

# WOHNWORT

DAS ABG MIETERMAGAZIN

Ausgabe 3 • Juni 2009



• Menschen in der ABG • Lagebericht 2008 • Unser Service für Sie • In eigener Sache

über  
**100**  
Jahre  
ABG

**ABG** *Meine gute Adresse*

Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG



Barmen, Unterdörnen  
Elberfeld, City-Arkaden  
Steinbeck, Tannenbergstr.  
Vohwinkel, Am Stationsgarten

**akzenta**  
lecker, günstig, nett



Die größte Lebensmittelauswahl in NRW!  
4 x in Wuppertal.

[www.akzenta-wuppertal.de](http://www.akzenta-wuppertal.de)

[info@akzenta-wuppertal.de](mailto:info@akzenta-wuppertal.de)

## Suchen Sie sich Ihren Nachbarn doch selber aus!

Sie fühlen sich wohl in Ihrer Wohnung, verstehen sich mit Ihren Nachbarn, mögen das Umfeld und schätzen den Service Ihrer ABG? Dann empfehlen Sie uns weiter!

Wir belohnen jedes Mitglied, das uns einen neuen Mietinteressenten für eine Wohnung vermittelt, mit einer **Prämie von 100,00 €**, wenn es zum Abschluss eines Nutzungsvertrages kommt.



Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG  
Schwerinstraße 12, 42281 Wuppertal

Telefon 02 02 - 25 08 60  
Telefax 02 02 - 25 08 64

**ABG**

meine gute Adresse



[info@abg-wuppertal.de](mailto:info@abg-wuppertal.de)  
[www.abg-wuppertal.de](http://www.abg-wuppertal.de)

## AUF EIN WORT...

Liebe Leserin, lieber Leser,

das Jahr 2008 war für die Genossenschaft ein ganz besonderes – 100 Jahre ABG! In den Siedlungen wurden rauschende Mieterfeste gefeiert (gerauscht hat manchenorts allerdings leider auch der Regen), und als besonderes Bonbon wurde das Jubiläumsgeschenk der Genossenschaft für ihre Mitglieder eingeweiht: die neue ABG-Ferienwohnung in Grömitz!

Hierüber werden Sie in dieser Ausgabe des WohnWort mehr erfahren. Aber auch über andere Begebenheiten aus der Genossenschaft gibt es etwas zu erzählen, denn in den Siedlungen und Häusern der ABG findet das Leben statt, dort gibt es Menschen und Nachbarschaften, die Lustiges und Spannendes, Besinnliches und Mitmenschliches, Außergewöhnliches und Nachahmenswertes erleben und vollbringen.

Den Titel des WohnWort schmückt diesmal das Gemälde „Seilchenspringen“ der Wülfrather Künstlerin Annette Rademacher. Das Motiv stammt aus der Serie „So spielten wir damals“, in der die Malerin Kinderspiele aus den 1950er und 1960er



Michael Garnich,  
Vorstand Allgemeine  
Baugenossenschaft  
Wuppertal eG

Jahren illustriert. Neben den leuchtenden Farben der Kinder und der Qualität der künstlerischen Darstellung gefällt uns daran ganz besonders, dass sich die Szene genau so in unseren Siedlungen abgespielt haben wird und ähnlich auch heute noch zu erleben ist. Daher dekoriert das Original seit Anfang dieses Jahres den neu gestalteten Empfangsraum unserer Geschäftsstelle und hat schon viele Besucher beeindruckt und erfreut.

Doch nun lesen Sie bitte selbst, was sich in Ihrer ABG in den zurückliegenden Monaten ereignet hat! Ich wünsche Ihnen dabei viel Vergnügen und grüße Sie

Ihr

## Inhalt

<b>Menschen in der ABG</b>				
Nachbarschaftsplausch in der Heißmangel	Seite	4		
Spechte suchen ein Zuhause	Seite	6		
Siedlungsfeste zum 100-jährigen Jubiläum	Seite	8		
Krabbelecke	Seite	10		
Mein liebster Nachbar	Seite	11		
<b>Lagebericht</b>				
für das Geschäftsjahr 2008	Seite	12		
Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder	Seite	17		
<b>In eigener Sache</b>				
ABG-Satzung aus Dornröschenschlaf erweckt	Seite	18		
Eine Renaissance der „Gemeinschaft des Wohnens“	Seite	19		
<b>Unser Service für Sie</b>				
Ferienwohnung in Grömitz: Mieter sind begeistert	Seite	20		
Kurz notiert	Seite	22		
Notrufplan	Seite	23		
Impressum	Seite	24		



## Nachbarschaftsplausch in der Heißmangel



*Impressionen aus der  
Gemeinschaftswaschküche  
am Rott*



*Die Technik der Heißmangel stammt aus den 1950er Jahren und funktioniert heute noch reibungslos*

Ein sonniger Spätsommertag im September 2008. Seit 8.45 Uhr steht die Tür offen, die vom begrünten Innenhof der Siedlung Rott in den Keller des Hauses Tunnelstraße 4 führt. Marianne Strube erwartet ihre Nachbarn. Sie steht an einer gewaltigen Heißmangel, ein erstes Bettlaken läuft gerade durch die Maschine. Versiert dirigiert Frau Strube den Lauf des Wäschestücks, hält fest, zupft, streicht glatt. Seit 1960 betreut sie die Heißmangel nun schon, damals fest bei der ABG angestellt, heute in eigener Regie. Früher waren die Bewohner nach einem festen Plan alle vier Wochen an der Reihe: Montag, Dienstag und Mittwoch wurde in der damaligen Wäscherei gewaschen, Donnerstag gemangelt. Frau Strubes Arbeitstag dauerte von morgens 6.45 Uhr bis nachmittags um 15.00 Uhr und länger. Auch heute liegt der Duff frischer Wäsche in der Luft – und natürlich ein Hauch der

Vergangenheit. In den 1930er Jahren richtete die Genossenschaft die Gemeinschaftswaschküche mit Heißmangel ein, „um auch den Hausfrauen einmal einen besonderen Vorteil zu bieten“, wie es im Geschäftsbericht 1931 heißt.

Mittlerweile sind es noch etwa 15 Familien vom Rott, die das Angebot ungefähr einmal im Monat vor allem für ihre Tisch- und Bettwäsche nutzen, überwiegend ältere Mieter. Unter ihnen auch die Eheleute Heinrichs aus der Tannenstraße.

Erhard Heinrichs: „Vor 60 Jahren habe ich hier schon meiner Mutter bei der Wäsche geholfen. Bei drei Jungs im Haushalt musste einer halt hin und wieder mit anpacken.“ Heute kommt er mit seiner Frau, und das nun auch schon seit Jahrzehnten. Zu zweit stehen sie Frau Strube an der Mangel gegenüber, nehmen die geglättete Wäsche aus der Walze, falten sie gemeinsam und stapeln sie sauberlich im Wäschekorb. „Unsere Heißmangel ist deutlich preiswerter, als die Wäsche zum Mangeln rauszugeben“, so Erhard Heinrichs. Aber es ist wohl auch die Geselligkeit, die die treuen Kunden immer wieder zum arbeitsamen Nachbarschaftsplausch in Frau Strubes Waschküche



kommen lässt. Sieben Familien sind heute angemeldet. Und auch die ABG, die die neuen Fenstervorhänge für die Ferienwohnung in Grömitz mangeln lassen möchte.

Die Heißmangel am Rott – ein schönes und Dank Marianne Strube immer noch aktuelles Kapitel genossenschaftlichen Zusammenlebens.



*Frau Strube führt Regie in der Heißmangel am Rott – und das seit fast 50 Jahren*



*Erhard Heinrichs half schon als kleiner Junge seiner Mutter beim Mangeln – und heute seiner Frau*

## Spechte suchen ein Zuhause

*Eichenstämme sollen von Fassaden ablenken*



Spechte mögen´s außen hart und innen weich – so wie die wärmedämmten Fassaden der ABG-Häuser in der Elbersstraße. Kreisrund sind die Löcher, die die eifrigen Höhlenbauer mit ihren Meißelschnäbeln durch den harten Fassadenputz in die weichere Wärmedämmung hämmern, nicht unbedingt zur Freude der Hausbewohner und der ABG.

*Spechte verlieren immer mehr ihres natürlichen Lebensraums und suchen nun häufiger nach Behausungen in bebauten Gebieten. So auch in der Elbersstraße.*



Rainer Gutseel und Michael Garnich lassen Bauleiterin Susanne Eisenhut den Vortritt, wenn's ums Anpacken geht



Was ist also zu tun? Susanne Eisenhut, Bauleiterin bei der ABG, recherchierte im Internet und entwickelte eine Idee, für die sie sich fachliche Beratung durch den Wuppertaler Stadtförster, Herrn Buschmann einholte: Der Förster lieferte fünf Eichenstämme, die zwischen den Häusern aufgerichtet und einbetoniert wurden. Auf diese Weise sollen die Spechte weg von den Fassaden und hin zu ihren ursprünglichen Lebensräumen gelockt werden. Buschmann anerkennend:

**„Eine Baugenossenschaft, die nicht nur für Menschen, sondern auch für Tiere baut, ist was Neues.“**

Auch die Firma Adolf Günzler & Sohn, die seit Jahren die Gartenpflege für die ABG ausführt, wurde mit in´s Boot geholt. Junior-Chef Carsten Bönnte war spontan begeistert von der Idee und erklärte sich ohne Zögern gerne bereit, die erforderlichen Arbeiten kostenlos zu übernehmen. Am 9. Oktober 2008 war es dann soweit: die „Neubauten“ wurden den Spechten und der Öffentlichkeit übergeben, begleitet von den Alt-Bewohnern der Elbersstraße, Vertretern der Stadt Wuppertal, der Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft, des BUND Bund für Umwelt und Naturschutz, der Wuppertalbewegung (die Nordbahntrasse liegt einen Steinwurf vom



Geschehen entfernt) sowie der örtlichen Presse und einem Kamerateam der WDR Lokalzeit Bergisches Land.

Dauernutzungsverträge für die neue Wohnanlage sind bis heute leider noch nicht unterzeichnet worden; es ist aber nicht auszuschließen, dass sich in Kürze Angehörige der gefiederten Hausbesetzer-Szene dort einnisten werden...

*Unter großem Interesse der Presse und des Lokalfernsehens wurden die „tierischen“ Neubauten eingeweiht*



Das ABG-Jubiläumsfest in der Siedlung Berg-Mark-Straße / Fischertal hat alle Generationen an einen Tisch bekommen

**100 Jahre ABG**

**Mieter feiern das Jubiläum in den Siedlungen**



Das Wichtigste zum Fest: Schirm, Charme und 'ne Bratwurst

„Schöne Idee mit der Ferienwohnung in Grömitz, lieber Vorstand, aber 100 Jahre ABG, das muss auch gefeiert werden!“ - so das einhellige Votum des ABG-Aufsichtsrates im Frühjahr 2008.

Etliche Genossenschaftsmitglieder sahen das genauso und organisierten in ihren Siedlungen Mieterfeste anlässlich des großen Jubiläums. Die ABG sponserte die Feierlichkeiten mit Grillgut, Getränken und der Bereitstellung des Equipments.

Selbst gegen heftige Regengüsse wurde in einigen Siedlungen tapfer angefeiert, und während der Feste und auch danach war fast allorts zu hören: „Bisher haben wir uns mit vielen Nachbarn allenfalls kurz im Vorbeigehen begrüßt, jetzt sind wir einmal richtig in's Gespräch gekommen, das war super! So ein Fest machen wir bald wieder!“

Gerne! Die von der ABG eigens für die Jubiläums-Partys angeschaffte Ausrüstung – zwei große Grills, vier Bierzelt-Garnituren (bestehend jeweils aus zwei Bänken und einem Tisch) und vier Garten-Pavillons – kann jederzeit im Regiebetrieb kostenlos ausgeliehen werden.

**Berg-Mark-Straße / Fischertal**



Jeder hat 'was mitgebracht - vom selbstgebackenen Kuchen bis zum Besteck

**Auf dem Brahm**



Selbst heftigste Regengüsse haben der Stimmung nicht geschadet

**Eintrachtstraße**



Exoten gibt es auch in der ABG. Dieser hier hielt lieber Abstand zum Grill...

**„Hippendorf“**



Der Chef vom Grill...



... und seine hungrigen Nachbarn

**Elbersstraße**



**Nordpark**



Gute Laune ist ansteckend und verbindet Nachbarn



Gesellige Spätlese: Hier sitzen fast 4 Jahrhunderte an einem Tisch

**Sonnabendstraße / Elbersstraße**



Spontan formierte sich dieses musikalische Duo zum Jubiläumsfest. Anlässlich der Fußball-Europameisterschaft...



...wurde am nächsten Tag einfach weiter gefeiert.

**Sonnabendstraße**



Kleine Pause beim Aufbauen der Festzelle in der Sonnabendstraße. Zum nächsten großen Jubiläum wird der kleine Junge vielleicht mit seinen Enkeln zu Gast sein...

# Frühling-Ecke

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.



Raphael Kosiedowski, geboren 6.2.2009



Bastian Weidemeier, geboren 19.8.2008



Malte Korthaus,  
geboren 21.8.2008



Zoe Joline Trippel,  
geboren 26.9.2008



Kristian Pragin, geboren 23.9.2008



Mia Sophie Rosentreter, geboren 15.7.2008



Luke Naurath, geboren 2.3.2009



Mia Zoe Stollo, geboren 28.2.2009

## Mein liebster Nachbar

### Ein Körbchen zur Rettung des Wochenendes

Herbst 2008, Samstagabend, Ruhe kehrt ein in die ohnehin schon idyllische Nordparksiedlung. Brunhilde an Haack macht einen kleinen Abendspaziergang durch die Straßen. Sie liebt ihre Siedlung, seit 45 Jahren wohnt sie bereits in der Zietenstraße. Viele ihrer Nachbarn kennt sie daher nun schon seit Jahrzehnten, die Tochter, der Enkelsohn und der Neffe leben ebenfalls hier.

Sie blickt an einer Fassade empor und sieht ihre hochbetagte Nachbarin Gertrud Urban (Name geändert) am geöffneten Fenster stehen. Frau Urban schwenkt zwei Scheiben Brot in der Hand und ruft zaghaft und ein wenig hilflos auf die Straße herunter: „Das ist das Letzte, was ich für das Wochenende habe!“ Andere hätten hier wohlmöglichst weggeschaut, nicht aber Brunhilde an Haack. Schnellen Schrittes geht sie nach Hause und sieht nach, was sie in ihrer Küche für die Nachbarin finden kann. Brot, Käse, Wurst, sogar eine Flasche Bier und selbst die frischen Blumen, die sie sich für's Wochenende gegönnt hat, alles packt sie zusammen in ein Körbchen und trägt es hinüber zu Frau Urban. Dankbar öffnet die ihr die Tür und nimmt das Körbchen entgegen; das Wochenende ist gerettet!

Eine Geschichte, die anrührt. Dennoch bedurfte es einiger Mühe und guten Zuredens, bis Brunhilde an Haack die Veröffentlichung im WohnWort gestattete. Lieber wirkt sie doch im Stillen, möchte sich nicht in den Vordergrund drängen:



„Für mich ist es selbstverständlich, dass man nacheinander schaut und aufeinander acht gibt. Wir sind so groß geworden, haben das an unsere eigenen Kinder weitergegeben.“ Weshalb sie der Veröffentlichung dennoch zugestimmt hat? Brunhilde an Haack: „Meine Kinder haben mich ermutigt und überzeugt. Es wird doch leider immer kälter in unserer Gesellschaft. Dem möchte ich wenigstens in meinem engeren Umfeld entgegenwirken und zeigen, dass es auch noch so etwas wie Nachbarschaftshilfe gibt.“

Brunhilde an Haack schaut hin, wenn es um das Wohl ihrer Nachbarn geht

#### Haben auch Sie einen „liebsten Nachbarn“?

Kennen auch Sie in Ihrem Haus oder in Ihrer Siedlung einen Menschen, der sich durch derartig liebevolle Zuwendung oder sonstigen außergewöhnlichen Einsatz für seine Mitbewohner eingesetzt hat? Dann lassen Sie es uns bitte wissen; sehr gerne möchten wir aus „Meine liebste Nachbarin“ oder „Mein liebster Nachbar“ eine regelmäßig erscheinende Rubrik machen.

## Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008

### 1. Geschäftliche Rahmenbedingungen

#### 1.1 Geschäftsentwicklung

##### 1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2008 bewirtschaftete die Genossenschaft 201 Häuser mit 1.115 Wohnungen, zwei fremdvermieteten und drei eigengenutzten Gewerbeeinheiten sowie 311 Garagen und Stellplätze. Darüber hinaus hat die Genossenschaft im Berichtsjahr eine Ferienwohnung mit Stellplatz im Ostseebad Grömitz angeschafft.

454 der Wohnungen sind Altbauwohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (bezugsfertig bis 20.06.1948), bei 661 Wohnungen handelt es sich um Neubauwohnungen (bezugsfertig nach dem 20.06.1948). 221 der Neubauwohnungen unterlagen der Sozialbindung; bei 31 dieser Wohnungen lief die Bindung zum Bilanzstichtag aus. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf 73.901,67 qm.

28 Wohnungen standen am 31.12.2008 leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 2,51 %. Bei 3 Wohnungen überschritt die Leerstandsdauer einen Zeitraum von 3 Monaten; bereits Anfang Februar 2009 waren auch für diese 3 Wohnungen neue Nutzungsverträge unterzeichnet.

Am Jahresende waren 100 Personen bzw. Haushalte bei der Genossenschaft als wohnungssuchend gemeldet.

88 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 15 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluktuationsquote liegt bei 7,89 %.

##### 1.1.2 Bestandserhaltung / Modernisierung

12 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, 5 Wohnungen wurden teilmodernisiert bzw. umfassend instandgesetzt. 2 Häuser wurden mit Wärmedämmung und Balkonen bzw. Terrassen versehen. Als Modernisierungsaufwand wurden 1.039.762,38 € aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 1.232.771,74 € ausgegeben, dies entspricht 16,68 € pro qm Wohnfläche.

Die insgesamt für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewandten Mittel beliefen sich auf 2.272.534,12 €.

##### 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 4,20 € / qm.

Der ganz überwiegend leerstandsbedingte Mietausfall beläuft sich auf 1,48 % 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 873.699,29 € erwirtschaftet; das Ergebnis liegt damit erneut auf dem Niveau der zurückliegenden Jahre.

### 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2008	2007	2006	2005	2004
Eigenkapitalquote	41,7 %	39,9 %	38,5 %	36,8 %	39,1 %
Durchschnittsmiete/m <sup>2</sup>	4,20 €	4,21 €	4,15 €	4,11 €	4,08 €
Instandhaltungskosten/m <sup>2</sup>	16,68 €	20,75 €	22,22 €	22,70 €	19,31 €
Fluktuationsquote	7,9 %	7,6 %	9,9 %	8,2 %	8,4 %
Leerstandsquote	2,5 %	1,4 %	3,9 %	3,5 %	2,7 %

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2008 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2008 T€	2007 T€	Veränderung T€
Mieten	3.790	3.739	+ 51
Abgerechnete Betriebskosten	1.206	1.197	+ 9
Subventionen	30	32	- 2
Bestandsveränderungen	35	9	+ 26
	<u>5.061</u>	<u>4.977</u>	+ 84
Betriebskosten	1.273	1.231	+ 42
Instandhaltungskosten	1.278	1.539	- 261
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	6	7	- 1
Verwaltungskosten	736	551	+ 185
Abschreibung Gebäude	799	900	- 101
Zinsaufwand	274	271	+ 3
Abschreibung Forderungen	7	1	+ 6
	<u>4.373</u>	<u>4.500</u>	- 127
Betriebsergebnis	688	477	+ 211
Finanzergebnis	20	10	+ 10
Neutrales Ergebnis	<u>165</u>	<u>143</u>	+ 22
Jahresüberschuss	<u>873</u>	<u>630</u>	+ 243

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.

### 2.3 Vermögenslage

	31.12.2008 T€	%	31.12.2007 T€	%
<b>Vermögenswerte (Aktiva)</b>				
Anlagevermögen	22.982	91	22.530	93
Umlaufvermögen	2.208	9	1.723	7
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0	19	0
Bilanzsumme	25.202	100	24.272	100
<b>Kapitalstruktur (Passiva)</b>				
Eigenkapital	10.600	42	9.786	40
Rückstellungen	923	4	1.052	4
Verbindlichkeiten				
- langfristig	11.766	47	11.618	48
- kurzfristig	1.905	7	1.808	8
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0	8	0
Bilanzsumme	25.202	100	24.272	100

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 41,7 %.

### 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.

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

### 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.

Nach Erkenntnissen der Wirtschaftsauskunftei Creditreform liegt die Überschuldungsquote in Wuppertal zurzeit bei annähernd 19 %. Dies bedeutet, dass jeder fünfte Wuppertaler überschuldet ist, die laufenden Einnahmen reichen dort also nicht mehr aus, um die Ausgaben zu finanzieren. Die Ursachen hierfür liegen auf der Hand: Die Arbeitslosenquote beträgt aktuell 13,1 % (Frühjahr 2009); außerdem haben etwa 250 Wuppertaler Unternehmen mit insgesamt mehr als 8.000 Beschäftigten derzeit Kurzarbeit angemeldet. Im ersten Quartal 2009 haben in Wuppertal 88 Unternehmen und 221 Privatpersonen einen Insolvenzantrag gestellt; rechnerisch gehen pro Werktag 1,42 Unternehmen und 3,56 Privatpersonen in die Pleite. Dass sich dies auch auf den Wohnungsmarkt auswirkt, überrascht nicht. Mieten

können nicht mehr gezahlt werden, Wohnungen werden infolgedessen gekündigt, häufig aber erst nach langwierigen Gerichts- und Zwangsvollstreckungsverfahren geräumt. Die Gefahr des Wohnungsleerstands wächst.

Zudem hat der ohnehin schon prognostizierte starke Bevölkerungsrückgang im Vergleich zu den Vorjahren noch dramatisch zugenommen. Während die Zahl der Einwohner in den Jahren 2003 bis 2007 um durchschnittlich 2.009 Personen pro Jahr zurückging, haben im Berichtsjahr 3.647 Wuppertaler ihre Heimatstadt verlassen – ein überaus besorgniserregender Negativrekord.

Hier werden erneut strukturelle Schwierigkeiten in unserer Stadt offenbar, auf die unsere Genossenschaft keinen nennenswerten Einfluss auszuüben vermag.

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 Wohnungsanbietern 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 2009 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. Neben der Fortführung der bewährten Kooperationen mit anderen Unternehmen wie der Revita und den WSW wird den Mitgliedern auch etwa durch die Anschaffung der Fe-

rienwohnung in Grömitz im Jubiläumsjahr 2008 ein „Mehrwert“ verschafft und ihnen ihre durch die Mitgliedschaft in der ABG privilegierte Position deutlich gemacht.

Außerdem bietet der derzeitige Verkauf vieler insbesondere kommunaler und landeseigener Wohnungsbestände die Gelegenheit, die Besonderheiten genossenschaftlichen Wohnens nach dem Verständnis von ABG-Vorstand und -Aufsichtsrat deutlich zu machen. Danach ist der Verkauf von Genossenschaftswohnungen mit den Dauerwohnrechten, die den Mitgliedern gewährt werden, schlicht unvereinbar. Auf diese Weise interpretiertes genossenschaftliches Wohnen ist vielmehr geprägt durch Sicherheit, Verlässlichkeit und Beständigkeit – Merkmalen, die bei den Mitgliedern in heutiger Zeit wieder ganz verstärkt an Bedeutung gewinnen.

All diese Umstände 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 Akteuren 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 Ziele unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Wuppertal, 13. Mai 2009

Der Vorstand

Viell  
Beier  
Garnich



## Wir gedenken unserer im Jahre 2008 verstorbenen Mitglieder

Hans Werner Bendig  
Karl-Heinz Berthold  
Günter Caspari  
Willi Christians  
Gertrud Dähler  
Hedwig Dörpelkus  
Albert Eichmeier  
Erich Horst Gröschke  
Berthold Hasenauer  
Martha Helleken  
Gustav Holzapfel  
Marie-Elisabeth Jäschke  
Lilly Kern  
Hans August Kiener  
Dymitry Kolozuk

Rüdiger Kunzelmann  
Ursel Leveling  
Gerhard Möring  
Helga Nieme  
Siegfried Oberdellmann  
Maria Odendahl  
Elisabeth Ottl  
Stefanie Pistorius  
Helmut Quill  
Christel Saure  
Ursel Simmerkus  
Eleonore Söhn  
Benno Stammert  
Karl Thiel  
Klaus Weber

## ABG-Satzung aus Dornröschenschlaf erweckt

### Genossenschaftsmitglieder entwerfen neue Satzung

Die letzte Novellierung des Genossenschaftsgesetzes bringt es mit sich, dass auch die Satzung der ABG überarbeitet werden muss.

Zurzeit schlummert die Satzung in den Schubladen vieler ABG-Mitglieder. Richtig gelesen haben sie wohl die Wenigsten, manch einer wird sie auch schon längst mit dem Altpapier entsorgt haben. Die Identifikation mit der Satzung ist verschwindend gering, obwohl sie doch so wichtige Angelegenheiten wie die Rechte und Pflichten der Mitglieder und die Aufgaben von Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand regelt.

Es gilt also, die Satzung aus ihrem Dornröschenschlaf eines offenbar als fremd und abstrakt empfundenen, da „von wer weiß wem?“ verfassten Werkes zu erwecken. Vorstand und Aufsichtsrat wollten die



Diese Satzung entstand im April 1910

anstehenden Änderungen deshalb nicht wie sonst üblich im stillen Kämmerlein ausarbeiten. Stattdessen wurden alle Mitglieder im Sommer letzten Jahres in der letzten Ausgabe des WohnWort sowie mit einem Rundschreiben ermuntert, sich aktiv in einen genossenschaftlich-basisdemokratischen Gestaltungsprozess einzubringen.

Der Einladung, in einer Satzungsänderungskommission mitzuwirken, folgten Dirk Newig aus dem Nordpark, Volker Reulecke aus der Hans-Böckler-Straße, Jürgen Schorn und Dieter Petig aus Ronsdorf sowie die Eheleute Thomas Barthold und Nicole Nachtsheim-Barthold aus dem Fischertal. Der Aufsichtsrat wurde durch seinen Vorsitzenden Rainer Gutseel vertreten, vom Vorstand nahmen Erik Viell und Michael Garnich an den Beratungen teil.

In insgesamt sechs Sitzungen wurden sämtliche Satzungs Vorschriften in den Blick genommen und Änderungsmöglichkeiten diskutiert. Das Ergebnis, einen Entwurf der neuen Satzung, wird die Kommission der in Kürze anstehenden Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorlegen.

## Eine Renaissance der „Gemeinschaft des Wohnens“

### - Gedanken des neuen Aufsichtsratsvorsitzenden Rainer Gutseel

Unsere ABG - unsere „Gute Adresse“ wurde in 2008 ein Jahrhundert jung! Da war es für mich eine ganz besondere Ehre, im letzten Jahr, gerade zu diesem großen Jubiläum, als Aufsichtsratsvorsitzender alle Mitglieder in unserem großartigen Jubiläumsbuch herzlich grüßen zu dürfen.

Das Amt eines Aufsichtsrates in einer Wohnungsbaugenossenschaft wird zwar überwiegend von Pflichten und Aufgaben bestimmt und gekennzeichnet, es beinhaltet jedoch nicht nur die nüchterne verpflichtende Interessenwahrnehmung im Sinne der Mitglieder. Das Amt bietet auch gestalterische Aspekte beim Mitwirken für das Wohl der Menschen einer so großen Gemeinschaft und bleibt immer interessant und zum Teil auch sehr abwechslungsreich.

Die gesellschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Wohnungsmarktsituation aber auch die Ansprüche der Mitglieder und Wohnungssuchenden veränderten und entwickelten sich in den letzten Jahren rasant. Damit Schritt zu halten und die Genossenschaft solide und wirtschaftlich in der Verantwortung für die Mietergemeinschaft zu führen, war ein hoher Anspruch dem der Aufsichtsrat, vor allem jedoch der Vorstand und die Geschäftsführung im letzten Jahrzehnt immer flexibler gerecht werden mussten.

Als Geschäftsführer und Vorstandsmitglied sorgt Michael Garnich, im Zusammenwirken mit den Vorstandsmitgliedern Erik Viell und Eckhard Beier dafür, die Angebote rund um den Bereich des Wohnens



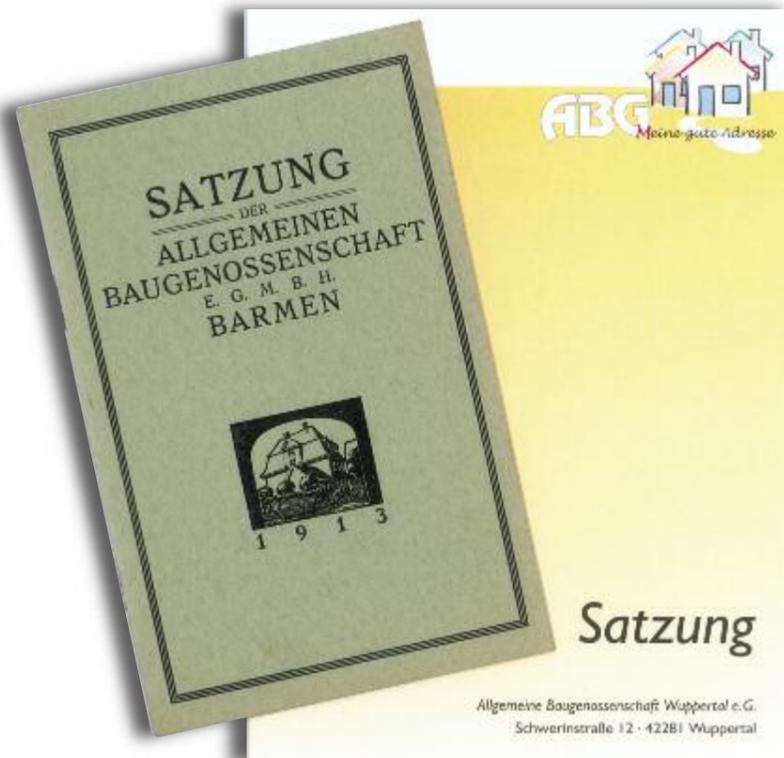
in unseren Häusern und Siedlungen für alle Mitglieder angenehm und interessant zu gestalten. Die Zeichen der Zeit wurden von den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und im Vorstand erkannt. Die angebotenen Ausflüge und die vielfältigen Veranstaltungen mit Vorträgen und Beratungen sowie die Kooperationen mit Behörden und Dienstleistungsunternehmen haben den Mitgliedern viele Vorteile und Mehrwerte beschert.

Darüber hinaus war der Erwerb der Ferienwohnung in Grömitz ein Volltreffer. Alle, die bisher dort an der Ostsee Urlaub machen konnten, sind von der Wohnung und der Lage begeistert. Davon zeugen die vielen positiven Rückmeldungen und die Eintragungen im Gästebuch.

Unsere „Gute Adresse“, die Allgemeine Baugenossenschaft mit ihren fast 2.100 Mitgliedern, mehr als 200 Häusern und ungefähr 1.100 Wohnungen ist heute als modernes, jung gebliebenes Unternehmen in Wuppertal eine feste Größe und mittlerweile viel mehr als „nur“ eine Baugenossenschaft. Entgegen vielen Trends in unserer Gesellschaft erlebt bei uns die „Gemeinschaft des Wohnens“ in vielen Siedlungen und Häusern eine Renaissance.

Ihr  
Rainer Gutseel

Satzungen aus den Jahren 1913 und 2000: Historische Dokumente und Zeugen des jeweiligen Zeitgeistes





## ABG-Ferienwohnung in Grömitz

### Urlauber sind begeistert!

ABG-Mitglieder sind Ostsee-Fans, das steht fest! Pünktlich zu Beginn der Herbstferien 2008 war die ABG-Ferienwohnung bezugsfertig – und ist seitdem nahezu durchgängig belegt. Erste Reservierungen liegen bereits für 2011 (!) vor.

Aber wen wundert's? Die Neubauwohnung ist modern und geschmackvoll eingerichtet und lässt kaum Wünsche offen, so bestätigen jedenfalls diejenigen begeistert, die schon dort waren. Geäußerte Wünsche – wie der nach einer Mikrowelle – wurden inzwischen erfüllt. Kurpromenade und Strand sind zum Greifen nahe, das Zentrum ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, und das Seebad Grömitz hält für jung und alt jede Menge attraktive Angebote bereit!

Und das Beste kommt zum Schluss: Der Preis für die ABG-Ferienwohnung liegt nach wie vor saisonunabhängig bei absolut unschlagbaren 40 Euro pro Tag.

Na, macht Ihnen das Lust auf die Ostsee? Dann melden Sie sich schnell an, denn für Dezember 2009 bis März 2010 und dann wieder ab Mitte Oktober 2010 sind noch Termine frei!



**GRÖMITZ** ☀

**Weihnachtsfeier**

Mehr als 130 Mieter der ABG hatten sich zur Weihnachtsfeier am 01. Dezember 2008 angemeldet, und es blieben auch nur wenige Plätze im Großen Saal des Wuppertaler Hofes unbesetzt. Der Shanty Chor Blaue Jungs Wuppertal versetzte die Gäste mit maritimen Weihnachtsliedern in Adventsstimmung, aber auch die altbekannten Lieder zum Mitsingen durften natürlich nicht fehlen. Heitere und besinnliche Vorträge der Revita-Mitarbeiter und des ABG-Vorstands Michael Garnich rundeten das Programm ab, und beim Abschied bedankten sich wieder viele Gäste für eine überaus gelungene Veranstaltung.



**Siegerehrung Malwettbewerb**

Anlässlich ihres 100-jährigen Bestehens hatte die ABG einen Mal- und Kreativwettbewerb ausgelobt; die Ergebnisse wurden bereits in der letzten Ausgabe des WohnWort präsentiert. Am 25. Juni 2008 war es dann endlich soweit: In der ABG-Geschäftsstelle wurden die Sieger prämiert. Die Spreu vom Weizen zu trennen war allerdings schier unmöglich, da die Altersspanne der Teilnehmer von 4 Jahren bis in's Erwachsenenalter reichte und jede Künstlerin und jeder Künstler unter Berücksichtigung des jeweiligen Alters Beachtliches geleistet hatte. Also wurden kurzerhand alle Teilnehmer zu Siegern gekürt und erhielten die Hauptpreise: die Kinder freuten sich bei Limo und Schokoküssen ebenso über die Jahreskarten für den Wuppertaler Zoo wie über die von den WSW spendierten Lenkdrachen, und der erwachsenen Künstlerin wurde wenige Tage später bei Kaffee und Kuchen ein Buchgutschein überreicht. Die Kunstwerke schmückten die Geschäftsstelle bis zum Ende des Jubiläumsjahres.



**Gästewohnung Fischertal**

Es sind immer wieder dieselben zufriedenen ABG-Mitglieder, die die Gästewohnung Fischertal für ihren Übernachtungsbesuch buchen - eigentlich ein gutes Zeichen. Aber es deutet andererseits auch darauf hin, dass die Gästewohnung bei den übrigen Mitgliedern wohl etwas in Vergessenheit geraten ist. Deshalb zur Erinnerung: Die ABG unterhält eine kleine Gästewohnung in zentraler Lage Barmens, die Sie für Ihre Gäste als Alternative zum Hotelbesuch oder zu einer Übernachtung auf der Luftmatratze in Ihrem Wohnzimmer buchen können. Der Preis beträgt 25 Euro pro Nacht inklusive Endreinigung.



**Notrufplan**

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

Gebiet	Straße	Heizung/Sanitär	Elektro	Dachdecker
<b>Nordpark</b>	Siedlung Nordpark Klingelholl 19	Firma Rind Telefon: 59 54 28	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
	In der Leimbach	Zentralheizung: WSW, Tel. 5 69 31 00		
	Klingelholl 14 Rotkehlchenweg	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17		
<b>Rott</b>	Eichenstraße Rott Tannenstraße Tunnelstraße	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Jörg Braun Telefon: 64 46 23	Firma Brügger Telefon: 4 69 81 92
	<b>Wichlinghausen</b> 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
<b>Hatzfeld</b>	Auf dem Brahm	Firma Braun Telefon 66 28 27	Manß & Imhoff Telefon 7 47 55 36	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
<b>Fischertal</b>	Fischertal Berg-Mark-Straße Dickmannstraße Helgoländer Straße Ehrenstraße Fischertal 37 - 37b	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
		Zentralheizung: WSW, Tel. 5 69 31 00		
<b>Unterbarmen</b>	Kothener Schulstraße	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
<b>Wupperfeld</b>	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
<b>Heckinghausen</b>	Oberwall Krautstraße Neumannstraße	Firma Janke Telefon: 62 10 62	Firma Kommans Telefon 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
<b>Elberfeld</b>	Hans-Böckler-Straße AugustasträÙe	Firma Dahlmann Telefon: 50 00 17	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
<b>Ronsdorf</b>	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	Zentralheizung: Fa. Didillon & Greiff Telefon: 76 97 09-0		
	Scheidtstraße 87 - 91	Firma Vaillant Tel. 0180-5 99 91 50		
<b>Beyenburg</b>	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 2009

**Herausgeber:** ABG • Allgemeine Baugenossenschaft  
Wuppertal eG, Schwerinstr. 12, 42281 Wuppertal  
**Redaktion:** Michael Garnich, Doris Komarowsky  
**Fotos:** ABG eG, Titelgemälde: Annette Rademacher

**Satz und Grafik:**  
KommPOSITION Media GmbH  
**Druck:** Fischer Vorlagen  
**Ausgabe:** 3 / Juni 2009

# REVITA

## PFLEGE (DA)HEIM

### – 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

Samstag,  
22.08.2009 ab 14 Uhr,  
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](mailto:info@residenz-revita.de)  
Internet: [www.residenz-revita.de](http://www.residenz-revita.de)

#### Ambulante Pflege

Telefon: 0202/890 09-19  
Fax: 0202/890 09-99  
E-Mail: [info@revita-pflegedaheim.de](mailto:info@revita-pflegedaheim.de)  
Internet: [www.revita-pflegedaheim.de](http://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](mailto:info@abg-wuppertal.de)  
[www.abg-wuppertal.de](http://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