

Gemeinsam stärker

ALLEN EIN DACH ÜBER DEM KOPF
SEITE 2

ABG SETZT SANIERUNGSPROGRAMM
AUCH IM JAHR 2016 FORT
SEITE 3

MIETERFESTE 2015 FEIERN, KONTAKTE
PFLEGEN UND DIE ARBEIT NACH DEN
MIETERN AUSRICHTEN
SEITE 4



Heute bewirtschaftet die ABG am Breitenhagen knapp 700 Wohnungen.

QUARTIERSANALYSE

ABG LÄSST DURCH INSTITUT ENTWICKLUNGSOPTIONEN AM BREITENHAGEN ANALYSIEREN

GEWOS-Studie als Grundlage für Zukunftsentscheidungen und für Fördermittel-Beantragung

Wie geht es mit dem Wohnquartier am Breitenhagen weiter? Zu dieser Frage hat die ABG beim GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung Berlin eine Analyse in Auftrag gegeben. Das älteste deutsche Forschungs- und Beratungsinstitut im Bereich Wohnen hat dazu **2015 mehrere Untersuchungen durchgeführt**, deren Ergebnisse in Kürze vorliegen sollen. Daniel Hofmann, verantwortlicher Mitarbeiter der GEWOS für die Studie: „Bevor man kostspielige Modernisierungs- oder Umfeldverbesserungsmaßnahmen beginnt, muss man wissen, wie sich die Wohnungsnachfrage in Altena in den kommenden Jahren entwickelt, wer die zukünftigen Nachfrager sein werden, welche Wohnbedarfe oder -wünsche bestehen und ob diese durch die Miete finanziert werden können.“ Deshalb habe die GEWOS zunächst eine Wohnungsmarktprognose für die gesamte Stadt bis zum Jahr 2030 erstellt. Darin wird erfasst, wie viele Wohnungen in Mehrfamilien- und in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt werden. Wie entwickeln sich die Nachfrage-

gruppen? Wie der Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen?

Weiter wurden Zugezogene der letzten Jahre nach ihren Motiven befragt; auch, was sie an Altena schätzen. Im Vorfeld der Untersuchungen hat die ABG selbst ihre Mieter am Breitenhagen nach ihren Wohnungswünschen und ihrer Meinung zum Quartier befragt. **Es wurde auch analysiert, welche Modernisierungen die Mieter besonders schätzen und für welche sie auch mehr Miete zahlen würden.** Insgesamt orientiert sich das erwartete Konzept auch an den bereits erfolgten Investitionen der ABG und dem aktuellen Zustand von Wohnungen und Gebäuden.

„Die Untersuchungen können später auch die Grundlage u. a. für die Beantragung von Fördermitteln sein“, erklärt ABG-Vorstand Joachim Effertz die Motive des Unternehmens. „Zudem wird von den zu erwartenden Ergebnissen auch die Gesamtstadt profitieren.“



EDITORIAL

ABG auch 2016 auf gutem Kurs

Seit einem halben Jahr bin ich Mitglied des Aufsichtsrates der ABG. Und ich bin stolz, Teil des ältesten Wohnungsunternehmens in NRW zu sein. Schon die ersten Monate und die Arbeit im Gremium haben mir vor Augen geführt, wie zielstrebig die ABG und ihre Mitarbeiter die neuen Herausforderungen annehmen. Die ABG reagiert auf den demografischen Wandel – mit einer klugen Sanierungsstrategie, dem Bemühen um neue Zielgruppen, interessanten Marketingansätzen und nicht zuletzt dem sinnvollen Rückbau und Verkauf von Objekten. Wo Häuser vom Markt verschwinden, errichtet das Unternehmen Spielplätze, Streuobstwiesen, schafft Parkplätze. Nicht zuletzt rückt auch das Thema barrierearmes Wohnen stärker in den Fokus des Managements und der Mitarbeiter.

Aber auch kurzfristige Herausforderungen werden konstruktiv angenommen: die Unterbringung zahlreicher Flüchtlinge in ABG-Wohnungen und das Bemühen des Unternehmens um ein nachbarschaftliches Miteinander mit den Alt-eingesessenen beeindruckt. Insofern bin ich bezüglich der Entwicklung der ABG auch im Jahr 2016 sehr optimistisch.

Alexander Lüling,
Mitglied des ABG-Aufsichtsrates

FLÜCHTLINGE IN ALTENA

ALLEN EIN DACH ÜBER DEM KOPF

ABG stellt 40 Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung / Viel Hilfe von Mietern

Ende November lebten über 330 Flüchtlinge in Altena. Einige von ihnen, die eine dauerhafte Bleibeperspektive haben, sind inzwischen in Wohnungen der ABG gezogen. Dies erforderte vom Unternehmen eine große Kraftanstrengung. „Deshalb gilt großer Dank unseren Mitarbeitern in allen Bereichen“, resümiert ABG-Vorstand Joachim Effertz.

Ende September erklärte sich die Stadt Altena zur Aufnahme von 100 weiteren Flüchtlingen mit Bleibeperspektive über die allgemeine Zuweisungsquote hinaus bereit. Der Großteil von ihnen ist inzwischen auch in ABG-Wohnungen untergekommen. **„Wir haben in ganz kurzer Zeit überall in unseren Quartieren leere Wohnungen soweit hergerichtet**, dass die Stadt zeitnah die Räume den Flüchtlingen zuweisen konnte. Dabei ging es in erster Linie darum, dass diese Menschen ein Dach über den Kopf bekamen und bekommen und die Wohnungen mit Wasser, Strom und allem anderen soweit versorgt sind“, erläutert der ABG-Vorstand die konkrete Arbeit.

Die Möblierung der Flüchtlingswohnungen obliegt im Übrigen der Stadt und den freiwilligen Helfern, etwa dem Altenaer Generationenbüro „Stellwerk“, das den Ankömmlingen unter anderem mit Mobiliar das Wohnen



Deutsch-Kurs im Stellwerk. Diese Asylbewerber können sich schon in wenigen Wochen mit ihren Nachbarn verständigen.

erleichtert. Was nicht ausschließt, dass die ABG hier und da hilft. So wurden einige Flüchtlingswohnungen mit Gardinen bzw. Sichtschutz von Altenas großem Wohnungsunternehmen ausgestattet.

Die ABG nimmt damit ihre gesellschaftliche und soziale Verantwortung im gegenwärtigen Flüchtlingsdrama wahr und will wie so viele andere in Deutschland bei der Lösung der Probleme mithelfen. Dies geschieht in Altena in enger Abstimmung mit den städtischen Ämtern

und den freiwilligen Helfern des Stellwerks, die als Kümmerer die Flüchtlinge auf ihren ersten Schritten in neuer Umgebung begleiten.

Die meisten der neuen ABG-Mieter belegen inzwischen die Deutsch-Kurse des Stellwerks und der VHS. Auch dies ist ein wichtiger Schritt hin zu einer harmonischen Nachbarschaft zwischen den Alteingesessenen und den neuen Mietern.

ZUSAMMENLEBEN

ABG-Kundenbetreuer: Bislang konfliktfreies Zusammenleben

In den allermeisten Fällen verläuft das Zusammenleben alter und neuer Bewohner bislang reibungslos. Ein auch in der Presse aufgegriffener Fall eines Altmieters, der Angst vor den Flüchtlingen hatte, wurde schnell geklärt. „Ich fand es gut, dass der Mieter damit zu uns gekommen ist“, erinnert sich ABG-Vorstand Joachim Effertz. Es gab sogleich ein Treffen zwischen alten und neuen Bewohnern des Hauses, dem zuständigen Kundenbetreuer der ABG und einem freiwilligen Flüchtlingspaten vom Stellwerk.



Dieses Kennenlernen habe dazu geführt, dass viele Unsicherheiten abgebaut wurden.

Auch anderswo zeigt sich die enorme Hilfsbereitschaft vieler Nachbarn. ABG-Kundenbetreuer Stefan Bartsch erzählt von einem Rentner-Ehepaar in seinem Bereich: „Die älteren Leute haben die Flüchtlinge gleich in ihrem Auto zum Supermarkt mitgenommen, haben die Stadt vorgestellt, den Weg zu den Ärzten gezeigt.“ Misstrauen, so Bartsch, sei hier und da vorhanden. Aber das Eis sei schnell gebrochen, wenn man sich kennengelernt habe. „Missverständnisse können zwischen verschiedenen Kulturen immer mal vorkommen. Aber hier gilt es, schnell miteinander ins Gespräch zu kommen.“ Betroffene sollten sich auch nicht scheuen, mit der ABG bzw. ihrem Kundenbetreuer Kontakt aufzunehmen.

Auch die ABG selbst leistet ihren Beitrag zur Integration von Flüchtlingen. Ein 26-jähriger Syrer hat in Aleppo Bauingenieurwesen studiert und lebt nun nach der Flucht mit Vater und Schwester in Altena. Hier konnte der junge Mann bereits im Technikbereich der ABG in das deutsche Bauwesen „reinschnuppern“. Möglichst schnell will der Syrer in Deutschland sein Studium fortsetzen.

Neu angekommene Flüchtlinge in Altena.

INVESTITIONEN

ABG SETZT SANIERUNGSPROGRAMM AUCH IM JAHR 2016 FORT

Fassadensanierungen, Maisonette-Wohnungen und Rückbau



Im kommenden Jahr wird die ABG wieder in ihren Bestand investieren, um die Wohnverhältnisse ihrer Mieter Schritt für Schritt weiter zu verbessern. „Das Jahr 2015 hat mit der Fertigstellung der Sanierung des Wohnblocks Am Lennestein 6 bis 12 einen guten Abschluss gefunden, nunmehr gehen wir die Vorhaben für 2016 an“, erklärt ABG-Architekt Jörg Hammerschmidt. Dazu gehört die Sanierung des Hauses Elsa-Brandström-Straße 18 am Knerling. Dort werden Dach und Kellerdämmung erneuert, eine neue Heizungsanlage wird installiert. Vier Wohnungen baut die ABG in dem Haus zu zwei attraktiven Maisonette-Wohnungen um. Eine Außendämmung wird es wegen verschiedener Denkmalschutzaufgaben aber nicht geben. Auch die Mozartstraße 25 am Breitenhagen steht vor Modernisierungsmaßnahmen.

Das Investitionsvolumen für 2016 ist mit rund 3,2 Millionen Euro in etwa so groß wie 2015. Zusätzliche Mittel wird die ABG für die Erneuerung von Heizungs- und Elektroanlagen im Zuge von Wohnungsmodernisierungen aufbringen. Zudem bekommen die Häuser Friedhofstraße 8 und 10 und Finkenweg 19 bis 23 eine neue Fassade.

Daneben gibt es wieder umfangreiche kleinere Modernisierungsmaßnahmen. Dazu gehören Balkonsanierungen und Wohnumfeldverbesserungen.

Auch der Stadtbau geht weiter: „Wir setzen den Rückbau am Breitenhagen fort. Die Wilhelmstraße 39/41 und 60 werden abgerissen. Ebenso das Objekt Finkenweg 2. Weitere Abrisse in der Nette sind in Planung“, so Hammerschmidt. Die ABG wird auch wieder die Renaturierung bzw. Nachnutzung der frei

Die Gerüste sind gefallen – so strahlt seit wenigen Tagen das sanierte Gebäude Am Lennestein 6 bis 12.

werdenden Flächen in Angriff nehmen. Im Bereich Wilhelmstraße am Breitenhagen werden wieder grüne Flächen und Gabionen hergerichtet.



Die Abrissarbeiten wie in der Wilhelmstraße gehen auch 2016 weiter.

DIE ABG IM NETZ

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.

Webauftritt:

Sie suchen eine neue Wohnung, Öffnungszeiten oder den richtigen Ansprechpartner? Dann sind Sie auf www.altenaer-baugesellschaft.de richtig.

ABG-Webletter:

Sie können sich gern auch unseren Webletter zusenden lassen. Einmal im Monat informieren wir über Neuigkeiten bei der ABG. Anmeldung unter:

www.altenaer-baugesellschaft.de/newsletter.html

ABG-Extra:

Für alle, die Exklusivität, interessante Grundrisse, atemberaubende Ausblicke und Wohlfühl-Bäder suchen, bietet die ABG Informationen: www.abg-extra.de.

PARTNERSCHAFT

Sauberfrauen sorgen für klare Verhältnisse

Reinigungsfirmen Tigges und Blitz-Team zuverlässige Partner der ABG

Zuverlässig, fleißig und sehr flexibel – das Urteil von ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer ist schnell gefällt: Die Firmen Tigges und Blitz-Team sind umgehend zur Stelle, wenn Säuberungsarbeiten in den ABG-Beständen anstehen. Treppenhausreinigung für Mieter, „Großreinemachen“ nach Modernisierungsarbeiten und wöchentliche Säuberungsaktionen auf Zuwegen zu den Häusern gehören zum Aufgabenbereich der Frauenteam. „Wir sind schon

seit 18 Jahren für die ABG auf Achse“, erklärt Manuela Tigges, die mit zwei Mitarbeiterinnen Tag für Tag in und vor ABG-Häusern unterwegs ist.



Dagmar Henkel (Foto) vom Blitz-Team ist mit ihren beiden Mitarbeiterinnen seit zwei Jahren erfolgreich für die ABG aktiv. Freitags ist übr-

igens bei der ABG immer der Großreinemach-Tag. Dann müssen Treppenhäuser in Modernisierungsobjekten blitzblank werden, nachdem die Bauarbeiter ihre Arbeiten beenden. Denn die Mieter wollen spätestens am Wochenende ihr sauberes Treppenhaus zurückhaben. Und manchmal ist auch kurzfristig viel zu tun: Wohnungsaufgabe, Rohrbrüche oder andere Überraschungen rufen schließlich die Sauberfrauen auf den Plan.



Das Tigges-Team: Manuela Tigges, Sandra Ketsch und Bettina Tonelli (v. l.).

MIETERFESTE 2015

FEIERN, KONTAKTE PFLEGEN UND DIE ARBEIT NACH DEN MIETERN AUSRICHTEN

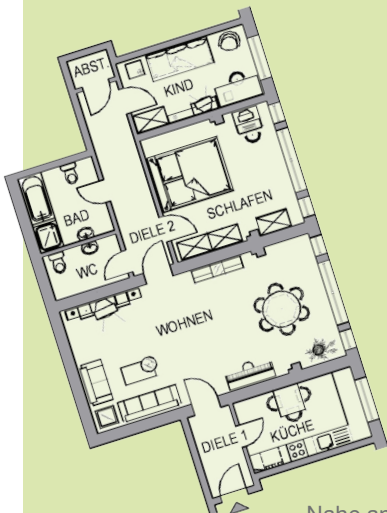


Dankeschön und Anlass für anregende Gespräche: Auch in diesem Jahr hat die ABG wieder mit ihren Mieterfesten den Kontakt mit ihren Kunden gepflegt und intensiviert. „Ob am Drescheider Berg, am Pragpaul, im Steinwinkel, am Breitenhagen oder am Knerling – **wir merken, dass die Mieter die Feste nicht nur als willkommene Abwechslung in ihren Quartieren empfinden**“, erklärt ABG-Vorstand Joachim Effertz. Es komme auch zu Gesprächen über die Wohnsituation, das Wohnumfeld, bestehende Probleme. „So können wir viel besser reagieren und unsere Arbeit nach den Mietern ausrichten.“ Auch 2016 werde die ABG wieder die beliebten Mieterfeste veranstalten, kündigte der Vorstand an.

Wie hier am Pragpaul war das ABG-Glücksrad einer der Renner der Mieterfeste.

ABG-GRUNDRISS

Fast 100 Quadratmeter nah zum Zentrum der Burgstadt



Nah am Burggymnasium bietet die ABG in der Bismarckstraße 16 eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Bad, Küche, zwei Dielen und einem Abstellraum. Von hier sind es nur fünf Minuten bis in die Innenstadt. Gesamtgröße: 95 Quadratmeter.

Nähere Informationen bei
Katja Kühnel-Neudert,
Tel.: 02352 2080-14,
katja.kuehnel-neudert@
altenaer-baugesellschaft.de

VERMIETUNGSKAMPAGNE

„Entspann Dich“ erzeugte Aufmerksamkeit bei Berufspendlern

Zufriedenheit bei der ABG mit der herbstlichen Vermietungskampagne „Entspann Dich“: „Wir konnten an vielen Stellen im Kreisgebiet die Vorzüge des Wohnens in der Burgstadt vorstellen, sei es in Zeitungsanzeigen, auf Bannern in Lüdenscheid, Großplakaten in Hagen, Iserlohn, Lüdenscheid, Witten und anderen Städten. Oder an einem Bus, der verschiedene Linien im Kreisgebiet bedient“, erklärt ABG-Vorstand Joachim

Effertz. Die Kampagne hob die Vorzüge des Wohnens im Grünen gerade für Familien und junge Leute hervor, die als Pendler an anderen Orten im Umkreis von 50 Kilometern arbeiten.

Natürlich habe man nicht erwartet, sofort zahlreiche neue Mietverträge abzuschließen, so der ABG-Vorstand. „So etwas muss sich entwickeln, wir haben aber die Grundlagen gelegt.“

WOHNEN

ABG mit weiteren Gästewohnungen

Die ABG hat zwei weitere Gästewohnungen hergerichtet. In der Mozartstraße 7 am Breitenhagen und in der Friedrich-Ebert-Straße 8 am Knerling können nun zwei komplett ausgestattete Wohnungen bis zu mehreren Wochen angemietet werden. Eine gute Alternative für Altenaer, die Verwandte oder Bekannte zeitweilig in der Burgstadt unterbringen wollen. Die Gästewohnung am Breitenhagen verfügt über drei eingerichtete Zimmer inklusive offener Küche und ist genauso wie die Gästewohnung am Knerling für bis zu vier Personen geeignet. Damit bietet die ABG nunmehr vier Gästewohnungen für die zeitweilige Unterbringung an.

Infos unter Tel.: 02352 2080-0 und
info@altenaer-baugesellschaft.de

ZeitWohnen für Altenaer „auf Zeit“

Oft suchen Auswärtige für einen überschaubaren Zeitraum in Altena eine Unterkunft. Die komplett ausgestattete ABG-ZeitWohnung in der Gartenstraße 10 ist ähnlich einer Ferienwohnung eigens für die vorübergehende Anmietung von bis zu sechs Monaten konzipiert. Sie besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche sowie einem separaten Schlafzimmer und Bad mit Dusche. Dazu gibt es eine Einbauküche mit Herd, Kühlschrank, Kaffeemaschine sowie Geschirr. Ebenfalls zur Ausstattung gehört ein Fernseher mit SAT-Receiver.

Infos bei Katja Kühnel-Neudert:
Tel.: 02352 2080-14, katja.kuehnel-
neudert@altenaer-baugesellschaft.de