



### **Unser Leitbild**

gemeinsam entworfen und gelebt von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

#### Genossenschaft

und unser genossenschaftliches Denken lassen aus bewährten Traditionen neue Ideen entstehen.

Miteinander - füreinander, gemeinsam Gegenwart und Zukunft gestalten.

#### Miteinander

pflegen wir einen Umgang, der von Respekt und Wertschätzung geprägt ist, nach innen und nach außen.

Unsere gelebte Fairness ist der Garant für Vertrauen und Sicherheit.

#### Qualität

gewähren wir durch zuverlässige und kompetente Arbeit in einem hoch motivierten Team.

Die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder sind uns wichtig.

#### Zukunft

sichern wir mit vorausschauenden Investitionen. Dauerhaft und nachhaltig für guten, bezahlbaren Wohnraum.

Stark für unsere Mitglieder und die Region - wir sind ein Wuppertaler Unternehmen.

#### INHALT

#### Miteinander - füreinander

ABG-Stiftung **DiviSpende** Seite 4 Menschen in der ABG Die ABG gratuliert Seite Krabbelecke Seite 9 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 Seite 10 Unsere im Jahr 2012 verstorbenen Mitglieder Seite 15 In eigener Sache Neuzugang im Regiebetrieb Seite 16 Jetzt für Sie fertig gestellt: ABG-Ferienwohnung Seite 17 Regelung zur Hundehaltung Seite 19 Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden Seite 19 Unser Service für Sie Kinderweihnacht mit "Ronja Räubertochter" Seite 20

Mieterausflug nach Bonn Seite 21 Kreative ABG-Bastelrunde Seite 22 Notrufplan Seite 23

#### **IMPRESSUM**

#### Herausgeber:

ABG • Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG, Schwerinstr. 12, 42281 Wuppertal Redaktion:

Michael Garnich, Doris Komarowsky Fotos: Titel: Jean Kobben@fotolia.com. ABG, fotolia.de, Wuppertaler Kinder- und Jugendtheater, Martina Paltian

Satz und Grafik:

M. Paltian. KommPOSITION Media GmbH

Druck:

Buchbinderei Kurt Reinartz

#### Auf ein Wort...

Liebe Leserin, lieber Leser.

der kleine Kerl, der Ihnen gerade eben auf dem Titel des neuen WohnWort den Daumen entgegenreckte, begleitet mich schon eine ganze Weile. Nein, ich kenne ihn nicht Michael Garnich, Vorstand persönlich, ich weiß nicht, wie Allgemeine Baugenossenschaft er heißt, wo er wohnt, und wer Wuppertal eG seine Familie ist. Aber er ist



schon einmal in einer Anzeige erschienen, die die ABG in einem "Familien Leitfaden in Wuppertal" geschaltet hat, und sein strahlendes Gesicht lässt jedes Mal auf 's Neue mein Herz aufgehen.

Pure Lebensfreude, kindliche Unbeschwertheit, den Schalk im Nacken - all das erkenne ich in diesem Kerlchen und ich wünsche mir, dass es allen Kindern der Welt so ergehen möge wie ihm.

Ein utopischer Wunsch, der niemals zu verwirklichen sein wird, das weiß ich. Aber jedenfalls in unserem eigenen, überschaubaren Umfeld vermögen wir dazu beizutragen, dass die Kinder - und nicht nur sie - die Lebenslust dieses kleinen Jungen auf dem Titel teilen können. Und dafür möchten wir die **DiviSpende** gründen, eine Stiftung, getragen von unserer Genossenschaft und ihren Mitgliedern, finanziert durch unser aller Verzicht auf Auszahlung einer Dividende.

Lassen Sie uns die Welt gemeinsam ein wenig freundlicher gestalten, lassen Sie uns zusammen dort helfen, wo Andere der Schuh drückt. Stimmen Sie mit mir für den Dividendenauszahlungsverzicht und die Gründung der ABG-Stiffung DiviSpende!

Mein herzlicher Dank für Ihre Unterstützung.

lhr

### **ABG-Stiftung DiviSpende**

Die ABG "geht stiften" - wenn die Mitgliederversammlung es so will.

Armut findet nicht nur in der Zeitung statt, sondern auch in den Häusern der ABG, mitten unter uns. Ob junge Familien mit ihren Kindern, Alleinerziehende oder Menschen im besten Alter, alle können von jetzt auf gleich von Arbeitslosigkeit oder Krankheit betroffen sein, nicht wenige sind es schon heute. Manche Rentner bekommen den drohenden Kollaps des Rentensystems bereits in ihrem Portmonee zu spüren. All das spielt sich in unseren Wohnungen ab, wohlmöglich auch beim direkten Nachbarn auf der Etage.

Das öffentliche Sozialnetz fängt das Schlimmste auf, und so reicht es gerade zum Überleben. Aber leben ist mehr als überleben. Leben findet statt in Gemeinschaft, im Verein, im Stadion und in der Sporthalle, im Kino, im Theater und im Museum

Dort, wo die öffentliche Förderung nicht mehr greift, oder bürokratische Hürden als zu hoch empfunden werden, möchten Aufsichtsrat und Vorstand der ABG mit einem niederschwelligen Hilfsangebot ansetzen. Hierzu soll eine Stiftung gegründet werden, die in erster Linie Bedürftigen aus den Reihen der ABG einen Zugang zu den oben beschriebenen Bereichen ermöglicht. Aus Gründen der angestrebten Gemeinnützigkeit der Stiftung sollen aber auch Projekte gefördert werden, die der Allgemeinheit – und damit mittelbar auch wieder den ABG-Mitgliedern – zugute kommen.

Finanziert werden soll die Stiffung – und Derartiges dürfte bislang einmalig sein in der deutschen Stiffungslandschaft – durch einen Dividendenauszahlungsverzicht der ABG-Mitglieder. Auf diese Weise kann Jahr für Jahr ein Betrag von etwa 40.000 € dem Stiffungsvermögen zugeführt werden. Ein Teil dieses Geldes verbleibt im Vermögen der Stiftung, sichert deren langfristigen Bestand und trägt Früchte in Form von Zinsen. Ein weiterer Teil wird aber direkt dem beschriebenen Stiftungszweck entsprechend ausgeschüttet und verwendet.

Bitte helfen Sie, Gutes zu tun, unterstützen Sie dieses Anliegen durch Ihre Stimme bei der Mitgliederversammlung! Lassen Sie sich von der Stiftungsidee ebenso überzeugen wie einige bekannte Wuppertaler, die ganz überwiegend bereits ihre Mitwirkung im Beirat der künftigen Stiftung zugesagt und ihrer Begeisterung in den hier abgedruckten Grußworten Ausdruck verliehen haben.





Auszug: "Eine Stadt kann es sich auf Dauer nicht leisten, wenn manchen Menschen Teilhabe am kulturellen, sportlichen und sonstigen gesellschaftlichen Leben aus finanziellen Gründen dauerhaft verwehrt bleibt." Ich wünsche Ihrer Initiative, die sich an dem biblischen Motto "Suchet der Stadt Bestes" (Jeremia 29,7) orientieren könnte, gutes Gelingen und Gottes Segen."

Manfred Rekowski, Präses der Evangelischen Kirche im Rheinland



Auszug: "... Ein Verzicht aus Dividendenausschüttungen durch die Mitglieder der Allgemeinen Baugenossenschaft setzt ein unverkennbares Zeichen gesellschaftlicher Verantwortung und sozialer Integrität.

Die Sparkasse Wuppertal befürwortet und unterstützt diese vorbildliche Selbsthilfeinitiative der Allgemeinen Baugenossenschaft Wuppertal eG. Wir sind der festen Überzeugung, dass das Engagement der Stiftung für viele Wuppertaler Bürgerinnen und Bürger nicht nur eine wertvolle Bereicherung, sondern auch eine sehr wichtige Hilfe ist."

Dr. h. c. Peter H. Vaupel, Vorstandsvorsitzender der Stadtsparkasse Wuppertal



#### MITEINANDER - FÜREINANDER





Auszug: "... Nicht nur den Menschen in ihrem Wohnungsbestand wird dieses Engagement gut tun und neue Perspektiven eröffnen. Auch Ihre Baugenossenschaft selber wird sicherlich von der Stiftung profitieren. Wo Menschen geholfen wird, wo man sich in einer Gemeinschaft um den anderen kümmert, wo dadurch soziale Kontakte entstehen, da leben Menschen gerne.(...) Ich würde es deshalb sehr begrüßen, wenn die Gründung der Stiftung gelingt und bin gerne bereit, Sie bei der zukünftigen Arbeit im Rahmen meiner Möglichkeiten zu unterstützen."

Thomas Lenz,

Vorstandsvorsitzender des Jobcenters Wuppertal



Auszug: "Als ich von der Idee der Gründung der ABG-Stiftung DiviSpende gehört habe, war ich sogleich begeistert. Es ist ein ganz besonderes Zeichen für gelebte gesellschaftliche Verantwortung, dass die Mitglieder der Allgemeinen Baugenossenschaft auf die Auszahlung der Dividende verzichten, um soziale Projekte zu fördern. Damit sind Sie ein Vorbild – in unserer Stadt und in unserem Land."

Stefan Kuhn, Dezernent für Soziales, Jugend und Integration der Stadt Wuppertal



Auszug: "... Mit der Gründung der ABG-Stiftung DiviSpende übernimmt die ABG weiterhin eine große soziale Verantwortung mit Vorbildfunktion. Wenn Mitglieder der ABG auf eine Dividendenausschüttung verzichten, zeigt dieses ein hohes Maß an sozialer Kompetenz und gesellschaftlicher Verantwortung. Der Vorstand und Beirat der Wuppertaler Tafel befürwortet und unterstützt diese vorbildliche Initiative. Wir sind fest davon überzeugt, dass durch Ihre wertvolle Hilfe vielen Bürgern, Familien und

Foto: © Wuppertale

### MITEINANDER – FÜREINANDER





# Herzlichen Glückwunsch!

Wir gratulieren unseren Brautpaaren aus der ABG-Gemeinschaft und wünschen ihnen das Allerbeste für den gemeinsamen Lebensweg.

Rechts: Dr. Thorsten und Melanie Schliephake "trauten sich" am 10.11.2012.

Rein und Danni De Baaij gaben sich das "Ja"-Wort am 01.03.2013.







Für die nächste Ausgabe des WohnWorts freuen wir uns auf neue Hochzeitsbilder! So geht's: Verlieben, heiraten – und uns dann die Fotos schicken!

Ihre ABG



Fiona Finja Wien, geboren 27. Mai 2012

Gabriel Grbavac, geboren 27. Mai 2012







Pina Luci Müller, geboren 25. Januar 2013

Lion Yunik Larushku, geboren 23. Mai 2012

Rayyan El Makhtari, geboren 24. Dezember 2012

links: Luis Reinhardt, geboren 08. Juli 2012

unten: Oumou-Salamata Ly geboren 17. Mai 2012





### Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012

#### Geschäftliche Rahmenbedingungen

#### Geschäftsentwicklung

#### 1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2012 bewirtschaftete die Genossenschaft 211 Häuser mit 1.124 Wohnungen, 2 fremdvermieteten und 4 eigengenutzten Gewerbeeinheiten sowie 322 Garagen und Stellplätze. Darüber hinaus hat die Genossenschaft im Berichtsjahr eine Ferienwohnung mit Stellplatz in Cuxhaven angeschafft. 454 der Wohnungen sind Altbauwohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (bezugsfertig bis 20.06.1948), bei 670 Wohnungen handelt es sich um Neubauwohnungen (bezugsfertig nach dem 20.06.1948). 190 der Neubauwohnungen unterlagen der Sozialbindung. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf 75.492,26 qm.

30 Wohnungen standen am 31.12.2012 Mietspiegels als jeweils nächsten Wert leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 2,67 %. Bei 9 Wohnungen überschritt die Leerstandsdauer einen Zeitraum von 3 Monaten; 5 dieser Wohnungen waren bei Berichtserstellung bereits neu vermietet.

Am Jahresende waren 93 Personen bzw. Haushalte bei der Genossenschaft als wohnungssuchend gemeldet.

83 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr der Sollmieten. durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 12 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluk- 1.1.4 Wesentliche tuationsquote liegt bei 7,38 %.

#### 1.1.2 Bestandserhaltung/ Modernisierung

19 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, 10 Wohnungen wurden teilmodernisiert bzw. umfassend instand-

gesetzt. Außerdem wurden an 5 Mehrfamilienhäusern umfangreiche Dämmarbeiten vorgenommen, teilweise einhergehend mit Balkonsanierungen. Als Modernisierungsaufwand wurden 1.474.626,11 € aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 1.286.837,11€ ausgegeben, dies entspricht 17,05 € pro am Wohnfläche.

Die insgesamt für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewandten Mittel beliefen sich auf 2.761.463.22 €.

#### 1.1.3 Mietentwicklung

Die Nutzungsgebühr wurde im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen sowie anlässlich der Neuvermietung einzelner Wohnungen erhöht. Außerdem wurden die Bestandsmieten sukzessive an die Untergrenze bzw. den Mittelwert des herangeführt.

Im freifinanzierten Wohnungsbereich wird die Obergrenze von 5,50 € / qm nach Modernisierung grundsätzlich nicht überschritten. Die Durchschnittsmiete liegt im Gesamtbestand bei 4,60 € / gm.

Der ganz überwiegend leerstandsbedingte Mietausfall beläuft sich auf 2,92 %

### Investitionsvorhaben

Wir beabsichtigen weiterhin, 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 wird es weiterhin unumgänglich sein, auch auf Fremdmittel zurückzugreifen.

#### 1.1.5 Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr wurde ein Überschuss in Höhe von 174.582,25 € erwirtschaftet.

#### 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2012	2011	2010	2009	2008
Figonkanitalayoto	40.0.9/	40.0.9/	42.0.9/	AE 1 9/	41 7 9/
Eigenkapitalquote	40,0 %	40,0 %	42,9 %	45,1 %	41,7 %
Durchschnitts- miete/qm	4,60 €	4,37 €	4,32 €	4,26€	4,20 €
Instandhaltungs- kosten/qm	17,05€	14,83 €	19,07€	19,16€	16,68 €
Fluktuationsquote	7,4 %	8,4 %	8,6 %	9,0 %	7,9 %
Leerstandsquote	2,7 %	3,5 %	3,2 %	2,8 %	2,5 %

#### Darstellung der Lage

#### 2.1 **Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2012	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
Mieten Abgerechnete Betriebskosten Subventionen Bestandsveränderungen	4.176 1.234 1 137 5.548	3.925 1.263 1 - 29 5.160	+ 251 - 29 +/- 0 + 166 + 388
Betriebskosten Instandhaltungskosten Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung Verwaltungskosten Abschreibung Gebäude Zinsaufwand Abschreibung Forderungen Außerordentlicher Aufwand	1.427	1.286	+ 141
	1.536	1.309	+ 227
	6	9	- 3
	754	589	+ 165
	1.245	1.137	+ 108
	437	446	- 9
	19	7	+ 12
	8	8	+/- 0
	5.432	4.791	+ 641
Betriebsergebnis Finanzergebnis Neutrales Ergebnis Jahresüberschuss	116 1 58 175	369 1 67 <u>437</u>	- 253 +/- 0 - 9

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.

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

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

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 40,0 %.

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.

#### 2.3 Vermögenslage

31.	12.2012 T€	%	31.12.2011 T€	%
Vermögenswerte (Aktiva)				
Anlagevermögen	29.267	95	28.885	94
Umlaufvermögen	1.687	5	1.716	6
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0	18	0
Bilanzsumme	30.963	100	30.619	100
Kapitalstruktur (Passiva)				
Eigenkapital	12.507	40	12.363	40
Rückstellungen	550	2	506	2
Verbindlichkeiten				
- langfristig	15.541	50	15.402	50
- kurzfristig	2.365	8	2.348	8
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0
Bilanzsumme	30.963	100	30.619	100

#### 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

Weiterhin größter Risikofaktor sind die umfassenden strukturellen Probleme, denen sich die Stadt Wuppertal ausgesetzt sieht.

Nach wie vor sind in Wuppertal mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen. Erstmalig seit langer Zeit wurde dieser Sterbeüberschuss in 2012 allerdings durch den Wanderungsgewinn kompensiert, der daraus resultiert, dass mehr Menschen nach Wuppertal zogen als abwanderten. Das "Wuppertal statistik-info Quartal IV.2012" verzeichnet einen Zuwachs um 210 Personen gegenüber dem Vorjahresquartal. Oberbürgermeister Peter Jung erinnert sich einem Bericht der Westdeutschen Zeitung vom 15.01.2013 zufolge nicht, "wann wir das letzte Mal am Jahresende mehr Einwohner als am Jahresanfang hatten". Als Gründe benennt Jung die höhere Zahl an Studenten in der Stadt sowie die Neubaugebiete. Beide Faktoren lassen sich aber nicht unerschöpflich ausweiten, so dass in Hinblick auf Bedeutung und Nachhaltigkeit dieser bereits als "Trendwende" gefeierten Entwicklung (Bevölkerungszuwachs 0,06 %) Skepsis geboten sein dürfte.

Die finanzielle Lage der Stadt stellt sich unverändert desaströs dar. Voller Hoffnung und verbunden mit äußerst schmerzhaften Belastungen und Einschnitten für die Wuppertaler Bevölkerung wurde die Beteiligung an dem von der Landesregierung aufgelegten Solidarpakt Kommunalfinanzen angegangen. Inzwischen ist die angekündigte und zur Konsolidierung des städtischen Haushalts fest eingeplante Landeshilfe in Höhe von 72 Mio. € jährlich allerdings aufgrund von Neuberechnungen um 11 Mio. € gekürzt worden. Folglich drohen weitere Belastungen für die Wuppertaler Bürger. Zeitgleich belasten etwa die Sozialausgaben der Stadt mit aktuell 330 Mio. € rund 30 % des gesamten Haushaltsetats - Tendenz steigend. Ob der Ruf nach einer stärkeren Kostenbeteiligung des Bundes in diesem Bereich Gehör finden wird, bleibt unterdessen abzuwarten.

All dies beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität in Wuppertal empfindlich, was sich in hohen Leerstandszahlen im Stadtgebiet bereits deutlich niederschlägt.

Neben dieser Problematik sind es die permanent steigenden gesetzlichen Anforderungen in ökologischer Hinsicht, die eine zunehmende Belastung für die ABG darstellen. Energieeinsparung und Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes etwa sind zweifellos sinnvolle, mitunter gar lebensnotwendige Zielsetzungen; gerade in ihrer Gesamtheit stellen sie aber eine enorme finanzielle Herausforderung für die Genossenschaft dar.

Diese Umstände 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.

#### 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.

#### **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 2,215 Mio. € aus Eigenmitteln bereitgestellt worden. Darüber hinaus werden für weitere Maßnahmen Fremdmittel in Höhe von etwa 0,2 Mio. € abgerufen. Der Wirtschaftsplan 2013 lässt die Investitionen zu und weist einen Überschuss aus.

Neben den vorgenannten bautechnischen und wirtschaftlichen Themenkomplexen gewinnt ein weiterer Aspekt bei Der Vorstand der ABG ganz verstärkt an Bedeutung: das Sozialengagement. Arbeitslosigkeit Viell und Altersarmut drängen immer mehr Menschen an den Rand unserer Gesell-

schaft und versperren ihnen zunehmend den Weg zur Teilhabe am kulturellen, sportlichen und sonstigen gemeinschaftlichen Leben. Hiervon bleiben leider auch etliche Mitglieder der ABG nicht verschont. Die ABG engagiert sich hier seit Jahren; von Mieterausflügen und Bastelnachmittagen über das Adventskaffeetrinken und die Kinderweihnacht bis hin zu den kostengünstigen Ferienwohnungen und der Mieterbetreuung durch die ABG-Sozialarbeiterin ist in diesem Bereich schon etliches geschehen.

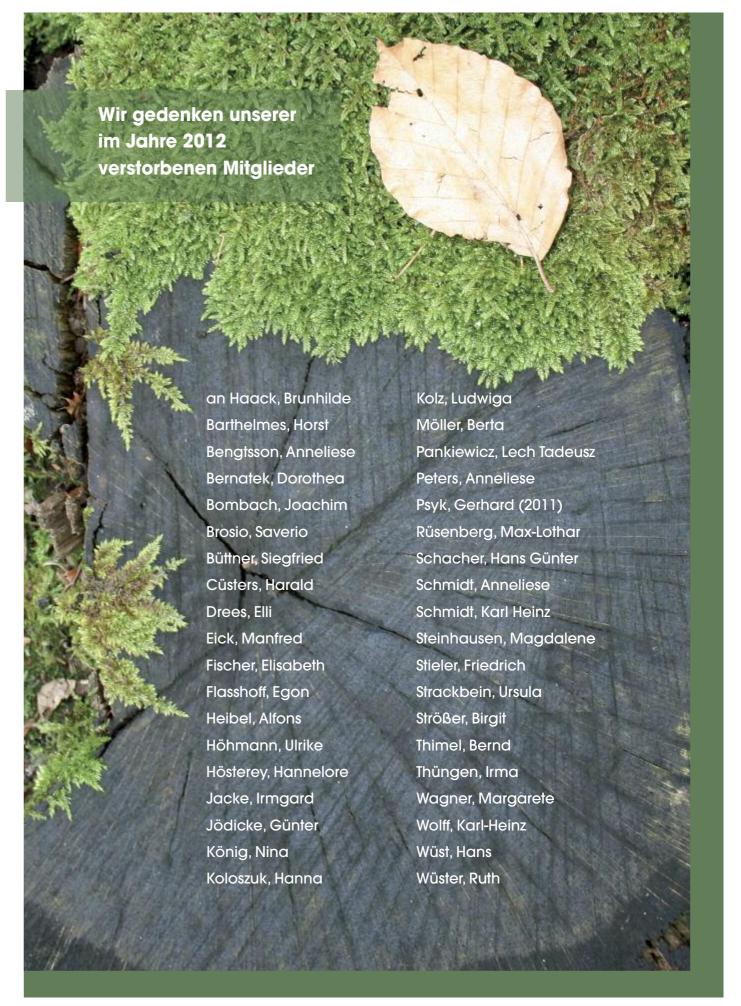
Künftig wird die ABG ihr Engagement hier aber noch weiter ausbauen. So ist für 2013 nicht nur die Eröffnung eines Mietercafés geplant; Aufsichtsrat und Vorstand werden auch mit dem Vorschlag in die Mietgliederversammlung gehen, in diesem wie in den kommenden Jahren auf die Auszahlung einer Dividende zu verzichten und den entsprechenden Geldbetrag einer neu zu gründenden ABG-Stiftung zukommen zu lassen. Aus Mitteln der Stiftung sollen insbesondere bedürftigen Mitgliedern der ABG und deren Familien niederschwellige Hilfsangebote unterbreitet und finanzielle Unterstützung gewährt werden.

Denn auch das ist Genossenschaftsleben. wie es die Verantwortlichen der ABG verstanden und praktiziert wissen möchten: nachbarschaftliche Solidarität sowie soziales Engagement der Genossenschaftsmitglieder untereinander und füreinander.

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, 29. Mai 2013

Beier Garnich



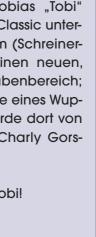
## Stabübergabe im Regiebetrieb

### **Neuzugang und Abschied**

#### Der Eine kommt, ...

Bei einer Hospitation im vergangenen Herbst vermochte er auf Anhieb fachlich und auch menschlich zu überzeugen, seit Anfang dieses Jahres ist Tobias "Tobi" Beicht im ABG-Regiebetrieb Classic unterwegs. Der gelernte Holzwurm (Schreiner-Geselle) freut sich über seinen neuen, abwechslungsreichen Aufgabenbereich; bis dato stand er an der Säge eines Wuppertaler Baumarktes und wurde dort von seinem heutigen Kollegen Charly Gorsboth "entdeckt".

Schön, dass Du bei uns bist, Tobi!



### ... der Andere geht.

In den Ruhestand verlassen hat uns im Frühjahr unser "Urgestein" Dieter Sting. Bestens bekannt ist sein Gesicht in den Siedlungen, vielen Mietern war er ein vertrauter Ansprechpartner, nach mehr als einem Vierteljahrhundert im Regiebetrieb der ABG. Nun kann er die Arbeit ruhen lassen und genussvoll in den Tag hineinleben - lass es Dir gut gehen, Dieter!



## **Ferienwohnung** Cuxhaven

**Darauf haben wir GEMEINSAM** gespart:



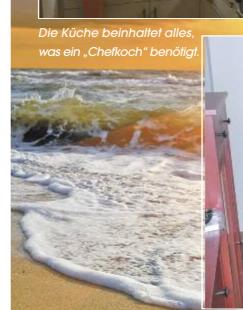
Das geräumige Esszimmer lädt zum Schlemmen nach dem Strandspaziergang ein.





Die Beine hoch und fernsehen, ...

... oder ein gutes Buch lesen? In diesem Wohnzimmer läßt es sich gut entspannen.





Im Bad begegnen Sie dem Sonnenschein schon vor dem Frühstück!



Schlafplätze, die auch bei "Großen" für einen guten Schlaf sorgen.

## Hundehaltung

### jetzt möglich - aber mit Auflagen!

Lange hatte man es sich verkniffen, aber der Wunsch nach einem Hund wurde einfach immer größer. Da die Hundehaltung bei der ABG jedoch untersagt war, fasste Ehepaar H. im Sommer des vergangenen Jahres einen schweren Entschluss: das langjährige, einvernehmlich gute Mietverhältnis mit der ABG wurde aufgekündigt. Dieser Vorgang hatte unvorhergesehene Folgen. Nachdem Aufsichtsrat und Vorstand das Thema Hundehaltung seit Jahren immer wieder diskutiert hatten, brachte die Kündigung das Fass nun zum überlaufen – und das generelle Hundehaltungsverbot wurde aufgehoben.

Die ABG-Führung ist nämlich inzwischen überzeugt, dass es einfach nicht mehr in die heutige Zeit passt, gute Mieter ziehen zu lassen, nur weil sie sich einen Hund anschaffen wollen.

Dies mag nicht jeden Mieter beglücken, gibt es doch auch immer wieder "schwarze Schafe", die ihre Hunde Bürgersteige und Gärten verschmutzen lassen. Doch die ABG vertraut zunächst auf die Vernunft und Einsicht ihrer Hundebesitzer, wird bei berechtigten Beschwerden aber durchaus auch hart durchgreifen, bis hin zur Aufhebung einer bereits erteilten Erlaubnis, einen Hund zu halten.

Bevor Sie nun also gleich freudig zum Züchter stürzen, beachten Sie bitte unbedingt Folgendes:

Die Hundehaltung bedarf der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des ABG-Vorstandes. Für das Zusammenleben mit Hunden in den Häusern hat der Vorstand Regeln aufgestellt, die es strikt einzuhalten gilt.

Einige spezielle Hunderassen, sogenannte "Kampfhunde", bleiben weiterhin grundsätzlich untersagt.

Bitte informieren Sie sich also auf jeden Fall vorab in der ABG-Geschäftsstelle über die Regeln und weiteren Formalitäten der Hundehaltung.

mal lieber im ABG-Büro nach."

"Hey, Dicker! Bleibst
Du für immer, oder
nur für eine Nacht?"

"Das ist noch nicht sicher. Ich frag"

### Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Mitglieder und Mieter,

ich freue mich, Ihnen auch in diesem Jahr wieder über unser sehr beliebtes Mietermagazin "WohnWort" einen herzlichen Gruß im Namen des Aufsichtsrates übermitteln zu dürfen.

Aus dem vergangenen Jahr können wir erneut über erfreuliche Entwicklungen und Veränderungen bei der ABG berichten:

Eine weitere Neueinstellung ist aus dem Regiebetrieb zu vermelden. Seit dem 01.01.2013 verstärkt Tobias Beicht unseren Regiebetrieb "classic". Als Nachfolger für den zum 31.03.2013 ausgeschiedenen Dieter Sting hat er die große Herausforderung, diesen allseits bekannten und beliebten, langjährigen Mitarbeiter zu ersetzen, gerne angenommen.

Schon vor der letzten Entscheidung des BGH's zum Thema "Katzen- und Hundehaltung in Mietwohnungen" hatten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit der Thematik beschäftigt und die entsprechende Klausel in den Dauernutzungsverträgen als unzeitgemäß eingeschätzt. Damit ist es den Mietern zukünftig möglich, sich in Abstimmung mit der Geschäftsführung und unter Beachtung gewisser Rahmenbedingungen, ein Haustier zu halten. Natürlich werden wir die dahingehende Entwicklung beobachten und bewerten.

Aus meiner Sicht ist es besonders erfreulich, dass wir den Mitgliedern nun eine zweite Ferienwohnung in Cuxhaven/Döse zur Verfügung stellen konnten. So wird sich die hohe Nachfrage nach günstigem Urlaub in den "eigenen vier Wänden unter Seeluftbedingungen" etwas entspannen. Der mehrjährige Verzicht auf die Dividendenauszahlung hat sich damit besonders gelohnt. Sehr viel mehr Mitglieder werden zukünftig die Möglichkeit haben, Deutschlands schöne Küstenregionen kennenzulernen.

**E**ine außergewöhnlich fortschrittliche Idee ist durch unseren Geschäftsführer Michael

Garnich an die ABG-Gremien herangetragen worden: Die Gründung einer Stiffung. Genossenschaftliches Gedankengut aber auch soziale Verantwortung können durch ein solches Projekt gemeinschaftlich umgesetzt werden. Wir haben uns zu diesem Thema intensiv beraten und sind gemeinsam zu dem Schluss gekommen, dass es wichtig ist, die



Randgruppen unserer Wohlstandsgesellschaft nicht aus den Augen zu verlieren. So können wir zumindest versuchen, an der ein oder anderen Stelle mit kleinen Beiträgen Not zu lindern oder wenigstens ein bisschen Freude zu spenden. Näheres zur Stiftungsgründung und zur Finanzierung lesen Sie in dieser Ausgabe.

Schon in den vergangenen Jahren war es mir an dieser Stelle sehr wichtig, die Zukunftsfähigkeit der ABG zusammen mit Vorstand und Aufsichtsrat als gesichert zu beschreiben. Dazu gehört auch, dass wir uns zu den Besetzungen der Gremien ständig Gedanken machen und mögliche Veränderungen planen und einleiten. Es ist besonders erfreulich, dass wir mit Herrn Dr. Thorsten Schliephake und Herrn Oliver Nebe zwei interessierte und engagierte Kandidaten für ein Aufsichtsratsmandat gefunden haben. So können wir zukünftigen altersbedingten Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat rechtzeitig begegnen und einen reibungslosen Funktionsübergang gewährleisten.

**Z**u all diesen innovativen Themen wünsche ich mir im Rahmen unserer Mitgliederversammlung interessante Diskussionen mit einer regen Beteiligung.

Im Namen aller Aufsichtsräte möchte ich mich bei den Vorstandskollegen, beim Geschäftsführer, bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle sowie des Regiebetriebes für die außergewöhnlich gute Zusammenarbeit recht herzlich bedanken. Im zurückliegenden Jahr war die gemeinsame Arbeit nicht nur wirtschaftlich erfolgreich und im Sinne der Mitglieder nutzbringend, sondern auch äußerst interessant und abwechslungsreich.

Ich wünsche allen Mitgliedern und Freunden unserer Genossenschaft eine gute Zeit. In diesem Sinne bleibt: "Unsere ABG - unsere gute Adresse"!

Freundliche Grüße

Rainer Gutseel

# Räubertochter

## Kinderweihnacht bei der ABG



Es war eine Premiere - zwar nicht für das Wuppertaler Kinder- und Jugendtheater, wohl aber für die Mieterkinder der ABG: erstmals lud sie die Genossenschaft wenige Tage vor Weihnachten zu einer Theateraufführung in die Aula des Berufskollegs Elberfeld ein.

Zur Begrüßung wartete der Weihnachtsmann mit Sü-Bigkeiten, Geschichten und gemeinsam gesungenen Liedern auf (ABG-Sozialarbeiterin Martina Kanehl stellte unter Beweis, dass sie nicht nur bei Senioren den richtigen Ton zu treffen vermag). Im Anschluss erlebten der ABG-Nachwuchs und als Gäste die ebenfalls eingela-



denen Kinder der Grundschule Thorner Straße spannende, teilweise auch etwas schaurige Abenteuer mit Räubertochter Ronja und ihrem Freund Birk in einer Fantasiewelt zwischen Graugnomen und Wilddruden.

Begeistert fieberten die Kinder bei der Aufführung mit, ihre überaus fröhlichen Gesichter zum Abschied sind den Organisatoren bei der ABG ein deutlicher Ansporn, auch für die Zukunft weitere Kinderveranstaltungen in's Programm zu nehmen.



Der Mieterausflug: Bonn am 5. Juni 2012

Im WohnWort vom Juni 2012 war u.a. das Foto einer Genossenschaft zu sehen mit einem Text, der Gemeinschaft, Zusammenhalt und Verständigung beinhaltete. In diesem Sinne ermöglichte unsere ABG wieder einen Ausflug, der dieses Mal nach Bonn ging.

Im regenreichen Juni 2012 erlebten 140 Genossenschaftsmitglieder (dekoriert mit gelbem Band) mit dem geplanten Termin, Dienstag, der 5., einen schönen, sonnigen und erlebnisreichen Tag.

Bonn, 50 Jahre Bundeshauptstadt, heute die einzige deutsche "Bundesstadt", Gründung durch die Römer, Geburtsort des weltbekannten Komponisten Ludwig von Beethoven und Wirkungsstätte unseres 1. Bundeskanzlers, Konrad Adenauer.

Bei einem Stadtrundgang, geführt von einer Rheinländerin, die auf der "Schäl Sick" geboren wurde, sahen wir viele prachtvolle Fassaden von Gründerzeithäusern, sahen die Münsterbasilika mit ihren fünf Türmen und den wunderbaren Kreuzgang, den zu besichtigen uns wärmstens empfohlen wurde. In unmittelbarer Nähe dieser christlichen Stätten ist aber auch noch ein Pranger zu sehen!

Weiter sahen wir die Universität, ein ehemaliges Residenzschloss des Kölner Kurfürsten, dessen lange Front zum Hofgarten gerichtet ist, der heute eine beliebte Liegewiese für Studenten ist.





Immer noch sehenswert ist das ehemalige Bonner Regierungsviertel - ein geschichtsträchtiges Viertel, in dem deutsche Demokratie gestaltet wurde.

Im Besichtigungsprogramm, welches die ABG für uns zusammengestellt hatte, waren außer der Stadtführung Führungen im Regierungsviertel vorgesehen, zum Alten Wasserwerk, Palais Schaumburg und Villa Hammerschmidt.

Nach den vielen interessanten Besichtigungen und einer "Mittagspause" zur freien Verfügung ging es am Nachmittag auf den Rhein. "Filia Rheni" heißt der Katamaran, der nur für uns bis nach Linz und wieder zurück fuhr. Das Schiff hat ein Bordrestaurant, welches uns mit Kaffee und Kuchen verwöhnte, während wir herrliche Ausblicke auf das Siebengebirge mit Petersberg und Drachenfels genossen. Weiter sahen wir Königswinter, Rhöndorf, die Inseln Nonnenwerth und Grafenwerth, Rolandseck und Rolandsbogen und die Silhouette von Unkel, wo von 1979 bis zu seinem Tode, 1992, unser früherer Bundeskanzler und Friedensnobelpreisträger Willy Brandt lebte.

Paul Ammann



#### UNSER SERVICE FÜR SIE

# Schon zum 4. Mal...

...haben wir in allen unseren Häusern angefragt, wer wohl Lust zum Basteln hätte, und auch in diesem Jahr haben sich einige Mieter am 19.03.2013 in den Räumen der Geschäftsstelle getroffen. Dieses Mal um Porzellan anzumalen. Mit viel Spaß an der Sache sind wirklich sehr schöne und eigene Sachen entstanden.















#### Wir treffen uns hoffentlich wieder!

Wenn Sie einmal Lust haben mitzumachen, kommen Sie doch auch. Vorkenntnisse braucht keiner, nur Lust und Freude am Gestalten. Geht nicht, gibt's nicht!

# Notrufplan - nur zu verwenden an Feiertagen und nach 18 Uhr.

		- Hui zu verwenden d			
Gebiet	Straße	Heizung/Sanitär	Elektro	Dachdecker	
Nordpark	Bürgerallee Schwerinstraße Zietenstraße Seydlitzstraße Klingelholl 19 In der Leimbach	Firma Rind Telefon: 59 54 28	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
	In der Leimbach	Nur für Zentralheizung: WSW, Tel. 5 69 31 00			
	Klingelholl 14 Rotkehlchenweg	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673			
Rott	Eichenstraße Rott Tannenstraße Tunnelstraße	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Jörg Braun Telefon: 64 46 23	Firma Brügger Telefon: 46 98 192	
Wichlinghausen	Sonnabendstraße Elbersstraße Eintrachtstraße	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Kommans Telefon: 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
	Görlitzer / Liegnitzer Str.	Firma Rind, Tel. 59 54 28			
Hatzfeld	Auf dem Brahm	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Jörg Braun Telefon: 64 46 23	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
Fischertal	Fischertal Berg-Mark-Straße Dickmannstraße Helgoländer Straße Ehrenstraße Fischertal 37 - 37b	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
	Fischertal 37 - 37b	Nur für Zentralheizung: WSW, Tel. 5 69 31 00			
Unterbarmen	Kothener Schulstraße	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
Wupperfeld	Wikinger Straße Bredde	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Kommans Telefon: 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
Heckinghausen	Oberwall Krautstraße Neumannstraße	Firma Rind Telefon: 59 54 28	Firma Kommans Telefon: 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
Elberfeld	Hans-Böckler-Straße Augustastraße	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Lindenborn Telefon: 66 52 08	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
Ronsdorf	Reinshagenstr. 50/50a Scheidtstraße 87 - 91	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Jörg Braun Telefon: 64 46 23	Firma Brügger Telefon: 46 98 192	
Beyenburg	Zum Bilstein 20 Am Untergraben Gerstenkamp 15	Firma Rind Telefon: 59 54 28	Firma Kommans Telefon: 6 48 14 99	Firma Brügger Telefon: 46 98 192	
Nächstebreck	Im Kämpchen 20 - 38	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Kommans Telefon: 6 48 14 99	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22	
Notruf für alle Gebiete	Rohrreinigung Schlüsseldienst	Firma Roka Firma Becker	Telefon: 44 54 44 Tel.: 0172 - 6 00 23 69	Stand: Juni 2013	



# exklusive-wolle.de



Wolle von **Zitron** (zertifiziert nach Ökotex-Standard), **Schulana**, **Pro Lana**, Lacegarn,

Strick- und Häkelnadeln

Workshop

"Ich stricke mein Wunschmodell"

DI 18:30 - 20:30 Uhr

Noch sind Plätze frei!

Westkotter Str. 177 42277 Wuppertal Tel.0202-31778110

info@exklusive-wolle.de www.exklusive-wolle.de



#### Öffnungszeiten

DI 15:00 – 18:30 Uhr MI 10:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 18:30 Uhr SA 10:00 – 14:00 Uhr

Ich stricke gerne auch Ihr Wunschmodell, fachgerecht und zu fairen Preisen!



# exklusive-wolle.de



ABG-Mitglieder erhalten bis 31.12.2013 10% Rabatt auf Ihren Einkauf.



#### Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

Schwerinstraße 12 42281 Wuppertal

Telefon 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



