

fair.

Magazin für Mitglieder.



Mit leckerem
Plätzchenrezept
Auf Seite 8



Liebe Mitglieder,

gestiegene Preise für Lebensmittel, dramatisch höhere Energiekosten, Inflation. In keinem Jahr zuvor haben mir so viele Mieterinnen und Mieter ihre finanziellen Nöte geklagt.

Für viele Haushalte ist die Belastungsgrenze erreicht. Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen sind schwierig geworden. Gestiegene Baukosten, höhere Zinsen. Trotzdem müssen wir unsere Gebäude in einer staatlich vorgegebenen kurzen Frist energetisch modernisieren. Das ist der Grund, warum wir in diesen wirtschaftlich schwierigen Zeiten unseren Mieterinnen und Mietern auch noch Mieterhöhungen zumuten müssen. Im nächsten Jahr kommen dann noch die gestiegenen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten dazu. Wegen höherer Gaspreise sowie den in

Langen angekündigten Erhöhungen für Müllentsorgung und Trinkwasser hier um satte 25 Prozent.

Aber es gibt Licht am Ende des Tunnels. Die Baupreise beginnen zu bröckeln. Und auch die Gaspreise dürften 2024 wieder etwas nachgeben. Im Ergebnis sorgt beides dafür, dass die Belastungen der Mieterinnen und Mieter zumindest nicht so steigen, wie wir befürchtet hatten. In diesen schwierigen Zeiten muss das als gute Nachricht gelten.

Ich wünsche Ihnen allen viel Zuversicht für die Zukunft und erholsame Feiertage.

Ihr Wolf-Bodo Friers

Vorsitzender des Vorstands der Baugenossenschaft Langen eG



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: © Saramix, Natalia,
shooarts, Mykola Syvak

Titel:

Mykola Syvak

Inhalt

Neue Satzung / Änderungen beim Kabel-TV	3
Mieter:innenfest und Mobilitätstag in den Anna-Sofien-Höfen	4
Auszeichnung als „Arbeitgeber der Zukunft“ / Gold für den Floripark	5
Neues Sharing-Angebot / Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen	6
Steinberg Eichgarten / Mitgliederumfrage	7
Weihnachtsseite	8

Neue Satzung

Die Satzung der Baugenossenschaft Langen ist veraltet und muss an die rechtliche Entwicklung und moderne Kommunikationsmöglichkeiten angepasst werden. Auf der nächsten Mitgliederversammlung im Juni 2024 soll daher die alte Satzung aus dem Jahr 2009 durch eine moderne Fassung ersetzt werden. Unsere Mitglieder erhalten den Entwurf der neuen Satzung im ersten Quartal 2024 vorab per Post. Wesentliche Änderungen sind:

- Verkürzung Kündigungsfrist: Die aktuelle Kündigungsfrist von zwei Jahren soll verkürzt werden, damit ausscheidende Mitglieder nicht unverhältnismäßig lange auf die Auszahlung ihrer Geschäftsanteile warten müssen.

- Erhöhung der Pflichtanteile: Die von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile dienen als Sicherheit und sind Eigenkapital der Genossenschaft. Aktuell reicht die Höhe der Geschäftsanteile häufig nicht aus, um die Verluste nach einer Kündigung zu decken.
- digitale Versammlung: Alternativ soll die Mitgliederversammlung digital durchgeführt werden können.

Änderungen beim Kabel-TV

Derzeit werden unsere Liegenschaften durch Vodafone mit Kabel-TV versorgt. Die Kosten dafür haben unsere Mieter:innen bisher über die Nebenkosten gezahlt. Allerdings gibt es dazu eine Gesetzesänderung: Ab 01.07.2024 dürfen die Kosten für die Versorgung mit Kabel-TV nicht mehr über die Nebenkosten umgelegt werden, sondern alle Mieter:innen müssen selbst aktiv werden und einen eigenen Vertrag abschließen. Über alle Änderungen werden wir im Januar ausführlich in einem gesonderten Anschreiben an alle Mieter:innen informieren.

Erfolgreiches Mieter:innenfest und Mobilitätstag in den Anna-Sofien-Höfen

Am 16. September 2023 war in den Anna-Sofien-Höfen mächtig was los! Bei bestem Wetter haben wir zum Mieter:innenfest und gleichzeitig zu unserem 2. Mobilitätstag eingeladen. Die zahlreichen Gäste konnten sich über alternative Mobilitätsangebote informieren, Eis essen oder tolle Preise gewinnen. Die nächsten Feste sind schon in Planung.



Anna-Sofien-Höfe
Langens neuer Norden



Videos ansehen!
Einfach Codes
scannen:



Mobilitätstag



Mieter:innenfest



Baugenossenschaft als "Arbeitgeber der Zukunft" ausgezeichnet

Die Baugenossenschaft Langen eG wurde von Deutschlands größtem Business-Magazin DUP UNTERNEHMER und dem Deutschen Innovationsinstitut für Nachhaltigkeit und Digitalisierung DIND als "Arbeitgeber der Zukunft" ausgezeichnet. Für die Auszeichnung wurde unser Markenauftritt bewertet sowie ein umfassendes Social Listening durchgeführt. Methodik, Inhalte und Bewertungskriterien wurden mit Experten aus unterschiedlichen Branchen entwickelt. Beim Social Listening werden sowohl soziale Medien wie YouTube, Facebook, X (früher Twitter) und Instagram ausgewertet als auch Bewertungsportale, Blogs oder Foren berücksichtigt. Social Listening zeigt, was in den sozialen Medien gesprochen wird. „Die Auszeichnung bedeutet für uns, dass wir



unser modernes, innovatives Unternehmensbild nach außen sichtbar machen können. Wir wollen uns als attraktiver Arbeitgeber positionieren und damit in die Zukunftsfähigkeit investieren“, sagt unser Vorstandsvorsitzender Wolf-Bodo Friers. Schirmherrin der Initiative ist Brigitte Zypries, Bundeswirtschaftsministerin a.D.

Gold für unseren Floripark

Unser „Floripark – Klein. Fein. Miteinander.“ im Langener Norden, den wir dieses Jahr im Mai eingeweiht haben, ist mit der Auszeichnung „Gold“ der Kampagne "Tausende Gärten, tausende Arten" der Deutschen Gartenbau-Gesellschaft 1822 e.V. prämiert worden. Für diese höchste Auszeichnung haben zwei ausgebildete Testerinnen den naturnahen Park besichtigt, bewertet und schließlich prämiert. Bewertet wurde unter anderem, ob der naturnahe Park überwiegend mit einheimischen Wildpflanzen gestaltet ist und beim Anlegen der Fläche auf die Förderung der biologischen Vielfalt geachtet wurde. In die Bewertung flossen außerdem die Vielfalt der Pflanzenarten und Lebensräume ein, die schonende Pflege ohne Mineraldünger und Gifte und die ästhetische Gestaltung. Auch begrünte Fassaden, Regenwasserspeicher und



Floripark
Klein. Fein. Miteinander.

natürliche Baumaterialien wie Steine und Holz spielten eine Rolle für die positive Beurteilung. Wir sehen die Auszeichnung als Anerkennung unseres Engagements für biologische Vielfalt und für den Arten- und Naturschutz.



Interessierte gesucht: Neues Sharing-Angebot

Wie wäre es, wenn Sie sich mit ihren Nachbarn oder den besten Freund:innen ein festes, vollelektrisches Sharingauto teilen könnten? Die Idee: Mehrere Familien, Freund:innen, Nachbarn, Student:innen haben keinen eigenen (Zweit-)Wagen mehr, sondern teilen sich zusammen ein festes Sharingauto. Die Kosten dafür werden auf alle Nutzer:innen aufgeteilt, das spart jeder Familie bares Geld.

Die einzigen Bedingungen sind: Die Entfernung der Wohnungen darf nicht zu weit auseinander liegen und die Tagesabläufe der interessierten Familien müssen zusammenpassen. Das bedeutet, dass nicht alle Nutzer:innen das Auto zur gleichen Zeit benötigen. Beispielsweise braucht Familie A das Auto immer wochentags am Vormittag, Familie B fährt nur am Wochenende und Nutzer:in C benötigt das Auto nur für die Nachtschicht.

Wenn das Sharing-Konzept „Unsr1“ für mehrere Nutzer:innen für Sie interessant ist, melden Sie sich gern bei uns unter 06103-9091-0 oder info@wohnraumkönner.de.



Stadtwerke Langen erhöhen Preise: Betriebskosten- Vorauszahlungen müssen angepasst werden

Die Betriebskostenabrechnungen für das vergangene Jahr wurden versandt. Die Vorauszahlungen waren überwiegend ausreichend. Für die meisten unserer Mieter:innen haben sich Guthaben ergeben. Für 2024 müssen die Vorauszahlungen jedoch deutlich erhöht werden, um die erheblichen Erhöhungen der Preise für Energie, Wasser und Müll aufzufangen zu können. Einer der Gründe ist, dass unser Sondervertrag zur Gaslieferung mit den Stadtwerken Langen zum Jahresende 2023 ausläuft. Mit dem neuen Vertrag ab 2024 sind die Preise drastisch gestiegen. Bisher haben wir einen reinen Gaspreis von 2,7 Cent je kWh gezahlt, ab Januar 2024 zahlen wir 6,29 Cent – das ist eine Steigerung von etwa 135 Prozent. Außerdem läuft die vorübergehende Absenkung der Umsatzsteuer von 7 Prozent im Laufe des kommenden Jahres aus. Dadurch ergibt sich nochmals eine Erhöhung der Arbeitspreise von knapp 160 Prozent. Unter Berücksichtigung der Grundgebühren und der Abrechnungskosten haben wir die Vorauszahlungen für die Heizkosten daher um 150 Prozent angepasst. Eine Entwicklung, die auch vor den Preisen für Fernwärme nicht Halt macht. Der Preisanstieg beträgt hier im Durchschnitt 63 Prozent.

Dazu kommt die Erhöhung der Trinkwasserpreise um 25 Prozent sowie die angekündigte Erhöhung der Müllgebühren.

„Die saftigen Preiserhöhungen für Wasser und Müll müssen wir zähneknirschend hinnehmen“, meint Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen.

„Die Preise werden von der Stadt Langen vorgegeben und es gibt keinen Wettbewerb. Aber wir haben die Hoffnung, dass wir mit der nächsten Ausschreibung das Gas ab 2025 wieder günstiger einkaufen können.“





Steinberg Eichgarten
Lebenswert in Langen.

Steinberg: Erste Mieter:innen eingezogen

Am 01.12.2023 war es so weit: Die ersten Mieter:innen sind in unseren Neubau „Steinberg Eichgarten. Lebenswert in Langen.“ eingezogen. Die nächsten Einzugstermine sind zum 1. März 2024 und zum 1. Juni 2024. Von den insgesamt 84 Wohnungen sind mittlerweile bereits 82 vermietet.

Für die Gastronomie in unserem Neubauprojekt gibt es leider eine Änderung: „Wein & Wir“ wird nicht einziehen. Wir gehen jedoch davon aus, dass auch die Gewerbeinheit bald vermietet ist und wir einen neuen Quartierstreffpunkt schaffen können.



Umfrage: Zufriedene Mitglieder

Die Zufriedenheit unserer Mieter:innen mit uns als Vermieter ist im Vergleich zum vergangenen Jahr erneut gestiegen. Insgesamt 81 Prozent der befragten Mitglieder sind zufrieden mit der Betreuung und Leistung der Baugenossenschaft Langen eG. Das sind vier Prozent mehr als noch 2022.

„Wir freuen uns, dass wir als fairer Partner, als gewissenhaft und korrekt wahrgenommen werden“, sagt Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen eG. Topwerte erreichen die Verkehrsanbindung und die Sicherheit in der eigenen Wohnumgebung. Der Ruf und das Ansehen sowie die Lage werden als sehr gut bewertet. Die Zufriedenheit mit den Wohnungen liegt ebenfalls höher als in der letzten Befragung. Und auch die Nachbarschaft und die Sauberkeit im Haus werden als sehr gut empfunden. Zu leichter Kritik führte lediglich die Sauberkeit der Gehwege, Müllstandplätze und Hauseingänge.

„Hier können die Mieter:innen auch selbst mithelfen, die Wohnumgebung sauber zu halten“, so Friers. Deutlich weniger zufrieden sind die Befragten mit Spielmöglichkeiten für Kinder und der Verfügbarkeit von Stellplätzen. Im Vergleich zum Vorjahr niedriger liegt die Zufriedenheit bei Reparaturen und Beschwerden. Wir werden das prüfen und entsprechende Maßnahmen ergreifen, um auch in diesem Bereich wieder besser zu werden.

In diesem Jahr hatten wir außerdem Fragen zu unseren neuen Gästewohnungen in den Anna-Sofien-Höfen gestellt. Immerhin 43 Prozent der Befragten kannten das Angebot bereits aus der „fair.“ oder von den digitalen Infotafeln. Für etwa ein Drittel der Befragten wären die Gästewohnungen eine interessante Option zur Nutzung. Die meisten würden das Angebot für ein Wochenende nutzen. Eine unkomplizierte Schlüsselübergabe ist für die Befragten ein sehr wichtiger Aspekt. Auch eine Küchengrundausrüstung, Parkplätze in der Nähe und eine Kaffeemaschine werden hoch bewertet.

Goldener Gewinn!

Die Gewinner:innen unseres Honigs aus dem Gewinnspiel der fair. Ausgabe 03/2023 wurden bereits benachrichtigt. Herzlichen Glückwunsch!



REZEPT FÜR WEIHNACHTSPLÄTZCHEN

- Arbeitszeit: ca. 1 Stunde
- Ruhezeit: ca. 1 Stunde
- Koch-/Backzeit: ca. 10 Minuten
- Gesamtzeit: ca. 2 Stunden 10 Minuten

Zutaten

für ca. 5 – 6 Backbleche

- 750g Mehl
- 200g Butter
- 375g Zucker
- 4 Eier
- 1 Pck. Backpulver
- 1 Pck. Vanillinzucker
- ½ TL Zitronenaroma oder Abrieb einer unbehandelten Zitrone

Für die Verzierung:

ein Eigelb zum Bestreichen, etwas Milch oder Kondensmilch, Schokostreusel, Zuckerstreusel, Rosinen...



Zubereitung

Butter, Zucker, Vanillinzucker, Backpulver, Eier und Zitronenschalenaroma schaumig rühren. Mehl hinzufügen und alles zu einem Teig zusammenkneten. Zu einer Kugel formen, in Frischhaltefolie einwickeln und vor dem Weiterverarbeiten ca. eine Stunde in den Kühlschrank legen.

Anschließend den Teig auf einer gemehlten Arbeitsplatte ausrollen und mit verschiedenen Förmchen ausstechen.

Bevor man die Plätzchen in den Backofen schiebt, bestreicht man sie mit Eigelb. Wer nicht so viel Eigelb nehmen möchte, kann das Eigelb mit Dosenmilch oder normaler Milch verquirlen und damit das Gebäck bestreichen. Anschließend nach Wunsch verzieren.



Bei 175 °C Heißluft ca. 10 Minuten backen, bis die Plätzchen leicht hellbraun sind.

WEIHNACHTS-LABYRINTH

Hilf dem Weihnachtsmann, den Weg zu den Geschenken zu finden.



MAL MICH AUS!

Male den Weihnachtsbaum in Deinen Lieblingsfarben aus.

