

fair.

Magazin für Mitglieder.





IMPRESSUM

Herausgeber:

Baugenossenschaft Langen eG
 Robert-Bosch-Straße 45–47
 63225 Langen
 Telefon +49 (6103) 9091-0
 info@wohnraumkönner.de
 vertreten durch den Vorstand
 Wolf-Bodo Friers und Stephan Langner

Redaktion:

Wolf-Bodo Friers (Vi.S.d.P.), Julia Knop

Layout:

Julia Kalinowski | Gestaltung
 www.juliakalinowski.de

© Bilder/Grafiken:

Annette Becker, becker.
 Dörfer und Grohnmeier Architekten
 Partnerschaften mbH
 Rotvux, Sandra Wenzel
 sigo, Smight
 Stadtwerke Langen
 Stefan Wildhirt

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.

Liebe Mitglieder,

unsere jährliche ordentliche Mitgliederversammlung ist immer das wichtigste Ereignis des genossenschaftlichen Jahres. Mein Vorstandskollege Stephan Langner und ich präsentieren Ihnen gemeinsam mit dem Aufsichtsrat das vergangene Geschäftsjahr, umgesetzte Projekte und unsere Pläne für die Zukunft Ihrer Genossenschaft. Und für die Zukunft haben wir einiges vor: Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Wir haben unser 2014 beschlossenes Modernisierungsprogramm erweitert. Die gestiegenen Baukosten und der vorhandene Mangel an bezahlbaren Wohnungen haben unsere Entscheidung bestärkt. Gebäude aus den 50er- und 60er-Jahren zu sanieren ist oft nicht mehr wirtschaftlich. Das erweiterte Bauprogramm 2030 sieht vor, die Modernisierungen im bisherigen Stil ab nächstem Jahr bis 2026 zu unterbrechen und in dieser Zeit neue Wohnungen zu bauen. Unser Neubaufvorhaben

am Steinberg haben wir Ihnen bereits in den vorherigen Ausgaben der fair. vorgestellt. Wir warten noch immer auf die Baugenehmigung und stehen gewissermaßen in den Startlöchern. Ein weiteres Vorhaben ist der Langener Norden. Dort werden im Quartier Anna-/Sofienstraße ca. 160 Wohnungen entstehen, barrierefrei, mit Tiefgarage und bezahlbar. Der Baubeginn ist das Frühjahr 2020. Das Projekt stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe ausführlich vor.

Wir werden aber nicht nur neu bauen. Wie Sie uns inzwischen kennen, verfolgen wir noch andere Projekte. Bei unserem Ziel, Elektromobilität in Langen zu fördern, sind wir ein gutes Stück vorangekommen, wir freuen uns über zwei weitere neue Wohnraumkönner und erweitern unseren Service mit einem Lastenrad-Sharing. Einen Überblick über unsere Projekte bekommen Sie in unserem News-Bereich.

Ihr Wolf-Bodo Friers

Vorsitzender des Vorstands der Baugenossenschaft Langen eG

Inhalt

Erfolgreiches Geschäftsjahr	3
Bauprogramm 2030	4
Kluges Modernisieren	7
Neue Wohnraumkönner	8
News	9
Service	11

Erfolgreiches Geschäftsjahr

Es scheint Tradition zu sein, dass es am Tag der Mitgliederversammlung besonders heiß ist. Umso mehr haben wir uns gefreut, dass trotz 36 Grad Außentemperatur doch so viele Mitglieder am 25.06.2019 den Weg in die Neue Stadthalle fanden.

In seiner Begrüßungsrede bedankte sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats Professor Christoph Motzko bei den Mitgliedern für ihre Geduld und Kooperation bei der Umsetzung des Modernisierungsprogramms – denn auch 2018 haben die Wohnraumkünstler mit knapp elf Millionen Euro wieder kräftig in Werterhalt und Wertsteigerung ihrer Immobilien investiert und fünf Häuser modernisiert. Im vergangenen Jahr gab es aber auch eine wichtige Entscheidung: die Erweiterung des Bauprogramms zum Bauprogramm 2030.

Wolf-Bodo Friers, der Vorstandsvorsitzende, veranschaulichte in seiner Rede, wie sich die Baukosten in den letzten Jahren entwickelt haben. Vor fünf Jahren kostete

die Modernisierung einer Wohnung rund 900 Euro pro Quadratmeter. „Das war für uns wirtschaftlich und der Erfolg ist inzwischen auch messbar. In den modernisierten Wohnungen liegt die Energieeinsparung bei 50 Prozent. Das entlastet unsere Mieter und schont die Umwelt.“ Doch die Kosten sind gestiegen. Inzwischen liegen sie bei 2000 Euro pro Quadratmeter, was nicht mehr wirtschaftlich ist. „Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Langen ist sehr groß. Wir werden darum die Modernisierungen aussetzen und die Ressourcen für Neubautätigkeiten nutzen. Am Steinberg schaffen wir knapp 90 Wohneinheiten, im Langer Norden etwa 160.“ Kostenreißer sind allerdings nicht nur die gestiegenen Baukosten. Auch die Bauzeiten haben sich verlängert. Hinzu kommen noch zahlreiche Auflagen, die erfüllt werden müssen und



Ehrung für 50 Jahre
Wohnen in einer Wohnung.



Professor Christoph Motzko,
Vorsitzender des Aufsichtsrats.

das Bauen teurer machen. Dennoch: „Wir haben uns das Ziel gesetzt, auch im Neubau unter 10 Euro den Quadratmeter zu vermieten. Bei beiden Bauvorhaben rechnen wir mit einer Rendite von null Prozent.“

Dass das zwar nur begrenzt geht, aber möglich ist, liegt auch an den guten Zahlen, die Vorstandsmitglied Stephan Langner, u.a. verantwortlich für das Controlling, im Anschluss erläuterte: Trotz der Investitionen im Rahmen des umfangreichen Modernisierungsprogramms, schloss die Baugenossenschaft das Geschäftsjahr 2018 mit einer Eigenkapitalquote von 34,13 Prozent ab. Der Jahresüberschuss beträgt 452.038,13 Euro, der ausgewiesene Bilanzgewinn 87.103,47 Euro. Unsere Mitglieder dürfen sich erneut über eine Bardividende von zwei Prozent freuen.

Einstimmig wiedergewählt wurden die Aufsichtsratsmitglieder Kirsten Schoder-Steinmüller, Jens Prößer und Manfred Pusedrowski.

Wir haben uns entschieden. 2014 hatten wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat ein ambitioniertes Bauprogramm beschlossen. Bis 2026 wollten wir 75 Prozent unseres Bestandes energetisch modernisieren. 472 Wohnungen haben wir bis jetzt modernisiert. Wir haben jedes Jahr sogar ein bisschen mehr geschafft, als wir geplant hatten. Zum Glück.

Inzwischen merken auch wir, dass die Baukosten deutlich steigen. Lagen die Kosten vor vier Jahren noch bei etwa 900 Euro pro Quadratmeter, haben sie sich nun nahezu verdoppelt. Wir standen vor der schwierigen Frage, ob es sich noch rentiert, ein Haus, das in den 50er- oder 60er-Jahren gebaut wurde, besser zu machen, wenn wir mit einem geringen Aufpreis auch neu bauen können. Moderne, barrierefreie Wohnungen und trotzdem bezahlbar.

Wir haben entschieden, das Bauprogramm zu erweitern. Unter dem Namen „Bauprogramm 2030“ werden wir nicht nur modernisieren, sondern auch neu bauen. Bis zu 500 neue Wohnungen können dabei entstehen. Unsere Modernisierungen werden ab nächstem Jahr bis 2026 pausieren.

Drei Projekte haben wir Ihnen schon vorgestellt. Dazu gehört unser Neubauvorhaben am Steinberg. Wir sind dort in den Startlöchern und warten auf die Baugenehmigung. Auch erste Ideen für unser Grundstück Liebigstraße kennen Sie, genauso wie den Plan, das vordere Gebäude auf unserem Geschäftsstellengelände abzureißen. Sehr viel schwerer ist uns die Entscheidung für unser Quartier im Langener Norden gefallen. Nach ausgiebiger Prüfung aller Optionen haben wir beschlossen, die bestehenden neun Gebäude (Annastraße 23–25, 27–29, 31–33 und 35–37 sowie Sofienstraße 12–14, 16–18, 20–22, 24–26 und 28–30)

in zwei Bauabschnitten abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen. Die Häuser gehören zu den ältesten der Baugenossenschaft, sie zu sanieren ist nicht wirtschaftlich. Rund 160 Wohnungen können wir bis 2026 dort neu bauen. Mit moderner Ausstattung, Fahrstühlen und Tiefgaragenplätzen – und trotzdem bezahlbar.

Flankiert wird das Bauvorhaben durch ein nachhaltiges Mobilitäts- und Energieversorgungskonzept in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken für den optimalen Einsatz von Energieressourcen. Geplant sind unter anderem Fotovoltaik, E-Ladestationen und Carsharing – Maßnahmen, mit denen die Genossenschaft zum Langener Klimaschutzkonzept 2011 beiträgt.

Um die Bauzeit zu verkürzen, setzen wir auf eine serielle Bauweise, bei der standardisierte Bauteile verwendet werden. Insgesamt etwa 35 Millionen Euro werden wir bis 2026 in den Neubau investieren. Voraussichtlicher Baubeginn für das neue, moderne Viertel ist Frühjahr 2020.

Anfang Juni haben wir die betroffenen Mieterinnen und Mieter schriftlich sowie während einer Veranstaltung vor Ort über die Maßnahme informiert und uns zu Entschädigungszahlungen verpflichtet. Wir können aber allen Betroffenen eine Ersatzwohnung zur Verfügung stellen und werden sie bei der Neuvermietung bevorzugen.



Auf diesem Areal werden die neuen Häuser gebaut.



Bauprogramm 2030

ENTSCHEIDEN.

GESCHÄFTSBERICHT 2018



Baugenossenschaft
Langen eG
Die Wohnraumköpfer.

In diesem Jahr hat die Hamburger Grafikerin Annika Heller den Geschäftsbericht gestaltet.

Kluges Modernisieren oder: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?

Vor etwa fünf Jahren haben wir mit der Modernisierung unseres Bestandes begonnen. Unsere Häuser stammen zum Teil noch aus den 50er- und 60er-Jahren, eine Modernisierung war dringend nötig. Doch es geht bei einer Modernisierung nicht nur um sanierte Steigleitungen und gedämmte Fassaden. Auch der technische Fortschritt, der demografische Wandel und – ganz wichtig – die Zufriedenheit der Nutzer müssen dabei berücksichtigt werden.

Um diese Fragen wissenschaftlich fundiert beantworten zu können, kooperieren wir seit Mai 2017 mit der TU Darmstadt, im Rahmen eines Forschungsvorhabens mit dem Thema „Entscheidungsmodell für Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbau“. Was etwas sperrig klingt, ist für uns höchst spannend. Denn es geht um die Frage, wie eine Wohnraummodernisierung auf der einen Seite wirtschaftlich und bezahlbar erfolgen und auf der anderen Seite aber an den tatsächlichen Bedarf der Mieter angepasst werden kann.

Sandra Wenzel hat an der Technischen Universität Darmstadt Bauingenieurwesen studiert und ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an dieser Universität. Sie hat das Forschungsvorhaben von Anfang an mitbetreut und schreibt darüber ihre Doktorarbeit. Sie entwickelt ein Prozessmodell, mit dessen Hilfe wir bzw. andere Unternehmen entscheiden können, wie eine Immobilie am besten modernisiert werden muss, um das optimale Verhältnis von Nutzerzufriedenheit und Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Keine leichte Frage: Wir möchten Ihnen Wohnraum zur Verfügung stellen, der modern ist, Ihren Bedürfnissen entspricht und gleichzeitig bezahlbar ist. Das Schöne an Genossenschaften ist die Mitsprache der Mitglieder. Wir möchten Sie auffordern, diese Chance zu nutzen! Beitragen Sie sich an dem Forschungsvorhaben und bringen Sie Ihre Bedürfnisse und Wünsche für Ihre Wohnung ein! Was brauchen Sie und was erwarten Sie von Ihrem Zuhause?

Alles, was Sie dafür tun müssen, ist, einen Fragebogen gemeinsam mit Sandra Wenzel auszufüllen.

Seien Sie dabei und nutzen Sie die Chance, uns Ihre Wünsche und Bedürfnisse für Ihr Zuhause zu nennen.

Melden Sie sich einfach bei Sandra Wenzel, sie vereinbart einen Termin mit Ihnen, am liebsten persönlich, um mit Ihnen gemeinsam einen Fragebogen durchzugehen. Sie bleiben anonym, die Ergebnisse fließen in die wissenschaftliche Bewertung ein.

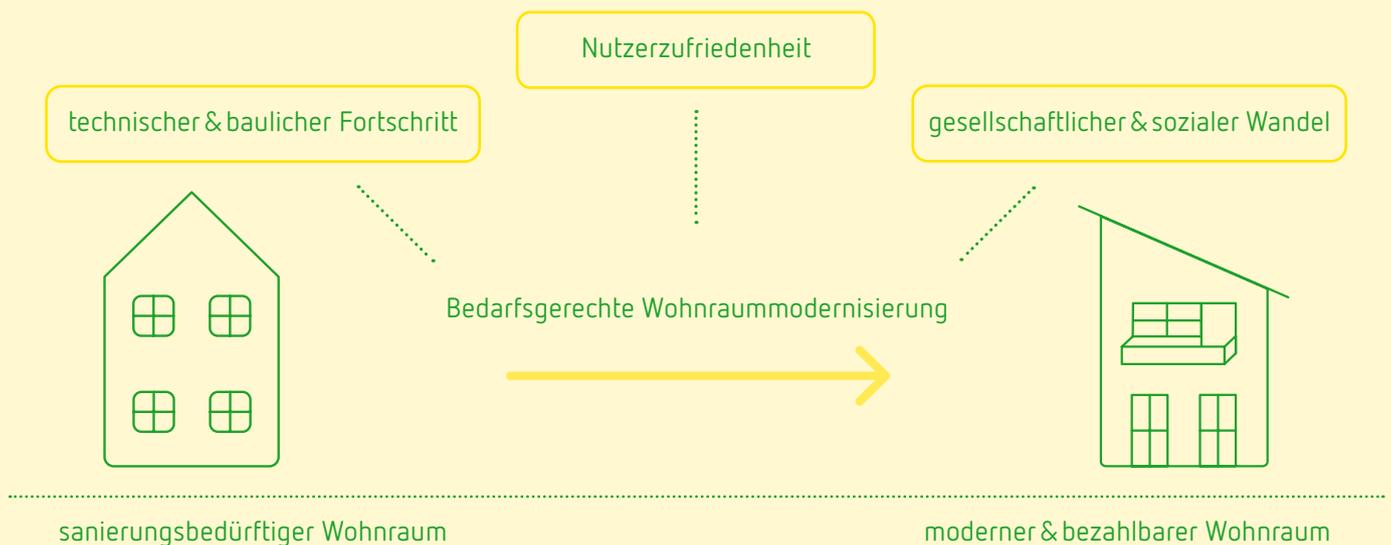
Sandra Wenzel

Telefon: 06151 16-21572

Mail: s.wenzel@baubetrieb.tu-darmstadt.de



Das entwickelte Entscheidungsprozessmodell von Sandra Wenzel.



Neue Wohnraumkönnner



Sven Duffner

Seit Mai gehört auch Sven Duffner zu den Wohnraumkönnnern und verstärkt als Bauleiter das Team „Neubau & Großmodernisierung“. Der Diplomingenieur, der in Darmstadt Architektur studiert hat, vertritt die beiden Architektinnen Larissa Hollmann und Hatice Kilinc, die in diesem Jahr in Elternzeit gegangen sind. Er koordiniert die Baustellen und sorgt dafür, dass bei den Modernisierungen und zukünftig im Neubau alles läuft. Dank verschiedener beruflicher Stationen in der Immobilienwirtschaft hat er sehr viel Erfahrung im Projektmanagement. Der gebürtige Frankfurter kennt Langen seit Kindertagen und ist der Stadt bis heute treu geblieben. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder. Privat spielt er Schlagzeug und fühlt sich auf dem Wasser genauso wohl wie im Schnee.



Robert Melzer

Knapp einen Monat später startete Robert Melzer bei den Wohnraumkönnnern. Auch er ist ein gebürtiger Hesse mit starker Verbundenheit zum Rhein-Main-Gebiet. Als Referent des Vorstands unterstützt er den Vorstand bei seinen Aufgaben, übernimmt aber auch eigene Projekte, wie zum Beispiel das betriebliche Gesundheitsmanagement. Ein spannender Bereich für Robert Melzer, der sich auch hätte vorstellen können, einen medizinischen Beruf zu ergreifen. Sein Werdegang führte ihn aber über sein weiteres Interesse zur Technik, er lernte das Fernmeldehandwerk und blieb über viele Jahre der Telekommunikationsbranche mit unterschiedlichen Schwerpunkten, u. a. Vertrieb und Administration, treu. Der 52-Jährige hat eine erwachsene Tochter und wohnt in Neu-Isenburg. In seiner Freizeit reist und wandert er gerne, bevorzugt in den Bergen, wie etwa im letzten Sommer im Kleinwalsertal.

Ihre Meinung zählt!

Mitsprache und Mitgestaltung sind zwei wesentliche Bestandteile von Genossenschaft. Wir möchten, dass Sie sich einbringen. Gerade wenn etwas nicht richtig läuft. Darum haben wir mit dem Marktforschungsinstitut L-Q-M vertraglich vereinbart, dass wir in den nächsten fünf Jahren jährlich eine Mitgliederbefragung durchführen. Wir möchten Sie daher ermuntern, an den Befragungen teilzunehmen. Sagen Sie Ihre Meinung, äußern Sie Kritik – nur so können wir immer besser werden.

Natürlich können Sie auch jederzeit die Kolleginnen und Kollegen aus dem Bereich „Mieten & Wohnen“ ansprechen. Was wir allerdings wieder abgeschafft haben, sind die Vorstandssprechstunden, weil sie doch nur sehr sporadisch genutzt wurden und der Bedarf nicht da zu sein scheint.





Gut für die Umwelt: Unsere neuen Stromtankstellen

Länger als geplant hat es gedauert, aber am 23. Mai konnten wir nun unsere beiden neuen Stromtankstellen in Betrieb nehmen. An der Nordendstraße 64 sowie an der Kurt-Schumacher-Straße haben wir zusätzlich jeweils zwei Parkplätze geschaffen, die für Elektrofahrzeuge während des Ladevorgangs reserviert sind. Die Parkplätze bekommen noch eine entsprechende Markierung auf dem Boden.

Getankt wird der Strom mithilfe einer Tankkarte, die Sie von uns bekommen, wenn Sie ein Elektrofahrzeug besitzen. Wie die Ladesäulen funktionieren, erfahren Interessierte in einer Anleitung im Downloadbereich unserer Website.

Die Stromkosten übernehmen im Rahmen einer dreijährigen Kooperation die Stadtwerke Langen. Wir freuen uns, mit unserem Vorhaben, Elektromobilität in Langen zu fördern, einen Schritt weitergekommen zu sein.

Wir machen Ernst: Keine Gegenstände im Hausflur

Schuhe, Regenschirme oder Pflanzentöpfe im Hausflur führen nicht nur immer wieder zu unnötigen Konflikten, sondern sie sind echte Stolperfallen. Da der Flur ein Flucht- und Rettungsweg ist, muss er frei bleiben, um andere nicht zu gefährden. Wir haben schon in der letzten fair.-Ausgabe unseren neuen auffälligen Flyer vorgestellt.

Seit 01.07. gilt: Wenn innerhalb einer Woche die Gegenstände im Flur nicht weggeräumt sind, entfernen wir diese Gegenstände und heben sie ein halbes Jahr lang auf. Danach werden sie von uns dauerhaft entsorgt.



Stephan Langner, Manfred Pusdrowski von den Stadtwerken Langen und Wolf-Bodo Friers beim Stromtanken.

„Hier finden Sie eine nette Toilette“

Jeder kennt die Situation: Man ist unterwegs und muss plötzlich mal. Ob in der Stadt oder mit Kindern auf dem Spielplatz. Im öffentlichen Raum sind Toiletten aber oftmals rar gesät. Um gerade auch Senioren, Menschen mit Handicap, Schwangeren und Eltern mit kleinen Kindern mehr Mobilität und Lebensqualität zu bieten, gibt es eine Alternative zum Weg in die Büsche: Die Initiative „Nette Toilette“. Langener Gastwirte, Ladenbesitzer und Geschäftsleute stellen im Rahmen ihrer Öffnungszeiten ihre Toiletten der Öffentlichkeit zur Verfügung. Zukünftig können alle unsere barrierefreien Toiletten nutzen. Die Teilnehmer haben den abgebildeten Aufkleber gut sichtbar an ihren Türen, sodass Sie genau wissen, wo Sie eine „nette Toilette“ finden. Die Stadt Langen listet die Teilnehmer auf ihrer Website auf, sodass Sie sich schon vor dem Weg in die Stadt informieren können.





Wir unterstützen ein Crowdfunding-Projekt

Die meisten von uns feiern gerne ihren Geburtstag, auch wenn schon mal einige Jahre hintereinander der 29. gefeiert wird. Etwas anders sieht es bei den Menschen aus, die obdachlos sind. Der Hamburger gemeinnützige Verein StrassenBLUES e.V. hat das Projekt StrassenGEBURTSTAG ins Leben gerufen und über eine Crowdfunding-Plattform Spender gesucht. Die Idee dahinter ist, dass sich Menschen mit und ohne Dach auf Augenhöhe begegnen. Wir finden, das Projekt ist eine großartige Idee, und haben die Organisatoren mit 5.000 Euro unterstützt. Auch wenn das Projekt zunächst in Hamburg realisiert wird, der Verein unterstützt deutschlandweit Projekte, die auf kreative Weise Obdachlosigkeit bekämpfen.

Das Verhindern von Obdachlosigkeit ist für uns ein wichtiges Thema. Darum unterstützen wir seit rund 18 Jahren den Förderverein für Hilfen in Wohnungsnot Langen e. V., der Menschen unter anderem bei Mietschulden hilft.



Wir stellen uns ...

... der Jury des Deutschen Bauherrenpreises. Anfang Juni haben wir unsere Bewerbungsunterlagen eingereicht. Unser Projekt ist erneut das Hochhaus in der Feldbergstraße 35. Der Preis wird alle zwei Jahre ausgelobt und gilt in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland. Bewertet werden Projekte, die sich in einem Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten bewegen. Wir sind sehr gespannt, wie unser Projekt abschneidet.

Wie schon bei der Fassade haben wir den Künstler Ulrich Allgaier beauftragt, den Eingangsbereich des Hochhauses zu gestalten. Eine grüne Landschaft soll für einen größeren und luftigeren Eindruck sorgen.



Der graue Eingangsbereich ist einer täuschend echt aussehenden Landschaft gewichen.

Wocheneinkauf mit dem Fahrrad

Wie wäre es, wenn Sie für Ihren nächsten Großeinkauf das Auto einfach stehen lassen würden?

Und keine Sorge, Sie sollen die Einkaufstüten nicht schleppen. Statt mühselig nach einem Parkplatz suchen zu müssen, fahren Sie einfach ganz bequem mit einem Lastenrad zum Supermarkt und zurück. Platz für Kindersitze ist darin übrigens auch. Als Wohnraumkönner gehen wir gerne neue Wege. Und wenn sich damit noch die Umwelt schonen lässt, dann erst recht! Darum

arbeiten wir mit dem Start-up sigo zusammen, das ein E-Lastenrad-Sharing-Konzept entwickelt hat.

Ab Spätsommer/Herbst sollen, zunächst in der Nordendstraße 64 und in der Kurt-Schumacher-Straße, zwei E-Lastenräder bereitstehen, die Sie sich mittels einer App und einer Kundenkarte rund um die Uhr ausleihen können.

Keine Umweltbelastung, dafür mehr Bewegung und ganz viel Spaß: Die Integration von E-Lastenrädern ist im Rahmen eines solchen Projekts deutschlandweit bislang einmalig. Gefördert wird das Start-up vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, der Entega, der Digitalstadt Darmstadt sowie von Frankfurt Holm.



Modell eines Lastenrades (Quelle: sigo).

Gewinnspiel

Wir verlosen 5x das Buch „Draußen sein“ von Stefanie Kaufmann und Janna Lichter. Darin erzählen neun obdachlose Menschen in Düsseldorf ihre Gedanken, Gefühle und Geschichte. Die beiden Autorinnen machen die Menschen sichtbar, die sonst im Stadtbild untergehen.

Einfach die Gewinnkarte ausfüllen und per Post an die Baugenossenschaft Langen eG schicken oder dort einwerfen.

Viel Glück!

Welches städtische Konzept unterstützen wir?



Nachname	Vorname
Straße	Hausnummer
PLZ	Ort
Datum Unterschrift	

Teilnahmeberechtigt sind Mitglieder und alle Personen ab 18 Jahren mit Wohnsitz in einer Wohnung der Baugenossenschaft Langen eG. Ausgenommen sind Mitarbeiter der Baugenossenschaft Langen eG und deren Angehörige. Jede teilnahmeberechtigte Person ist nur einmal zur Teilnahme berechtigt. Nur vollständig ausgefüllte Teilnahmekarten werden berücksichtigt. Gewinner werden schriftlich benachrichtigt. Der Rechtsweg und Bareinlösungen sind ausgeschlossen.

Einsendeschluss: 31.10.2019

Baugenossenschaft Langen eG
Robert-Bosch-Straße 45–47
63225 Langen

WANTED



Für mehr Nachdenken
bei der Mülltrennung!

Das gehört in die Biotonne:

Gemüse- und Obstreste, Kaffeefilter und Teebeutel, Eier, Eierschalen und Nusschalen, Laub, Blumen, Stauden, Rasenschnitt, Baum- und Heckenschnitt, Essensreste, Knochen, Fischgräten, Haare, Federn, Holzwolle, Papiertüten.

Und sonst nichts!



Baugenossenschaft
Langen eG

Die Wohnraumköhner.