stadt, die wirtschaftlich floriert und wächst.

Eine Stadt, in der Wohnungsnot herrscht.

## Kurze Wege und Flexibilität im Alltag

Dass Wohnen im Jahr 2016 als Selbstverständlichkeit gilt, ist nicht nur den wirtschaftlichen wie auch politischen Veränderungen zu verdanken. Es ist ein Verdienst unterschiedlichster Akteure auf lokaler ebenso wie auf nationaler Ebene. Für Iserlohn gilt die IGW als aktiver Mitstreiter im Bemühen um bezahlbaren Wohnraum für die Bürger. Das Engagement bekannter Iserlohner, das vor genau 125 Jahren seinen

Anfang in der Gründung einer großen Wohnungskonzern aber ein kleiner Anbieter. Daraus resultieren kurze Wege in der Kommunikation, ein großes Maß an Flexibilität und eine bemerkenswerte Nähe zwischen Mietern und Verwaltung, die auf langjährigen persönlichen Kontakten beruht. „Ich glaube schon, dass wir ein sehr gutes Verhältnis zu unseren Mietern haben“, schließt IGW-Geschäftsführer Pestl aus dem Tagesgeschäft ebenso wie aus einer Befragung von Iserlohner Bürgern. „Es war kein einziger dabei, der ein schlechtes Wort über uns verloren hat.“



Das jüngste IGW-Neubauprojekt an der Rahmenstraße.

## Funktionierende Nachbarschaften

125 Jahre IGW zwischen Wohnraumbeschaffung und Stadtentwicklung: Die wechselvolle Firmengeschichte notiert Wirtschaftskrisen und Phasen des Baubooms, Zeiten der Bestandspflege und des Neubaus. Jüngstes Beispiel ist das Projekt „Gemeinsam wohnen – gemeinsam leben“ zwischen Rahmenstraße und Kluse, das in diesen Tagen der Vollendung entgegengeht.

Die Anforderungen an ein Unternehmen wie die IGW haben sich verändert. Auch wenn Iserlohn im Gegensatz zu Großstädten nicht

unter Wohnraummangel leidet, führt die IGW durchaus Wartelisten. „Das hat etwas mit den unterschiedlichen Wohnwünschen zu tun“, sagt Olaf Pestl. Dahinter stehen Familien, die sich vergrößern oder verkleinern, manchmal auch Schicksalsschläge. Die Aufgabenstellung entwickelt sich weg von der Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum. „Wie möchten meine Mieter wohnen? Wie kann ich die Stadt weiterentwickeln?“ Das sind Fragen, die sich Olaf Pestl und die IGW-Mitarbeiter stellen. Der Blick richtet sich auf eine funktionierende Nachbarschaft, auf moderne Angebote und Wohnformen.

„Ich glaube, dass in dieser Branche eine Innovationskraft steckt und wir versuchen, das herauszuholen“, fasst Pestl die Aufgabestellung für die Zukunft zusammen. Mit aktuellen und zukünftigen Neubauprojekten, mit einer aktiven Bewirtschaftung des Bestandes, mit Angeboten der Wohnraumanpassung für ältere Menschen ebenso wie mit Angeboten für junge Menschen und Familien wird die IGW auch in den kommenden Jahrzehnten sorgen, dass das Wohnen in der Stadt Iserlohn gleichermaßen attraktiv und bezahlbar bleibt.



IGW-Neubauten aus den 1920er Jahren.

## Nachhaltiger Akteur und Verbündeter der Bürger

Grüßwort des Vorstandes des VdW Rheinland Westfalen



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Modernisierung von Wohnungsbeständen, der Neu-

bau von bezahlbarem Wohnraum sowie die qualitative Weiterentwicklung von lebenswerten Wohn- und Stadtquartieren sind die wichtigen wohnungspolitischen Themen unserer Zeit. Das nordrhein-westfälische Bauministerium und die NRW.Bank beziffern den Bedarf allein in Nordrhein-Westfalen auf 400.000 Wohnungen, die bis 2020 entstehen müssen. Diese Wohnungen werden nicht allein benötigt in jenen wenigen Metropolen mit besonderer Anziehungskraft, die wir auch als „Schwarmstädte“ bezeichnen – wie Düsseldorf, Köln oder Münster. Nein, ausreichenden Ersatzneubau und eine durchdachte Stadtplanung muss es in jeder einzelnen Stadt geben, die auch künftig attraktiv für ihre Bürger sein will.

Leider haben gerade der Wohnungsbau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen in den vergangenen Jahren erhebliche Preissteigerungen erlebt, inzwischen um über 50 Prozent in den vergangenen zehn Jahren. Dies liegt an immer schärferen energetischen Auflagen, die inzwischen in keinem Verhältnis mehr zu den tatsächlichen Energieeinsparungen stehen. Aber auch viele andere Auflagen und nicht zuletzt die oft zu Höchstpreisen veräußerten Grundstücke haben das Bauen teurer und teurer werden lassen. Zum Vergleich: Die Lebenshaltungskosten sind im selben Zeitraum um nur 27 Prozent angestiegen. Es fällt daher immer schwerer, Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen zu jenen Kosten durchzuführen, auf die Gering- und Normalverdiener angewiesen sind.

Für Iserlohn ist es in dieser Lage ein erheblicher Vorteil, dass die Stadt über die Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH verfügt. Statt kurzfristiger Renditeorientierung bestimmen hier langfristige Überlegungen die Unternehmensstrategie. Wie kann den steigenden Baukosten entgegengewirkt werden? Welche Wege gibt es, den Bürgerinnen und Bürgern mehr barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen? Wie lässt sich mehr Energieeffizienz im Gebäudebestand erreichen? Iserlohns kommunales Wohnungsunternehmen ist ein wertvoller Verbündeter, wenn es darum geht, heute die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft zu stellen. Hier steht die Nachhaltigkeit der Maßnahmen an erster Stelle, und die Überlegungen enden nicht an der Hauswand, sondern zielen ab auf lebenswerte Wohn- und Stadtquartiere, in denen Menschen gerne zusammenkommen.

Ich beglückwünsche die Stadt Iserlohn zu ihrem traditionsreichen, zukunftsorientierten und innovativen kommunalen Wohnungsunternehmen. Die Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH beglückwünsche ich zu einer so langjährig erfolgreichen, prägenden Tätigkeit und freue mich auf die Zusammenarbeit auch in Zukunft.

### Alexander Rychter

Vorstand und Verbandsdirektor  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

# „170 Grad“-Kehrtwende für die ehemalige „Ellipse“ am Mühlentor

Aus dem Leerstand wurde ein bemerkenswertes Wohnprojekt für junge Menschen mit Handicap

Das Haus ist fast nicht wiederzuerkennen: Dort wo früher die „Ellipse“ für lange Nächte sorgte, konnten nun acht junge Menschen mit Handicap nach aufwändigen Sanierungsarbeiten einziehen. Anfang 2015 hatte die IGW das vollständig leerstehende Haus erworben, das bis vor wenigen Jahren die Szene-diskotheek beherbergte. Zuvor hatte ein Möbelgeschäft dort seinen Sitz, aber daran dürften sich nur noch die älteren Iserlohner erinnern.

„Alles muss raus“, lautete daher zunächst die Devise für das rund 150 Quadratmeter große Erdgeschoss. Containerweise flogen alte Einrichtungen, Gipskartonplatten, Elektroleitungen, Bodenbeläge und vieles mehr in die Container und somit auf den Müll. Dann erst konnte mit der eigentlichen Sanierung begonnen werden. Um Raum für zwei Rollstuhlfahrer und einen großen Gemeinschaftsbereich für alle zu schaffen, wurden zwei barrierefreie Bäder, ein rollstuhlgerechter Hauseingang, neue Decken, Wände, Heizungs- und Elektroleitungen eingebaut.

### Endlich wieder Fenster in der Wand

Die Wohnungen in den Obergeschossen mussten dagegen nicht vollständig barrierefrei werden. Neue Elektrik und Fußböden, Anpassungen der Duschbereiche sowie ein frischer Anstrich für die Wände reichten hier aus, um sechs Bewohnern und der ambulanten Betreuung ein Zuhause zu bieten. Auch das Dachgeschoss wurde ausgebaut: Wo vorher Wäsche getrocknet und Waren gelagert wurden, ermöglicht nun ein Hobbyraum allen Bewohnern Platz für kreative Gestaltung, zum Kicken oder Entspannen. Darüber hinaus hat sich für das Straßenbild viel verändert: Für alle Passanten sichtbar hat das Gebäude einen



Ein kleines Stück Iserlohner Geschichte: 2004 feierte die „Ellipse“ das 25-jährige.



So sieht das Haus Mühlentor 13 heute aus, nachdem die IGW das Gebäude in Zusammenarbeit mit dem Verein „Wohnprojekt 170 Grad“ und der Diakonie modernisiert und an die Wohnbedürfnisse junger Menschen mit Behinderung angepasst hat.

Fassadenanstrich und im Erdgeschoss neue Fenster, wo zu Zeiten des Discobetriebs nur eine geschlossene Wand war, erhalten.

„Unsere Mitarbeiter des Regiebetriebs und die ortsansässigen Handwerksunternehmen haben es geschafft, das Haus in ein echtes Schmuckstück zu verwandeln“, sagt IGW-Geschäftsführer Olaf Pestl stolz. „Zudem haben die Mieter mit viel Eigenleistung vor allem in den Obergeschossen dafür gesorgt, dass es gemütlich wird.“

Vandalismus hatte die Bauarbeiten zuvor um Monate zurückgeworfen, denn Unbekannte waren nachts in das Haus eingedrungen und hatten Waschbecken zerstört. „Das Wasser lief am nächsten Morgen bereits zur Straße wieder heraus“, erinnert sich Projektleiterin Julia Kunz an den Schaden. Davon ließen sich aber weder IGW noch die zukünftigen Mieter unterkriegen und das tolle Ergebnis entschädigt für die lange Umbauphase und die Komplikationen.

### Aktivitäten für das ganze Quartier

Für die IGW war der Umbau der „Ellipse“ zum Wohnprojekt für Menschen mit Handicap jedoch erst der Auftakt zu weiteren Aktivitäten am Standort Mühlentor. „Damit können wir einen ersten Entwicklungsimpuls für die langfristige Stabilisierung und Aufwertung des gesamten Quartiers setzen“, ist sich Julia Kunz si-

cher.

Die Idee einer betreuten Wohngemeinschaft im Mühlentor 13 entstand in Kooperation mit dem „Wohnprojekt 170 Grad – gemeinsam anders e.V.“. Bei dem Verein handelt es sich um einen Zusammenschluss von Eltern mit handicapteten Kindern, die ihren Kindern als junge Erwachsene ein gemeinschaftliches, selbstständiges Leben ermöglichen möchten. Auch das Netzwerk Diakonie, das die ambulante Betreuung im Haus übernimmt, hat sich sehr für das Gelingen des Projektes engagiert. „Ein möglichst selbstständiges Leben zu führen ist auch für alle Menschen wichtig – hier konnte ein Vorzeigeprojekt um-



So tristlos sah die Fassade aus, bevor sich die IGW des Objektes angenommen hat.

gesetzt werden“, unterstreicht Christian Müller, Geschäftsführer der Netzwerk Diakonie gGmbH. Mieter und Betreuer haben die ersten Wochen unter dem frisch modernisierten Dach bereits genutzt, sich gemeinsam einzuleben.

## Am Dienstag mit dem Mercedes zum Waschhaus

„Was wollen wir mehr?“ Für Eva und Karl Heinz Pusch ist Gerlingsen zur Heimat geworden

„Es hat sich viel, viel verändert. Aber ist es trotzdem schön hier.“ Karl Heinz und Eva Pusch sind ganz offensichtlich überzeugte Gerlingser und ebenso überzeugte IGW-Mieter. Es war im März 1962, als sie in Gerlingsen zunächst in das Hochhaus Barbarastraße 52 einzogen. Der Stadtteil wurde in den 60er Jahren errichtet, war damals sehr beliebt wegen der modernen Wohnungen und des grünen Umfelds. 1972 zog die Familie ein paar Meter zur Barbarastraße 39 weiter, weil dort eine größere Wohnung für sie und ihre beiden Söhne bereitstand. 72 Quadratmeter, Aufzug im Haus und viel Grün drumherum. „Was wollen wir mehr?“, fragt Eva Pusch und sagt: „Es ist unsere Heimat geworden.“ Denn beide sind keine gebürtigen Iserlohner: er stammt aus Ost-

preußen, sie aus Danzig. Beruflich arbeitete er bei „Hugo Arens“ am Hohler Weg als Former in der Gießerei, sie verdiente Geld in der Fabrik und im Haushalt. „Und hinterher warst Du bei mir im Haushalt“, witzelt Karl Heinz Pusch beim Gespräch am selbst gefertigten Couchtisch aus Glas und poliertem Messing in Richtung seiner Ehefrau. Zwei Söhne, vier Enkel – die Familie findet sich in vielen Bildern nicht nur im Wohnzimmer wieder.



Das IGW-Haus Barbarastraße 39 im „grünen“ Stadtteil Gerlingsen.

Familie, Freunde und auch die Aktivität im IBSV, dem sie schon seit 60 Jahren angehören, scheinen jung zu halten. Besonders Eva Pusch wirkt mit 81 Jahren so quirlig wie manch andere mit 30 oder 40. Vor allem, wenn sie vom Waschhaus erzählt, in dem sie jeden Dienstag ab halb neun Uhr morgens anzutreffen ist. „Mein Mann hat mir einen Mercedes gemacht“, erzählt sie. Tatsächlich hat er auf dem Unterteil eines Kinderwagens eine Platte befestigt. Und mit diesen „Mercedes“ rollt Eva Pusch die wöchentliche Wäsche zum IGW-Waschhaus an der Barbarastraße 50a, direkt neben ihrer ersten Gerlingser Wohnung. „Ich gehe vom ersten Tag



Karl Heinz und Eva Pusch wohnen im Haus Barbarastraße 39 und haben sich ihre Loggia dort gemütlich eingerichtet.

an ins Waschhaus“, sagt sie stolz und berichtet von fröhlichen Unterhaltungen zwischen den Damen aus der Nachbarschaft und den Mitarbeiterinnen des IGW-Waschhauses. Das einstöckige Gebäude zwischen den Mehrfamilienhäusern ist eine Besonderheit. Denn weil die Hochhäuser rund um den Ger-

lingser Platz beim Bau nicht mit Waschküchen ausgestattet waren, wurde damals das zentrale Waschhaus geplant. Heute steht es allen, nicht nur Gerlingsern und nicht nur IGW-Mietern offen. Eva Pusch macht reichlich Werbung für den guten Service. Ihr bestes Argument: „Ich brauche nicht zu bügeln!“ Das übernehmen Maschinen, allen voran ein Hemdenbügler, der dafür sorgt, dass Karl Heinz Pusch und viele andere mit perfekt geglätteten Hemden vor die Tür gehen können.



Kreative Köpfe für modernes Wohnen: Die Architekten Norbert Post, Markus Ott und Dirk Becker (von rechts) haben das IGW-Projekt zwischen Rahmenstraße und Kluse geplant.

# Modernes und vielfältiges Wohnen im Stil der Stadthauskultur

## IGW-Projekt Rahmenstraße/Kluse: neue Architektur mit Bürgerbeteiligung

Die Aufzugtüren sind noch mit Plastikfolien überzogen, auf dem Natursteinboden in den Treppenhäusern ist Pappe verklebt. Handwerker arbeiten quer über den Bau verteilt an ihren Gewerken. Der Neubaukomplex Rahmenstraße geht ganz offensichtlich seiner Vollendung entgegen, während die Bewohner im Abschnitt an der Kluse bereits eingezogen sind. Die drei Herren, die da in legerer Büro-Kleidung durch Flure und Wohnungen laufen, wirken recht entspannt, denn ihre Arbeit ist längst erledigt. Norbert Post, Dirk Becker und Markus Ott sind die Architekten, die auf dem gut 2500 Quadratmeter großen Grundstück nicht einfach ein Mehrfamilienhaus entstehen ließen, sondern für die IGW ein modernes städtebauliches Projekt entwickelt und realisiert haben.

„Das ist schon eine Berufung, die man spürt“, sagt Norbert Post über seinen Beruf. Er und sein Kollege Hartmut Welters sind die Inhaber des Architekturbüros Post und Welters in Dortmund, in dem rund 30 Architekten und Stadtplaner vorbildliche Ideen für das Wohnen von heute entwickeln, die morgen noch Gültigkeit besitzen sollen. „Mit dem Projekt soll gezeigt werden, dass man in der Stadt gut wohnen kann“, erklärt Norbert Post mit Blick auf den Neubau unweit des Stadtbahnhofs. „Wenn die Außenanlagen und

der Innenhof fertig sind, wird man feststellen, dass es eine Oase in der Stadt ist.“

### Wohn-Bedürfnisse ändern sich im Laufe des Lebens

Post und Welters beschäftigen sich seit über 25 Jahren mit neuen Wohnformen. „Beim Wohnungsbau kommen die eigentliche Architektur und städtebauliche Projekte zusammen“, benennt Norbert Post die Grundlage seiner Planungsarbeit. Das IGW-Projekt steht in einer Reihe von mehr als 20 großen Projekten, die sich unter den Oberbegriff „Wohnhof“ fassen lassen. Mal sind wie in Iserlohn Wohnungsbaugesellschaften der Auftraggeber, mal Bauherrengemeinschaften, die im Rahmen einer gemeinsamen Planung nicht nur Kosten sparen wollen, sondern auch Gemeinschaft entwickeln und leben wollen. Solche Bauten seien dann eben nicht auf eine Lebensphase ausgerichtet, erklärt der Architekt und Stadtplaner. „Jeder Mensch durchwandert alle Lebensphasen, ohne es wahrzunehmen.“ Wenn dann bei der Planung die zukünftigen Mieter oder Bewohner auch noch mit einbezogen werden, hätten alle ein besseres Leben, schildert Post die Philosophie seines Büros. Dass vor diesem Hintergrund keine Mietshäuser mit einformigen, gestapelten Grundrissen entstehen, liegt wohl auf der Hand.

IGW-Geschäftsführer Olaf Pestl war auf das Dortmunder Büro aufmerksam geworden, weil dessen Projekt „WIR wohnen anders“ in Dortmund 2012 mit dem „Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau Nordrhein-Westfalen“ vom NRW-Baumministerium ausgezeichnet worden ist. Die Idee vom nachbarschaftsorientierten Wohnen stimmte mit den IGW-Vorstellungen einer aktiven Stadtentwicklung überein. So entstand 2013 das Iserlohner Projekt „Gemeinsam wohnen – Gemeinsam leben“, dessen Realisierung dem Jubiläumsjahr der IGW einen besonderen Akzent verleiht.

### Eine kreative Kombination verschiedener Grundrisse

Etwa ein Jahr dauerten die Planungen in Abstimmung mit den Interessenten, bevor im September 2014 der Bauantrag gestellt werden konnte. Für das Büro Post und Welters begleitete Architekt Markus Ott den Abstimmungsprozess zwischen Bauherren, Planern und Interessenten. Schon bei vorherigen Projekten hat die gemeinsame Planung zum Erfolg beigetragen. „Ein Grund für die verlässliche Nachbarschaft war, dass man sich im Planungsprozess kennengelernt hat“, sagt Ott auf der Basis seiner Erfahrungen. Markus Ott ist gebürtiger Iserlohner, war dann zum Studium und beruflich in Deutschland unterwegs und wohnt mittlerweile wieder in der Waldstadt. Er kennt seine Heimatstadt gut, auch aus dem Blickwinkel des Architekten. Ein derartiges, zukunftsorientiertes Projekt wie den IGW-Neubau zwischen Rahmenstraße und Kluse ist ihm in Iserlohn nicht bekannt. Das gilt auch für den architektonisch außergewöhnlichen Charakter des Projektes „Gemeinsam wohnen – Gemeinsam leben“. Die offen gestalteten Wohnungen, die klug kombinierten unterschiedlichen Zuschnitte in verschiedenen Größen zwischen 50 und 130 Quadratmetern, das kannte man in Iserlohn bis

her nicht.

Während der Laie im Vorübergehen vermutlich „nur“ eine gelungene Fassade wahrnimmt, kann der Fachmann die Prinzipien der Gestaltung im Detail erklären. Das neue Gebäude ist „an traditionelle Bauformen angelehnt“, wie es Dirk Becker, Architekt und künstlerischer Leiter bei Post und Welters, formuliert. Die Planer haben für die „große horizontale Baulücke“ die Gliederung und den Maßstab der hier vorherrschenden Stadthauskultur aufgenommen, bei der die Häuser höher als breit sind. Angehobene Sockelgeschosse erinnern an das Hochparterre der Altbauten. Durch die vorgelagerten Balkone, durch Vor- und Rücksprünge entsteht ein „Arkaden-Motiv“, dazu kommen die Eingänge zu den verglasten Treppenhäusern und die über eigene kleine Treppen zu erreichenden Vorbereiche zu den Maisonette-Wohnungen mit eigenem Eingang. Sie sollen an einen kleinen Vorgarten mitten in der Stadt erinnern. So wirkt das Wohnprojekt von der Rahmenstraße aus wie vier separate Häuser. Dahinter liegen auf dem Dach der nach hinten offenen Tiefgarade dann kleine, private Gärten.

Norbert Post hat die IGW, die mit ihren Fachabteilungen selbst vielfältige Aufgaben in der Vorbereitung und der Umsetzung übernommen hat, als „aufgeschlossenen Bauherren“ kennengelernt, der neue Wege geht. Der Ansatz der beiden Partner ist identisch. „Wir haben genug Bestand, wir müssen neue Wege gehen“, sagt Norbert Post, der im Wohnungsbau mit Blick auf die sich wandelnde Gesellschaft ganz viel Nachholbedarf sieht. „Gemeinschaftliches soziales Leben“ ist seine Vision der Zukunft, die er mit IGW-Chef Olaf Pestl teilt. In dem Projekt an der Rahmenstraße sieht Architekt Post aber nicht nur hochwertigen Wohnraum, sondern auch eine deutliche Aufwertung des westlichen Eingangsbereichs der Stadt. Und ein Signal. „Ich hoffe, dass es ein Zeichen für das Umfeld ist, hier noch mehr zu tun.“

## Wichtiger Partner zur Attraktivitätssteigerung

Grußwort von Bürgermeister Dr. Peter Paul Ahrens



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft ist

Iserlohns älteste und größte Wohnungsgesellschaft und kann in diesem Jahr stolz den 125. Geburtstag feiern.

125 Jahre Firmengeschichte sind ein beeindruckender Zeitraum, in dem die IGW ihrem Gründungszweck entsprechend, Räume für das Zuhause der Iserlohnnerinnen und Iserlohnner schafft. Dazu zählt nicht nur das Anbieten von Wohnungen und dazugehörigen Serviceleistungen. Die IGW ist inzwischen auch ein wichtiger Kooperationspartner in Fragen der Stadtentwicklung. Durch gezielten An- und Verkauf sowie Aufwertungen von Immobilien leistet die IGW einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Iserlohn.

125 Jahre Firmengeschichte der IGW bedeuten auch, dass wir 125 Jahre Service und Unterstützung für die Iserlohnner Bürgerinnen und Bürger feiern können. Das Angebot der IGW war in den Jahren des Bestehens auch einem stetigen Wandel ausgesetzt, es galt immer neue Herausforderungen anzunehmen und darauf entsprechend zu reagieren. Rückblickend kann gesagt werden, dass dies hervorragend gelungen ist.

Auch die weitere Entwicklung mit einem noch stärkeren Engagement in Fragen der Stadtentwicklung und neuen Projekten wie den Gästewohnungen ist erfolgsversprechend und ich bin froh, einen solch starken Kooperationspartner zu haben.

Ich gratuliere der IGW und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich zum 125jährigen Jubiläum.

**Dr. Peter Paul Ahrens**

Bürgermeister der Stadt Iserlohn



Für die Erdgeschoss- und Familien-Maisonette-Wohnungen entstehen über dem Parkdeck im Untergeschoss kleine, private Gärten mitten in der Stadt. Oben sind die Balkone an der Gebäuderückseite zu sehen.



Zwischen den Bauten ist ein Grüngürtel erhalten geblieben, der einen wunderbaren Ausblick in Richtung der Obersten Stadtkirche freigibt, den IGW-Geschäftsführer Olaf Pestl hier vom hinteren Laubengang des Hauses Rahmenstraße aus genießt.

## Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden Michael Schmitt



Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

zum 125-jährigen Bestehen der

Iserlohner Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (IGW) gratuliere ich im Namen des gesamten Aufsichtsrats sehr herzlich.

125 Jahre sind eine lange Zeit. Der Gründungsidee der fünf Männer, die am 28. Dezember 1891 die „Iserlohner Gemeinnützige Baugesellschaft“ gegründet hatten, ist die IGW immer treu geblieben. Damals sollte vor allem den breiten, nicht vermögenden Arbeiterschichten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten angeboten werden. Auch heute ist die IGW ein Garant für eine zukunftsfähige Sicherung und Entwicklung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnangebot für Mieterinnen und Mieter. Dabei hat das Unternehmen seine Politik immer als Beitrag zur sozialen und ökologischen Entwicklung der Stadt verstanden.

Die IGW ist ein gutes Beispiel dafür, dass sich Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung nicht ausschließen. Durch die kontinuierliche Arbeit ist es den Verantwortlichen gelungen, die Gesellschaft dauerhaft stark und wirtschaftlich leistungsfähig zu machen. Die IGW ist mit mehr als 2000 Mietwohnungen die größte und älteste Wohnungsgesellschaft in Iserlohn. Mit ihren Gebäuden und Quartieren prägt sie das Gesicht unserer Stadt. Mit dem Neubau und der konsequenten Modernisierung von Wohnungen hat die IGW auf die Herausforderungen vor Ort reagiert, etwa dass die Bevölkerung immer älter wird und die Stadt schrumpft.

Seit 2014 beschäftigt sich die IGW verstärkt auch mit dem Aufgabenfeld der Stadtentwicklung. Dort, wo die Zeit Spuren hinterlassen hat, ob in Form von Industriebrachen oder weil Wohnquartiere mit zum Teil historischen Gebäuden drohten stigmatisiert zu werden, hat die IGW mit den Entscheidungen zum Bau neuer und der Modernisierung alter Gebäude einen großen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität unserer Heimatstadt geleistet. Die IGW versteht sich dabei als Partner der Politik, manchmal auch als Ideengeber für städtebauliche Projekte, und möchte so die Zukunft unserer Stadt gestalten.

125 Jahre Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH – das steht für langjährige Qualität in der Wohnungswirtschaft. Seit der Gründung leistet das Unternehmen einen bedeutenden Beitrag zur Entwicklung unserer Stadt. Damit sind die Weichen auch für eine erfolgreiche Zukunft eines starken Unternehmens gestellt.

Ich danke allen, die zum Erfolg der Gesellschaft beigetragen haben, den Gesellschaftern, den Geschäftsführern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern der Aufsichtsräte und nicht zuletzt den Mieterinnen und Mietern. Ich wünsche der Iserlohner Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH auch für die Zukunft viel Mut, Optimismus und Tatkraft.

**Michael Schmitt**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Auch Iserlohn-Besucher wohnen komfortabel unter dem Dach der IGW

Die beiden Gästewohnungen in zentraler Lage sind ein noch recht junges Angebot

Dass IGW-Marketing-Fachfrau Beatrix Schönekeß heute die Bettwäsche aufzieht, ist eine große Ausnahme. Die Gäste – Kulturschaffende für ein Event im Floriansdorf – kommen erst am späten Abend. Und als Mitglied im Kulturausschuss der Stadt hat sie ein besonders großes Herz für die Künstler. Wir sind in der Erdgeschoss-Wohnung links im Haus Hallstraße 27, in einer von mittlerweile zwei Gästewohnungen der IGW. 2014 hat die IGW die Wohnung am Dördel in dem 30er-Jahre-Haus nicht nur modernisiert, sondern auch gleich mit Möbeln und allem notwendigen Hausrat ausgestattet, um dort einige Tage, Wochen oder sogar Monate komfortabel leben zu können.

## Bei Privatleuten und Unternehmen gefragt

„Die Idee habe ich von einem Seminar mitgebracht“, erzählt Beatrix Schönekeß, während sie das frisch bezogene Oberbett zurechtzupft. Dahinter stand die Überlegung, den Mietern der IGW Platz für deren Gäste anzubieten, so wie es andere Gesellschaften in anderen Städten schon praktizierten. „Aus dem Bestand heraus ist wenig Nachfrage gekommen, nicht soviel wie aus der Bevölkerung selber“, lautet zwei Jahre nach dem Start die Bilanz. Auch wenn der ursprüngliche Plan nicht in Erfüllung gegangen ist, sind die Gästewohnungen der IGW dennoch bei Privatleuten und auch Unternehmen sehr gefragt, die Auslastung ist gut.

Für 49 Euro pro Nacht können an der Hall-Straße bis zu vier Per-



Für IGW-Mitarbeiterin Beatrix Schönekeß sind die Gästewohnungen auch ein persönliches Anliegen, damit es Iserlohn-Besuchern in der Stadt gefällt. Die Gästewohnung an der Hallstraße verfügt über eine komplett ausgestattete Einbauküche.

sonen übernachten. Dafür gibt es ein Schlafzimmer mit zwei Einzelbetten sowie im Wohnzimmer eine Schlafcouch für zwei. Die große Wohnküche verfügt über eine schicke Einbauküche samt Sitzgelegenheiten und – mit Ausnahme von Lebensmitteln – ausreichend gefüllte Schränke, mit Hausrat von

der Pfanne bis zum Eierbecher. Zweckmäßiges und modernes Mobiliar, hochwertige Matratzen, ein bisschen Dekoration – das sorgt für Gemütlichkeit. Dass alles sauber und gepflegt bleibt, darauf achtet die IGW, allen voran Beatrix Schönekeß selbst, die viel Herzblut in das Projekt Gästewohnung gesteckt

hat. Gleichwohl weist sie darauf hin, dass niemand mit einer Hotelausstattung rechnen dürfe, zumal ja auch keine Hotelpreise aufgerufen werden. Entsprechend darf dort auch niemand einen „Zimmerservice“ erwarten. Bettwäsche und Handtücher können mit-

## Angebot sorgt für gute Erinnerungen

Noch etwas näher zur Stadtmitte liegt die zweite Gästewohnung der IGW, die im Frühjahr 2016 fertiggestellt worden ist. Zwei Zimmer, Küche, Bad: Am Schlegdenhofer Weg 24 geht es ebenfalls funktional, aber gleichzeitig modern zu. Die Wohnung

liegt ebenfalls im Erdgeschoss und hat – wie das Pendant am Dördel – ein modernes Duschbad zu bieten. Auch wenn sich der Zuschnitt unterscheidet: das Konzept, eine angemessene Unterkunft für bis zu vier Personen zu bieten, gilt für beide Gästewohnungen gleichermaßen. Weil die Wohnung am Schlegdenhofer Weg „nur“ über eine Pantryküche verfügt, kostet hier die Übernachtung für bis zu vier Personen etwas weniger, nur 35 Euro. Außerdem wird die Endreinigung hier mit 20 Euro separat berechnet. Handtücher und Bettwäsche können hinzugebucht werden.

Dass sich die Gäste in den beiden Wohnungen

wohl fühlen können, dafür hat Beatrix Schönekeß auch mit der Zusammenstellung des Mobiliars gesorgt, das eben nicht aus zusammengewürfelten Erbstücken besteht. Die Akzeptanz ist entsprechend gut. Über Weihnachten sind die Wohnungen bereits gebucht, für den Jahreswechsel und das IBSV-Schützenfest liegen Anfragen vor. Einige Iserlohn-Besucher sind bei der IGW mittlerweile als Stammkunden bekannt. So ist die Vermietung der Wohnungen nicht einfach nur eine von vielen Aufgaben innerhalb der IGW. Durch die Vermietung der Gästewohnungen hat Beatrix Schönekeß schon viele interessante Menschen kennengelernt, die entspannte oder auch arbeitsreiche Tage in Iserlohn verbracht haben. So sorgt das größte Iserlohner Wohnungsunternehmen mit seinem Angebot für ein paar Extra-Sympathiepunkte, die die Waldstadt-Besucher bei ihrer Heimreise begleiten.



Modern, zweckmäßig und sauber: hier ist das Wohnzimmer der Gästewohnung am Schlegdenhofer Weg zu sehen.

## Die Erdgeschoss-Wohnung „war wie für uns gemacht“

Ein Umzug innerhalb des Hauses am Nußberg hat für die Eheleute Schulz im Alltag vieles erleichtert

Ein eigenes Badezimmer! Ein Kinderzimmer! Ein Balkon! Ob es 1966 oder 1967 war, als Detlef Schulz und seine Frau Rosmarie die moderne Wohnung am Nußberg beziehen konnten, weiß er heute auf Anhieb nicht mehr ganz genau. Aber die Begeisterung über das neue Zuhause und den damals ausgesprochen modernen Standard ist ihm noch präsent. Die Wohnung, die damals Glücksgefühle bei der Familie auslöste, lag im Dachgeschoss des Hauses Nußbergstraße 114, in dem Ehepaar Schulz auch heute noch lebt.

Detlef und Rosmarie Schulz sind beide 74 Jahre alt, haben in ihrem Leben viel erlebt. Davon zu erzählen, ist heute dem Ehemann vorbehalten, denn seine Frau sitzt nach einem Schlaganfall im Rollstuhl und bedarf der Betreuung und Zuwen-

dung. Die stellt Detlef Schulz gern sicher, obwohl er nach einer Herz-OP selbst nicht mehr sehr belastbar ist. Und so berichtet er zum Beispiel von den Motorradfahrten ins In- und Ausland, die seine Frau und er regelmäßig und mit großer Freude unternommen haben, vom Sohn, von der Tochter und deren insgesamt vier Enkelkindern, für die die IGW-Wohnung am Nußberg regelmäßig den

Treffpunkt der Familie bildet, auch weil die Eltern eben nicht mehr mobil sind. Und von einer bewegten Geschichte, die den politisch verfolgten Vater samt Frau und Kind in den 1950er Jahren aus der DDR über Umwege nach Iserlohn geführt hatte – in einer Zeit, in der Wohnraum knapp und Notunterkünfte an der Tagesordnung waren.

2009 war das Jahr, in dem das Ehepaar Schulz feststellen musste, dass das Wohnen im oberen Geschoss nicht mehr zu bewältigen war. „Da habe ich zur IGW gesagt, das klappt nicht mehr“, erzählt Detlef Schulz. „Wir kümmern uns darum“, gibt der Rentner die prompte Antwort der IGW zu Protokoll, als



Detlef und Rosmarie Schulz wohnen seit den 60er Jahren im Haus Nußbergstraße 114, inzwischen im Erdgeschoss.

denn die Erdgeschosswohnung war durch die Modernisierung des Hauses bereits barrierefrei umgebaut worden. Etwas später kam dann noch der Balkon weg. „Da haben

hier die Terrasse hinzugebaut. Da war ich von den Socken.“ Und so lädt eine Sitzgruppe auf der gepflasterten Fläche zur Pause unter freiem Himmel ein, die angrenzende Rasenfläche vermittelt ein Gefühl der Großzügigkeit. Dazu passt dann auch das Fazit von Detlef Schulz: „Ich habe mich die ganzen Jahre hier wohlfühlt.“



Die lange Rampe sorgt für die barrierearme Zufahrt zur Wohnung der Eheleute Schulz.

# Gut? Wenn Mieter zufrieden sind!

Geschäftsführer Olaf Pestl glaubt an die Kraft der Nachbarschaft und der Integration

Kommunale Wohnungsgesellschaften sind keine Erfindung der letzten Jahre. Schon im 19. Jahrhundert waren Stadtväter auf den segensreichen Gedanken gekommen, Unternehmen aufzubauen, die schnell reagieren konnten, wenn Bürgerinnen und Bürger kurzfristig mit Wohnraum versorgt werden mussten. Daraus hat sich im Laufe der Jahrzehnte ein soziales und wirtschaftliches Angebot entwickelt, das aus der modernen Städteplanung und Weiterentwicklung gar nicht wegzudenken ist. Zeit also für ein Grundsatz-Gespräch mit Olaf Pestl, Geschäftsführer der IGW seit 2013, über Bewährtes, Nachhaltiges und neue Strömungen.

**Wir stellen mal eine – wenn auch nicht ganz neue - Behauptung auf: In schlechten Häusern wollen keine guten Bürger wohnen!**

Ich glaube, in schlechten Häusern wollen gar keine Bürger wohnen. Egal, ob gut oder schlecht. Es ist daher immer wichtig, nicht nur das Thema „neue Projekte“ zu sehen und darüber dann den Bestand zu vergessen. Deswegen fahren wir ja eine Doppelstrategie. Wir beschäftigen uns auch mit neuen Herausforderungen, aber wir investieren eben auch ganz, ganz viel Geld in unsere Bestandssanierung.

**Ist dieser Wohlfühl-Gedanke also einer der Eckpfeiler Ihrer Unternehmenspolitik?**

Absolut. Wohnung soll als Heimat, als Wohlfühl-Ort empfunden werden. Da muss das Umfeld in der Wohnung, im Haus, in der Straße und im Quartier stimmen.

**Das klingt schon so emotional. Formulieren wir es erst mal noch etwas grundsätzlicher, bürokratischer: Ihr Auftrag ist zunächst die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum.**

Das ist auch nach wie vor der Fall, obwohl es sich deutlich weiter ausdifferenziert hat. Die Gesellschaft ist bunter geworden, die Ansprüche an das Thema „Wohnen“ sind bunter geworden. Wir haben ganz viele neue Anforderungen, die sich zum Teil auch aus dem technischen Bereich heraus ergeben. Verschärfte Anforderungen bei Bauen aber eben auch Veränderungen in der Nachfrage-Situation. Wir haben nicht mehr wie nach dem 2. Weltkrieg die Notwendigkeit sehr, sehr schnell sehr, sehr viele Wohnungen bauen zu müssen. Heute geht es eher darum, ganz unterschiedliche Nachfragebedürfnisse auf dem Markt zu befriedigen.

**Die Ursprungsidee brachte Ihnen auch lange den Ruf des Verwalters der kommunalen Schlichtheit, des Not-Versorgers ein.**

Das hat sich mit Sicherheit geändert. Aber auch in der Grundbetrachtung sehe ich es historisch nicht so. Sicherlich ist die IGW in den Notzeiten immer sehr schnell vor Ort gewesen. Und hat auch vorzugsweise die Menschen mit Wohnungen versorgt, die Schwierigkeiten hatten, sich auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt mit - vor allem - bezahlbarem Raum zu versorgen. Trotzdem hat die IGW in den zurückliegenden Jahren immer schon mehr gemacht. Nehmen Sie nur mal das Zollernhaus an der Friedrichstraße, das mit Eigentumswohnungen gebaut und danach verkauft wurde. Auch da sind schon unterschiedliche Märkte bedient worden. Man hat nicht immer nur auf kommunalen Zuruf reagiert.



Eine schalldämmende und fotografische Bürowand. Olaf Pestl weiß noch nicht einmal so ganz genau, wo das Bild entstanden ist. „Aber ich finde es einfach toll!“

**Und heute? Auftrag und Erscheinung haben sich doch offensichtlich total geändert. Sie haben auch eine lenkende Funktion bei der Mietpreisentwicklung, bei Stadterneuerung und bei der energetischen Sanierung. Gibt es Prioritäten?**

Ich glaube, man muss wie überall im Leben Prioritäten setzen. Ohne die geht es einfach nicht. Unsere Herausforderungen sind zu vielfältig und im Einzelfall auch zu groß.

**Ein Beispiel?**

Die Rahmenstraße. Wenn man zurückverfolgt, wann die ersten Maßnahmen im Bereich Rahmenstraße/Kluse begonnen haben, dann sind das in der Rückwärtschau bestimmt fünf Jahre. Wir haben lange Planungsvorläufe, lange Finanzierungsvorläufe und ähnliches, bis wir tatsächlich ans Bauen kommen.

**Welchen Einfluss haben Sie tatsächlich bei Fragen der Stadtplanung? Wer ist oder sollte der kreative Motor sein, die Gesellschaft selbst, die Politik, die Verwaltung?**

Aus meiner Sicht ist es so, dass die Stadtplanung nach wie vor originär ins Rathaus gehört. Es ist eine hoheitliche Aufgabe, Planungsrecht zu schaffen. Wir sehen uns da eher als ausführendes Organ in der operativen Stadtentwicklung, greifen Konzepte auf und bringen die Lösungen vor Ort, vor allem dann wenn sich kein privater Investor findet.

**Wann ist eine kommunale Wohnungsgesellschaft erfolgreich?**

Wenn die Mieter zufrieden sind.

**Gehört zum aktuellen Erfolg als Erklärung derzeit auch der vermutlich durchaus segensreiche Finanzmarkt-Bereich? Sinkende Leerstandsquoten, steigende Mieten und günstige Entwicklungen bei den Hypothekenzinsen?**

Ich will es mal so formulieren. Es ist hilfreich. Aber zunächst einmal können wir steigende Mieten in Iserlohn derzeit nicht feststellen. Zumindest nicht in dem Maße, wie man es bräuchte, um die deutlich gestiegenen Kosten bei Neubau und Sanierung aufzuwiegen. Dafür haben wir aus Vermietersicht einen zu schwa-

chen Wohnungsmarkt. Und bei den Hypothekenzinsen haben wir bei vielen Dingen eine Erleichterung, aber man darf eben auch nicht vergessen, dass das Sicherheitsbedürfnis der Banken immer weiter steigt. Das hemmt natürlich auf Dauer, wenn man immer wieder doppelt und dreifach Sicherheiten bringen muss.

**In welchem Zusammenhang stehen der Erfolg einer Gesellschaft und die Verantwortung für das heimische Handwerk?**

Ich glaube, dass das untrennbar mit einander verbunden ist. 80 bis 90 Prozent der Aufträge, die dieses Haus verlassen, gehen in die Region mit dem Schwerpunkt Iserlohn und dem nördlichen Märkischen Kreis. Das hängt natürlich auch mit dem jeweiligen Gewerk zusammen, in wie weit das in einer so nennenswerten Anzahl in der Region vertreten ist, so dass man überhaupt eine Ausschreibung machen könnte.

**Schränkt Sie das relativ neue europäische Ausschreibungsverfahren ein?**

Da wir ein privat agierender Akteur sind, sind wir zwar auch an Vergabevorschriften gebunden, aber ich muss eben nicht öffentlich ausschreiben wie zum Beispiel die Stadt das tun muss.

**Wenn die Gesellschaft aber erfolgreich ist – kann dieser Erfolg nicht auch bei Politikern - allen voran Finanzpolitikern – Begehrlichkeiten wecken?**

Das ist ja zunächst mal eine theoretische Frage, die ich mit einem Ja beantworten muss. Das könnte man unterstellen. Aber wenn man die 125jährige Geschichte der IGW sieht, dann muss man sagen, dass die Politik im Haus immer so war, dass selbst bei möglichen Überschüssen das Geld nicht in die Dividendenausschüttung gegangen ist und auch nicht ins Stadtsäckel geflossen sind. Wir haben schließlich auch private Anteilseigner und da kann der Kämmerer nicht einfach sagen, man möge das Geld mal rüberschicken.

**Gehen wir auf die soziale Komponente, auf die Verbindung von sozialer Kompetenz und unternehmerischem Denken. Nicht nur die**

**Leistungsstarken, die Schönen und Reichen zählen. Ein Leben mit Behinderungen ist nicht weniger wert als ein Leben in kraftstrotzender Gesundheit. Ist so eine Erkenntnis auch Teil Ihrer Verantwortung?**

Absolut. Wir haben eine Vielzahl von Projekten, die genau in diese Richtung gehen, also zum Beispiel auch sozial benachteiligten Gruppen die Möglichkeit zu bieten, Wohnraum zu bekommen. Was auch immer wieder in Projekte mit besonderer Herausforderung mündet. Aber auch diese Projekte dürfen - weil wir als GmbH aufgestellt sind - vom Grunde her nicht unwirtschaftlich sein. Auch dort müssen wir am Ende des Tages versuchen, zumindest eine schwarze Null zu schreiben.

**Der demografische Wandel prägt Ihr Handeln in erheblichem Ausmaß. Aber ist das nicht ein komplizierter Spagat, wenn man die Zukunft einer Stadt mitprägen soll. Eine neue altersgerechte Architektur auf der einen Seite bei gleichzeitiger Attraktivitätssteigerung für junges Wohnen?**

Das Ganze ist aber kein Widerspruch. Wir haben derzeit keine Projekte, von denen wir zugespitzt sagen: das wird jetzt ein Jugendhaus und das andere wird eine Seniorenwohnanlage. Unsere Projekte verfolgen das Ziel, bewusst gemischte Nachbarschaften zu schaffen. Wir sind der festen Überzeugung, dass in solchen Strukturen das Miteinander besser funktioniert als in anderen Formen mit einer Mono-Struktur.

**Wir leben in einer Zeit der gesellschaftlichen und sozialen Umbrüche. Bekommt das aktive Planen und Arbeiten gegen Ghetto-Bildung für Sie eine ganz neue aktuelle Dimension?**

Ich glaube, die Herausforderung und Dimension ist schon immer da gewesen. Sie wurde nur zu unterschiedlichen gesellschaftlichen Umständen unterschiedlich pointiert diskutiert. Ich kenne es selbst aus meiner Ausbildung heraus gar nicht anders, als dass man sich mit dieser Kernfrage immer wieder beschäftigt. Heutzutage bedeutet das eher, in kleineren Einheiten zu denken, da man nicht so viele Wohnungen wie

was man in den Nachkriegsjahren schaffen muss und was damals in der Konsequenz diese Großsiedlungen bedeutete.

**Das ist aber ja auch nicht nur eine bauliche Frage. Muss man nicht auch in der Mieterauswahl ganz andere Wege gehen?**

Das Problem steckt im Wort „andere“. Aus meiner Sicht machen wir das heute, aber wir haben das auch schon vor zehn oder fünfzehn Jahren getan. So gab es natürlich auch Zeiten, in denen es in erster Linie darum ging, Wohnungen zuzuweisen. Da hat man weniger darauf geachtet, ob die Mieterschaft zusammenpasst, ob es Schwierigkeiten im Zusammenleben geben könnte. Heute sind die Vermieter hier bei uns im Haus halbe Sozialarbeiter. Hauptziel: das Schaffen von stabilen Nachbarschaften. Darum legen wir eben auch immer Wert auf das persönliche Gespräch.

**Also vertreten auch Sie die Einstellungen: Ein bloßes Mehrfamilienhaus schafft noch keine Hausgemeinschaft.**

Das ist so!

**Mal ganz ehrlich: Haben Sie sich vorstellen können, dass man sich in dieser Branche einmal ernsthaft mit Angeboten der Hausaufgabenhilfe oder Deutschkursen für Migranten beschäftigen würde?**

Eigentlich nicht. Heute sind aber viele Dinge selbstverständlich. Dass sich Wohnungsgesellschaften heute überhaupt mit Themen beschäftigen, die weit über das Vermieten von Wohnungen hinausgehen, ist schon eher ungewöhnlich. Aus meiner Sicht ist ja die Wohnungswirtschaft eine eher konservative Branche. Das ist in Teilen auch gut und richtig, denn ein wichtiger Teil in unserem Geschäft ist, dass man sich auf den Vermieter verlassen kann. Man möchte doch niemanden haben, der jede Woche eine neue Idee hat und permanent das Thema „Wohnen“ neu erfindet. Aber man merkt auch bei Branchentreffen immer wieder, dass es heute Kollegen gibt, die sich mit Dingen beschäftigen, die vor fünf Jahren noch undenkbar waren. Ich habe vor einigen Wochen eine Gesellschaft kennengelernt, die unter dem Stichwort „Digitalisierung“ je-

dem Mieter einen kostenfreien Tablet-PC zur Verfügung stellt. Warum tut der Mann das? Das Teil ist bestimmt nicht das Argument, damit er seine Wohnung vermietet bekommt. Vielmehr möchte er viele Dinge - wie zum Beispiel eine Nebenkostenabrechnung - später einmal nur noch digital abwickeln. Was ich allerdings auch heute noch für ziemlich ambitioniert halte. Aber die Grundidee ist gut. Die ist mit Sicherheit ausbaufähig.

**Glauben Sie, dass es einer IGW zukünftig leichter gelingen kann, diesen Wettlauf zwischen dem tatsächlich Machbaren und den Mieterwünschen etwas offener zu gestalten?**

Das glaube ich - ehrlich gesagt - nicht. Warum sollte es leichter sein?

**Weil man heute viel weiter im Voraus plant? Weil man schon auf Wünsche reagiert, bevor Sie überhaupt ausgesprochen wurden? Wie der Tablet-Mann?**

Von der Aufgabenstellung her war es früher einfacher, weil man die Konzepte einfach immer reproduziert hat, die Module zusammengesetzt und dann gebaut hat. Doch das ist heute eben viel komplexer - Wohnen ist für Viele nicht mehr nur das einfache Dach über dem Kopf. Da müssen wir unsere Hausaufgaben machen. Und wir dürfen eben auch den Bestand nicht vergessen, unsere langjährigen Mieter. Wenn der Bestand funktioniert, dann bin ich auch mal in der Lage, ein außergewöhnliches Projekt zu machen.

**Früher hat man um Zentren herum in den Außenbereichen sein Bau-Heil gesucht, heute liegt der Fokus der Planungen wieder auf den Innenstadtbereichen.**

Was aus meiner Sicht auch die absolut richtige Strategie ist, weil ich der festen Überzeugung bin, dass die Standorte, die wir im Moment entwickeln, auch in 50 oder 100 Jahren noch attraktiv sind und funktionieren. Das kann ich heute nicht für jeden Standort im Außenbereich so garantieren. Wir standen natürlich im letzten Jahr durch die Flüchtlingssituation vor der Aufgabe, Menschen möglichst schnell unterbringen zu müssen. Aber deswegen kann ich ja nicht sagen, jetzt kippt unsere Bevölkerungsstruktur in Richtung dauerhafter Zuwächse. Also brauchen wir auch weiterhin zentralgelegene, gut erschlossene Bereiche mit guter Infrastruktur. Damit müssen wir uns auch in Zukunft weiter aktiv und kreativ auseinandersetzen.

## Zur Person

Dipl.-Ing. Olaf Pestl wurde 1971 in Balve geboren, ist verheiratet und kinderlos. Nach einer Ausbildung zum Vermessungstechniker studierte er Raumplanung. Im Jahr 2000 trat er in den Dienst der Stadt Iserlohn, bearbeitete das Thema „Städtebauförderung“. Über „Stadtentwicklung“ ging's zum Ressortleiter „Planen, Bauen, Umwelt und Klimaschutz“. Nach einer kommissarischen Leitung in Personalunion wurde Olaf Pestl 2014 zum IGW-Geschäftsführer berufen. In seiner Freizeit geht es musikalisch zu. Pestl ist Vorsitzender des Musikvereins Neuenrade, spielt selbst Posaune und Tenorhorn.

## Fruchtbare Zusammenarbeit

IGW und GGT: Musterwohnung und Wissen für die Mitarbeiter

„Heute ist es unser tägliches Brot, dass wir Anfragen aus der Wohnungswirtschaft bekommen.“ Martina Koepf, Geschäftsführerin der „GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontechnik“ in Iserlohn, hat zusammen mit ihrem Team die Bereiche Bauen, Wohnen und Leben fest im Blick – mit dem Ziel, Lebensqualität in allen Lebensphasen zu erhalten. Die GGT berät die Industrie bei der Konzeption von Produkten, die vornehmlich der Generation 50 plus das Leben leichter machen. Was brauchen Menschen, die eben nicht mehr die jüngsten und beweglichsten sind, um ihren Alltag selbstbestimmt zu leben? Das zeigt die GGT in ihrer mehr als 1200 Quadratmeter großen Dauerausstellung an der Max-Planck-Straße 5, die nach Anmeldung unter ☎ 02371/9595-35 kostenlos besichtigt werden kann. Dort finden sich Hilfsmittel ebenso wie automatische Türen oder barrierefreie Bäder, günstigere Varianten ebenso wie Komfortversionen.

Zusammen haben IGW und GGT bereits vor einigen Jahren eine Wohnung am Hohen Weg barrierefrei mustergültig umgestaltet. IGW-Mitarbeiter haben bei der GGT Schulungen erhalten, um zu erfahren, worauf es ankommt – bei der Planung wie bei der Finanzierung. GGT-Chefin Martina Koepf spricht von einer fruchtbaren und gesunden Zusammenarbeit, zumal IGW-Chef Olaf Pestl auch dem Vorstand des die GGT tragenden Fördervereins angehört. Das gemeinsame Thema verbindet: Es Menschen zu ermöglichen, möglichst ein Leben lang selbstbestimmt und gut zu wohnen.



Die GGT-Ausstellung zeigt Bäder und viele andere gute Produkte, die für alle Generationen Vorteile bieten.

# Moderne Zeiten für Bad und Wohnung

Es gibt immer was zu tun: Dirk Mößner und seine Kollegen organisieren die Modernisierungen im Bestand

Das Haus macht einen freundlichen Eindruck. Die Fassade strahlt in hellen Farben, die Fenster sind doppelverglast, der Rasen drumherum ist gut in Schuss. Das gilt auch für das Treppenhaus, baujahrstypisch mit Fliesen am Boden und an den Wänden, und durchaus charmant: ein Sechsfamilienhaus an der Hall-Straße, ein Gebäude aus den 1930er Jahren, das die IGW damals errichtet hat.

Dirk Mößner, Projektleiter für Modernisierungen, Instandhaltung und Neubau bei der IGW, öffnet die Eingangstür der Erdgeschosswohnung links – und landet mit nur einem Schritt in einer anderen Zeit. Der dunkelrot gestrichene Dielenboden prägt den Raum ebenso stark wie die altmodischen Tapeten. Elektroleitungen sind teilweise auf den Wänden verlegt und erneuert worden, das Bad kommt an den Wänden noch ohne Fliesen aus. Nur die Badewanne „mit Schürze“ ist offensichtlich vor einigen Jahrzehnten erneuert worden. Für Dirk Mößner ein klarer Fall: diese Wohnung muss modernisiert werden.

## Für jede Wohnung eine umsetzbare Lösung

Bad, Elektrik, Fußböden – das Modernisierungsprogramm, dass diese Wohnung erhalten muss, kennt Dirk Mößner auswendig. Der Maurermeister und Betriebswirt im Handwerk feiert am 1. Januar 2017 sein 25-Jähriges bei der IGW. „Als ich anfing, hatten wir noch Wohnungen ohne Bad und Heizung“, blickt der Baufachmann zurück. Doch die Zeiten haben sich geändert. In den letzten 15 Jahren hat die IGW rund 800 Wohnungen modernisiert, rund ein



Der langjährige Mieter ist ausgezogen, hier muss modernisiert werden. Dirk Mößner erklärt am Beispiel einer Wohnung an der Hall-Straße, wie die IGW in den Bestand investiert.

Drittel des Bestandes. „In der Regel schaffen wir 40 bis 50 Wohnungen pro Jahr, aber auch schon mal 60 oder 80.“ Inzwischen hat es sich die IGW zum Prinzip gemacht, frei werdende Erdgeschosswohnungen grundsätzlich barrierearm zu gestalten. So ist es auch mit der freien Wohnung in der Hall-Straße geplant. Für Dirk Mößner heißt das, den Bestand zu analysieren und vor allem für das Badezimmer eine realisierbare Lösung zu entwickeln. Zum Glück ist er mit diesen Aufgaben nicht alleine unterwegs. Neben dem technischen Leiter Gerhard Rademacher gehören unter anderem Birgitt Pauly und Ulrich Strack zum Technik-Team der IGW, die sich als Planer, Koordinatoren oder direkter Ansprechpartner um Modernisierung und Instandhaltung der mehr als 2000 Wohnungen des kommunalen Unternehmens kümmern.

Zum Fachwissen der IGW-Planer gehört es auch, sich gezielt mit den

Anforderungen der älteren Mieter zu befassen. Viele Mitarbeiter der IGW haben deshalb Schulungen bei der Iserlohner „GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontechnik“ absolviert, um die speziellen Bedürfnisse und mögliche Lösungen kennenzulernen, aber auch die dortige Ausstellung mit Produkten erlebt. „Man bekommt eine andere Sichtweise, man kann alles ausprobieren“, lautet Mößners Fazit. Das Fachwissen rund um die alltäglichen Prob-

leme älterer Menschen in der Wohnung und im Haushalt kann der IGW-Projektleiter in der Praxis regelmäßig einsetzen. Denn gerade ältere IGW-Mieter fragen häufig danach, ob ihr Bad barrierefrei umgebaut werden kann. „So etwas sanieren wir auch im Bestand“, sagt Dirk Mößner. Er sieht jeden Umbau eines Bades in einer bewohnten Wohnung als „Herausforderung“, warnt Interessenten schon vorsorglich vor Dreck, Lärm und Ärger. Doch aus Erfahrung kennt er auch das Ergebnis einer solchen Bad-Erneuerung: „Aber hinterher bist Du zufrieden!“

Rund 20 bis 30 Anfragen aus der Mieterschaft nach neuen Bädern registriert die IGW-Technikabteilung jährlich, die weitaus meisten werden dann auch umgesetzt. Auf dem Papier klingt das einfach, dahinter stehen aber aufwändige Planungen, die natürlich für jede Wohnung individuell erstellt werden müssen. Während sich bodenebene Duschen in Erdgeschoss-Wohnungen relativ einfach einbauen lassen, scheitert der Wunsch in den oberen Etagen eines Altbaus fast immer. Aber auch dafür gibt es Lösungen, die zumindest praktikabler sind als die alte Standard-

Badewanne. Am Beginn steht jedenfalls immer eine kostenlose und unverbindliche Beratung für die Mieter, bei denen Wünsche und Möglichkeiten besprochen werden. Wenn dann die Kosten – und damit auch die zu zahlende Mieterhöhung – ermittelt ist, fällt die Entscheidung auf Mieter- und Vermieterseite. Fördermöglichkeiten durch Kranken- und Pflegekassen kennen die IGW-Fachleute im Detail und können ihre Mieter dabei gezielt beraten. Dennoch: Mit einem Bad-Umbau von heute auf morgen darf kein IGW-Mieter rechnen, denn die Umbauten müssen mit den Budgets und langfristigen Planungen der Gesellschaft abgestimmt werden. Wartezeiten sind deshalb durchaus möglich.

## Mit einem Umzug wieder mehr Freude am Leben

Das alte Bad in der frei gewordenen Erdgeschoss-Wohnung an der Hall-Straße wird im Zuge der Modernisierungsarbeiten problemlos eine bodenebene Dusche erhalten. Doch das ist eben nicht in allen IGW-Wohnungen machbar. „Man muss fair sein. Manchmal geht es einfach nicht“, sagt Mößner. Deshalb schlagen er und seine Kollegen älteren Mietern aus höher gelegenen Stockwerken, die nach einer Badsanierung fragen, manchmal vor, in eine andere IGW-Wohnung im Erdgeschoss umzuziehen, die bereits barrierearm ausgerüstet worden ist. Denn der Plan der IGW, für mehr barrierefreien Wohnraum zu sorgen, beschränkt sich nicht auf die Bäder der Erdgeschoss-Wohnungen. Abhängig von den Möglichkeiten vor Ort sind so auch schon rollstuhlge- rechte Zugänge und ebenerdige Terrassen entstanden, die dafür sorgen haben, dass ältere Menschen nach einem Umzug wieder viel mehr Freude an ihrem Wohnalltag gefunden haben.



Ein Bad in einer IGW-Erdgeschoss-Wohnung: modern und barrierearm.

## Wenn der Strom unsichtbar unter dem Teppich verläuft . . .

Mit über 35 Jahren Erfahrung in der Baubranche und der Wohnungswirtschaft hat Dirk Mößner ein geschultes Auge, wenn es um die Qualität von Wohnraum geht. Die Ansprüche der Mieter und die Geschmäcker sind ganz unterschiedlich, jede Wohnung ist dank ihrer Bewohner ein Unikat und das darf auch so sein. Beim Thema Sicherheit sind individuelle Lösungen manchmal aber

auch zweifelhaft. „Da erlebt man als Vermieter immer wieder Überraschungen“, erzählt Mößner aus seinem Berufsalltag und hat mit einer frei gewordenen Wohnung an der Hall-Straße auch gleich ein passendes Beispiel zur Hand. Ein dünnes Kabel wie es für Telefon- oder Lautsprecher-Leitungen verwendet wird, liegt auf dem Boden und war bis vor kurzem offensichtlich unter einem

Teppichboden versteckt und mit dem Haushaltsstrom verbunden. Solche unfachmännischen Installationen sieht Mößner immer wieder. Die provisorische, lose Verlegung und der viel zu dünne Leitungsquerschnitt sind typisch für solche Installationen, die durchaus lebensgefährliche Risiken bergen. Mößner hat solche Konstruktionen auch vielfach schon in Kinderzimmer gese-

hen. Die Gefahr eines Brandes oder eines Stromschlages ist da durchaus real, nicht erst, wenn aus Versehen, Wasser verschüttet wird. „Dann haben Sie fließend Strom.“ Mößner rät den IGW-Mietern, Kontakt mit der technischen Abteilung in der Verwaltung an der Nordstraße aufzunehmen, wenn spezielle Installationen benötigt werden. Die Fachleute klären dann vor Ort, wie die vorhan-

denen Installationen erweitert werden können und welche Kosten entstehen. Dirk Mößner wirbt um Vertrauen zur IGW. In der Praxis sei die Gesellschaft, auch was die Kostenverteilung angeht, sehr kulant unterwegs. Und zwar nicht nur im Sinne des partnerschaftlichen Umgangs mit den Mietern, sondern auch, um den Sicherheitsstandard in den Wohnungen dauerhaft zu erhalten.

## Ein traumhafter Ausblick über die Waldstadt

Marlene Heßmer lobt als Erstmieterin im Haus Schulstraße 53 die auch heute noch gute Gemeinschaft

„Das Wohnen ist hier wunderbar“, wird Marlene Heßmer in einigen Minuten sagen. Etwas später in dem Gespräch über ihre Wohn Erfahrungen im Hochhaus Schulstraße 53 wird sie noch deutlicher: „Mich müssen sie mit einer Kiste hier raustragen!“ Doch zuvor wird der Besuch in der vierten Etage erst einmal freundlich in Empfang genommen, der Kaffee wartet schon. Als allererstes präsentiert die 80-Jährige den wunderbaren Ausblick: Ein 180-Grad-Panorama zeigt die Waldstadt von einer ihrer schönsten Seiten – im Süden der Stadtwald mit der Fachhochschule als Orientierungspunkt, die Dächer der Innenstadt sozusagen geradeaus und schließlich der Seilersee samt Seilerwald im Norden. Auch in der Nacht, vor allem beim Feuerwerk zum Jahreswechsel, zum Schützenfest und zur Osterkirmes, verspricht die Aussicht noch mehr

Wohnvergnügen mit Lokalkolorit. Marlene Heßmer und ihr bereits 1995 verstorbener Mann Rolf gehörten zu den ersten Mietern in dem



Marlene Heßmer hat es sich ebenso persönlich wie gemütlich eingerichtet in ihrer Vier-Zimmer-Wohnung. Den tollen Ausblick genießt sie nach wie vor.

Neubau der IGW an der Schulstraße. Das war 1971, und die alte Wohnung (noch mit Ofenheizung) an der Mendener Straße war zwar schön,

passte aber so gar nicht mehr zu der Familie mit zwei heranwachsenden Söhnen. Durch die Vermittlung des Wohnungsamtes der Stadt konnte sich das Ehepaar dann auf die Neubauwohnung im Hochhaus der Schulstraße freuen. „Wir sind immer durch den Rohbau gelaufen und haben uns die Wohnungen angeschaut“, sagt Marlene Heßmer heute.

Die Wohnungen in dem Hochhaus-Neubau waren damals sehr gefragt. „Die erste Besetzung des Hauses, das war schon was“, sagt die alte Dame, deren Ehemann Beamter im Rathaus war. Sie selbst arbeitete als Verkäuferin bei „Schönborn“ an der Werminger Straße. Das Miteinander im Haus ist damals wie heute angenehm. „Die Menschen verstehen sich gut“, sagt Marlene Heßmer, die meisten sind nett und hilfsbereit. Viele Jahre haben ihr Gatte und in

dessen Folge sie selbst den nebenberuflichen Hausmeister-Posten in dem Hochhaus übernommen, das in seiner etwas zurückgesetzten Lage an der Schulstraße zu den weniger bekannten Gebäuden in Iserlohn zählt. Mittlerweile haben die Mitarbeiter der IGW-Verwaltung an der Nordstraße die Funktionen des Hausmeisters übernommen, den Kontakt dorthin pflegt Marlene Hesmert weiterhin.

Ihre Vier-Zimmer-Wohnung mit Gäste-WC will sie auf keinen Fall aufgeben, auch nicht im Tausch gegen eine kleinere in der IGW-Anlage an der Schulstraße. Das liegt auch an den langjährigen Freund-



Vom Hochhaus Schulstraße 53 hat man einen wunderbaren Ausblick in die grüne Umgebung.

schaften, die sich im Haus sozusagen „Tür an Tür“ entwickelt haben. Eine gute Freundin lebt auf der selben Etage, eine andere im Stockwerk darüber. Es ist zwar nicht mehr so wie früher, dass Marlene Heßmer ausnahmslos alle Bewohner des achtstöckigen Hauses kennt, doch nette Gespräche im Aufzug, die gehören hier nach wie vor zur Tagesordnung.

# Kleine IGW-Wohnungen sind bei Studenten sehr beliebt

Ein kleines Plus an Ausstattung macht den Start in Iserlohn leichter

Wenn nach einigen Jahren das Kündigungsschreiben kommt, kann Volker Klodt, einer von drei Wohnungsverwaltern der IGW, neben dem einen entscheidenden Satz darin oft freundlich formulierte Worte des Dankes und des Lobes für einen guten Service lesen. Das kommt natürlich auch bei den „ganz normalen“ Mietern vor, besonders häufig aber bei den Studenten, einer Zielgruppe, auf deren besondere Situation die IGW seit vielen Jahren gezielt eingeht.

„Klein und zweckmäßig“, so formuliert Volker Klodt die Ansprüche der Studenten an ihre oftmals erste eigene Wohnung. 40 bis 45 Quadratmeter sollen es sein, ein oder zwei Zimmer plus Küche. „Sie legen nicht unbedingt viel Wert auf Komfort“, weiß Klodt aus seiner langjährigen Erfahrung, was nicht heißt, dass die Studenten nicht ihre eigenen Bedürfnisse hätten. Die Zeit des Aufenthalts in Iserlohn ist für sie zumeist begrenzt, so dass niemand Wände tapezieren und Bodenbeläge verlegen möchte. Die IGW hat daher einen kleinen Teil ihres Wohnungsbestandes auf die Gruppe

der Studenten ausgerichtet und dafür einen Standard entwickelt, damit der Einzug schnell und ohne große Vorbereitungen von der Hand geht: In den Studentenwohnungen der IGW sind deshalb Wände und Decken mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen, in allen Räumen liegt ein wischbarer Bodenbelag, außerdem sind überall Leuchten montiert. Dazu kommt als weiterer Pluspunkt die „Pantryküche“, eine Kombination von Zwei-Platten-Herd, Kühlschrank und Spüle, die dafür sorgt, dass sich der Aufwand für die neue Wohnung in Grenzen hält.

## Angebot spricht sich ohne Werbung herum

Bewerben muss die IGW ihre für Studenten ausgestatteten Wohnungen nicht. Mundpropaganda sorgt dafür, dass die Nachfrage in der IGW-Verwaltung an der Nordstraße das Angebot meist übersteigt. „Wenn einer auszieht, steht der nächste meist schon vor der Tür“, weiß Wohnungsverwalter Volker Klodt. Die von ihm verwalteten Wohnungen liegen am Nußberg, in Gerlingsen, am Hom-

bruch, am Dördel und rund um den Grüner Weg.

Für die anderen Bestände mitten in der Innenstadt oder an der Schlesischen und an der Schulstraße sind Kollegen zuständig. Aushänge an der FH Südwestfalen und an der BiTS sorgen dafür, dass die Interessenten wissen, an wen sie sich wenden können. Naturgemäß sind die Wohnungen in der Nähe der Hochschulen jeweils besonders gefragt, was aber nicht bedeutet, dass die Studentenwohnungen sich dort konzentrieren.

Die Studierenden treten durchaus selbstbewusst auf, hat Klodt festgestellt. „Die jungen Leute wissen, was sie wollen“, ist seine Erfahrung, wobei er durchaus Unterschiede zwischen den Studenten der FH Südwestfalen und der BiTS festgestellt hat. Bei den Neuzugängen der privaten Hochschule sind oft die Eltern an der Wohnungssuche beteiligt und achten besonders auch auf das Umfeld, in dem ihre Kinder wohnen werden. Die Studenten an der Fachhochschule auf der Alexanderhöhe sind da meist ohne elterliche Unterstützung unterwegs.

Passt es oder passt es nicht? Diese Frage müssen sich nicht nur die studentischen Mietinteressenten bei ihrer Wohnungssuche stellen. Für Volker Klodt ist das sein tägliches Geschäft, wenn er Mieter und Objekt zusammenbringen muss. Und so führt der Weg zur IGW-Wohnung zunächst durch die Büros von Klodt und seinen beiden Kollegen. Dort stellen sich die Bewerber persönlich vor, dann folgt eine Bonitätsabfrage durch die IGW. Danach zeigt der Wohnungsvermittler den Studenten die eine oder auch mehrere Wohnungen, die für sie oder ihn in Frage kommen. Nach der Zusage zahlt der Mieter drei Kaltmieten als Kautions, bei Bedarf auch in Raten. Mit dem Mietvertrag in der Hand, steht dem Bezug der ersten eigenen Wohnung und dem sicheren Start ins Studentendasein dann nichts mehr im Wege.

Für die IGW hat das Geschäft einerseits einen sozialen, gleichzeitig aber auch einen wirtschaftlichen Charakter, denn die Studenten müssen das kleine Plus an Ausstattung über eine etwas höhere Kaltmiete durch-



Ausgesuchte Wohnungen für Studenten stattet die IGW grundsätzlich mit Pantryküche, Spiegelschrank und einigen weiteren Ausstattungsdetails aus.

aus mitbezahlen. Ganz persönlich ist Volker Klodt mit der jungen Kundschaft sehr zufrieden und spricht von einer „ruhigen und problemlosen Zielgruppe“. Die wohnt offensichtlich gern bei der IGW, denn die Leerstandsquote für IGW-Studentenwohnungen liegt nicht nur aktuell bei Null.

## Der schnelle Weg zur IGW-Wohnung

Drei Mitarbeiter – Rolf Jöstingmeier, Markus Diburg und Volker Klodt – sind bei der IGW für die Vermietung des Wohnungsbestandes tätig und damit die richtigen Ansprechpartner für alle Interessentinnen und Interessenten. Die IGW erwartet von ihren potenziellen Mietern grundsätzlich die Erlaubnis, eine Bonitätsauskunft einzuholen, und eine Kautions in Höhe von drei Monatskaltmieten, die bedarfsweise auch in Raten be-

zahlt werden kann. Die Formalitäten werden im Rahmen eines persönlichen Gespräches erläutert, das in der IGW-Verwaltung an der Nordstraße stattfindet.

Interessenten sollten sich unter der zentralen Rufnummer 02371/793-0 mit der IGW in Verbindung setzen. Nicht alle Wohnwünsche lassen sich sofort erfüllen. In besonderen Fällen, zum Beispiel für größere Familien, führt die IGW auch Wartelisten.



Volker Klodt ist seit 1992 Wohnungsverwalter bei der IGW. Er kennt ebenso wie seine Kollegen den von ihm betreuten Wohnungsbestand nicht nur aus den Akten.

## Statt des Laubengangs kam ein moderner Aufzug

Heinz und Helga Sczesny fühlen sich in ihrer IGW-Wohnung wohl, nur der Verkehr dürfte gerne leiser sein

Seit 1968 wohnen Heinz und Helga Sczesny am Rande von Werdingsen, Auf dem Winkel 23. Damals war das Haus gerade drei Jahre alt, als sich der glückliche Zufall ergab, dass sie die Wohnung beziehen konnten. Dabei spielte wohl auch eine Rolle, dass die gelernte Buchhalterin damals für kurze Zeit als Mutterschaftsvertretung bei der IGW beschäftigt war. Später war die heute 80-jährige Helga Sczesny beim Steuerberater tätig, ihr Mann Heinz (75) war Werkzeugmacher bei Thebille. „Am Anfang war es hier laut wegen der Tankstelle“, erzählt Helga Sczesny mit dem Blick in Richtung Schlesische Straße, im Haus hingegen sei es immer ruhig gewesen. Das Miteinander im Haus beschreiben die beiden Bewohner als gut.

Drei Zimmer, Küche, Bad und Balkon, das ist das kleine Reich der Sczesnys, das sie sich wohl-

lich eingerichtet haben. Vor einigen Jahren hat die IGW das Haus modernisiert, die Fassade wärmedämmte und einen Aufzug angebaut. Der Staub und Lärm der Umbauarbeiten ist zwar noch nicht komplett vergessen, zumal auch der Eingangsbereich komplett umgestaltet wurde. Doch die



„Auf dem Winkel“ haben die IGW-Häuser Aufzüge erhalten.

Freude über das Neue überwiegt. „Ich bin froh, dass er da ist“, sagt Helga Sczesny, die leicht gehbehindert ist, über den Aufzug. Weil der alte Laubengang, der von der Straße auf dem Winkel zum Eingang führte, entfernt wurde, ist das Haus trotz der unveränderten Post-Adresse nunmehr nur noch von der Straße auf dem Kämpchen zu erreichen. Von dort geht es allerdings jetzt auch barrierefrei bis in die Wohnungen.

„Wir können uns nicht beklagen“, fasst Helga Sczesny ihr Verhältnis zur IGW zusammen. „Wenn was ist – die bestellen uns die Handwerker“, erzählt sie mit



Heinz und Helga Sczesny fühlen sich in ihrer IGW-Wohnung wohl, die inzwischen ohne Treppensteigen zu erreichen ist.

zufriedenem Gesicht und berichtet von einem Wasserrohrbruch vor wenigen Wochen, dessen Beseitigung die Installateure schon morgens um sechs Uhr früh in Angriff genommen hatten. „Wenn so was ist, da ist die IGW ganz prompt.“ Beim Blick von ihrem Balkon,

der nach Südwesten zur Schlesischen Straße hin gebaut ist, fühlen sich die Sczesnys dann doch ein wenig an die ersten Jahre erinnert. Zwischenzeitlich waren zwischen dem Haus und der Tankstelle hohe Bäume und Sträucher gewachsen, hatten für grüne Aussicht und Lärmschutz gesorgt.

Mittlerweile sind sie gefällt worden, so dass der Verkehr auf der Schlesischen Straßen wieder deutlicher zu hören ist. Auf dem Balkon haben es sich die Sczesnys bequem eingerichtet. Am wohlsten fühlen sich dort aber die beiden Katzen des Ehepaares: „Cleo“ und „Tinka“ lassen sich von dort nur ungern vertreiben.



Tanja Michler ist die gute Seele im IGW-Waschhaus in Gerlingsen. Sie hilft bei allen Fragen.

## Extra schnell, ganz schön günstig und echt kommunikativ

Gerlingser Waschhaus ist nicht nur für IGW-Mieter da

Der Bau stammt aus den Anfangstagen des Stadtteils Gerlingsen, hat aber mittlerweile ein schickes Graffiti-Kleid erhalten. Das Innenleben ist deutlich moderner: Industriemaschinen zum Waschen, Trocknen und Mangeln der Wäsche, allesamt deutlich größer als Haushaltsmaschinen. Vor allem aber schneller: 38 Minuten für 30-Grad-Wäsche, 42 Minuten für 40-Grad-Wäsche, 65 Minuten für 65-Grad-Wäsche. Die 95-Grad-Wäsche ist heute weniger gefragt. Trotzdem hat Tanja Michler, die seit sechs Jahren das IGW-Waschhaus an der Barbarastraße 50a betreut, die Laufzeit parat: gut anderthalb Stunden. Da lohnt es sich kaum, zwischendurch nach Hause zu gehen und etwas zu erledigen. Macht auch deshalb kaum jemand, weil die Stimmung unter den Kunden so familiär ist. Oft treffen sich zur gleichen Zeit die gleichen Personen. „Die meisten ‚Stammwäscher‘ bleiben hier und frühstücken zusammen“, erzählt Tanja Michler und verweist auf die einzige Maschine, die nicht für Wäschepflege zuständig ist: den top-modernen Kaffeeautomaten.

Waschküchen waren in den IGW-Hochhäusern Anfang der 1960er Jahre nicht vorgesehen, stattdessen errichtete das Unternehmen ein zentrales Waschhaus. Jeder Mieter konnte Waschzeiten nutzen, musste sich aber auch rechtzeitig anmelden. Inzwischen geht es lockerer zu, das Waschhaus funktioniert weniger als Verwaltung, sondern als Serviceeinrichtung. Der Charakter eines Treffpunktes ist geblieben.

Tanja Michler ist im Waschhaus die Chefin, die gute Seele und die helfende Hand. Sie vergibt Termine und hilft. Nur die modernen Trockenautomaten, die Hemden, Jacken, Blusen, Blazer und Sakkos auf einer Art Puppe gleichzeitig trocknen und bügeln, bedient sie stets selbst. Ein Euro kostet das pro Stück, das Waschen ist mehr als günstig und wird nach Stromverbrauch berechnet. Zwei Maschinen waschen, trocknen, mangeln kostet üblicherweise zwischen 3,50 und 5 Euro. Termine und weitere Details gibt es unter ☎ 02371/37743. Auch „Fremdwäscher“ sind herzlich willkommen!



Waschen, trocknen, klönen – das passt ...

# Die ersten Liebhaber sind gefunden

Im „Schlieperblock“ regieren die Bauarbeiter und realisieren ein bemerkenswertes Projekt im Bauhaus-Stil



Energieberater Martin Wulf (re.) und IGW-Chef Olaf Pestl weisen auf Beratungsmöglichkeiten für IGW-Mieter hin.

## Neutrale Beratung rund ums Wohnen IGW übernimmt für Mieter die Kosten

Wenn der Mensch zum Kunden wird, läuft nicht immer alles reibungslos. Da ist manchmal guter und neutraler Rat vom Fachmann gefragt. Die Verbraucherzentrale Iserlohn ist seit Jahrzehnten der bekannte und bewährte Ansprechpartner vor Ort, oft im Vorfeld von Kaufentscheidungen, häufig als zuverlässiger Berater. Rund um das Thema Wohnen arbeiten Verbraucherzentrale und IGW eng zusammen. Drei ausgesuchte Angebote gibt es aktuell kostenfrei für IGW-Mieter.

### Verschiedene Angebote ganz nach Bedarf

Allen Haushalten, die den Gründen für einen hohen Strom- und Heizkostenverbrauch noch nicht auf die Schliche gekommen sind, bietet der **Basischeck** Abhilfe direkt vor Ort. Energieberater schätzen die Situation zum Strom- und Heizenergieverbrauch nach einem Blick auf die Heizkosten- und Jahresstromabrechnung ein. Anschließend werden alle „Stromverbraucher“ genauer unter die Lupe genommen. Abgerundet wird die Beratung mit Tipps zum sinnvollen Heizen und Lüften.

Schon seit 2014 gibt es die **Wohnungsnutzungsberatung**. Nach dem Einzug in eine andere Wohnung oder im Anschluss an eine Sanierung ist es von großer Bedeutung, dass das eigene Verhalten an die neue Situation angepasst wird. Die Bewohner bekommen vor Ort Tipps zum optimierten Heizen und Lüften und Hintergrundinformationen, wie und warum sie sich in der neuen Wohnumgebung anders verhalten müssen, um schadensfrei und energiesparend zu wohnen.

Der **Wohnungsscheck** richtet sich an Mieterinnen und Mieter, die eine Wohnung in einem Neubau beziehen. Bei der Beratung im Rohbau oder in der frisch bezogenen Wohnung geht es darum, Schadstoffe und Wohngifte in Innenräumen mit einfachen Maßnahmen zu vermeiden. Einrichten und Heimwerken mit empfehlenswerten Baustoffen und die Vorbeugung gegen Schimmel sind hier zentrale Themen.

**Anmeldungen** für die genannten Beratungsangebote nimmt die Verbraucherzentrale Iserlohn unter der Rufnummer 02371/21941-05 entgegen.

## Impressum

Anzeigen-Sonderveröffentlichung der Zeitungen Iserlohner Kreisanzeiger Westfälische Rundschau im Auftrag der IGW - Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Nordstraße 21 58636 Iserlohn

**Kontakt:**  
Telefon: 02371 793-0  
Telefax: 02371 793-140  
Internet: www.igw-wohnen.de  
E-Mail: info@igw-wohnen.de

Stefan Baumann aus der IGW-Abteilung Stadtentwicklung hat ein paar gerollte Pläne und eine ordentliche Portion Sonnenschein mit auf die Baustelle gebracht. Dass es für den „Schlieperblock“ keine Zukunft geben sollte, dass alle Gebäude dem Erdboden gleich gemacht werden sollten, das ist längst Geschichte. Ursprünglich hatte die IGW geplant, dort einen Neubau zu errichten. Doch weil die Siedlung aus den 1920er und 1930er Jahren unter Denkmalschutz steht, wurde dafür ein modernes Konzept entwickelt. Neben den Plänen, die vom Architekturbüro Kissing entwickelt wurden, hat Stefan Baumann auch ein paar Geschichten rund um die Bauten in Iserlohns (bislang!) wohl unbeliebtester Wohnlage mitgebracht. Zum Beispiel von einem Schreiben des Direktors der Kettenwerke Schlie-



Stefan Baumann aus dem Bereich Stadtentwicklung der IGW zeigt, wie die Anlage entwickelt werden soll.



Der Schlieperblock wird von der IGW denkmalgerecht saniert. Diese Gebäude liegen an der Ankerstraße und werden als Einfamilienhäuser zum Verkauf angeboten. Auf der Rückseite entstehen Gärten, die Häuser erhalten an der Rückseite teilweise sogar bodentiefe Fenster.

per, der die Stadt schon kurz nach der Errichtung wissen ließ, man möge die Schlieperstraße, nach der die Siedlung mit den Notwohnungen im Volksmund ihren Namen erhalten hatte, umbenennen, damit der Name seines Unternehmens nicht mehr damit in Verbindung gebracht werde. Ironie der Geschichte: Obwohl die Schlieperstraße schon viele Jahre Ankerstraße heißt, hat sich die Bezeichnung im Volksmund erhalten. Die Vermarktung unter dem Titel „Bauhausiedlung Schlieper“ unterstreicht zudem den Beginn einer neuen Ära für das Ensemble.

### In jeder Beziehung ein besonderes Projekt

Wie sehr der Bauhaus-Stil bei der Planung der damaligen Notwohnungen eine Rolle gespielt hat, vermag Stefan Baumann trotz seines großen Interesses an der Baugeschichte der Anlage und dem Studium der Akten nicht so genau zu sagen. Vor Ort zeigt er auf Details, die dafür, auf andere, die dagegen sprechen. Und er kennt die Kleinigkeiten, in denen sich die Blöcke der verschiedenen Baujahre voneinander unterscheiden. „Der ‚Schlieperblock‘ ist irgendwie in jedem Bereich ein ganz besonderes Projekt“, sagt Stefan Baumann – durchaus positiv gestimmt – mit Blick auf die Geschichte und auf bautechnische Besonderheiten, die die Aufmerksamkeit der Planer beanspruchen.

Nachdem bisher schon Versorgungsleitungen erneuert und der Häuserblock am Drosselweg, den

die IGW als Wohnungen für die eigene Vermietung umbaut, entkernt worden ist, geht es in diesen Tagen zwischen den insgesamt sechs Häuserblöcken so richtig los und die großen Baumaschinen rollen an.

In der „Bauhaus-Siedlung Schlieper“ sorgt die IGW zunächst für die denkmalgerechte Aufbereitung der Gebäude von außen und des

Umfeldes. Dächer, Fenster,

Haustüren – alles wird saniert. Terrassen und Gärten, Wege und Parkplätze sowie ein Gemeinschaftsplatz mit Baum gehören zum Komplettprogramm für das alte Viertel, das innerhalb weniger Monate technisch um ein Jahrhundert nach vorne katapultiert wird, dabei aber auch den gestalterischen Charme der frühen Jahre zurückhalten soll.

„Die Häuser werden wahrscheinlich weiß gestrichen“, berichtet Stefan Baumann von den Planungen, die auf der Untersuchung alter Farbschichten basieren. Vielleicht werden die Vordächer, die es nur an einigen Häusern gibt, sogar in blau und orange erstrahlen. Da gibt es noch Abstimmungsbedarf mit den Denkmalschützern.

Die Gebäude, die als Einfamilien-

häuser angeboten werden, können die Erwerber innen nach eigenen Wünschen ausbauen. Einige sind reserviert, andere noch frei. Die Wohnungen, die die IGW am Drosselweg in Form von Zweifamilienhäusern entstehen lässt, bleiben als Mietobjekte im Bestand der Wohnungsgesellschaft. „Wir wollten ganz bewusst ein Symbol setzen, dass wir nicht alles abstoßen, sondern zum Standort ‚Schlieperblock‘ stehen“, sagt Stefan Baumann. Offenbar eine gute Entscheidung, denn für die Mietobjekte gibt es bereits – ohne jede Werbung – mehr Bewerber als Wohnungen.



In einem Musterhaus zeigt die IGW, dass in den Gebäuden zeitgemäße Grundrisse realisierbar sind.

### Ein eigenes Bild von der Denkmal-Siedlung

Am „Tag des Denkmals“ am Sonntag, 11. September 2016, können alle Interessierten die Siedlung und die Planungen kennenlernen. Treffpunkt ist das Musterhaus am Meisenweg 2. Auch Kaufinteressenten treffen dann auf kompetente Ansprechpartner. Außerhalb dieser Zeiten steht die Immobilienabteilung der Sparkasse für Anfragen zur Verfügung: ☎ 02371/216-404.



## Das IGW-Team im Jubiläumsgesamtbild: Bereit für die Aufgaben der Zukunft

Eine große Nähe zu den Mietern und zu den Iserlohnern insgesamt, offene Ohren für Wünsche und Probleme sowie kurze Entscheidungswege: All das sind prägende

Merkmale der IGW. Mit mehr als 2100 Wohnungen ist sie der größte Wohnungsanbieter in Iserlohn. Von der Nordstraße aus, aber auch von den Servicebüros in Gerlingsen und

an der Schulstraße pflegt die IGW den direkten Kontakt zu den Kunden – ohne Callcenter und mit festen, langjährigen Ansprechpartnern. Auch deshalb haben die Iser-

lohner eine gute Meinung von „ihrer“ IGW. Mit der Erfahrung aus 125 Jahren pflegt ein motiviertes Team aktiv den Bestand und entwickelt neue Ideen für die Zukunft.

Die IGW-Mitarbeiter sind sich im Jubiläumsgesamtbild der Herausforderungen der Zukunft bewusst und arbeiten weiter daran, dass Iserlohn als Wohnort eine gute Adresse bleibt.