

fair



*Mit festlichem
Bastelbogen!
Auf Seite 8*

Magazin für Mitglieder.





Liebe Mitglieder,

schon wieder ist ein Jahr vergangen. Ein Jahr mit vielen Herausforderungen für Sie als Mieter:innen und für uns als Baugenossenschaft. Der Krieg in der Ukraine, eine historisch hohe Inflation und enorme Preise für Gas und Strom machen uns allen zu schaffen.

Um Energie einzusparen, haben wir unsere Heizungsanlagen optimiert und einen hydraulischen Abgleich durchgeführt sowie eine Absenkung der Tages- und Nachttemperatur veranlasst. Trotz allem können wir auch auf ein erfolgreiches Jahr 2022 zurückblicken: Die Anna-Sofien-Höfe sind fertiggestellt und vermietet. Bei unserem nächsten Neubauprojekt „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen“ geht es sehr gut voran, sodass wir in der ersten Jahreshälfte 2023 mit der Vermietung beginnen können.

Wir haben das Pilotprojekt Floripark fast abgeschlossen, mit dem wir die Lebensqualität unserer Mieter:innen verbessern wollen. Außerdem haben wir einen erfolgreichen ersten Mobilitätstag veranstaltet. Im kommenden Jahr werden wir uns mit der energetischen Sanierung beschäftigen und mit unserem nächsten Neubauprojekt „Vicusus! Nachbarschaft wohnen.“ Gas geben.

Doch zunächst wünsche ich Ihnen erholsame Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr!

IMPRESSUM

Herausgeber:

Baugenossenschaft Langen eG
Robert-Bosch-Straße 47
63225 Langen
Telefon +49 (6103) 9091-0
info@wohnraumkönner.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
Adobe Stock: © TarikVision, © drawlab19

Titel:

Adobe Stock: © Sonulkaster

Wolf-Bodo Friers

Ihr Wolf-Bodo Friers

Vorsitzender des Vorstands der Baugenossenschaft Langen eG



Inhalt

Quartierszentrum StartPunkt / Steinberg Eichgarten	3
Modernisierungsprogramm ab 2023 / Betriebskosten	4 - 5
Vicusus / Mieterbefragung	6
Floripark / Ehrungen / Mobilitätstag	7
Bastelbogen Frohe Weihnachten	8

Quartierszentrum StartPunkt eröffnet

In den Anna-Sofien-Höfen hat das Quartierszentrum StartPunkt eröffnet. Das soziale Café, die Mobilitätszentrale und das Beratungsangebot werden vom Begegnungszentrum Haltestelle und dessen Freundeskreis betrieben. Das Quartierszentrum soll ein Ort der Begegnung und des Miteinander sein. Als kleine Starthilfe haben wir zur Eröffnungsfeier am 5. November eine Spende in Höhe von 3.000 Euro mitgebracht.



Anna-Sofien-Höfe
Langens neuer Norden

Steinberg Eichgarten: Vermietung startet ab März 2023

Unser aktuelles Neubauprojekt „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen“ ist auf der Zielgeraden: Bei drei von vier Gebäuden stehen als nächstes die Trockenbauarbeiten und die Verlegung des Estrichs an. Die Fenster und Fensterbänke sind bereits eingebaut, das Dach und die Balkone sind abgedichtet. Eines der beiden Unterflurmüllsysteme ist ebenfalls eingebaut, das zweite wird bis Ende 2022 installiert sein. Außerdem stellen wir die Musterwohnung bis voraussichtlich Ende Januar 2023 fertig, sodass die Vermietung für die insgesamt 84 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen ab März starten kann. Weitere Informationen dazu finden Sie auf unserer Internetseite.



Steinberg Eichgarten
Lebenswert in Langen.

Modernisierungsprogramm wird fortgesetzt

Im Jahr 2023 fahren wir mit unserem Modernisierungsprogramm fort. Das ursprünglich geplante Programm musste zwischenzeitlich wegen gestrichener Fördermittel, gestiegener Zinsen und hoher Baukosten mehrfach angepasst werden. Ursprünglich hatten wir geplant, bis 2030 alle Gebäude fertig saniert zu haben. Jetzt werden die Modernisierungen wahrscheinlich bis 2037 dauern.

Demnach werden wir bis 2027 knapp 45 Millionen Euro in die energetische Sanierung unserer Liegenschaften investieren. Insgesamt wird die komplette Modernisierung knapp 140 Millionen Euro kosten. Am Ende der Modernisierungsmaßnahmen werden wir fast 60.000 Quadratmeter Wohnraum saniert haben. Vorrang haben dabei vor allem die Liegenschaften, die schon älter sind und eine schlechtere Energieeffizienzklasse haben. Die Häuser stammen größtenteils aus den 1950er, 60er und 70er Jahren.

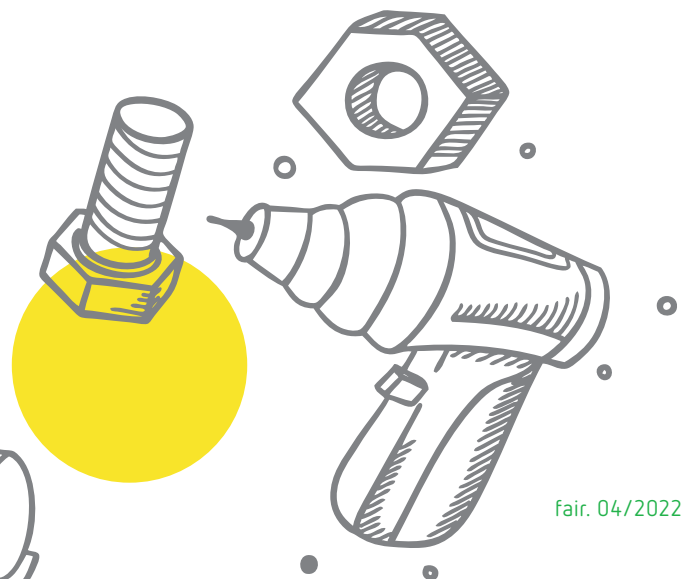
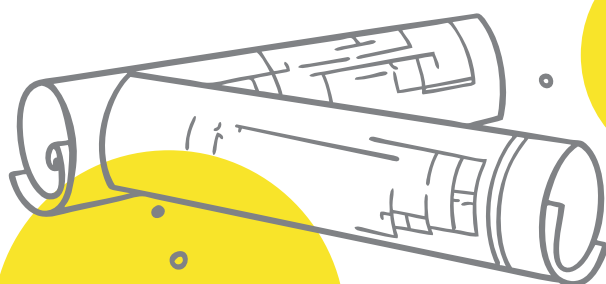
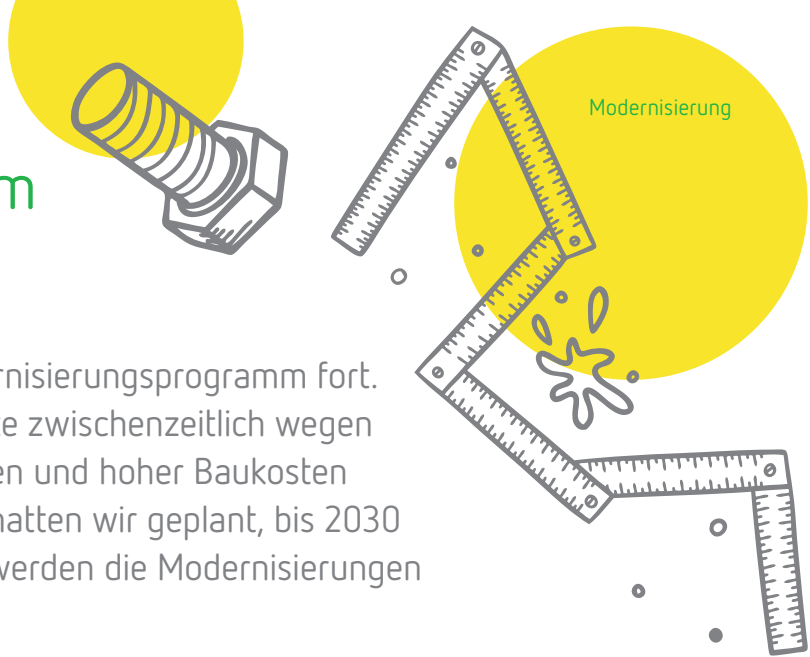
Mit der energetischen Sanierung entspricht die Baugenossenschaft Langen eG nicht nur den eigenen Ansprüchen an Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit, sondern auch den Vorgaben der Bundesregierung, nach denen der Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral sein muss. Durch die gestrichenen Förderungen und gesenkten Zuschüsse ist es für kleine und mittlere Wohnungsbauunternehmen wie uns allerdings sehr schwer geworden, diese energetischen Sanierungen aus Eigenmitteln zu stemmen. Aber wir wären nicht die Wohnraumkönner, wenn wir nicht einen Weg gefunden hätten: Finanziert werden die Modernisierungen nun nicht mehr über die KfW-Zuschussförderung für die energetische Komplettanierung, sondern über die – leider ebenfalls gesenkten – Tilgungszuschüsse der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für Wohnungsunternehmen. „Obwohl uns das Bauen und Sanieren von der Politik schwer gemacht wird, wollen wir trotzdem die Klimaziele erfüllen.“

Denn Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind für uns wichtige Themen“, bekräftigt Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen eG. „Gerade in der heutigen Zeit, wo die Preise für Energie durch die Decke gehen, müssen wir zum Wohle unserer Mieter:innen handeln.“

Deswegen werden auch für alle Liegenschaften umweltfreundliche Maßnahmen geprüft, die die Baugenossenschaft unabhängiger von äußeren Einflüssen machen. Dazu zählen beispielsweise Photovoltaikanlagen für Mieterstrommodelle wie in den Anna-Sofien-Höfen oder auch Wärmepumpen. „Wir prüfen die Bedingungen in jedem einzelnen Haus und entscheiden dann, was möglich ist.“ Davon profitieren am Ende dann auch unsere Mieter:innen durch geringere Nebenkosten.

Übrigens:

In den vergangenen acht Jahren hat die Baugenossenschaft bereits 677 Wohnungen für knapp elf Millionen Euro modernisiert.



In den kommenden fünf Jahren werden folgende Liegenschaften modernisiert:

2023:

Im Ginsterbusch 1 - 5
Sofienstraße 51 - 53

2024:

Elisabethenstraße 51 - 53
Elbestraße 2 - 4
Elisabethenstraße 55 - 57

2025:

Sofienstraße 35
Nordendstraße 48
Nordendstraße 50
Sofienstraße 37
Sofienstraße 33

2026:

Südliche Ringstraße 95 - 97
Südliche Ringstraße 91 - 93
Südliche Ringstraße 99 - 101
Annastraße 56 - 58

2027:

Amselweg 12
Elbestraße 5
Elbestraße 9
Elbestraße 7
Carl-Schurz-Straße 31 - 33



Betriebskosten: Nicht alles wird umgelegt

Die Betriebskosten – auch Nebenkosten genannt – gehören in jedem Mietverhältnis zur sogenannten Warmmiete. Diese laufenden und immer wiederkehrenden Kosten darf der Vermieter ganz oder anteilig an die Mieter:innen weitergeben, sofern es im Mietvertrag vereinbart wurde. Die größten Posten sind dabei unter anderem die Grundsteuer, Wasser und Heizung oder auch die Gebühren für Straßenreinigung und Müllabfuhr. Diese Kosten können wir als Vermieter leider nicht beeinflussen. Weil wir jedoch wissen, dass auch Sie als Mieter:innen gerade schwierige Zeiten durch-

leben, prüfen wir regelmäßig, wo wir Sie – wenn auch nur ein bisschen – entlasten oder zumindest nicht noch weiter belasten können. Beispielsweise vergrößern wir Wartungsintervalle, wo dies technisch möglich ist oder führen Arbeiten wie Filterwechsel selbst aus. Das spart am Ende des Jahres bares Geld.





Vicinus!

Nachbarschaft wohnen.

Spatenstich beim Neubauprojekt Vicinus

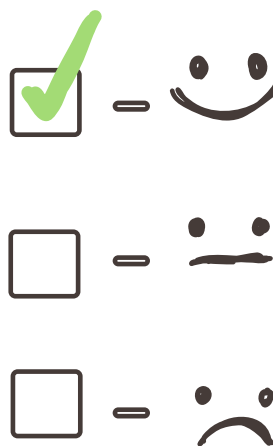
Startschuss für das nächste Neubauprojekt der Baugenossenschaft Langen eG: In der Liebigstraße Nord entsteht das Wohnquartier „Vicinus! Nachbarschaft wohnen.“ mit insgesamt sechs Wohnhäusern mit 88 Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte mit Platz für 100 Kinder. Beim traditionellen Spatenstich am Donnerstag, 17. November, waren neben dem Vorstand der Baugenossenschaft Langen eG auch der Langener Bürgermeister Dr. Jan Werner und der Erste Stadtrat Stefan Löbig sowie Vertreter des Generalunternehmers Goldbeck Südwest GmbH dabei. Das Neubauvorhaben ist eine Premiere für die Baugenossenschaft, die zum ersten Mal auch eine Kindertagesstätte bauen wird. Bezugsfertig soll das Bauvorhaben voraussichtlich 2024 sein.



Zufriedenheit unserer Mitglieder steigt weiter

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder ist im Vergleich zum vergangenen Jahr 2021 erneut leicht gestiegen. Das ergab unsere alljährliche Mitgliederbefragung durch das Marktforschungsinstitut L:Q:M. Auch die Weiterempfehlungsrate stieg wieder leicht an, ebenso wie unser Image sowie die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße, dem Preis-Leistungsverhältnis und dem baulichen Zustand der Wohnung. Leicht gesunken ist hingegen die Zufriedenheit mit dem Stand der energetischen Sanierung. Ab 2023 fahren wir allerdings mit unserem Modernisierungsprogramm fort und werden dann bis voraussichtlich 2037 alle Wohnungen fertig saniert haben (lesen Sie dazu bitte auch die Seiten 4/5). Da das aufwändig ist und viel Geld kostet, können wir dies nur Schritt für Schritt tun. Wir bitten unsere Mieter:innen deswegen noch um etwas Geduld.

Die kritischsten Stimmen gibt es bezüglich der Zufriedenheit mit den Stellplätzen. Vor allem wird die Verfügbarkeit bemängelt, ebenso wie „Fremdparker“. Wir können leider nicht überall Parkplätze nachrüsten. Aber wir bemühen uns darum, unseren Mieter:innen alternative Mobilitätsangebote wie Sharing-Fahrzeuge und Sharing-Lastenräder anzubieten. Bei den vorhandenen Parkplätzen werden wir im Zuge der Modernisierungen Stück für Stück abschließbare Parkbügel nachrüsten, die das Fremdparken verhindern.



Floripark auf der Zielgeraden

Es geht voran: Unser erster Floripark an der Ecke Elbestraße, Sofienstraße und Nordendstraße nimmt Formen an und man erkennt, wo später ein bunter Naturgarten die ehemals triste Rasenfläche ersetzen wird. Die Mauer aus Natursteinen steht bereits, die Wege sind angelegt und bei einer Pflanzaktion am 12. November haben Mieter:innen, Wohnraumkünstler:innen und Freiwillige vom NABU die Beete mit Blumenzwiebeln, Kräutern und Stauden bepflanzt. Wenn alles fertig ist, soll der Floripark den Bewohner:innen des Quartiers als Stätte zum Austausch, Entspannen, Genießen und zum Mitmachen dienen und zur Artenvielfalt beitragen.

Übrigens: Der Erdaushub wird von uns nachhaltig wiederverwertet und nicht einfach entsorgt. Auf einer anderen Freifläche wurde die Erde zu einem Halbrund aufgeschüttet, das später mit bunten Blumen bepflanzt und mit den Holzresten aus dem Floripark mit einer Sitzgelegenheit versehen wird.



Floripark
Klein. Fein. Miteinander.

Ehrung langjähriger Mieter:innen

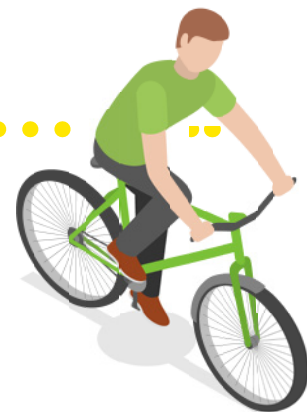
Unser Vorstand, Wolf-Bodo Friers und Stephan Langner, haben im September und Oktober Mieter:innen geehrt, die schon 50 Jahre bei der Baugenossenschaft Langen eG in derselben Wohnung wohnen. Sofern die Mieter:innen einverstanden waren, haben die beiden bei einem persönlichen Besuch mit einer Urkunde, einem Einkaufsgutschein und Blumen gratuliert. Als erstes wurde das Ehepaar Helga und Dieter Häcker aus der Nordendstraße besucht, das sich sehr gefreut hat.



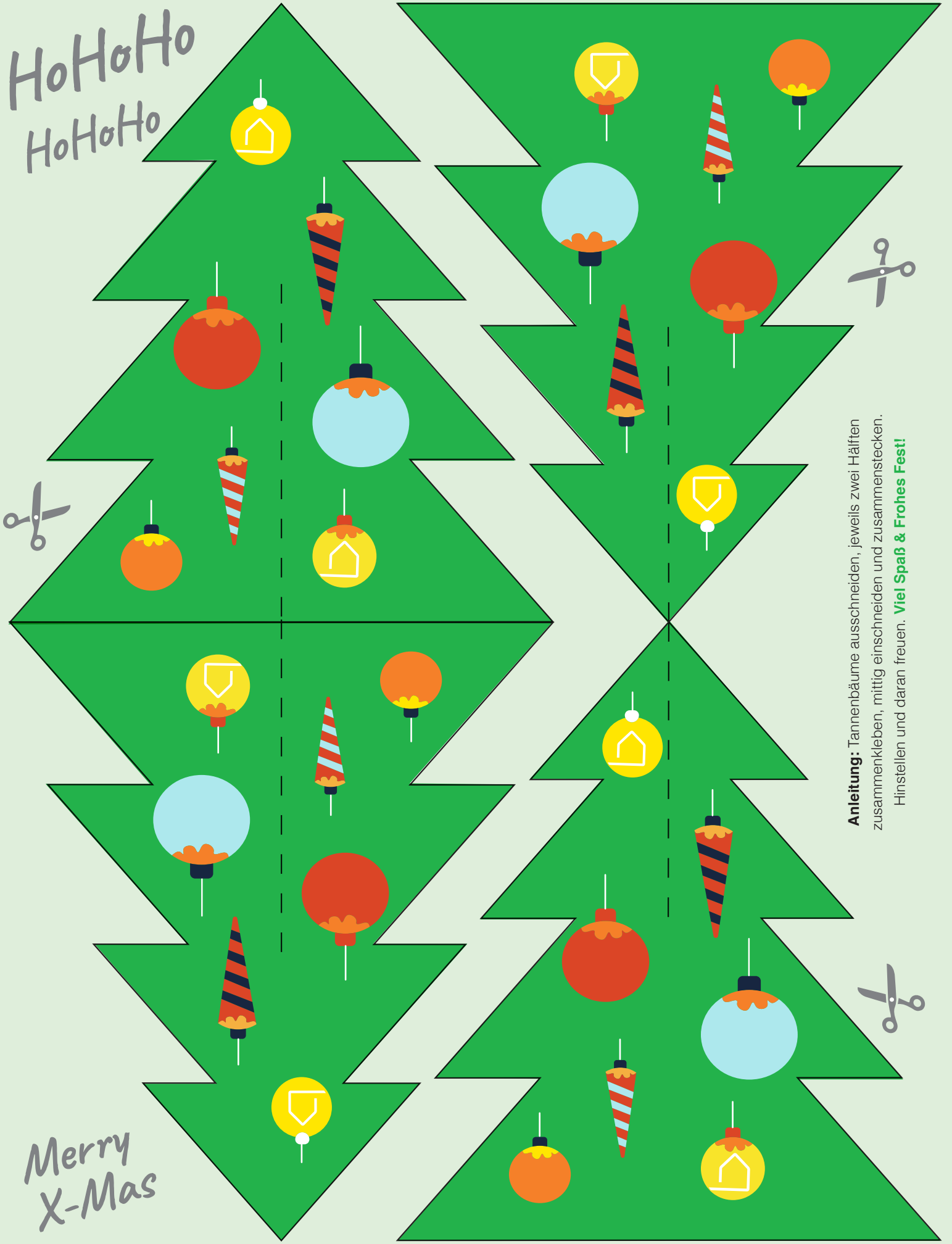
fair. 04/2022

Erfolgreicher Mobilitätstag

Viele Mieter:innen und Besucher:innen haben die Chance genutzt, sich auf unserem ersten Mobilitätstag am 24. September in der Feldbergstraße 35 vor unserem Blauen Haus über alternative Mobilitätsangebote zu informieren. Besonders gut kamen unsere Sharing-Elektroautos von mobileeee und die Elektro-Lastenfahräder von Sigo an. Aber auch das On-Demand-Konzept „Hopper“ hat Interesse geweckt, ebenso wie der Stand des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs adfc. Wir haben gesehen, dass der Bedarf groß ist. Deswegen werden wir bestimmt wieder einen Mobilitätstag veranstalten.



HoHoHo
HoHoHo



Anleitung: Tannenbäume ausschneiden, jeweils zwei Hälften zusammenkleben, mittig einschneiden und zusammenstecken.
Hinstellen und daran freuen. **Viel Spaß & Frohes Fest!**

Merry
X-Mas