

Gemeinsam stärker



Die Firma Ulrich Bathen aus Bestwig setzt das anspruchsvolle Projekt nun bis 2021 um.

NEUE SCHIEFERDÄCHER FÜR ABG-DENKMAL IN DER ACKERSTRASSE

Neueindeckung bis 2021 / Verwendung von einheimischem Schiefer

95 Jahre nach der Ersteindeckung bekommen die ABG-Häuser in der Ackerstraße neue Schieferdächer. 1.700 m² sind im seit 2015 unter Denkmalschutz stehenden Quartier bis 2021 neu einzudecken. „Wir konnten 181.000 Euro an Fördergeldern des Landes gewinnen, um die Dächer sanieren zu können“, erläutert ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer das Vorhaben. In diesem Sommer ist erstmal die Ackerstraße 16 an der Reihe. 2020 folgen die Hausnummern 10 und 12 und in zwei Jahren die 14 und 14a.

„Nach fast einem Jahrhundert sind die Schindeln zu erneuern, aber niemand wusste, wie die Schalung unter ihnen beschaffen ist“, erklärt Benkhofer. Glücklicherweise kann die Schalung wiederverwendet werden. Aufs Dach kommt der sogenannte Fredeburger Schiefer – unter Tage aus der einzigen noch existierenden Schiefergrube in NRW geborgen und zu Dachschindeln verarbeitet. Die Schindeln sind zwar 20 Prozent teurer als gängiger Schiefer aus Spanien. Aber hiesige Experten schätzen die Qualität des Fredeburger Schiefers aus der Region besonders hoch.

2018: ABG mit 290.000 Euro Überschuss

Die ABG konnte auch das vergangene Wirtschaftsjahr mit einem positiven Abschluss beenden. 2018 erwirtschaftete das Unternehmen bei einem Umsatz von 7.960.900 Euro (2017: 8.082.100 Euro) einen Überschuss von 290.000 Euro. Die Bilanzsumme betrug für das Jahr 2018 insgesamt 33.502.000 Euro (2017: 33.745.000). Ende 2018 bewirtschaftete das Unternehmen 1.801 Wohnungen. Insgesamt 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (darunter eine Auszubildende) trugen zu diesem positiven Ergebnis bei. Eine neuerliche Erhöhung erfuhr das Investitionsvolumen der ABG: 2018 wurden 3.769.000 Euro eingesetzt (2017: 3.622.000 Euro). Damit investierte das Wohnungsunternehmen seit 2014 über 17 Millionen Euro in die Sanierung seiner Bestände.

EDITORIAL

Quartiers-Aufwertung im Fokus von Land und Verbänden

Derzeit wird kaum ein Thema so heiß diskutiert wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Schlagworte wie Mietpreisbremse und Mietendeckel, Gemeinnützigkeit oder gar Enteignung von Wohnungsunternehmen deuten auf einen, vor allem in vielen Ballungsräumen Deutschlands, wachsenden Druck auf Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft hin, unter hohem Nachfragedruck vor allem bezahlbare Wohnungen bereitzustellen. Hinzu kommen Herausforderungen wie fehlende Flächen, hohe Baukosten und langwierige Genehmigungsverfahren.

Ganz anders sieht es in vielen ländlich gelegenen Märkten mit ihren entspannten Nachfragestrukturen und der Abwanderung aus. In Städten wie Altena sind vor allem infrastrukturelle Aufwertung und qualitative Quartiers- und Bestandsentwicklungen gefragt sowie die Modernisierung vorhandener Bestände und die Ergänzung zeitgemäßer Angebotsformen.

Ein Projekt des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) und unter Beteiligung des VdW Rheinland Westfalen (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen) befasst sich mit der Frage, wie Wohnen jenseits der Ballungsräume attraktiver werden kann. Die Landesregierung NRW flankiert diese Bemühungen unter anderem mit einem bundesweit einmaligen Wohnraumförderprogramm sowie der Hilfe für Kommunen bei der Reaktivierung oder Neuschaffung von Bauflächen und weiteren Maßnahmen.



Wir von der ABG begrüßen das und sehen zahlreiche neue Möglichkeiten auch für unsere Arbeit. Die Rahmenbedingungen bestimmen in besonderem Maße, welche Entwicklung das Wohnen in Altena nehmen wird.

Joachim Effertz
Vorstand der
Altenaer Baugesellschaft



Auch 2019 investiert die ABG wieder in ihre Bestände wie hier am Pragpaul.

ABG AKTUELL

SANIERUNGSOFFENSIVE GEHT AUCH 2019 WEITER

ABG modernisiert 80 leer stehende Wohnungen

Die ABG startete mit einem neuen Rekordvorhaben in das Jahr 2019. Insgesamt werden in diesem Jahr 80 leer stehende Wohnungen saniert – so viele wie noch nie. „Im vergangenen Jahr konnten wir 50 Wohnungen unterschiedlichster Größe saniert auf den Markt bringen, dieses Jahr sind es 30 mehr“, freut sich ABG-Architekt Jörg Hammerschmidt. „Es geht um leer stehende Wohnungen, die komplett saniert werden. Sie bekommen neue Heizungen, neue elektrische Anlagen. Die Bäder, Türen und Decken werden ebenfalls erneuert“, beschreibt Hammerschmidt den Sanierungsumfang. Hinzu kommen widerstandsfähige Fußbodenbeläge und Malerarbeiten. Neu in diesem Jahr: 30 der 80 ABG-Wohnungen werden erstmals von einem Generalunternehmer – der BauGroup aus Oberhausen – saniert. Im Laufe des Jahres stehen dann frisch sanierte Wohnungen mit sehr gutem Standard für Altena bereit. Sie werden, so zeigen es die ABG-Erfahrungen, in kürzester Zeit von Neumieter bezogen sein.



80 Wohnungen werden umfangreich saniert.

ABG-PARTNER

ALTENAER SCHREINERFIRMEN ÜBERZEUGEN



Zuverlässige Handwerker in ABG-Diensten: Alexander Veit und Carsten Schmidt (beide Carsten Schmidt GmbH), Nicole Günster, Michael Dalüge und Georg Wieczorek von der Tischlerei Dalüge (v.l.n.r.).

Ob ein klemmendes Fenster, Beseitigung von Wasserschäden oder Modernisierungen: Die Carsten Schmidt GmbH und die Tischlerei Dalüge sind seit vielen Jahren zuverlässige Partner der ABG, wenn es um Schreinerarbeiten aller Art geht. „Beide sind alt eingesessene Unternehmen Altenas, die uns komplikationslos zur Verfügung stehen und eine qualitätsgerechte Arbeit machen“, beschreibt ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer die gute Zusammenarbeit.

Während die Tischlerei Dalüge mit ihren sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die ABG beispielsweise neue Wohnungstüren einbaut oder Reparaturen vornimmt, kümmert sich die Carsten Schmidt GmbH (12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) vorrangig um Modernisierungsarbeiten. Das heißt, neue Fenster, den Einbau von Küchen, Laminat- und Parkettarbeiten oder Trockenbau. So stattete das Unternehmen bereits auch einige der begehrten Zeit-, Auszeit- und Gäste-Wohnungen der ABG aus.

ABG-AUSBILDUNG

Kira-Maria Lückermann gut gerüstet fürs Berufsleben



Kira-Maria Lückermann hat sich bei der ABG das notwendige Rüstzeug für ihren Beruf geholt.

Nach drei Jahren erfolgreicher Ausbildung zur Immobilienkauffrau hat ABG-Azubi Kira-Maria Lückermann nun alle Chancen für einen Berufseinstieg bei einer Wohnungsgesellschaft oder einem Immobilienunternehmen. „Es war die richtige Entscheidung“, blickt die 22-Jährige auf ihre Ausbildung zurück. Denn Theorie in der Berufsschule und Praxis bei der ABG hätten ihr gezeigt, wie vielfältig dieser Beruf sei. „Viele Kontakte mit höchst unterschiedlichen Menschen, vielseitige Arbeitsfelder und die Chance, sich in einem Spezialgebiet, wie etwa der Kundenbetreuung, noch tiefer einzubringen“, nennt die junge Frau die Punkte, die den besonderen Reiz des Berufs für sie ausmachen. Dass Kira-Maria Lückermann drei Jahre in einem kleinen Wohnungsunternehmen mit über einem Dutzend Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Beruf von der Pike auf lernen konnte, schätzt sie besonders. „Bei der ABG geht alles sehr familiär zu, bei großen Wohnungsbaugesellschaften kennt man oft nicht mal alle Kollegen.“ Für ABG-Vorstand Joachim Effertz ist der Werdegang von Kira-Maria Lückermann exemplarisch: „Aufgeschlossene und neugierige junge Menschen finden im Immobilienbereich immer ein hervorragendes Berufsfeld.“

IM FOKUS

Wohnungspolitik in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen

Aktuelles Positionspapier des VdW Rheinland Westfalen

Derzeit ist das Thema Wohnen wieder ganz oben auf der bundes- und landespolitischen Agenda angekommen. Der Blick in die Details der aktuellen Debatte zeigt: Es ist in einem von Vielfalt geprägten Bundesland wie Nordrhein-Westfalen eine besondere Herausforderung, mit den wohnungspolitischen Rahmenbedingungen die Lebenswirklichkeit der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften abzubilden.

Dynamische Wanderungsentwicklung verändert Nachfragesituation

„Deutschland ist gebaut!“ – das war in politischen Kreisen vielerorts Mitte der 1990er-Jahre das Credo. Während in den Metropolen und Ballungsregionen der Wohnungsmarkt lediglich von Ausgleich und allenfalls leichter Anspannung geprägt war, diskutierten die von demografischen Umbrüchen gekennzeichneten Regionen, wie beispielsweise Altena, parallel über den Rückbau von überaltertem Wohnraum und vollzogen dies auch.

Zuwanderung und Zuzug der letzten Jahre veränderten dieses Verhältnis. Die sogenannten Schwarmstädte stehen mittlerweile unter hohem Nachfragedruck. Vor allem bezahlbare Wohnungen werden dringend benötigt. Das Ergebnis ist neben einer langsam wieder ansteigenden Neubauleistung eine von verschiedensten Argumentationslinien gekennzeichnete politische Diskussion darüber, wie man dem Nachfragedruck begegnen soll. Es geht dabei um Mietpreisbremsen und Mietendeckel, die Notwendigkeit einer neuen Gemeinnützigkeit. Einige denken als Ultima Ratio sogar laut über die Enteignung von Wohnungsunternehmen nach. Hinzu kommen Herausforderungen wie fehlende Flächen, hohe Baukosten und lang laufende Genehmigungsverfahren.

Ländlicher Raum als qualitätsvolle Wohnorte

Für die zukunftsfähige Entwicklung ländlich

gelegener Märkte mit entspannten Nachfragestrukturen gilt es hingegen, Abwanderung einzudämmen und den regionalen Ausgleich zu stärken. Hier sind vor allem infrastrukturelle Aufwertung und qualitative Quartiers- und Bestandsentwicklungen gefragt sowie die Modernisierung vorhandener Bestände und die Ergänzung zeitgemäßer Angebotsformen. Auf diesem Wege können diese Märkte an Anziehungskraft gewinnen und sich als Entlastungsstandorte etablieren.

Die besonderen Potenziale von ländlichen Räumen als qualitätsvolle Wohnorte erarbeitet derzeit ein Projekt des Bundesverbandes GdW unter Beteiligung des VdW Rheinland Westfalen. Hier geht es, begleitend zur Kommission der Bundesregierung „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, um die strukturellen Bedürfnisse, die das Wohnen jenseits der Schwarmstädte attraktivieren können.

Bundesweit einmaliges Wohnraumförderprogramm

Sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die amtierende Landesregierung sind sich der unterschiedlichen Herausforderungen auf den jeweiligen Wohnungsmärkten bewusst. Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen geht NRW im Zusammenspiel der Akteure aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft hier einen beispielhaften Weg: Nordrhein-Westfalen hat ein bundesweit einmaliges Wohnraumförderprogramm.



Alexander Rychter,
Verbandsdirektor und Sprecher
des Vorstandes des
VdW Rheinland Westfalen

Allein 2019 stehen für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen, die Modernisierung und die Quartiersentwicklung und regionale Kooperationen 1,3 Milliarden Euro zur Verfügung, mehr als in allen anderen Bundesländern zusammen.

Ziel: Baukosten senken

Zudem hat das Land eine Vielzahl von Initiativen, Programmen und Instrumenten aufgelegt, um die Kommunen bei der Reaktivierung oder Neuschaffung von Bauflächen zu unterstützen. Denn nur auf günstigem Bauland kann auch preiswerter Wohnungsbau entstehen.

Um die Baukosten zu senken, wurde auf Landesebene eine eigene Kommission eingesetzt, die Gesetze und Verordnungen auf baukostensteigernde Effekte prüfen soll.

Auch mithilfe der Digitalisierung sollen Kosten gespart werden. In zunächst sechs Modellkommunen sollen die Baugenehmigungsbehörden digitalisiert und so Zeit und Geld gespart werden.

Für zukunftsfähiges, generationen- und klimagerechtes Wohnen in NRW braucht es die Metropolen genauso wie die lebenswerten Klein- und Mittelstädte. Um dieses Ziel zu erreichen, gilt es vor allem weiter an den Rahmenbedingungen zu arbeiten, die ein schnelles und kostengünstiges Bauen ermöglichen.

ABG-BESTANDSVIELFALT



In der unteren Etage des Hauses macht die ABG aus einer Wohnung nunmehr zwei.

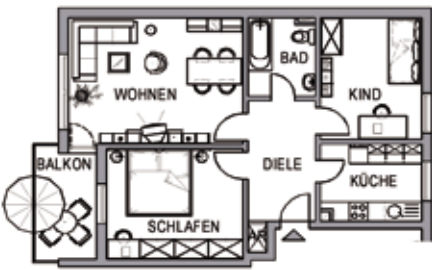
GARTENSTRASSE 40 BEKOMMT ZWEI WOHNUNGEN MIT ANSPRUCH

Ein Wohnparadies liegt nicht mehr lange im Dornröschenschlaf: Die ABG plant jetzt, das Souterrain der Gartenstraße 40 zu zwei Wohnungen umzubauen. Früher befand sich hier im Quartier Mühlendorf das ABG-Büro. Nun werden daraus moderne Wohnungen mit toller Aussicht ins Tal. Die ABG schuf hier bereits im Zuge der Dachsanierung im vergangenen Jahr eine 3-Zimmer-Wohnung mit fast 100 m² Größe. Das Wohnhaus Gartenstraße 40 wird in Zukunft ein Objekt für besondere Wohnansprüche sein.

ABG-ANGEBOT

Schöne sanierte Wohnung in der Waldstraße

Ideal für modernes Wohnen: In der Waldstraße 28 wird eine Erdgeschosswohnung komplett saniert. Die knapp 60 Quadratmeter mit Balkon werden vollständig entkernt, die Elektrik sowie Heizung und Heizkörper erneuert, ein neues Badezimmer sowie neue Fußbodenbeläge und Türen eingebaut (Wohnzimmer 20 m², Schlafzimmer 13 m², Kinderzimmer 11 m², Küche 7 m², Badezimmer 4,5 m², Flur 3,5 m², Balkon 6 m²). Ansprechpartner: Dominik Seeling, Tel.: 02352 2080-14, E-Mail: dominik.seeling@altenaer-baugesellschaft.de.



DIE ABG IM NETZ

Webauftritt:

Sie halten Ausschau nach einer neuen Wohnung? Sie suchen Öffnungszeiten oder den richtigen Ansprechpartner bei der ABG? Dann sind Sie auf www.altenaer-baugesellschaft.de richtig.

ABG-Extra:

Alle, die Exklusivität, interessante Grundrisse, atemberaubende Ausblicke und Wohlfühl-Bäder suchen, finden das bei der ABG unter: www.abg-extra.de

Junges Wohnen:

Ein neues Angebot der ABG – ganz speziell für junge Leute und deren Wohnbedürfnisse. Zeitgemäß, informativ und flippig. www.trend-junges-wohnen.de

Facebook:

Unter [facebook.com/altenaerbaugesellschaft](https://www.facebook.com/altenaerbaugesellschaft) können Sie mit uns in Verbindung treten. Hier erfahren Sie viel Wissenswertes rund ums Wohnen.

Instagram:

Die ABG ist auch unter „[lovealtena](https://www.instagram.com/lovealtena)“ auf Instagram unterwegs. Dort gibt es tolle Eindrücke von Wohnangeboten für junge Leute. Und jede Menge mehr über Altena und seine Reize.

ABG-Webletter:

Sie können sich gern unseren Webletter zusenden lassen. Einmal im Monat informieren wir kurz und prägnant über Neuigkeiten bei der Wohnungsgesellschaft. Anmeldung unter: www.altenaer-baugesellschaft.de/newsletter.html

ABG-SPONSORING

Junge Altenaer profitierten von ABG-Unterstützung für Sportevents



Regier Andrang beim Sport- und Erlebnisfest der Ganztagsgrundschule Altena.

dem Sportplatz am Praggpaul. Neben leichtathletischen Disziplinen gab es ein Programm rund um Sport und Bewegung, Spaß und Wettkampf.

Im ersten Halbjahr 2018 unterstützte die ABG sportliche Aktivitäten der jungen Altenaer gleich zweifach. Ostern 2019 konnte die SG Evingsen-Ihmert in der Sauerlandhalle ihr erstes Handballcamp für F- bis C-Junioren auch dank des Wohnungsunternehmens ausrichten. 67 Jungen und Mädchen waren mit Begeisterung bei den Trainingsstunden dabei und hatten jede Menge Spaß auch bei allen anderen Aktivitäten des Camps. Kinder und Eltern der Ganztagsgrundschule Altena unterstützte die ABG finanziell bei ihrem großen Sport- und Erlebnistag Ende Mai auf

ABG-MARKETING

ABG lockt junge Leute mit deutlicher Mietersparnis

Junge Leute nach Altena holen – diesem Ziel verschreibt sich die ABG seit einigen Jahren besonders und verdeutlicht dieses Anliegen durch speziell entwickelte Marketingmaßnahmen. Vor Ausbildungs- und Studienbeginn 2019 weist die ABG mit einer Werbeaktion über Social Media, Immoscout und bei Arbeitgebern der Region auf ihre neuen WG- und Azubi-Wohnungen und einen Bonus hin. Wer bis zum 31. August eine Wohnung oder ein WG-Zimmer mietet, kann mit



einer Mietersparnis von 30 Prozent rechnen. Alle Infos und Angebote zu Jungem Wohnen präsentiert die ABG auf der Extra-Website: www.trend-junges-wohnen.de. Auch Arbeitgebern kann das nutzen.

ABG-FESTE

Gute Ideen für Quartiersentwicklung gesucht

Mieter können Vorschläge in Schatztruhe einwerfen

Gelungener Mieterfestauftakt 2019: Am Drescheider Berg und am Praggpaul verlebten ABG-Kunden interessante Stunden mit ihrem Vermieter. Der „Sauerländer Grillnachmittag“ im Mai am Drescheider Berg hielt dabei etwas ganz Besonderes parat: Mutige konnten die Dachbaustelle in der Ackerstraße 16 besichtigen und erfahren, wie Dachdecken funktioniert.

Auf dem Mieterfest am Praggpaul Mitte Juni wurde ebenso zünftig gefeiert. Erstmals war eine Schatztruhe im Einsatz, in die Mieter ihre Ideen für die Quartiersentwicklung einwerfen konnten. „Anlässlich unseres 150-jährigen Jubiläums im Jahr 2020 möchten wir die Kunden in die Entwicklung ihrer Quartiere einbinden“, erklärt ABG-Vermieter Dominik Seeling. „Wir sind gespannt auf alle Ideen. Von



ABG-Kundenbetreuerin Kornelia Schneider sammelte Vorschläge für die Quartiersentwicklung ein.

der Errichtung einer Gemeinschaftsfläche wie einem kleinen Park, über Fahrradboxen bis hin zu Gestaltungsvorschlägen der vorhandenen Grünanlagen gibt es viele Ansätze.“

Die Schatztruhe kann auch außerhalb der Mieterfeste im ABG-Büro in der Kirchstraße 9 mit Ideen versorgt werden. Auf die Teilnehmer warten attraktive Preise.

Impressum:

Altenaer Baugesellschaft AG · Kirchstraße 9 · 58762 Altena · Tel: 02352 2080-0
info@altenaer-baugesellschaft.de · www.altenaer-baugesellschaft.de

Realisation: Goodnews Agentur für Kommunikation GmbH · Fotos: ABG, Goodnews, GSG Altena, VdW Rheinland Westfalen