

Gemeinsam stärker

ABG WILL 2018 INSGESAMT
3,48 MILLIONEN EURO INVESTIEREN
SEITE 2

ABG-WOHNUNGEN MÜSSEN AUCH IN
ZUKUNFT NACHFRAGEFÄHIG SEIN
SEITE 3

MIETERFESTSAISON 2017
ERFOLGREICH BEENDET
SEITE 4



Der ABG-Bestand wird farbig: Auch 2017 gab es wieder umfangreiche Fassadensanierungen wie hier am Pragpaul. Im kommenden Jahr werden weitere Häuser an der Liebigstraße nach Konzepten des Farbdesigners Peter Zoernack umgestaltet (kleines Foto).

ALTENA WIRD WIEDER EIN STÜCK ATTRAKTIVER

Temporäres Wohnen bei der ABG - für Gäste, für Geschäftsleute und bei familiären Sorgen

Neue Wohnkonzepte für zeitweise Unterkunft verschiedenster Zielgruppen gehen auf



Die temporär nutzbaren Wohnungen der ABG sind saniert und vollständig ausgestattet.

GästeWohnen, ZeitWohnen, AuszeitWohnen – die Altenaer Baugesellschaft hat in den letzten Jahren neue Wohnformen entwickelt, die es so in der Region noch nicht gab. „Die temporären Wohnmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen werden gut genutzt“, sagt ABG-Vorstand Joachim Effertz. „Es gibt vielschichtige Lebenslagen, in denen möblierter Wohnraum für einen überschaubaren Zeitraum benötigt wird.“

Stichwort GästeWohnen: Fünf möblierte Wohnungen laden zum zeitweisen Verweilen ein. Ein Angebot für Verwandte und Bekannte von Altenaer Einwohnern. Für einen Zeitraum von maximal vier Wochen stehen diese Unterkünfte in der Friedrich-Ebert-Straße 8, der Humboldtstraße 6, der Eichendorffstraße 2, in der Mozartstraße 7 und im Steinwinkel 36 für jeweils zwei bis fünf Besucher zur Verfügung.

Stichwort ZeitWohnen: Das Angebot für Menschen, die für ein paar Wochen oder Monate beruflich in der Burgstadt oder der Region zu tun haben. Für Fachkräfte, die einen neuen Arbeitsvertrag unterschreiben und in der Probezeit sind, stellt sich schnell die Frage nach einer geeigneten zeitweisen Unterkunft. Die sanierten und möblierten ZeitWohnungen in der Gartenstraße 10 und der Kirchstraße 7 sind ähnlich wie eine Ferienwohnung eigens für die vorübergehende Anmietung von bis zu sechs Monaten ausgelegt.

Stichwort AuszeitWohnen: Ein besonderes Angebot für Menschen in problematischen Lebenssituationen. Bei Konflikten zwischen Lebenspartnern oder Generationen kann eine räumliche Trennung helfen. Die Auszeit-Wohnung am Knerling ist ein Rückzugsort, an dem man Abstand gewinnen und in Ruhe über die Zukunft nachdenken kann. Zwischen 14 Tagen und sechs Monaten lässt sich dieses Wohnangebot nutzen.

Im Sommer dieses Jahres nutzte Lisa Kaufmann diese Wohnung in ganz anderem Zusammenhang. Als eine von zehn Regionsschreiberinnen erkundete sie die Kultur-Region Südwestfalen. Und dafür bezog die Essenerin für vier Monate die ABG-AuszeitWohnung. „Sie war ideal für meine Bedürfnisse und meine Aufgabe als Regionsschreiberin im Rahmen des Projektes Stadt.Land.Text. Sie ist mit viel Liebe eingerichtet und passte perfekt zu meiner Zeit im Märkischen Kreis“, so die Studentin.

EDITORIAL

FORTschritt in vielen kleinen EINZELschritten

Es mag manchmal wie Flickschusterei wirken: hier mal die Sanierung einer Leerwohnung, da ein neues Vordach, dort ein paar neue Parkplätze. Aber die Altenaer Baugesellschaft kann eben nicht mit ein paar großen Kraftakten binnen weniger Jahre ihren Wohnungsbestand rundum auf Vordermann bringen. Aufwand und Nutzen müssen stimmen, Maßnahmen finanzierbar sein, das Unternehmen kann und darf nicht am Wohnungsmarkt vorbei handeln.

Insofern sind die vielen kleinen Schritte der letzten Jahre am Ende ein Mosaik, das sich Schritt für Schritt zusammenfügt. Und daran halten wir fest: Wir werden und können auch im nächsten Jahr nicht ganze Straßenzüge einer Komplettsanierung unterziehen.

Das Drehen an vielen kleinen Schrauben für ein schrittweise neues Gesamtbild bleibt unsere Strategie. Seien es punktuelle Sanierungen, Dächer- und Fassadenerneuerungen, neue Balkone, sanierte Treppenhäuser, Investitionen ins Wohnumfeld.

Und noch eines ist wichtig für uns: Die Mieter müssen mitgenommen, ernst genommen werden. Umlagefähige Modernisierungskosten können nur dann zurückfließen, wenn die Bewohner dafür auch die nötigen Mittel haben.

So werden wir auch 2018 weiter bauen an dem Haus ABG und jeder Schritt ist ein FORTschritt.



Joachim Effertz,
Vorstand der
Altenaer Bau-
gesellschaft AG

VORHABEN 2018

ABG WILL 2018 INSGESAMT 3,48 MILLIONEN EURO INVESTIEREN

Wohnverhältnisse weiter Schritt für Schritt verbessern

Im kommenden Jahr wird die ABG 3,48 Millionen Euro in ihren Wohnungsbestand investieren. Dies entspricht in etwa der Summe des Jahres 2017. „Wir lassen nicht nach bei der Modernisierung und Umfeldgestaltung unserer Häuser. Entsprechend unseren wirtschaftlichen Möglichkeiten sollen die Mieter spüren und sehen, dass sich ihre Wohnverhältnisse Schritt für Schritt verbessern“, erklärt ABG-Vorstand Joachim Effertz.

An einzelnen Standorten und in leer stehenden Wohnungen wird es wieder umfassende Sanierungen geben.

Äußerlich am sichtbarsten sind Fassadenerneuerungen. Diese werden 2018 in der Liebigstraße und im Bergfelder Weg in Angriff genommen. In der Liebigstraße erneuert die ABG neben den Fassaden auch die Dächer. Balkone im Steinwinkel, Treppenhäuser in insgesamt sieben Häusern und weitere Maßnahmen runden die Planungen ab.

Auch 2018 wird die ABG wieder in das Wohnumfeld ihrer Bestände investieren. „Wie 2017 stehen vor allem Hauseingänge im Zentrum unserer Arbeiten“, erklärt ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer.

Wichtig für die Sicherheit: 2018 lässt das Wohnungsunternehmen in 200 bis 300 Wohnungen die Dichtheit der Gasleitungen überprüfen. Das sogenannte „Abdrücken“ der Leitungen dient der Betriebssicherheit der Anlagen.



Diese Häuser am Bergfelder Weg bekommen im kommenden Jahr neue Fassadenfarben.



An vielen Stellen im Bestand werden wieder Sanierungsarbeiten in Angriff genommen.

RÜCKBAU

Noch bis 2020 werden Häuser rückgebaut



Das Haus Wilhelmstraße 39 wurde ab dem 8. November entkernt und abgerissen.

Im November hat die ABG ihre Rückbauaktivitäten im Rahmen des Stadtumbaus fortgesetzt. Mit den Häusern Wilhelmstraße 39, 41 und 60 sowie dem Finkenweg 2 wurden gleich vier Gebäude im Stadtteil Breitenhagen abgerissen.

„Damit haben wir besonders in diesem Stadtteil einen großen Teil des Altenaer Stadtumbaus realisiert. Bis Ende 2017 sind dort dann weitere 19 Wohnungen vom Markt genommen worden“, beschreibt ABG-Vorstand Joachim Effertz die Situation. Noch bis 2020 – dann soll ein ganzer Straßenzug mit der teilweisen Möglichkeit eines kompletten Rückbaus der Infrastruktur im oberen Teils des Breitenhagens rückgebaut werden – müssen Wohnungen weichen, weil Altena und die ABG wegen des Bevölkerungsrückgangs zu viel leer stehenden Wohnungsbestand hat. Aus Unternehmenssicht wird der Rückbau vor diesem Hintergrund dann abgeschlossen sein.

ABG-PARTNER

Perfekte Vernetzung mit zuverlässigen Firmen der Elektro-Innung

Harald Zitterich, Jürgen Otlinghaus und Reinhard Hermens sorgen mit ihren Mitarbeitern dafür, dass die ABG-Kunden zuverlässig mit Strom versorgt werden. Denn die Fachfirmen aus Altena, Letmathe und Dahle-Evingsen kümmern sich teilweise schon seit Jahrzehnten um zuverlässige



Elektroinstallationen und schnelle Hilfe, wenn eine Steckdose ausfällt oder andere Havarien passieren.

Das Betätigungsfeld der Elektrofirmen hat sich in den letzten Jahren merklich verändert. „Konventionelle Verdrahtung ist heute weniger gefragt. Es geht vielmehr um BUS-Systeme, also zum Beispiel Rufanlagen an Haustüren oder zunehmend auch um Alarmsysteme“, erläutert Jürgen Otlinghaus, der seit 23 Jahren im Auftrag der ABG unterwegs ist. Noch ein deutlicher Unterschied zu früheren Zeiten: Bei

Harald Zitterich, Jürgen Otlinghaus und Reinhard Hermens (v.l.) sorgen bei der ABG für ausreichend Strom und die perfekte Vernetzung.

Sanierungen werden viel mehr Steckdosen installiert. Die Zahl der Elektrogeräte und der Wunsch nach Komfort haben sich massiv erhöht.

Alle drei Unternehmen sind zuverlässige Partner der ABG: „Wie wir es auch bei anderen Gewerken schätzen, sind unsere Partner der Elektrobranche zur Stelle, wenn sie gebraucht werden“, urteilt ABG-Ingenieur Magnus Benkhofer.

ABG IM GESPRÄCH

Unsere Wohnungen müssen auch in Zukunft nachfragefähig sein

ABG-Aufsichtsratschef Hans Möhling über die Ursprünge der Gesellschaft und die Herausforderungen für die älteste Wohnungsgesellschaft in NRW

Ihr Alter macht die Altenaer Baugesellschaft zu einer außergewöhnlichen Wohnungsgesellschaft. Wer so lange überlebt, hat vieles richtig gemacht?

Hans Möhling: Die ABG hat ihre Ursprünge in der Zeit der Industrialisierung, im Wandel der vorhandenen Drahtverarbeitung in Richtung einer strukturierten Industrie. Vor anderthalb Jahrhunderten gab es ein starkes Bevölkerungswachstum, Zuzug und Wohnungsknappheit. Diese Probleme konnte die Stadt nicht aus eigener Kraft lösen. So hat erst die Industrie die Baugesellschaft gegründet, später dann mit der Kommune die Gesellschaft fortentwickelt. So wurde ein Marktführer geschaffen, der bis heute fortbesteht.



Alter Bestand – neue Ideen. Die ABG passt sich den aktuellen Bedürfnissen der Mieter und Neumieter Schritt für Schritt an.

Mit Bauen im Sinne von Neubau hat aber das heutige Tätigkeitsfeld nichts mehr zu tun.

Hans Möhling: Heute ist der Name Baugesellschaft etwas irreführend, weil durch die demografischen Veränderungen das Bauen gar nicht mehr auf der Tagesordnung steht. Die heutigen Aufgaben sind aber die der vergangenen Jahrzehnte: sich auf die Wohnbedürfnisse, die Wohnformen und auch den Wohnbedarf der Bevölkerung einzustellen. Das ist aber heute nicht mehr die Schaffung von beliebigem Wohnraum in Masse, sondern die Umwidmung bestehenden Wohnraums in neue Zuschnitte und Produkte des Nachfragemarktes. So individuell wie heute die Gesellschaft ist, so individuell sind auch die Bedürfnisse, weil es Familien, ältere Leute mit Pflege- oder sonstigen Dienstleistungsbedürfnissen gibt oder eben auch Alleinstehende, kinderlose Paare, Studenten und Auszubildende. Für all die soll und kann die ABG eigene Produkte anbieten.

Ist die Burgstadt wohnungspolitisch ein schwieriges Umfeld?

Hans Möhling: Das ist und bleibt sie. Aber Not macht erfinderisch. Deshalb ist die ABG ideenreich und kreativ, um sich künftige Wohnformen auszudenken, umzusetzen und auch auf ihre Praktikabilität und Machbarkeit zu prüfen.

Woher kommt Ihr Optimismus, dass diese neuen Ideen immer aufgehen?

Hans Möhling: Ich bin nicht optimistisch, sondern eher realistisch. Jede Wohnform, die wir anbieten, bieten wir nur in ganz kleinem Umfang an. Wir glauben, dass das in Altena funktioniert. Aber wir brauchen nicht 100 Prozent Wohnungen mit Barrierefreiheit. Oder es kann zum Beispiel auch sein, dass wir mit unseren beiden WG-Häusern in der Nordstraße eine Marktsättigung erreicht haben.

Und wenn die ABG doch mal falsch liegt?

Hans Möhling: Ausschließen kann man das nie. Aber es gibt immer die Alternative der Umwidmung der Wohnungen, wenn es mal nicht aufgeht. Es waren und sind also nie blaugigige Risikoinvestitionen. Bisher ist aber keines der Projekte gescheitert. Wir sind durchaus in der Lage, eine Strategie den Gegebenheiten anzupassen, was aufgrund der schwierigen Marktlage durchaus passieren kann.

Wenn in ein paar Jahren die Azubi die WG-Häuser in der Nordstraße verlassen und wir sie nicht mehr vermietet bekommen, können wir so ein Haus auch mit einem anderen Konzept vermieten. Es sind ja architektonisch schöne Häuser mit bestem Ausblick. Da könnte auch eine Familie mit drei oder vier Kindern wohnen.

Gibt es neue Phänomene, auf die sich die ABG einstellen muss?

Hans Möhling: Neu ist beispielsweise, dass Wohnungen voll ausgestattet und möbliert angeboten werden. Diese Kosten sind dann mit in der Umlage des Mietpreises, da sie sich amortisieren sollen und müssen. Dass das funktioniert, ist eine positive Erkenntnis für uns. Das sind Phänomene, die muss man heute einfach im Auge behalten.

Auch der Platzbedarf in der Gesellschaft steigt, obwohl es nicht mehr Menschen geworden sind. Das geschieht eben beispielsweise durch eine familiäre Trennung: Wo früher fünf Personen auf 80 Quadratmetern wohnten, sind es nach einer Trennung vielleicht zwei

Wohnungen mit 80 Quadratmetern, die gebraucht werden. Oder nehmen wir die Singles, die mit 40 Quadratmetern gut auskommen, aber eben auch 60 wollen. Größere Komfortwünsche brauchen mehr Platz.

Was schlussfolgert die ABG daraus?

Hans Möhling: Für uns steht die Frage, was wir aus den kleinen Einheiten machen können, die wir im Bestand so zahlreich haben. Da gehen wir zum Beispiel den Weg der Zusammenlegung von zwei Wohnungen. Dafür haben wir unsere Architekten und Handwerker, die das zusammen mit Drittfirmen realisieren. Das gehört zu unseren kreativen Produkten. Da steht die ABG trotz des alten Bestandes sicherlich ganz weit vorn. Wir können neue Dinge umsetzen, die größere Wohnungsunternehmen mit standardisierten Produkten nicht unbedingt anbieten können oder auch nicht müssen.

Wenn wir mal auf die nächsten Jahre schauen, wie geht es mit der ABG weiter?

Hans Möhling: Es wird so weitergehen wie bisher. Wir werden unsere Bestände weiterhin erneuern unter dauernder Beobachtung der sich ändernden Wohnbedürfnisse der Altenaer Bürger und solcher, die wir zu Altenaer Bürgern machen wollen. Das ist Schicksal und Ziel der ABG. Es ist nicht verboten, über Zukauf oder Neubau beispielsweise für junge Familien nachzudenken. Aber dies nur als Einzelmaßnahme. Bau und Kauf sind bestenfalls Ergänzungen. Das ist in Köln oder München ganz anders.

Ist die Altenaer Baugesellschaft auf der Höhe der Zeit?

Hans Möhling: Die ABG hat den Ruf einer Verwaltungsgesellschaft eines sehr alten Bestandes. Dieser eher problematische Leumund wird ihr nicht gerecht. Sie ist ein sehr kreatives und innovatives Unternehmen mit Mitarbeitern, die die Marktlage erkennen und entsprechend handeln. Denn die Veränderungsfähigkeit unseres Bestandes gehört zu den Visionen, die wir haben. Sodass unsere Produkte auch in Zukunft noch nachfragefähig sind. Wir müssen uns nicht verstecken im Altenaer Markt, nur weil unsere Häuser 40, 50 oder 60 Jahre alt sind.

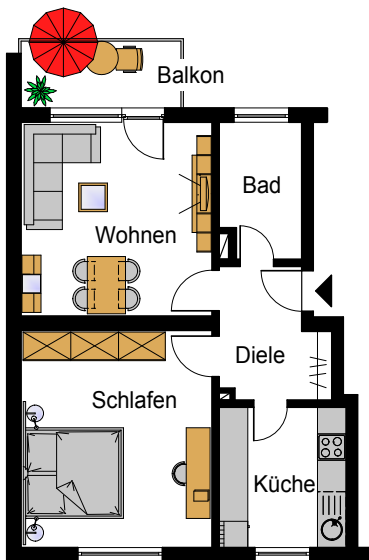


ABG-ANGEBOT

Gemütlich wohnen am Pragpaul

Die Lage passt: Die Wohnung am Pragpaul ist ideal für Singles oder Paare. Auf gut 53 Quadratmetern befinden sich Schlaf-, Wohnzimmer, Küche und Bad. Dazu gibt es einen Balkon für schöne Aussichten.

Infos unter: 02352 2080-0.



MIETERFESTE

Mieterfestsaison 2017 erfolgreich beendet

Hier am Lennestein wurde im Oktober mit den Mietern gefeiert.

Entspannte Atmosphäre bei Mietern und Vermietern: Überall in den ABG-Quartieren waren die Mieterfeste in diesem Jahr wieder ein willkommener Anlass zum Kontakt mit den Kunden. „Inzwischen sind unsere Mieterfeste eine gute Tradition, die viele nicht missen möchten“, blickt ABG-Vorstand Joachim Effertz zurück.

Vor fünf Jahren begann die ABG mit dieser Form der Kundenansprache. Jedes Jahr finden fünf bis sieben Mieterfeste statt, bei denen die ABG mit kleinen Speisen und Getränken, Gewinnspielen und anderen Aktivitäten aufwartet.

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

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 „[ilovealtena](https://www.instagram.com/ilovealtena)“ 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

Frisch-freche Marketing-Aktionen zum Fest lenken Fokus auf ABG-Angebote

Attraktive Bonus-Angebote für Neukunden in ausgewählten Beständen stehen in den letzten Wochen des Jahres im Zentrum der ABG-Marketing-Aktivitäten. Sichtbar wurde das im Web, auf Facebook und Instagram, auf Großplakatwänden in der Region, aber auch durch Werbung auf Radio MK und den Kinos in Altena, Iserlohn und Hagen. Bei der „1-Zimmer-Gratis“-Bonus-Aktion können Familien zwei Jahre lang die Nettokaltmiete für ein Zimmer sparen, wenn sie bis Weihnachten anmieten. Die Aktion „Wohn-Start-up 2018“ richtet sich an Azubis, Berufseinsteiger und junge Menschen. Bei Anmietung einer der zur Verfügung stehenden 1- bis 2-Zimmer-ABG-Wohnungen bis Weihnachten erhält der Mieter einen 250-Euro-Einrichtungsgutschein als Dankeschön. „Zu unserem Selbstverständnis als kundenorientierter Altenaer Wohndienstleister gehört es, immer wieder aktiv und innovativ auf unsere Kunden zuzugehen und ihnen attraktive Angebote zu unterbreiten“, erläutert ABG-Vorstand Joachim Effertz den Hintergrund der Weihnachtsaktionen. Die ABG investiert viel in die Bestände und mache sie für die Mieter moderner und attraktiver. Das erfordere auf der anderen Seite aber auch, das Interesse von

Mietinteressenten gleichermaßen zu wecken, damit sich die Investitionen kurz- aber auch langfristig lohnen, so der ABG-Vorstand.

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