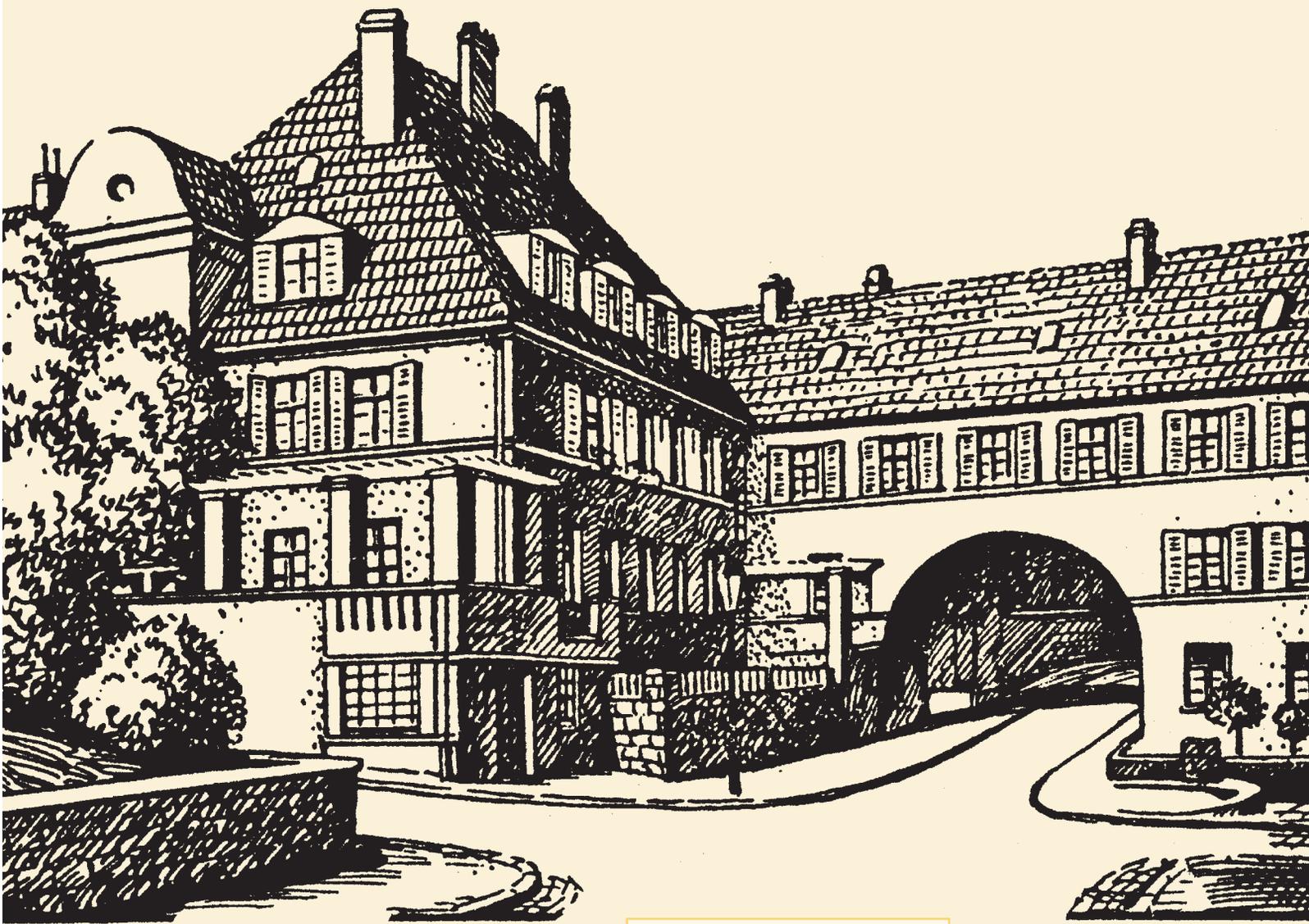


WOHNWORT

DAS ABG MIETERMAGAZIN

Ausgabe 2 • Juni 2008



- Menschen in der ABG
- Lagebericht 2007
- Unser Service für Sie

100
Jahre

ABG

Meine gute Adresse



Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

Heinz Kommands

Planung und Ausführung von Elektro-Installationsarbeiten

Antennenanlagen · Kabelanschluss · Sprechanlagen · Altbausanierungen
Zählerplatzbereinigungen · NSP-Heizung · E-Geräte · Durchlauferhitzer

Inh. Gert Brocksieper · Wittener Straße 54 · 42279 Wuppertal · Tel.: 02 02 / 64 81 499

Elektrotechnik
Jörg Braun

BRAUN

Schwarzbach 123 Tel. 02 02 / 64 46 23
42277 Wuppertal Fax 02 02/6 48 15 87

Kundendienst
Wohnungs-
sanierung
Zählerplatz-
bereinigung
Türkommuni-
kation
Für Privat
und Gewerbe

Meisterbetrieb Mitglied der Elektro-Innung

ELEKTROTECHNIK
Manß + Imhoff

0202-7475536

Breite Strasse 100 42369 Wuppertal
www.elektrisiert.de

Elektro-Lindenborn GmbH

- Telefon und Alarmanlagen
- Nachtstrom-Speicheranlagen
- Haussprechanlagen
- Ausführung und Planung Elektrischer Licht-Kraft-Signalanlagen

Königsberger Straße 74a · 42277 Wuppertal
Tel.: 0202 / 665208 · 0202 / 649196
lindenborn@elektro-lindenborn.de · www.elektro-lindenborn.de

Seit über 175 Jahren

Marcus Stromberg

MALERWERKSTATT GMBH
SEIT 1830 IM FAMILIENBESITZ

Malermeister Marcus Stromberg
Am Kriegermal 41b
42399 Wuppertal-Beyenburg
Tel. 02 02 / 610 00 · Fax 02 02 / 618 06
E-Mail Malerstromberg@t-online.de
www.Malerstromberg.com

175

Innenraumgestaltung · Fassadengestaltung · Laminatböden
Bodenbeläge · Industrieböden · Vollwärmeschutz · Betonsanierung

Bernt Lange
Maler- u. Lackierermeister

Markusstraße 13
42277 Wuppertal

Tel. 0202/501561
Fax 0202/7478529
Handy 0171/9560482

Malergeschäft Schäfer-Krüner
Helga Schäfer-Krüner - Dieter Krüner
MALERMEISTER

ÜBER 60 JAHRE

42277 WUPPERTAL Telefon (0202) 50 12 87
Matthäusstraße 18 FAX (0202) 50 66 23

**Handwerker
in der ABG**



RR

Rainer Reichert
Malermeister

Dekorative Raumgestaltung
Fassadengestaltung
Akustiksysteme
Wärmedämmsysteme
Betonsanierung
Industrie anstriche
Bodenverlegung

Thielestraße 44 · 42389 Wuppertal
Tel.: (02 02) 50 45 82
Fax: (02 02) 50 99 48
Mobil: (01 71) 5 72 94 04
Maler-Reichert@t-online.de
www.malerbetrieb-reichert.de

Tischlerei Niederprüm

Rödiger Strasse 92 · 42283 Wuppertal · Telefon (0202) 503679 · FAX 511331

Brass GmbH
Messsysteme Innenausbau

Büro:
Blaffertsberg 45 e
42369 Wuppertal
Lager:
Hastenerstr. 4 – 8

Dirk Münter
Schreinermeister

Bau- und Möbelschreinerei
Innenausbau, Fenster, Türen
Altbausanierung

Beckacker Schulstraße 18
42277 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 64 56 04
Mobil: 01 71 / 69 49 58 4
Büro & Telefax: 02 02 / 62 20 86

Aufsperrdienst
seit 55 Jahren

Schlosserei · Sicherheitstechnik
Beschlüge

**Schlüssel
Becker**

Widukindstr. 72 · Fax 02 02-62 87 27

62 87 27

Vorwort

Auf ein Wort...

Liebe Leserin, lieber Leser,

im vergangenen Jahr wurde uns ausgesprochen viel Anerkennung aus Ihrem Kreis zur Erstausgabe des WohnWort zuteil. Diejenigen von Ihnen, die uns zu unserem neuen Mietermagazin beglückwünschten, freuten sich vor allem darüber, von der ABG einmal andere als die übliche „formelle“ Post wie Betriebskostenabrechnungen und sonstiges Zahlenwerk zu erhalten und stattdessen mehr vom zwischenmenschlichen Miteinander in unserer Genossenschaft zu erfahren.

Für Ihre positive Resonanz möchten wir Ihnen herzlich danken; sie ist uns Motivation und Ansporn, in diesem Sinne weiter zu arbeiten.

Wir möchten uns allerdings nicht allein darauf beschränken, nur aus unserer Sicht über das Genossenschaftsleben zu berichten. Das WohnWort soll vielmehr auch ein Forum bieten, in dem Sie, unsere Mitglieder und Mieter, zu Wort kommen. Daher freuen wir uns ganz besonders über den Artikel „Cevapcici auf dem Speicher“, den die ABG-Mitglieder Reinhard Trapp

und Paul Amman verfasst und uns zur Veröffentlichung im WohnWort überlassen haben. Auch den Herren Trapp und Amman daher unser herzlichster Dank, und möge das von ihnen geschilderte Speicherfest auch andere Mitglieder zu Entsprechendem animieren!

Das Titelbild, das diese Ausgabe des WohnWort schmückt, weist darauf hin: die ABG wird in diesem Sommer 100 Jahre alt. Von der Gründung der Genossenschaft zu Beginn des letzten Jahrhunderts über den ersten Weltkrieg, die Weltwirtschaftskrise, die nationalsozialistische Diktatur, den zweiten Weltkrieg und den anschließenden Wiederaufbau bis hin zum aktuellen Zeitgeschehen in heutiger Zeit – es gibt einiges aus diesen 100 Jahren zu berichten. Einen Rückblick auf die mitunter durchaus bewegte Geschichte der Genossenschaft werden Sie in der bereits angekündigten Festschrift finden, die in wenigen Wochen erscheinen wird.

Zunächst wünsche ich Ihnen aber eine angenehme Lektüre unseres WohnWort und grüße Sie

Ihr

Michael Garnich



*Michael Garnich,
Vorstand Allgemeine
Baugenossenschaft
Wuppertal eG*

Inhalt

Menschen in der ABG

Cevapcici auf dem Speicher – Jubiläum am Klingelholl	Seite 4	Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder	Seite 15
In die Hände gespuckt – Gartenaktion am Rott	Seite 5	Unser Service für Sie Ausflug zum Drachenfels	Seite 16
Der Mal- und Kreativwettbewerb	Seite 6	10 Goldene Regeln zum richtigen Lüften und Heizen	Seite 17
Krabbelecke	Seite 8	Unterstützung für die Wuppertaler Tafel – ABG sponsert Anschaffungen von Fahrzeugen	Seite 18
Pinwand – kurz notiert	Seite 9	Handwerkerliste / Notrufplan	Seite 19
Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007	Seite 10	Impressum	Seite 20

Cevapcici auf dem Speicher

40 Jahre Haus Klingelholl 19 - Dieses Jubiläum war uns eine Feier wert!

Eigentlich sollte es ein Hoffest werden, aber der kühle Sommer 2007 ließ die Hausbewohner vom Klingelholl 19 auf ihren, im vorigen Jahr neu ausgebauten und jetzt mit bunten Lampions und Blumen geschmückten, Speicher ausweichen. Es war also ein Speicherfest, welches die 9 Familien im Haus am 30. Juni 2007 gefeiert haben.



Die Damen des Hauses haben keine Kosten und Mühen gescheut, um ein tolles Galabuffet auf die Tische zu zaubern, so gab es also Cevapcici, Spinatrollen, bunte Salate, Fisch und Fleisch und selbstverständlich Kartoffelsalat, den nur eine

Dame so lecker zubereiten kann, dass sich alle die Finger danach leckten. Gut gesorgt war auch für Sekt, Bier und Julischka! Bis Mitternacht wurde bei Musik und Tanz und mit Geschichten aus 40 Jahren Klingelholl gefeiert.

4 von den 9 Familien wohnen nun schon 40 Jahre im Haus, sie sind dem Klingelholl 19 von Anfang an treu geblieben.

Und im nächsten Jahr gibt es für die gut funktionierende Hausgemeinschaft garantiert wieder Cevapcici auf dem Speicher!

Ein Beitrag der ABG-Mitglieder Reinhard Trapp und Paul Ammann

Ein Fest mit internationalen Spezialitäten, schließlich kommen einige Hausbewohner aus Serbien, eine Frau aus Rumänien, ein Mann aus Sachsen, manche aus Wuppertal und einer sogar aus Ronsdorf.

nien, ein Mann aus Sachsen, manche aus Wuppertal und einer sogar aus Ronsdorf.

In die Hände gespuckt

Gartenaktion am Rott

Das etwas lustlos vorsich-hin-vegetierende Grünzeug war ihnen schon lange ein Dorn im Auge, am 28. Oktober 2007 war es dann soweit: die Eheleute Lütters und Gerhards aus dem Haus Rott 1 spuckten in die Hände und nahmen sich des Grünstreifens hinter ihrem Haus an. Herr Gerhards leitete das Team mit fundierten Kenntnissen des Gärtnerhandwerks an: Welche Pflanzen kann man gemeinsam in ein Beet setzen? Wie

tief muss gegraben werden? Wie häufig muss gegossen werden? Das alte Strauchwerk wurde herausgebuddelt, wobei eine Riesenwurzel etliche Schweißtropfen kostete. Nach dem gemeinsamen Einkauf im Pflanzenhof wurden Eriken, ein Pampasgras und einiges mehr um die verbliebenen Rosenstöcke gesetzt und nach etwa 3 Stunden gemeinsamer Arbeit war alles erledigt - das Beet erstrahlte in neuer Schönheit. Und die vier Gärtner strengen zurzeit schon Überlegungen an für die nächste Gartenaktion...

Gerne hat die ABG die Kosten für Pflanzen und Blumenerde übernommen. Denn eine solche Aktion verschönert nicht nur die Siedlung, sie fördert auch in besonderem Maße die Nachbarschaft und das Miteinander im Hause. Recht schönen Dank, liebe Eheleute Lütters und Gerhards! Zur Nachahmung empfohlen!



Der Garten vorher...



...bei der Arbeit...



...und das Ergebnis!

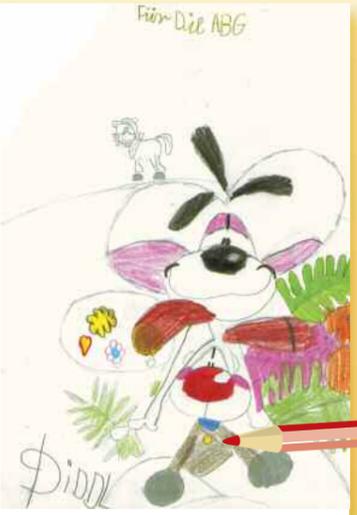
Mal- und Kreativwettbewerb

Im Sommer 2008 wird die ABG **100 Jahre alt!**

Wir haben in der letzten Ausgabe alle kleinen und großen Künstler zu einem Mal- und Kreativwettbewerb eingeladen. Hier die Ergebnisse!



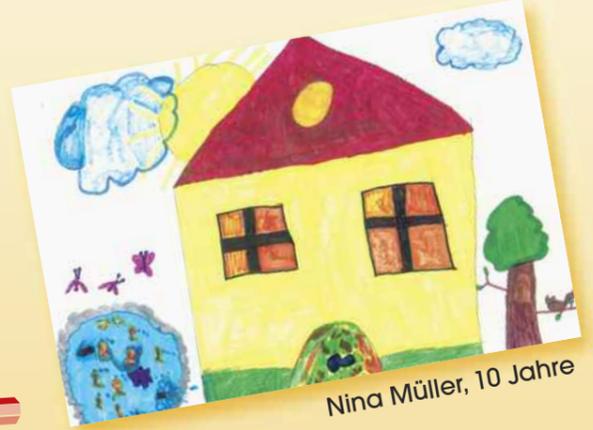
Bianca Claashaus, 9 Jahre



Melissa Korthaus, 8 Jahre



Jasmin Advento-Struckmeyer, 8 Jahre



Nina Müller, 10 Jahre



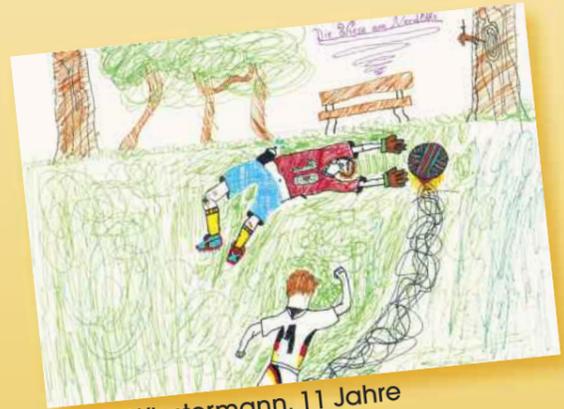
Lina Beise, 4 Jahre



Dominik Isenberg-Stieler, 12 Jahre



Dominik Korthaus, 10 Jahre



Niklas Winstermann, 11 Jahre



Marcel Kreiskott, 8 Jahre



Desiree Kreiskott, 10 Jahre und Jaqueline Kreiskott, 14 Jahre



Kira Müller, 7 Jahre



Sebastian Isenberg-Stieler, 12 Jahre

Genossenschaft

- ein Gedanke
- ein Gefühl von Zusammenhalt
- eine Gemeinschaft
- ein „Einer für Alle und Alle für Einen“
- ein „niemals Allein sein“
- ein Mitbestimmen
- ein Füreinander
- eine Verantwortung
- ein Weg

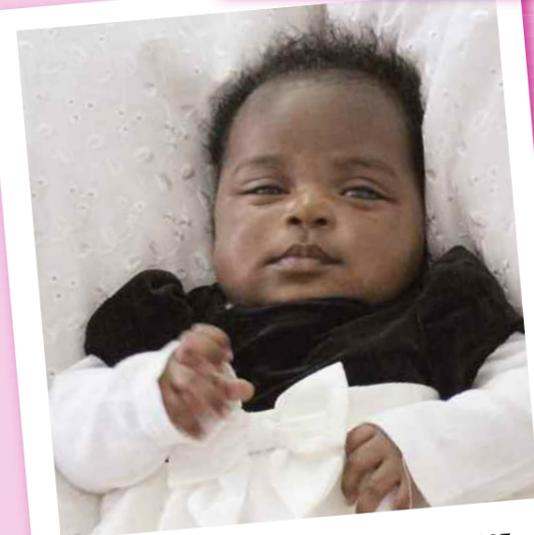
mein Gedanke, wenn ich an Heim denke
 mein Gefühl von Gemeinschaft
 mein Wissen, dass ich nicht allein gelassen bin
 meine Gewissheit miteinander Verantwortung zu tragen,
 mitbestimmen zu können
 weil wir als Genossenschaft einen gemeinsamen Weg beschreiten
 Und diesen Weg gehen wir, ob jung, alt, gesund oder krank,
 als Genossenschaft gemeinsam

Nicole Nachtsheim-Barthold

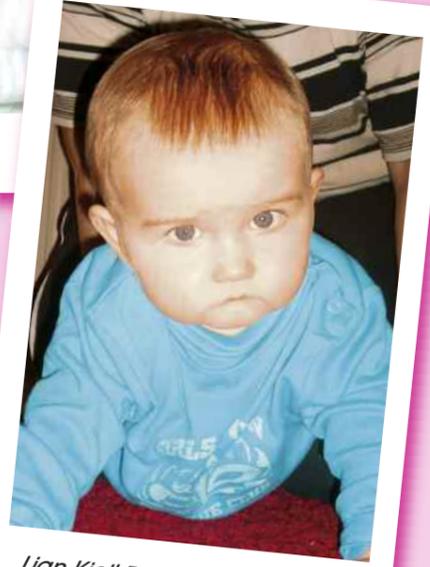
Fräulein-Check



Max Arbatzki, geb. am 13.06.2007



Jolie Wakuna Walter, geb. am 25.10.2007



Lian Kjell Dubian, geb. am 25.04.2007



Lukas Knöppel, geb. am 03.07.2007



Finley Kjell Frielingsdorf-Bergmann, geb. am 23.05.2007



Jonathan Hagenkötter, geb. am 04.05.2008 mit großer Schwester Anna

Wir freuen uns über die Ankunft unserer jüngsten Bewohner und heißen den Nachwuchs herzlich willkommen!

Ab sofort sammeln wir Fotos der Neuankömmlinge 2008/ 2009 für das nächste WohnWort.

+++ kurz notiert +++ kurz notiert +++ kurz notiert +++ kurz notiert +++

+++ Satzungsänderungskommission: Neben Mitgliedern aus Aufsichtsrat und Vorstand haben sich bereits 5 Interessenten bereit erklärt, die durch die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes erforderlich gewordene Satzungsänderung bis zur Mitgliederversammlung 2009 vorzubereiten. Weitere Teilnehmer sind herzlich willkommen; die erste Zusammenkunft der Satzungsänderungskommission ist für Oktober 2008 vorgesehen. +++

+++ Neues Domizil: Die Mitgliederversammlung fand 2007 erstmals im großen Saal des Wuppertaler Hofes gegenüber dem Barmer Bahnhof statt und wurde von deutlich mehr Mitgliedern besucht als die Versammlungen der Vorjahre. Auch die Weihnachtsfeier 2007 wurde dort im großen Kreis von über 100 Mitgliedern gefeiert. Ob es an der günstigen Verkehrsanbindung liegt oder an der feierlichen Atmosphäre des Saales - das neue Domizil hat sich für derartige Veranstaltungen bestens bewährt. +++

+++ Neue Mitarbeiterin: Frau Dipl. Ing. Susanne Eisenhut hat am 1. Oktober 2007 die Nachfolge von Herrn Ribbeck angetreten, der die ABG auf eigenen Wunsch mit unbekanntem Ziel verlassen hat. In ihre Arbeit als Bauleiterin bringt sie eine reichhaltige Berufserfahrung aus verschiedenen Architekturbüros sowie aus der Stadtverwaltung Wuppertal ein; außerdem engagiert sie sich im Aufsichtsrat einer Bochumer Wohnungsgenossenschaft. Wir freuen uns über unsere neue Mitarbeiterin und Kollegin. +++

+++ Glückwünsche: Frau Anneliese Uellendahl ist unser ältestes Mitglied, über die Feier zu ihrem 100. Geburtstag haben wir in der letzten Ausgabe des WohnWort berichtet. Am 30. April 2008 hat Frau Uellendahl nun bereits ihren 102. Geburtstag begangen. Dicht auf den Fersen folgt ihr Frau Elfriede Schindowski, die am 25. Februar 2008 ebenfalls ihren 100. Geburtstag feierte. Wir wünschen beiden Damen weiterhin von Herzen alles Gute! +++

+++ Mieterfeste: Aus den ersten Siedlungen werden bereits Termine für die Mieterfeste anlässlich des 100-jährigen Bestehens der ABG benannt: 13. Juni im „Hippendorf“ (Bauverein-/Reinshagenstraße), 28. Juni in der Sonnabend-/Elbersstraße, 26. Juli im Nordpark. Auch für ein Fest auf dem Brahm sind die Vorbereitungen angelaufen. Wir bedanken uns schon jetzt bei den Initiatoren und würden uns freuen, wenn sie viel Unterstützung finden und auch Bewohner aus den anderen Siedlungen zu einem eigenen Fest anspornen könnten. +++

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007

1. Geschäftliche Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsentwicklung

1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2007 bewirtschaftete die Genossenschaft 201 Häuser mit 1.117 Wohnungen, 2 fremdvermietete und 3 eigen genutzte Gewerbeeinheiten sowie 311 Garagen und Stellplätze. 457 der Wohnungen sind Altbauwohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (bezugsfertig bis 20.06.1948), bei 665 Wohnungen handelt es sich um Neubauwohnungen (bezugsfertig nach dem 20.06.1948). 264 der Neubauwohnungen unterlagen der Sozialbindung; bei 43 dieser Wohnungen lief die Bindung zum Bilanzstichtag aus. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf 73.806,80 qm.

16 Wohnungen standen am 31.12.2007 leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 1,43 %. Bei 4 Wohnungen überschritt die Leerstandsdauer einen Zeitraum von 3 Monaten; auch diese 4 Wohnungen waren aber bei Erstellung des Geschäftsberichtes bereits neu vermietet.

Am Jahresende waren 94 Personen bzw. Haushalte bei der Genossenschaft als wohnungssuchend gemeldet.

85 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 15 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluktuationsquote liegt bei 7,61 %.

1.1.2 Bestandserhaltung/Modernisierung

16 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, 8 Wohnungen wurden teilmodernisiert bzw. umfassend instandgesetzt. 2 Häuser wurden komplett mit Wärmedämmung versehen. Als Moderni-

sierungsaufwand wurden 1.312.431,07 € aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 1.531.790,52 € ausgegeben, dies entspricht 20,75 € pro qm Wohnfläche.

Die insgesamt für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewandten Mittel beliefen sich auf 2.844.221,59 €.

1.1.3 Mietentwicklung

Die Nutzungsgebühr wurde lediglich im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen sowie anlässlich der Neuvermietung einzelner Wohnungen erhöht. Von allgemeinen Mietanpassungen wurde im Berichtsjahr abgesehen.

Im freifinanzierten Wohnungsbereich wird die Obergrenze von 5,37 € / qm nach Modernisierung grundsätzlich nicht überschritten. Die Durchschnittsmiete liegt im Gesamtbestand bei 4,21 € / qm.

Der ganz überwiegend leerstandsbedingte Mietausfall beläuft sich auf 2,80 % der Sollmieten.

1.1.4 Wesentliche Investitionsvorhaben

Wir beabsichtigen, unsere Häuser verstärkt mit Balkonen nachzurüsten, womit wir dem häufig geäußerten Wunsch unserer Mitglieder sowie der Wohnungsbewerber Rechnung tragen und die Vermietbarkeit der Wohnungen sichern. Darüber hinaus werden wir die energetische Sanierung der Häuser weiter vorantreiben, um die Energiekosten für die Bewohner zu reduzieren und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Zur Realisierung dieser Maßnahmen zusätzlich zum herkömmlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand werden wir zunehmend auch auf Fremdmittel zurückgreifen müssen.

1.1.5 Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr wurde ein Überschuss in Höhe von 629.626,13 € erwirtschaftet; das Ergebnis liegt damit erneut auf dem Niveau der zurückliegenden Jahre.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2007	2006	2005	2004	2003
Eigenkapitalquote	39,9 %	38,5 %	36,8 %	39,1 %	37,3 %
Durchschnittsmiete/qm	4,21 €	4,15 €	4,11 €	4,08 €	4,03 €
Instandhaltungskosten/qm	20,75 €	22,22 €	22,70 €	19,31 €	21,06 €
Fluktuationsquote	7,6 %	9,9 %	8,2 %	8,4 %	9,5 %
Leerstandsquote	1,4 %	3,9 %	3,5 %	2,7 %	2,9 %

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2007 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2007 T€	2006 T€	Veränderung T€
Mieten	3.739	3.676	+ 63
Abgerechnete Betriebskosten	1.197	1.157	+ 40
Subventionen	32	36	- 4
Bestandsveränderungen	9	23	- 14
	<u>4.977</u>	<u>4.892</u>	+ 85
Betriebskosten	1.231	1.224	+ 7
Instandhaltungskosten	1.539	1.657	- 118
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	7	7	+/- 0
Verwaltungskosten	551	592	- 41
Abschreibung Gebäude	900	853	+ 47
Zinsaufwand	271	290	- 19
Abschreibung Forderungen	1	2	- 1
	<u>4.500</u>	<u>4.625</u>	- 125
Betriebsergebnis	477	267	+ 210
Finanzergebnis	10	15	- 5
Neutrales Ergebnis	<u>143</u>	<u>275</u>	- 132
Jahresüberschuss	<u>630</u>	<u>557</u>	+ 73

Der Jahresüberschuss resultiert vorrangig aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Auch im laufenden Geschäftsjahr wird die Ertragslage durch einen erheblichen Sanierungsbedarf belastet, der äußerst kostenbewusste Investitionsentscheidungen und ein sorgsames Abwägen der jeweiligen Dringlichkeiten erfordert. Gleichwohl kann die Ertragslage unter Einbeziehung des Wirtschaftsplanes auch bei vorsichtiger Beurteilung als gesichert angesehen werden.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

2.3 Vermögenslage

Bei dem in der Bilanz ausgewiesenen Anlagevermögen handelt es sich ganz überwiegend um Grundstücke mit Wohnbauten.

Am Bilanzstichtag war dieses Vermögen fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 39,9 %.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Tabelle: Übersicht zur Vermögenslage

	31.12.2007 T€	%	31.12.2006 T€	%
Vermögenswerte (Aktiva)				
Anlagevermögen	22.530	93	22.127	93
Umlaufvermögen	1.723	7	1.751	7
Rechnungsabgrenzungsposten	19	0	26	0
Bilanzsumme	24.272	100	23.904	100
Kapitalstruktur (Passiva)				
Eigenkapital	9.786	40	9.207	39
Rückstellungen	1.052	4	1.167	5
Verbindlichkeiten				
– langfristig	11.618	48	11.586	48
– kurzfristig	1.808	8	1.935	8
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0	9	0
Bilanzsumme	24.272	100	23.904	100

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie der hiesige Wohnungsmarkt sowie die örtlichen Erhebungen insbesondere hinsichtlich der Einwohnerzahl, der Arbeitslosenquote und der Anzahl der Empfänger von Wohngeld und sonstigen Sozialleistungen in die Betrachtungen einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Die in Wuppertal vorherrschenden Rahmenbedingungen stellen nach wie vor das größte Risikopotenzial für unsere Genossenschaft dar.

Jahr für Jahr werden neue Erhebungen, Befragungen und Städte-Rankings veröffentlicht, die Wuppertal regelmäßig auf einen der letzten Plätze verweisen. So führte etwa die „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ im Frühjahr 2007 eine Erhebung durch, in der die Bereiche Arbeitsmarkt, Wohlstand, Standortqualität, Wirtschaftsstruktur und Sozialstruktur betrachtet wurden. Bei der Analyse der aktuellen Daten („Niveau-Ranking“) erlangte Wuppertal Platz 28 und beim „Dynamik-Ranking“ (Veränderungen von 2001 bis 2006) Platz 50 – unter 50 bewerte-

ten Städten; insgesamt landet Wuppertal damit auf dem 43. von 50 Plätzen. Einen anderen Lebensbereich hat der von Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen im Herbst 2007 vorgelegte „Familienatlas“ im Blick, in dem die Familienfreundlichkeit aller 439 Städte und Landkreise dargestellt wird. Wuppertal hält einem Vergleich zwischen den 40 größten deutschen Städten nicht stand – und rangiert auf Platz 40.

Die Folgen solcher Entwicklungen bleiben nicht aus. Der Bevölkerungsrückgang schreitet in Wuppertal – wie bereits seit Jahren zu beobachten – weiter fort. Im Berichtsjahr sank die Einwohnerzahl abermals um 2.028 Personen. Eine Trendwende ist selbst auf lange Sicht nicht erkennbar. Es überrascht nicht, dass sich der Bevölkerungsschwund auch auf dem Wohnungsmarkt überdeutlich bemerkbar macht: Nach der aktuellen städtischen Leerstandserhebung aus dem Jahr 2007 stehen in Wuppertal bereits annähernd 9.000 Wohnungen leer.

Hier werden erneut strukturelle Schwierigkeiten in unserer Stadt offenbar, die auch durch kurzfristige Konjunkturbelebungen und beispielsweise die aktuell damit einhergehende Entspannung auf dem hiesigen Arbeitsmarkt nicht nachhaltig behoben werden können.

Dieser Umstand sowie der erhebliche Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf insbesondere in Hinblick auf unseren älteren Gebäudebestand bergen Risiken, die aus heutiger Sicht allerdings nicht als existenzgefährdend einzustufen sind.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Der satzungsgemäße Selbstzweck, nämlich die Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes im Interesse der Mitglieder, bietet den Wohnungsgenossenschaften gerade in Zeiten einer sinkenden Wohnungsnachfrage deutliche Chancen gegenüber dem Wettbewerb. Die von den privaten Woh-

nungsanbietern in der Regel angestrebte Gewinnmaximierung und -ausschüttung wird sich nur auf Kosten der Bestandspflege verwirklichen lassen. Längerfristig werden die Genossenschaften mit ihrem gepflegten Wohnungsangebot bei moderaten Nutzungsgebühren also spürbare Wettbewerbsvorteile erzielen können.

5. Prognosebericht

Der Erhaltung und Verbesserung des Bestandes wird weiterhin unser Hauptaugenmerk gelten. Von der Modernisierung einzelner Wohnungen bis zur energetischen Sanierung kompletter Häuser betrifft dies insbesondere auch die Instandhaltung und Instandsetzung einzelner Dächer und Fassaden, den Anbau von Balkonen sowie die Trockenlegung von Kellern.

Insgesamt sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im laufenden Geschäftsjahr annähernd 2,4 Mio. € aus Eigenmitteln bereitgestellt worden. Darüber hinaus sollen für einen Teil der Maßnahmen Fremdmittel in Anspruch genommen werden. Der Wirtschaftsplan 2008 lässt die Investitionen zu und weist einen Überschuss aus.

Auch bei den in Wuppertal vorherrschenden besorgniserregenden Rahmenbedingungen ist es der Genossenschaft bisher gelungen, bedeutende Indikatoren wie die Leerstandsquote und die Fluktuationsquote auf einem konstant niedrigen Niveau zu halten.

Neben einem gepflegten Wohnungsbestand tragen auch weitere Faktoren dazu bei, dass sich die Allgemeine Baugenossenschaft von einer Vielzahl ihrer Wettbewerber abzuheben vermag. So haben Vorstand und Mitarbeiter die Bindung der Mitglieder an ihre Genossenschaft zu einer der vorrangigen Aufgaben erklärt. Dieses Ziel wird etwa durch das im Berichtsjahr erstmalig erschienene Mieter-

magazin „WohnWort“, durch Kooperationen mit anderen Dienstleistern zum Vorteil der Mitglieder sowie durch besondere Service- und Freizeitangebote verfolgt. Mit einem stets „offenen Ohr“ und Verständnis auch für Sorgen und Belange, die über reine Wohnungsangelegenheiten mitunter weit hinausgehen, konnte zudem das Anliegen verwirklicht werden, eine Atmosphäre des nicht nur fairen, sondern bewusst menschlichen Umgangs zwischen den Akteuren der Genossenschaft und ihren Mitgliedern zu schaffen.

All diese Bestrebungen werden von den Mitgliedern wahrgenommen – und honoriert. Eine Vielzahl der Wohnungsbewerbungen und -vermietungen erfolgt auf Empfehlung zufriedener Bewohner – eine deutlichere Anerkennung ihrer Arbeit kann man den Mitarbeitern und dem Vorstand der Genossenschaft nicht zuteil werden lassen.

Abschließend dankt der Vorstand allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihren hohen Einsatz wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis und zur Verwirklichung der zuvor dargestellten Ziele beigetragen haben.

Wuppertal, 06. Mai 2008

Der Vorstand

Viell
Beier
Garnich

Wir gedenken unserer im Jahre 2007 verstorbenen Mitglieder:

Wolfgang Berster	Paul Knapp
Herbert Böer	Rolf Küpper
Mechthild Ebbinghaus	Rudolf Lammers
Ursula Erler	Jan Mikuda
Günter Frewer	Gerd Müller
Alois Fuchs	Helga Niebling
Irmgard Graf	Manfred Noll
Hans Herbert Grensenbach	Ingeborg Scheller
Kurt Hagedorn	Ruth Siebel
Ernst Heuser	Siegfried Sommer
Gerd Heymann	Karl-Dieter Trappmann
Elfriede Hiller	Günter Tückmantel
Eleonore Inkeller	Renate von der Mühlen
Dagmar Klöppner	Rolf Zimmermann



Ausflug zum Drachenfels

Auch 2008 hat die ABG wieder eine Tagesreise für ihre Mitglieder und einige willkommene Gäste organisiert.

*An die Damen und Herren
der Allgemeinen Baugenossenschaft.*

Liebe Damen und Herren

*Wir möchten uns herzlich, bei Ihnen für den Wunderbaren
ausflug zum Drachenfels bedanken. Frau Komarowsky Frau Martina,
und Herr Garnich sind drei Wunderbare Menschen, die uns gut betreut
und geführt haben. Die beiden Busse fahren Pünktlich von Barmen ab,
und die Busfahrer haben uns gut nach Köln gebracht. Die vier Stunden
auf dem Schiff, waren herrlich, bei schönen Sonnenschein wir hatten viel
Spaß. Es wurde uns viel geboten, die Landschaft am Rhein ist wunderschön.
Die Zahnradbahn brachte uns zum Drachenfels, von wo aus eine schöne
Aussicht war, wir konnten den Kölner Dom sehen einfach Prima.
Eine Gruppe fuhr wieder mit der Bahn runter, und der andere Teil wanderte
einen schmalen Weg hinunter nach Rhöndorf zur Weinprobe. Danach
brachten die Busfahrer uns wieder gut nach Hause. Leider hatte sich eine
Dame den Fuß gebrochen wünschen ihr alles Gute.
Wir möchten uns noch mal bei den Damen und Herren der Allgemeinen
Baugenossenschaft für den Wunderschönen Tag bedanken. Aus dem Haus
Hans Bäcklerstr. 167 waren wir mit 6 Personen vertreten.*



*Mit freundlichen Grüßen
Hans und Renate Jgnar
Hans Bäcklerstr. 167*

10 „Goldene Regeln“ zum richtigen Lüften und Heizen

Einige Tipps um hohe Heizkosten oder Schimmelbildung zu vermeiden.

Während des Badens, Duschens oder Kochens die Badezimmer- bzw. Küchentür geschlossen halten, damit der Wasserdampf nicht in die übrigen Räume entweicht. Danach Fenster ganz öffnen, um die feuchte Rumluff nach draußen abziehen zu lassen.

Möglichst keine Wäsche in der Wohnung trocknen.

Dreimal am Tag für einige Minuten die komplette Wohnung richtig durchlüften, das heißt mehrere Fenster ganz öffnen, Durchzug schaffen. Die warme, mit Feuchtigkeit gesättigte Rumluff kann abziehen, unverbrauchte kühlere Luft von außen wird in der Wohnung aufgewärmt und kann dann wieder Feuchtigkeit aufnehmen.

Möbel nicht zu dicht an Außenwände stellen, wegen unzureichender Belüftungsmöglichkeit droht Schimmelbildung!

Fenstervorhänge sollten einen Abstand von 10 cm zum Heizkörper, Heizungsventil, zur Fensterbank und zum Boden haben, um eine Luftzirkulation zu ermöglichen.

Es kann ratsam sein, häufiger als oben beschrieben durchzulüften, etwa wenn ein Aquarium oder viele große Pflanzen in der Wohnung stehen.

Zweck und individuellen Nutzen von Rumluffbefeuchtern ernsthaft hinterfragen, am besten ganz darauf verzichten.

Die Fenster nicht dauerhaft auf Kipp-Stellung öffnen, denn der Luftaustausch ist hierbei äußerst gering, aber das Mauerwerk um das Fenster herum droht auszukühlen. Dort bildet sich dann häufig Schimmel!

Die Heizung beim Verlassen der Wohnung niemals ganz abschalten, denn beim Aufheizen ausgekühlter Räume nach Rückkehr in die Wohnung wird deutlich mehr Energie verbraucht als bei einer durchgängigen, gleichmäßigen Beheizung.

Die Türen zu unbeheizten Räumen geschlossen halten, damit die wärmere feuchte Luft aus den übrigen Räumen nicht hineindringt und die Feuchtigkeit dort kondensiert.

Unterstützung für die Wuppertaler Tafel

Die ABG sponsert Anschaffung von Fahrzeugen

Bereits seit 1995 versorgt die Wuppertaler Tafel Bedürftige schwerpunktmäßig mit Lebensmitteln, medizinischer Versorgung sowie mit Kleidung, Hausrat und Möbeln. Jeden Monat werden durchschnittlich 120 Tonnen Lebensmittel an etwa 27.000 Menschen in der Tafel-Kantine, den Tafel-Läden, Sozialstationen oder direkt auf der Straße aus den Tafel-Fahrzeugen heraus verteilt. Dr. Hans Kremendahl, der ehemalige Wuppertaler Oberbürgermeister, hatte die Schirmherrschaft übernommen und engagiert sich nunmehr auch selbst im Vorstand der Tafel.



darüber hinaus hat die ABG bereits auf drei Fahrzeugen der Tafel Werbeflächen bedrucken lassen und auf diese Weise deren Anschaffung gesponsert.

Das aktuellste Fahrzeug wurde am 12. März 2008 im Rahmen einer kleinen Feierstunde an die Tafel übergeben. Es handelt sich um einen Kleinlieferwagen, der von der Tafel insbesondere für Kurierfahrten genutzt werden soll.

Anlässlich der Übergabe würdigte Tafel-Geschäftsführer Wolfgang Nielsen ausdrücklich die verlässliche Unterstützung durch die ABG; er wies darauf hin, dass gerade das Engagement eines Vermieters besonders zu begrüßen sei, da vermutlich auch aus dem Kreis der Wohnungsinhaber einige auf eine Versorgung durch die Wuppertaler Tafel angewiesen seien.

Die ABG unterstützt diese äußerst wertvolle Arbeit seit vielen Jahren. So haben Tafel-Mitarbeiter schon einige Haushaltsauflösungen im Auftrag der ABG durchgeführt,



Notrufplan – nur zu verwenden an Wochentagen nach 18 Uhr, an Samstagen, Sonn- und Feiertagen.

Gebiet	Straße	Heizung / Sanitär	Elektro	Dachdecker
Nordpark	Siedlung Nordpark In der Leimbach Klingelholl 19	Firma Rind Telefon: 59 54 28	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
	Klingelholl 14 Rotkehlchenweg	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17		
Rott	Eichenstraße Rott Tannenstraße Tunnelstraße	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Jörg Braun Telefon: 64 46 23	Firma Brügger Telefon: 4 69 81 92
Wichlinghausen	Sonnabendstraße Elbersstraße Eintrachtstraße Görlitzer / Liegnitzer Str.	Firma Braun Telefon 66 28 27	Firma Kommans Telefon 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Hatzfeld	Auf dem Brahm	Firma Braun Telefon 66 28 27	Manß & Imhoff Telefon 7 47 55 36	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Fischertal	Fischertal Berg-Mark-Straße Dickmannstraße Helgoländer Straße Ehrenstraße	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
	Fischertal 37 - 37b	Zentralheizung: WSW, Tel. 5 69 31 00		
Unterbarmen	Kothener Schulstraße	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Wupperfeld	Wikinger Straße Bredde	Fa. Didillon & Greiff Telefon: 76 97 09-0	Firma Kommans Telefon 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Heckinghausen	Oberwall Krautstraße Neumannstraße	Firma Janke Telefon: 62 10 62	Firma Kommans Telefon 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Elberfeld	Hans-Böckler-Straße Augustastrasse	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Ronsdorf	Ronsdorf gesamt	Firma Weiden Telefon: 46 20 46	Manß & Imhoff Telefon 7 47 55 36	Firma Brügger Telefon: 4 69 81 92
	Reinshagenstr. 50/50a Scheidtstraße 87 - 91	Zentralheizung: Fa. Didillon & Greiff Telefon: 76 97 09-0 Firma Vaillant Tel. 0180-5 99 91 50		
Beyenburg	Beyenburg gesamt	Firma Janke Telefon: 62 10 62	Firma Kommans Telefon 6 48 14 99	Firma Brügger Telefon: 4 69 81 92
	Zum Bilstein 20	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17		

Stand: Juni 2008

Herausgeber: ABG • Allgemeine Baugenossenschaft
Wuppertal eG, Schwerinstr. 12, 42281 Wuppertal
Redaktion: Michael Garnich, Doris Komarowsky
Fotos: ABG eG, Titelbild: Originalvorlage der ABG

Satz und Grafik:
KommPOSITION Media GmbH
Druck: Fischer Vorlagen
Ausgabe: 2 / Juni 2008

REVITA

PFLEGE (DA)HEIM

25-jähriges
Jubiläum
bei Revita

– bietet Ihnen auf Wunsch alles aus einer Hand

stationäre und ambulante Pflege

von der kleinen Hilfe bis zur schweren Pflege

lang- und kurzzeitige Unterkunft und individuelle
Betreuung in gepflegter Atmosphäre

speziell ausgebildete Alten- u. Gerontotherapeuten
sind für die Betreuung unserer Bewohner
von montags bis samstags im Einsatz

individuell geplante Pflegemaßnahmen, die sich
an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren

eine hauseigene Küche – auf Wunsch alle Diät-Formen

in unserer zweiten Einrichtung am Rott 37a mit
max. 21 Bewohnern gemütliche Appartements
mit Dusche und WC

Herzliche Einladung zum Sommerfest

und Tag der offenen Tür

Samstag, 23.08.2008 ab 11 Uhr
- ab 11 Uhr Tag der offenen Tür
- ab 14 Uhr Sommerfest
Schleichstr. 161, 42283 Wuppertal

Wir freuen uns auf Sie!

Und so erreichen Sie uns

Stationäre Pflege

Telefon: 0202/890 09-0
Fax: 0202/890 09-99
E-Mail: info@residenz-revita.de
Internet: www.residenz-revita.de

Ambulante Pflege

Telefon: 0202/890 09-19
Fax: 0202/890 09-99
E-Mail: info@revita-pflegedaheim.de
Internet: www.revita-pflegedaheim.de

„Wir geben dem Tag mehr Leben.“



ABG • Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG
Schwerinstraße 12, 42281 Wuppertal

Tel. 02 02 – 25 08 60

Telefax 02 02 – 25 08 64

info@abg-wuppertal.de

www.abg-wuppertal.de



Büro-Öffnungszeiten:

Montag 8.00 - 12.00 Uhr

Mittwoch 14.00 - 18.00 Uhr

Busverbindung:

Haltestelle Bürgerallee

- zu erreichen mit den
Buslinien 612 und 622