

fair.



Magazin für Mitglieder.

Mit
Weihnachtsbild
Auf Seite 8



Liebe Mitglieder,

unsere Baugenossenschaft lebt von einem starken Miteinander – und von einem soliden Fundament, auf dem wir gemeinsam guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten können.

Damit das auch in Zukunft so bleibt, haben wir in der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2024 eine Satzungsänderung beschlossen, die am 1. August 2024 mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister in Kraft getreten ist.

Ein zentraler Punkt dieser Änderung betrifft § 17 der Satzung. Künftig halten alle Mitglieder, die zugleich Mieter:innen sind, eine bestimmte Mindestanzahl an Geschäftsanteilen. Diese Anteile sind ein wichtiger Beitrag, um das Eigenkapital unserer Genossenschaft zu stärken – also die Grundlage, auf der wir unsere Häuser modernisieren, sanieren und weiterentwickeln können. So bleibt unser Wohnraum auch künftig lebenswert und bezahlbar – für uns alle.

Wir wissen, dass der Erwerb zusätzlicher Anteile nicht für jede:n leicht umzusetzen ist. Gerade in Zeiten steigender Lebenshaltungskosten kann das eine spürbare Belastung bedeuten. Deshalb möchten wir Sie in dieser Situation nicht allein lassen: Wenn die Zahlung der zusätzlichen Anteile für Sie schwierig ist, bieten wir Unterstützung an – etwa durch Ratenzahlung oder individuelle Lösungen, die wir gemeinsam mit Ihnen besprechen können. Uns ist wichtig, dass jede und jeder diesen Schritt mitgehen kann, ohne überfordert zu werden. Ihr Engagement und Ihr Vertrauen sind das, was unsere Genossenschaft stark macht – und wir möchten, dass das auch so bleibt.

Wolf-Bodo Friers

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;
© Farbenlieb

Titel: © Farbenlieb

Druck:
Müller & Fandré
Buch und Offset-Druckerei GmbH

Inhalt

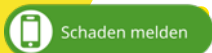
B&O Service: Schäden online melden	03
Satzungsänderung: Geschäftsanteile für Mieter:innen	03
Neue Regel beim Umzug: Stromanbieter / Neue Hausnummern	04
Vicinus Internetversorgung / Nordend Quartier: sanierte Wohnungen	05
Mitgliederbefragung	06
Mietzahlungen	07
Weihnachtsbild	08

B&O Service: Schäden online melden

Ab sofort können Sie Schäden bei unserem Dienstleister B&O ganz einfach und unkompliziert online melden. Unter dem nebenstehenden QR-Code oder der Internet-Adresse bg-langen.kleinreparatur.de gelangen Sie direkt auf das Schaden-Portal. Als besonderen Service können Sie oben Ihre Sprache auswählen.

Und so funktioniert's:

- Kontaktdaten und Adresse eingeben
- Schaden dokumentieren
- Termin vereinbaren



Nach Möglichkeit erhalten Sie direkt einen Termin. In einigen Fällen meldet sich das B&O Service-Team zur Rücksprache und Terminvereinbarung bei Ihnen.

Selbstverständlich können Schäden auch weiterhin telefonisch unter der bekannten Telefonnummer 06103 - 8048290 gemeldet werden.

Bitte beachten Sie: B&O ist ausschließlich für das Reparaturmanagement innerhalb der Wohnung und des Gebäudes verantwortlich. Bei allen weiteren Anliegen, wie zum Beispiel der Betriebskostenabrechnung oder den Außenanlagen, kontaktieren Sie bitte die Geschäftsstelle.

Nachforderung fehlender Anteile nach Satzungsänderung

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2024 wurde eine Satzungsänderung beschlossen, die am 1. August 2024 mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Offenbach in Kraft getreten ist. Diese Änderung betrifft unter anderem § 17 unserer Satzung. Darin ist nun festgelegt, dass jedes Mitglied, das zugleich Mieter:in ist, eine bestimmte Mindestanzahl an Geschäftsanteilen an der Baugenossenschaft Langen eG halten muss.

Diese Regelung dient dazu, das Eigenkapital unserer Genossenschaft langfristig zu stärken.

Das zusätzliche Kapital fließt unmittelbar in die Sanierung, Modernisierung und Werterhaltung unserer Wohngebäude – und kommt damit letztlich wieder allen Mieter:innen zugute.

Uns ist bewusst, dass der Erwerb zusätzlicher Anteile eine finanzielle Herausforderung darstellen kann. Deshalb möchten wir diesen Schritt so sozialverträglich wie möglich gestalten. Für Mitglieder, die die neuen Anteile nicht auf einmal zeichnen können, bieten wir Ratenzahlungen oder individuelle Lösungen an. Sprechen Sie uns einfach an – gemeinsam finden wir einen passenden Weg.

Im ersten Quartal 2026 werden wir alle betroffenen Mitglieder schriftlich informieren, wie viele Anteile noch fehlen, um die neue satzungsgemäße Mindestanzahl zu erreichen. Mit dieser Maßnahme schaffen wir gemeinsam die Grundlage dafür, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft stabil, handlungsfähig und solidarisch bleibt – zum Wohle aller, die bei uns wohnen.



Neue Regel beim Umzug: Stromanbieter

Wie bereits auf allen digitalen Infotafeln zu lesen ist, gilt seit Juni 2025 eine neue Regelung beim Umzug: Wenn Sie vor dem Einzug in eine neue Wohnung keinen Stromvertrag abschließen, übernimmt automatisch der örtliche Grundversorger die Stromversorgung. Eine Änderung ist dann nicht mehr rückwirkend möglich.

Damit der Grundversorger den Strom abrechnen kann, muss er wissen, wer in der Wohnung lebt.

Darum dürfen wir als Vermieter ab dem Tag der Wohnungsübergabe Ihre Daten an den Grundversorger weitergeben, wenn

- Sie vorher darüber informiert wurden und
- kein anderer Stromanbieter beauftragt wurde.

Also denken Sie bei einem Wohnungswechsel rechtzeitig daran, einen neuen Stromanbieter zu beauftragen. Mehr zum Thema Datenschutz finden Sie in den Datenschutzhinweisen auf unserer Website.

Hausnummern ändern sich

Die Stadt Langen hat mitgeteilt, dass sich bei zahlreichen Flurstücken die Hausnummern ändern. Bei uns betrifft dies folgende Liegenschaften:



alt: Annastraße 59, 59A, 59B

neu: Annastraße 57, 59, 59A

alt: Nordendstraße 50A und 50B

neu: Nordendstraße 50 und 50A

alt: Sofienstraße 17A und 17B

neu: Sofienstraße 17 und 17A

alt: Sofienstraße 52A und 52B

neu: Sofienstraße 52 und 52A

alt: Sofienstraße 33A und 33B

neu: Sofienstraße 33 und 33A

alt: Sofienstraße 15A und 15B

neu: Sofienstraße 15 und 15A

alt: Elbestraße 5A, 5B, 5C

neu: Elbestraße 5, 5A, 5B

alt: Annastraße 65A und 65B

neu: Annastraße 65 und 65A

alt: Westendstraße 57A und 57B

neu: Westendstraße 57 und 57A

alt: Elbestraße 7A und 7B

neu: Elbestraße 7 und 7A

alt: Nordendstraße 18A und 18B

neu: Nordendstraße 18 und 18A

alt: Westendstraße 59A und 59B

neu: Westendstraße 59 und 59A

alt: Lutherstraße 58A, 58B, 60

neu: Lutherstraße 58, 58A, 60

alt: Nordendstraße 16A und 16B

neu: Nordendstraße 16 und 16A

Die betroffenen Mieter:innen wurden bereits schriftlich von uns informiert.



Vicinus Internetversorgung steht

Nachdem unsere Mieter:innen im Neubau „Vicinus“ ein Jahr lang auf einen zuverlässigen Internetanschluss warten mussten, gibt es nun gute Nachrichten. Vodafone hat die Internetanschlüsse in allen sechs Häusern fertiggestellt, alle Mieter:innen sollten nun die Medienversorgung buchen können.



Vicinus!
Nachbarschaft wohnen.



Nordend Quartier: Rückkehr in die frisch sanierten Wohnungen

Gute Nachrichten für unsere Mieter:innen aus dem Nordend Quartier: Die Sanierungsarbeiten an den Gebäuden in der Elisabethenstraße und Elbestraße schreiten zügig voran. Schon im November konnten viele Bewohner:innen in ihre modernisierten Wohnungen zurückkehren.

Die Häuser Elisabethenstraße 55 - 57 sind bereits vollständig fertiggestellt – inklusive Fassade, Dach, Keller und selbstverständlich der Wohnungen. Bei der Elbestraße 2 - 4 erfolgte die Fertigstellung bis Ende November.



Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden in fast allen Häusern neue Trinkwasseranschlüsse und in allen Häusern neue Elektroanschlüsse gelegt. Außerdem werden die Häuser ganz oder teilweise mit der Photovoltaikanlage auf den Dächern mit Strom versorgt.

Das letzte Haus aus dem Nordend Quartier, das noch saniert werden muss, ist die Annastraße 56 - 58. Hier werden die Mieter:innen Mitte Januar in ihre Austauschwohnungen umziehen, damit die Arbeiten beginnen können.

Verkauf „Im Singes“

Im Sommer haben wir unsere Liegenschaft „Im Singes 35“ an einen privaten Käufer veräußert. Die Entscheidung zum Verkauf wurde im Rahmen unserer Bestandsentwicklung getroffen. Selbstverständlich haben wir dafür gesorgt, dass alle Mieter:innen der drei Wohnungen gut untergebracht sind: Sie konnten in andere Wohnungen innerhalb unseres Bestandes umziehen.

Mitgliederbefragung 2025: Zufriedenheit weiterhin hoch

Auch in diesem Jahr haben wir unsere Mitglieder nach ihrer Meinung gefragt. Die Befragung im Rahmen des jährlichen Mietermonitorings wurde im August 2025 durch das Institut L:Q:M Marktforschung durchgeführt. Ziel war es, ein aktuelles Stimmungsbild zu gewinnen und Anregungen für die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft zu erhalten.

Die Ergebnisse zeigen: Unsere Mitglieder sind insgesamt weiterhin sehr zufrieden mit der Baugenossenschaft Langen eG. Besonders positiv bewertet wurden die gute Lage und Verkehrsanbindung, die Wohnungsgröße sowie das Preis-Leistungs-Verhältnis. Auch die Arbeit der Geschäftsstelle erhielt erneut hervorragende Bewertungen.

Deutlich wird zudem: Bewohner:innen modernisierter Wohnungen sind spürbar zufriedener als jene, deren Häuser noch nicht saniert wurden. Das bestärkt uns darin, weiter konsequent in energetische Sanierungen und Modernisierungen zu investieren – ein Weg, den wir auch künftig fortsetzen werden.

In einigen Bereichen sehen unsere Mitglieder weiterhin Verbesserungspotenzial – insbesondere bei der Reaktionsgeschwindigkeit auf Anfragen und beim baulichen Zustand älterer Gebäude.

Diese Rückmeldungen nehmen wir sehr ernst. Wir prüfen derzeit, wie wir Abläufe noch transparenter und schneller gestalten können. Beim baulichen Zustand sind uns durch die hohen Sanierungskosten Grenzen gesetzt – derzeit können wir maximal zwei Häuser pro Jahr umfassend modernisieren.

Überraschend waren die Antworten zum Thema Genossenschaftsverständnis: Zwar fühlt sich mehr als die Hälfte der Befragten gut über das Prinzip der Genossenschaft informiert, doch viele konnten das Wesen und die Pflichten eines Genossenschaftsmitglieds nicht klar benennen.

Auch die Bereitschaft zur aktiven Beteiligung ist ausbaufähig – nur rund ein Drittel der Befragten kann sich vorstellen, künftig an gemeinschaftlichen Aktionen teilzunehmen. Hier möchten wir künftig mehr Aufklärungsarbeit leisten und Anreize zur Mitgestaltung schaffen, denn eine Genossenschaft lebt vom Engagement ihrer Mitglieder.

Unser Fazit: Die Mitgliederbefragung 2025 zeigt, die Baugenossenschaft Langen eG genießt weiterhin einen sehr guten Ruf und eine hohe Weiterempfehlungsrate. Gleichzeitig liefert sie uns wertvolle Hinweise, wo wir noch besser werden können.

Ein Meilenstein: Über 2.000 Wohnungen

Mit der Fertigstellung unseres Neubauprojekts „Vicusus! Nachbarschaft wohnen.“ haben wir einen wichtigen Meilenstein erreicht: Mehr als 2.000 Wohnungen gehören nun zu unserem Bestand. Dieser Erfolg ist Ansporn für uns, weiterhin attraktive Lebensräume zu schaffen, in Modernisierungen zu investieren und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.



Vicusus!
Nachbarschaft wohnen.

Warum pünktliche Mietzahlungen so wichtig sind



Unsere Genossenschaft funktioniert nur, weil wir miteinander und füreinander handeln. Jede und jeder von uns trägt mit dem eigenen Beitrag dazu bei, dass wir gemeinsam gutes und sicheres Wohnen möglich machen können. Ein zentraler Teil davon ist die pünktliche Zahlung der Miete.

Die Mieten, die wir jeden Monat einnehmen, sind die Hauptquelle für die laufenden Kosten unserer Genossenschaft. Daraus bezahlen wir:

- die Instandhaltung und Pflege unserer Gebäude,
- die Versicherungskosten und öffentlichen Abgaben,
- die Verwaltung und Betreuung unserer Mitglieder,
- sowie die Kredite, die wir für Neubauten, Modernisierungen und energetische Sanierungen aufnehmen.

Diese Mittel stehen uns nur dann zuverlässig zur Verfügung, wenn die Miete pünktlich und vollständig gezahlt wird. Verzögerungen können schnell Auswirkungen auf geplante Maßnahmen, Handwerkerrechnungen oder vertragliche Verpflichtungen haben.

Verantwortung und Pflicht gehören zusammen

Mit dem Bezug einer Wohnung in unserer Genossenschaft übernehmen alle Mitglieder nicht nur das Recht auf gutes Wohnen, sondern auch eine klare Pflicht: Wir stellen den Wohnraum bereit – im Gegenzug muss die vereinbarte Miete regelmäßig und fristgerecht gezahlt werden. Diese Verpflichtung ist ein zentraler Bestandteil des Mietverhältnisses und sichert den Fortbestand unserer Gemeinschaft. Es ist also keine Option, statt die Miete zu bezahlen lieber Weihnachtsgeschenke zu kaufen oder einen Urlaub zu buchen.

Pünktliche Mietzahlungen sind **kein freiwilliger Beitrag**, sondern ein notwendiger Ausdruck von Verlässlichkeit und gegenseitigem Respekt. Sie ermöglichen, dass wir unsere Aufgaben erfüllen und auch in Zukunft stabile Mieten und gepflegte Wohnungen bieten können.

Wenn es einmal nicht klappt – bitte reden Sie mit uns

Uns ist bewusst, dass es Zeiten geben kann, in denen die pünktliche Zahlung schwerfällt – etwa durch Krankheit, Arbeitslosigkeit oder andere persönliche Umstände. In solchen Fällen gilt: Bitte wenden Sie sich frühzeitig an uns. Wir suchen gemeinsam nach Lösungen, zum Beispiel durch Ratenzahlungen oder individuelle Vereinbarungen. **Wichtig ist, dass Sie den Kontakt suchen – so können Missverständnisse oder unnötige Mahnkosten vermieden werden.**

Gemeinsam Verantwortung tragen

Unsere Genossenschaft lebt vom Vertrauen und der Verlässlichkeit ihrer Mitglieder. Wenn jede und jeder seinen Teil beiträgt, können wir auch künftig das bieten, was uns ausmacht: bezahlbaren Wohnraum, Sicherheit und eine starke Gemeinschaft.

Pünktliche Mietzahlung ist daher nicht nur Pflicht, sondern auch ein Zeichen von Verantwortung und Zusammenhalt – für heute und für die Zukunft.



DIE WOHNRAUMKÖNNER:INNEN WÜNSCHEN ZAUBERHAFTE WEIHNACHTEN!



*Verbinde die Punkte der Reihe nach!
Anschließend kannst du das Bild bunt ausmalen!*

