

Gemeinsam stärker

INTERVIEW MIT GDW-PRÄSIDENT
AXEL GEDASCHKO
SEITEN 2/3

ABG GESTALTET ZWEITES WG-HAUS
FÜR JUNGE LEUTE
SEITE 3

VOLLER ERFOLG FÜR MIETERFESTE
SEITE 4



Diese ABG-Häuser in der Liebigstraße am Praggpaul erhalten 2017 neue Dächer und frische Fassadenfarben.

AUSBLICK 2017

MEHR WOHNUNGS- MODERNISIERUNGEN BEI GLEICHEN INVESTITIONEN

ABG investiert für 3,25 Millionen Euro / Bauaktivitäten in allen Quartieren

2017 wird Altenas Wohnungsgesellschaft ein ähnliches Investitionsvolumen wie 2016 in die Hand nehmen. Geplant sind Mittel von 3,25 Millionen Euro im Jahr. Doch die Schwerpunkte verschieben sich. „Im Zentrum des neuen Jahres stehen umfangreiche Wohnungsmodernisierungen. Das heißt, in allen ABG-Lagen werden Wohnungen zur Vermietung hergerichtet“, sagt ABG-Architekt Jörg Hammerschmidt.

Im zu Ende gehenden Jahr wurden etwa 50 Wohnungen modernisiert, diese Zahl wird sich 2017 weiter erhöhen. 2016 erfolgte die Komplettanierung von zwei Häusern in der Elsa-Brandström- und in der Mozartstraße. Die nunmehr modernen und attraktiven geräumigen Wohnungen, vor allem für Familien, waren binnen kürzester Zeit vermietet.



Auch 2017 werden neue Balkone in den Quartieren der ABG angebracht.

„Dies zeigt, dass wir mit unseren zielgruppenorientierten Angeboten Erfolg haben“, freut sich ABG-Vorstand Joachim Effertz. Zu den äußerlich sichtbaren Modernisierungsmaßnahmen in 2017 werden die Dächer- und Fassadenerneuerungen gehören, die ihre Fortführung finden. „Am Knerling schließen wir die Fassadenarbeiten an den Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Fassaden und Dächer in der Liebigstraße 1, 2 und 4 am Praggpaul sowie in der Waldstraße 26 und 28 am Drehscheider Berg haben wir in unserer Jahresplanung“, so Jörg Hammerschmidt. Bei der Fassadengestaltung wird die ABG auch weiterhin die unverwechselbaren Farbwürfe des Spezialisten Peter Zoernack umsetzen. Dazu kommen neue Balkonbauten und Maßnahmen zur Verschönerung des Wohnumfelds.

EDITORIAL

Mit neuen Ideen überzeugen

In diesem Jahr konnten wir die Wohnqualität in unserem Bestand wieder durch Sanierungen und Modernisierungen ein Stück besser machen. Dies hilft dabei, die Burgstadt für ihre Einwohner attraktiver zu gestalten. Uns gelingt es, durch verschiedene Marketingmaßnahmen im Märkischen Kreis Auswärtige von unseren Angeboten zu überzeugen. Ein Projekt lag uns dabei besonders am Herzen. Mit dem WG-Haus in der Nordstraße haben wir Neuland betreten und eine für die Region neue Wohnform etabliert. Die jungen Mieter fühlen sich sehr wohl und ernten bei Freunden und Bekannten viel Zustimmung. Deshalb gehen wir im Nachbarhaus das zweite WG-Haus an, das Mitte 2017 übergeben werden soll. Wie die Nordstraße 17 richtet sich auch die Nordstraße 19 an junge Leute in der Region, die mit ihrem Arbeitsleben beginnen, eine Lehre absolvieren oder studieren. Solche Projekte wie die WG-Häuser sind kleine Schritte, mit denen wir erfolgreich in einem schwierigen Umfeld bestehen. An dieser Stelle auch ein Dankeschön an Axel Gedaschko, den Präsidenten des GdW, der uns in einem Interview ausführlich Rede und Antwort stand. Ich wünsche Ihnen einen erfolgreichen Start ins Jahr 2017.

Joachim Effertz
Vorstand der ABG



IM INTERVIEW

„WIR ERWARTEN VON DER POLITIK, DASS SIE DIE REGIONEN MEHR BEACHTET“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, über Stadtumbau, ansteigende Betriebskosten und den Klimaschutz



Axel Gedaschko

Der GdW vertritt etwa 3 000 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die etwa 30 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Deutschland bewirtschaften. Wie groß ist sein Gewicht in der nationalen Politik, wie erfolgreich verschafft sich der GdW Gehör?

Axel Gedaschko: Der GdW ist der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Wir liefern schnell und belastbar Daten, Fakten und Bewertungen zu aktuellen politischen Vorgängen und Zukunftsthemen rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa. Wir sind erster Ansprechpartner für Entscheider und somit verlässlicher Partner für Politik und Wirtschaft. Neben der Stärke des GdW in der Bundeshauptstadt Berlin und in Brüssel ist es vor allem auch die Struktur des Verbandes, die uns so erfolgreich arbeiten lässt. Wir sind mit unseren 14 Regionalverbänden und den rund 3 000 Mitgliedsunternehmen in ganz Deutschland überall vor Ort. Während der GdW-Kampagne zu den Entwürfen zum zweiten Mietrechtspaket beispielsweise ist es uns so gelungen, dass unsere Kritik an den Plänen des Bundesjustizministeriums schnell und weitreichend verbreitet wurde. Somit konnten wir für unsere Mitglieder positive Wirkungen erzielen. Vertreter von Wohnungsunternehmen haben sich mit Bundestagsabgeordneten aus ihren entsprechenden Wahlkreisen getroffen und mit diesen gezielt die Thematik besprochen und diskutiert. Darunter auch die Altenaer Baugesellschaft, die sich hier besonders engagiert hat.

Wir verschaffen uns also zum einen durch unsere Größe Gehör und zum anderen durch

unsere Expertise sowie durch öffentlichkeitswirksame Aktionen. Hierzu gehören auch die Erfolge, die wir im Verlaufe der geplanten Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) verzeichnet haben. Hier konnten wir erreichen, dass kostensteigernde Maßnahmen nicht auf den Bestand angewendet werden.

Nicht nur im Osten haben Kommunen und Wohnungsgesellschaften mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Auch Altena als Stadt in NRW hat dieser Prozess seit Jahren im Griff. Welche weiteren Antworten – neben dem geförderten Stadtumbau – erwarten Sie von der Politik zur Stabilisierung der Wohnungsunternehmen, die immer mehr an Mietern verlieren?

Axel Gedaschko: Damit wieder mehr Menschen in kleinere Städte beziehungsweise den ländlichen Raum ziehen, bedarf es neben moderner und bezahlbarer Wohnungen natürlich auch Arbeitsplätze und Infrastruktur wie einem attraktiven ÖPNV und schneller Erreichbarkeit. Die Wohnungswirtschaft hat diesbezüglich einen 10-Punkte-Plan zur Attraktivitätssteigerung von Schrumpfreionen vorgelegt. Wir erwarten von der Politik, dass sie den Regionen wieder gezielt mehr Aufmerksamkeit schenkt. Neben der Städtebau-

ABG-BESTANDSVIELFALT

Familienglück am Breitenhagen



Aus sechs entstanden nunmehr zwei große Familienwohnungen im Erd- und im ersten Obergeschoss.

ehemals sechs Wohnungen wurden zwei, die nun jeweils einen Teil des Dachgeschosses als zusätzliche Wohnfläche nutzen können. „Damit haben wir Familien ein besonderes Mietangebot unterbreitet“, sagt Joachim Effertz, Vorstand der ABG. „Und trafen sofort den Geschmack.“

Nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist das Haus Mozartstraße 25 im Quartier Breitenhagen fertiggestellt und an die Mieter übergeben worden. Durch Grundrissveränderungen, die Erneuerung der Elektroinstallation, der Heizungsanlage und der Badezimmer sowie den Anbau von Balkonen hat die ABG damit attraktive Wohnmöglichkeiten besonders für Familien geschaffen.

ABG-ANGEBOT

In der Nette entsteht attraktive Gewerbefläche



Ideal für Unternehmen, die neue Flächen für ihr Gewerbe suchen: Anfang November hat die ABG mit dem Abriss vier ehemaliger Wohngebäude mit 19 Wohnungen in der Westiger Straße die Grundlage für ein 2 075 Quadratmeter großes neues Gewerbegrundstück geschaffen. „Für Unternehmen, die sich neu ansiedeln oder erweitern wollen, ist dies eine attraktive Fläche“, sagt ABG-Vorstand Joachim Effertz. Das Terrain sei fast ebenerdig und direkt von der Straße befahrbar. Falls die Fläche zu klein ist: Auch das Nachbargrundstück mit 1 800 Quadratmetern steht von privat zum Verkauf.

und Regionalförderung dürfen die wichtigen Faktoren Netzausbau und Urbanität bei gleichzeitiger Förderung lokaler Nachbarschaften nicht vernachlässigt und außer Acht gelassen werden.

Regionale Wohnungsbaugesellschaften kritisieren den Entwurf für ein neues Mietrechtsänderungsgesetz. So soll nach den Plänen des Bundesjustizministeriums unter anderem die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung drastisch eingeschränkt werden. Außerdem soll der Betrachtungszeitraum für den Mietspiegel verbreitert werden. Was würden solche neuen gesetzlichen Vorgaben bedeuten?

Axel Gedaschko: Das zweite Mietrechtspaket des Justizministeriums, das die angesprochenen Neuerungen enthalten würde, ist ein ganz klarer Investitionsblocker. Sanieren würde wirtschaftlich unattraktiver gemacht, Neubau und Vermieten insgesamt durch einen drastischen Eingriff in die Mietsystematik ausgebremst. Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Deutschland zu schaffen, würde so nie erreicht werden. Verantwortungsvolle Vermieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnungsbestände kümmern, werden durch die Pläne des BMJV mehrfach geknebelt. So können wir die Klimaschutzziele im Gebäudebereich nicht erreichen und unsere Wohnungen auch nicht an den demografischen Wandel anpassen. Das Bundesjustizministerium konterkariert damit die Ziele der eigenen Regierung und die klaren Vorhaben des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Der GdW fordert, den drastischen Anstieg der Betriebskosten – Energie, Wasserversorgung, Müllbeseitigung und Grundsteuer – zu begrenzen. Wie kann so eine Begrenzung funktionieren?

Axel Gedaschko: Den Anstieg der Betriebskosten zu begrenzen, ist eine unserer Forderungen. Sie gehört zur Wohnstrategie des GdW, mit dessen Umsetzung stabile Rahmenbedingungen für alle Marktteilnehmer erreicht werden sollen. Während die Nettokaltmieten bundesweit durchschnittlich seit dem Jahr 2000 um 21 Prozent gestiegen sind, sind die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – im gleichen Zeitraum um 24 Prozent nach oben geklettert. Die Grundsteuer wird von vielen Ländern bzw. Kommunen regelmäßig angehoben. Die durchschnittlichen Hebesätze sind im vergangenen Jahr weiter angestiegen. Diese Preisspirale muss unbedingt gestoppt werden. Ein Reformvorschlag ist zwar derzeit in Arbeit, jedoch ist er für die Bewertung von Mietwohngrundstücken nicht geeignet: Hier muss dringend nachgebessert werden. Obwohl derzeit, bedingt durch die relativ niedrigen Energiepreise, eine Entlastung bei den warmen Betriebskosten zu verzeichnen ist, sind die Kosten für die Wärmeversorgung weiterhin der größte Einzelposten bei den Betriebskosten. Energieeffizientes Bauen und Sanieren hilft bei der Reduzierung. Eine steuerliche Förderung und die Aufstockung der entsprechenden KfW-Programme auf insgesamt 3 Milliarden Euro jährlich durch den Bund sind notwendig. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen. Hier haben sich Freiwillig-

keit und Flexibilität bewährt. Zwangsmaßnahmen hingegen verhindern Erfolge.

Nicht in den Betriebskosten, aber dennoch im Rahmen der Wohnkosten, ist die steigende Belastung durch die Stromkosten zu betrachten. Der GdW fordert daher, die Mieter durch Mieterstrommodelle an den Erfolgen der Energiewende zu beteiligen. Mieterstrommodelle könnten lokal erzeugten, regenerativen Strom mit Preisvorteilen gegenüber Standardtarifen speziell für Mieter zur Verfügung stellen. Der GdW setzt sich für günstige Regelungen ein.

Stichwort Klimaschutzplan 2050: Viele Wohnungsunternehmen beklagen die immer höheren energetischen Anforderungen im Gebäudebereich. Wie sehr lasten diese auf den Unternehmen?

Axel Gedaschko: Das eigentliche Ziel des Klimaschutzplanes 2050 und die dafür vorgeschlagenen Maßnahmen widersprechen sich völlig. Die Bau- und Sanierungskosten werden weiter steigen. Damit ist am Ende weder den Mietern und Vermietern noch dem Klimaschutz geholfen. Die Wohnungswirtschaft bekennt sich ausdrücklich zu dem Ziel der Bundesregierung, einen lebenswerten, bezahlbaren und nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu schaffen. Der Klimaschutzplan sieht eigentlich vor, die soziale Gerechtigkeit, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zu berücksichtigen. Die vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen sprechen aber eine völlig andere Sprache und würden besonders sozial schwächere Menschen stark belasten, da die Mieten für sie nicht mehr bezahlbar wären. Wir sind in engen Gesprächen mit dem Bundesbauministerium, um hier sinnvolle Lösungswege aufzuzeigen.

INVESTITIONEN

ABG GESTALTET ZWEITES WG-HAUS FÜR JUNGE LEUTE



Die Nordstraße 17-WG-Bewohner: Nicolas Dillge, Tim Mattka und Dennis Becker (v. l.) am gemeinsamen Esstisch.

Der Erfolg gibt der ABG recht: Nach dem Umbau der Nordstraße 17 zum WG-Haus für junge Leute wird nun auch das Nachbarhaus mit der Hausnummer 19 extra für junge Mieter hergerichtet. Die Vorplanung dieses weiteren Jugendprojekts steht. „Am 31. Juli soll das neue WG-Haus bezugsfertig sein, am 1. August ist schließlich Semesterbeginn“, erklärt ABG-Ingenieur Magnus Benkhofen den vorgesehenen Bauablauf. Im Herbst hatte die ABG bereits erfolgreich das erste WG-Haus übergeben, für das bei jungen Leuten aus der Region reges Interesse bestand. Die jungen neuen Mieter schätzen die preiswerte Wohnalternative mit Gemeinschaftsräumen wie Küche, Wohnzimmer und Partykeller. Die ABG beschreitet mit dieser WG-Idee Neuland im Märkischen Kreis und will so zugleich die Burgstadt auch für junge Leute, die studieren, sich in der Ausbildung befinden oder am Anfang ihres Berufslebens stehen, attraktiv machen.

KUNDENBINDUNG

VOLLER ERFOLG FÜR MIETERFESTE 2016

ABG-Mieterfeste am Drescheider Berg, am Steinwinkel, am Praggpaul, im Stadtteil Breitenhagen und am Knerling luden auch im Jahr 2016 zum geselligen Miteinander ein. Damit setzte die ABG diese seit 2012 bestehende Tradition fort, mit ihren Kunden in lockerer Atmosphäre ins Gespräch zu kommen und miteinander zu feiern. Ein sechster Grund war das 50-jährige Bestehen des Wohnblocks Am Lennestein 6-12. Elf der 32 Mietparteien wohnen seit der Errichtung im Jahr 1966 in dem stadt- bildprägenden Bau, den die ABG zuletzt umfassend barrierearm modernisiert hatte. Unter anderem können jetzt alle Mieter einen Aufzug zu ihren Wohnungen nutzen.



50 Jahre Am Lennestein 6-12: Darauf wurde im September bei einer Grillparty angestoßen.

ABG-GRUNDRISS

Attraktive Wohnung mit Balkon in Zentrumsnähe

Neues Wohnungsangebot der ABG: In der Bismarckstraße 16 im Behördenviertel kann eine Wohnung angemietet werden. Die 4-Zimmer-Wohnung mit 105 qm Wohnraum in dem herrschaftlichen Haus verfügt über Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer sowie Bad und Gäste-WC. Besonders attraktiv ist ein Balkon.

Infos unter: 02352 2080-0.



MARKETING

Weihnachts-Bonus-Aktion „TraumZweiRaum“

Mit einer neuen Marketing-Aktion hat die ABG seit November erfolgreich neue Mieter geworben. Bis Weihnachten gibt es für Neukunden zehn Prozent Miet-Ersparnis auf die Nettokaltmiete für drei Jahre auf ausgewählte Zwei-Zimmer-Wohnungen der ABG in Altena. Unter dem Motto „TraumZweiRaum“ kann so eine Miet-Ersparnis über den Zeitraum ab 750 Euro und mehr herauspringen.

Erstmals setzte die ABG in ihrer Marketing-Aktion, die bis Weihnachten begrenzt ist, auch auf Rundfunk- und Online-Werbung. Zum Einsatz kamen daneben Plakate und Werbung in Kinos der Region.



DIE ABG IM NETZ

Facebook:

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

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-Webletter:

Sie können sich gern auch 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-Extra:

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

ANGEBOT

ZeitWohnung bis zu einem halben Jahr

Wer in Altena eine Unterkunft auf Zeit sucht, kann auf die ABG-ZeitWohnung zurückgreifen. Dieses Angebot richtet sich besonders an Menschen, die zeitweilig in Altena oder Umgebung arbeiten oder leben. Die Wohnung liegt in der Gartenstraße 10 und ist wie eine Ferienwohnung extra für die vorübergehende Anmietung von bis zu sechs Monaten konzipiert. Sie besteht aus Wohnzimmer mit offener Küche und einem separaten Schlafzimmer sowie Bad mit Dusche. Die Einbauküche bietet Herd, Kühlschrank, Kaffeemaschine sowie Geschirr. Zur Einrichtung der voll ausgestatteten Wohnung gehört auch ein Fernseher.

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

ANGEBOT

AuszeitWohnung für schwierige Lebensabschnitte

Ein neues Angebot der ABG: Die AuszeitWohnung am Altenaer Knerling. Sie ist für Menschen gedacht, bei denen es in Familie, Ehe oder Partnerschaft gerade kriselt. Die AuszeitWohnung als zeitweiliger Rückzugsort ist komplett ausgestattet und kann von 14 Tagen bis sechs Monaten angemietet werden. Das Angebot kostet 450 Euro im Monat – inklusive aller Nebenkosten. Dazu kommen 300 Euro Kautions und 50 Euro für die Endreinigung.