

fair.

Magazin für Mitglieder.

Jubiläum!
75 Jahre
Baugenossenschaft
Langen eG



Liebe Mitglieder,

vor 75 Jahren haben beherzte Langener Mut zur Selbsthilfe bewiesen und die Baugenossenschaft Langen eG gegründet. Am gemeinsamen Ziel – Wohnungsnot zu mildern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – hat sich seitdem nichts geändert. Dass wir das können, haben wir in den vergangenen 75 Jahren immer wieder bewiesen. Und wir können mit Stolz zurückblicken auf das bisher Erreichte.



IMPRESSUM

Herausgeber:
 Baugenossenschaft Langen eG
 Robert-Bosch-Straße 47
 63225 Langen
 Telefon +49 (6103) 9091-0
 info@wohnraumkoenner.de
 vertreten durch den Vorstand
 Wolf-Bodo Friers und Stephan Langner

Redaktion:
 Michaela Ohlsen (V.i.S.d.P.)

Umsetzung Redaktion und Layout:
 Gesine Pannhausen,
 GP Editorial – Foto Text Design Konzept

© Bilder/Grafiken:
 Baugenossenschaft Langen eG
 Stadt Langen; VdW südwest

Anmerkung der Redaktion:
 Aus Gründen der Vereinfachung wird in allen Texten die männliche Form als geschlechtsneutrale Form verwendet. Eine Diskriminierung ist damit nicht beabsichtigt oder verbunden.

Denn immerhin sind wir mit über 1.700 bezahlbaren Wohnungen der größte Vermieter in Langen und gehören zu den zehn größten Baugenossenschaften im Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft.

In den vergangenen 75 Jahren haben wir mehr als 140.000 Quadratmeter Wohnraum geschaffen und das Wohnen für mehr als 10.000 Mitglieder organisiert. Bisher sind 600 unserer Wohnungen energetisch saniert und modernisiert und allein in den letzten acht Jahren haben wir 84,7 Millionen Euro in Neubau und Modernisierungen investiert. Nicht zuletzt haben wir auch die Elektromobilität in Langen vorangetrieben – mit unserem eigenen vollelektrischen Fuhrpark und den

drei Sharing-Fahrzeugen sowie den Miet-Lastenrädern. Besonders stolz sind wir natürlich auch, wenn unsere innovativen Ideen dann auch noch honoriert werden – wie beispielsweise unser Wohnprojekt Anna-Sofien-Höfe, für das wir 2021 mit dem Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau ausgezeichnet wurden. All diese Beispiele zeigen, dass der Genossenschaftsgedanke modern ist und mit der Zeit geht. Wir können uns schnell auf aktuelle Herausforderungen einstellen – sei es der Klimawandel, die Corona-Pandemie oder der Krieg in der Ukraine. Wir finden, das ist keine schlechte Bilanz bis jetzt. Nicht umsonst nennt man uns die Wohnraumkönner. Auf die nächsten erfolgreichen Jahre!

Ihr Wolf-Bodo Friers
 Vorsitzender des Vorstands der Baugenossenschaft Langen eG

Inhalt

Grußworte	3
Zeitleiste 1947 - 2022	4 - 7
Gemeinsam mehr erreichen: Was bedeutet Genossenschaft?	8

„Seit 75 Jahren haben wir mit der Baugenossenschaft Langen eG einen starken und zuverlässigen Partner an unserer Seite, mit dem wir die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Langen meistern. Mit neuen und innovativen Wohnkonzepten, barrierefreien Wohnungen und Investitionen in energetische Sanierung der Gebäude hat die Baugenossenschaft das Stadtbild immer wieder nachhaltig geprägt. Zu nennen sind hier unter anderem das „Blaue Haus“ in der Feldbergstraße 35 oder die gerade fertig gestellten Anna-Sofien-Höfe mit dem preisgekrönten Mobilitätskonzept und der einzigartigen Farbgestaltung.

Dabei hatte 1947 alles ganz bescheiden angefangen: Mit 200 Kubikmeter Gestein aus dem Langener Steinbruch und 150 laufendem Meter Holz aus den umliegenden Wäldern haben die Genossenschaftsmitglieder die ersten Häuser gebaut. Damals wie heute war bezahlbarer Wohnraum das oberste Ziel. Und die Baugenossenschaft Langen eG setzt das bis heute hervorragend um. Die Mieten bleiben auch im Neubau in einer

Metropolregion wie der Stadt Langen fair und bezahlbar. Nicht umsonst sind die „Wohnraumkönner“ – wie sie sich selbst nennen – der größte Vermieter in Langen. Und nicht nur das: Mittlerweile hat sich die Baugenossenschaft Langen eG zu einem modernen Wirtschaftsunternehmen entwickelt, das sich seiner Verantwortung für Mensch und Umwelt bewusst ist. Auch das große soziale Engagement soll hier nicht unerwähnt bleiben.

Ich gratuliere der Baugenossenschaft Langen eG zu ihrem 75-jährigen Bestehen und freue mich auf weitere Jahre guter Zusammenarbeit. Mein besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat und dem Vorstand für ihre zukunftsweisende Unternehmensführung und ihr Engagement für ein lebenswertes Langen.“

Prof. Dr. Jan Werner
Bürgermeister der Stadt Langen e.V.



„Seit 75 Jahren ist die Baugenossenschaft Langen eG am Markt aktiv – und uneingeschränkt lässt sich zum Jubiläum konstatieren: Es ist eine Erfolgsgeschichte zum Wohle ihrer Mieterinnen und Mieter. Denn die Genossenschaft wird dem mit der Bezeichnung „Die Wohnraumkönner“ verknüpften Anspruch in jeder Hinsicht gerecht.

Sie übernimmt als derzeit größter Vermieter in Langen soziale Verantwortung und bietet in rund 1.700 Wohnungen bezahlbaren und sicheren Wohnraum zu fairen Konditionen an. Dabei hat die Genossenschaft aber auch die Zukunft fest im Blick und stellt sich den aktuellen Herausforderungen, insbesondere in puncto Klimaschutz: In den nächsten zehn Jahren ist geplant, rund 70 Prozent der Gebäude energetisch zu sanieren.

Wir wissen um die Dimension dieser Aufgabe und treten

als Verband mit aller Kraft dafür ein, dass die Baugenossenschaft bei diesem und allem weiteren Engagement verlässliche Rahmenbedingungen vorfindet, die ihr den Spagat zwischen ökonomisch und ökologisch-sozial verantwortlichem Handeln ermöglichen.

Ob im Rahmen unserer politischen Interessenvertretung, in der Gremienarbeit oder beim fachlichen Austausch – wir freuen uns, die Baugenossenschaft Langen eG als Partner an unserer Seite zu wissen. Im Namen des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. gratuliere ich Ihnen sehr herzlich zum Jubiläum und wünsche für die Zukunft alles erdenklich Gute!“

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

75 Jahre Baugenossenschaft Langen eG

Von der Gemeinschaft zum modernen Wirtschaftsunternehmen

Am 14. März 1947 wird die Baugenossenschaft Langen eG gegründet. Das Ziel ist von Anfang an, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Soziale Verantwortung. Für die Mitglieder. Das ist bis heute so. Meilensteine einer Erfolgsgeschichte.

LANGENER ANZEIGENBLATT

Beschlüsse der Stadtverordneten- versammlung vom 27. April 1949

[...] Zur Förderung des Wohnungsbaues werden den Mitgliedern der Gemeinnützigen Baugenossenschaft eGmbH Langen [...] Steine aus dem städt. Steinbruch und Nutzholz aus dem Stadtwald im Wege der Selbstwerbung abgegeben. Dabei werden folgende Preise zu Grunde gelegt: 1. Bruchsteine zu 4 DM je cbm; werden der Stadt $\frac{1}{4}$ der gebrochenen Steine überlassen, so werden die übrigen $\frac{3}{4}$ unentgeltlich abgegeben. 2. Bei Nutzholz der festgesetzte Richtpreis abzügl. Holzwerkungskosten. Der hiernach zu zahlende Kaufpreis wird zinslos gestundet bei einer dringlichen Sicherung hinter der 1. Hypothek und einer jährl. Tilgung von 5. v. H., beginnend mit der Gebrauchsabnahme. Die festgesetzten Preise für Bruchsteine gelten nur für das Brechen im Handbetrieb. [...]



1947

Um die Wohnungsnot nach Ende des Zweiten Weltkriegs zu lindern, schließen sich 13 Langener zusammen und gründen am 14. März 1947 die „Gemeinnützige Baugenossenschaft e.G.m.b.H. Langen“. Die Stadt Langen wird Mitglied und fördert die Genossenschaft mit 15 Bauplätzen. Der Genossenschaftsanteil beträgt 300 Reichsmark.



1949

Die ersten Häuser entstehen in Selbsthilfe. Und Anpacken lohnt sich: Wer die meisten Stunden investiert, bekommt als erstes eine Wohnung. Da heißt es Steine aus dem städtischen Steinbruch schleppen und Bauholz aus dem Stadtwald heranschaffen. Ende 1949 ziehen die ersten Mieter in die Zweifamilienhäuser in der Bürgerstraße 3 - 21 ein. Ein Grundstock ist geschaffen, die Bautätigkeit geht weiter.



Preisgünstige Mietwohnungen sind rar. 1949 wird auch mit dem Bau des ersten Mietshauses mit 9 Wohnungen in der Bürgerstraße 12 begonnen. In diesem Haus befindet sich auch die erste Geschäftsstelle der Baugenossenschaft.



1957-
1968



• Soziales Verantwortungsgefühl von Anfang an: 1957 bauen die Genossen in der Zimmerstraße 18 ein Haus für einen Kriegsblinden, 1968 ein Haus für eine kinderreiche Familie in der Dürerstraße 20. Außerdem entstehen zahlreiche Reihenhäuser für die wachsende Zahl der Mitglieder. „Zick-Zack-Häuser“ entsteht. Das Ziel: freifinanzierte Genossenschaftswohnungen schaffen.

1972



• Die 70er Jahre sind herausfordernd. Die Preise steigen, bezahlbare Wohnungen und Bauland fehlen. Die Baugenossenschaft errichtet 1972 das Hochhaus in der Feldbergstraße 35 mit 105 öffentlich geförderten Wohnungen. In der Feldbergstraße 25 baut sie 96 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen sind sofort verkauft.

1982



• Anfang der 80er Jahre sinkt die Förderung durch den Bund für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Mitglieder dürfen unbegrenzt Anteile kaufen, um die Genossenschaft finanziell zu unterstützen. Am 26. Mai 1982 legen Aufsichtsrat und Vorstand ein Bau- und Modernisierungsprogramm vor: 62 Wohnungen sollen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet, 170 modernisiert werden.

1985



• Experimentierfreudig: Um Eigenheime anzubieten, schaut sich die Baugenossenschaft eine Idee ab, die in Holland und Dänemark erfolgreich ist: kostenreduziertes Bauen. Im Juni 1985 werden 14 Einfamilienhäuser in der Luther- und Zinkeisenstraße gebaut. Zweigeschossig, Satteldach, Keller. Die Idee funktioniert, die Häuser sind schnell verkauft.

1983

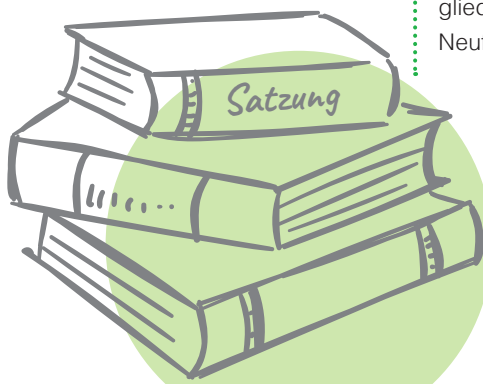


• Über die Stadtgrenzen hinaus: Im Mai 1983 setzt die Baugenossenschaft Langen eG den ersten Spatenstich für den Bau von 26 öffentlich geförderten Wohnungen in der Leipzigerstraße 1 - 3 sowie 28 - 32 in Egelsbach. Weitere Bauprojekte werden vom städtischen Bauausschuss gestoppt.

An die Zukunft denken: Die Baugenossenschaft Langen eG will altersgerechten Wohnraum schaffen. Und scheitert am Stadtparlament in Langen. Schließlich baut sie speziell für die Zielgruppe Wohnungen in der Margaretenstraße, Nordendstraße und in der Vierhäusergasse.

1989-
1990

• Das Ende der Gemeinnützigkeit, das Ende einer Ära. Zum 31.12.1989 erlischt mit dem Steuerreformgesetz das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Damit verbunden sind neue Aufgaben und die Steuerpflicht. Die Baugenossenschaft Langen eG beschließt in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung am 12.12.1990 eine Neufassung der Satzung.





„Am Steinberg“ entstehen bis 1995 Reihenhäuser und Mietwohnungen. Das Ziel ist, die Individualität des Wohngebiets zu erhalten und gleichzeitig moderne Architektur zu schaffen.

Erneute Gebietserweiterung: 1995 sind die ersten Wohnungen in Dreieich fertig. Mit Kinderspielplatz, Pavillon für Fahrräder und Kinderwagen, Waschküchen und Gemeinschaftsformen ist das Bauprojekt im Herrenwiesenweg bei Offenthal hochmodern.



2012-2014

Wechsel im Vorstand. Und Zeit für einen Zwischenbericht: Die Mitglieder werden nach ihrer Zufriedenheit gefragt. Ein paar Wünsche gibt es, die auch umgesetzt werden: zum Beispiel das Abfallmanagement.

Mitsprache ist ein Grundrecht. Miteinander sprechen unerlässlich. Kommunikation wird großgeschrieben. Die Website ist nutzerfreundlich, das Mitgliedermagazin erscheint regelmäßig viermal im Jahr umfangreicher, wechselnde Plakate informieren mit einem Augenzwinkern, unsere Social-Media-Kanäle sorgen für mehr Austausch.

2016



2014 fällt der Startschuss für das bisher umfassendste Bau- und Modernisierungsprogramm der Baugenossenschaft Langen eG. In zehn Jahren soll 70 Prozent des Bestandes energetisch modernisiert werden. Investition in zeitgemäßes Wohnen und die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft.

Auch die Geschäftsstelle wird modern. Barrierefrei, sichtbar, offen. Mitarbeiter und Vorstand entwickeln ein neues Logo und den Claim „Die Wohnraumkönner“. Am 22. Mai 2015 präsentieren sich die Wohnraumkönner bei einem Tag der offenen Tür ihren Mitgliedern.

2017



Die Baugenossenschaft Langen eG wird 70 Jahre alt. Im gleichen Jahr wird auch die Modernisierung des Hochhauses in der Feldbergstraße 35 fertig, die Außenanlagen und die Fassade folgen 2019. Die Baugenossenschaft ruft einen Architekturwettbewerb aus für das Bauprojekt „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“ Baubeginn ist allerdings erst 2022.

Die Mitarbeiterzahl der Baugenossenschaft wächst. Die Geschäftsstelle wird um ein Geschoss aufgestockt. Es gibt auch Umstellungen beim Fuhrpark: Ab 2018 fahren die Wohnraumkänner zu 100 % elektrisch. Geladen wird mit eigenem Solarstrom. Der Umwelt und dem Klima zuliebe.

2018



Wir machen Wohnen besser: Der Vorstand der Baugenossenschaft schafft eine neue Stelle für Genossenschaftliches Leben, an die sich die Mieter bei Anliegen und Problemen wenden können. Durch einen neuen Dienstleister fürs Abfallmanagement werden die Betriebskosten für die Mieter günstiger. Der Abriss der Anna-Sofien-Höfe startet. Außerdem wird das neue, erweiterte Bauprogramm vorgestellt.

2020



Im Herbst ist Baubeginn für die Anna-Sofien-Höfe im Langener Norden. Außerdem feiern die Wohnraumkänner Richtfest auf dem Gelände der Geschäftsstelle. 2021 wird das Gebäude fertig gestellt und an Immocity Apartments verpachtet. Die Baugenossenschaft treibt die Elektromobilität in Langen voran und stellt drei Fahrzeuge zur Verfügung. „Sharing is Caring.“ Die Baugenossenschaft beweist wieder ihre Innovationskraft und setzt als erster Vermieter ein Unterflurmüllsystem in Langen um. Standort: Das „blaue Haus“ in der Feldbergstraße 35.



2019

Die Baugenossenschaft Langen eG feiert 75-jähriges Bestehen! Wegen des Krieges in der Ukraine ist uns nicht nach Feiern zumute. Statt zu feiern, spenden wir 20.000 Euro an das Deutsche Rote Kreuz (DRK) für Flüchtlinge aus der Ukraine und für Defibrillatoren. Die Wohnungen in den Anna-Sofien-Höfen sind fertig und können an unsere Mitglieder übergeben werden. Am Steinberg beginnt der Bau von 84 hochwertigen bezahlbaren Wohnungen. Ein weiteres Bauprojekt im Baugebiet Liebigstraße Nord wird vorbereitet.

2021



Die Wohnraumkänner führen die 35-Stunden-Woche ein. Und das Neubauprojekt Anna-Sofien-Höfe (Annastraße, Sofienstraße, Westendstraße) mit 154 Wohnungen wird ausgezeichnet mit dem Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau. Das nachhaltige Mobilitätskonzept hat die Jury überzeugt.

2022





Hinterere Reihe von links nach rechts: Otto Kleinert, Paul Merkel, Harald Pilder, Walter Döring, Oskar Pollak, Stefan Amtsbüchler, Heinz Bolbach, Wilhelm Luley. Vordere Reihe von links nach rechts: Ernst Lauterbach, Kurt Langner, Peter Bärenz, Wilhelm Umbach, Arno Rosenkrank, Josef Böhm.

1947



Von links nach rechts: Prof. Dr. Christoph E. Motzko (Aufsichtsratsvorsitzender), Jens Pröber, Wolf-Bodo Friers (Vorstandsvorsitzender), Kirsten Schoder-Steinmüller, Wolfgang Schroth, Stephan Braun, Stephan Langner (Vorstand), Angela Weber, Berthold Matyschok (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Manfred Pusdrowski. Es fehlt Uwe Daneke.

2022

Der Aufsichtsrat damals und heute.

Gemeinsam mehr erreichen: Was bedeutet Genossenschaft?

„Was einer nicht alleine schafft, das schaffen viele.“ Dieses Zitat von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, einem der Väter des Genossenschaftsgedankens aus dem 19. Jahrhundert, gilt auch für die modernen Genossenschaften von heute.

Denn gemeinsam sind Ziele viel einfacher zu erreichen als allein. Diese Idee ist der Grundgedanke jeder Genossenschaft. Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind die drei Grundprinzipien. Auch Gemeinschaftssinn, Reformdenken und soziales Engagement gehören bis heute dazu.

Die drei Grundprinzipien:

Selbsthilfe – Personen schließen sich

freiwillig zusammen, um die ökonomischen, sozialen oder kulturellen Bedingungen der einzelnen Mitglieder zu verbessern. Sie bündeln ihre Kräfte, um gemeinsam Aufgaben zu bewältigen, die der Einzelne nicht erfüllen könnte.

Selbstverantwortung – Jede Genossenschaft ist autonom. Im Genossenschaftsgesetz ist geregelt, dass Vorstand und Aufsichtsrat auch Mitglieder der

Genossenschaft sein müssen. So wird gewährleistet, dass immer die Genossenschaftsmitglieder selbst die Entscheidungen für die Genossenschaft treffen. Diese Grundsätze der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung, dass die Mitglieder die Geschicke der Genossenschaft selbst bestimmen, kontrollieren und die wirtschaftlichen Folgen tragen, ist eine wirksame Abwehr von Einflussnahmen durch fremde Interessen.

Selbstverwaltung – Die Mitglieder regeln ihre wirtschaftlichen Angelegenheiten selbst, indem sie die Genossenschaft über ihre Organe verwalten und kontrollieren.

Die Vorteile einer Baugenossenschaft für Mitglieder:

- Wohnraum zu fairen Preisen
- Lebenslanges Wohnrecht (keine Kündigung wegen Eigenbedarf)