

WOHNWORT

DAS **ABG** MIETERMAGAZIN

AUSGABE **10** Juni 2016



ABG-Stiftung
Divi**Spende**

Lagebericht 2015

Menschen in der ABG

In eigener Sache





Die Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG sucht

einen Gesellen (m/w) im Heizung- und Sanitärhandwerk.

Was uns gefällt:

Ein hochmotivierter Mitarbeiter, der in der Lage ist, in unseren Wohnhäusern selbständig Wartungen und Reparaturen durchzuführen. Bei geeigneter Qualifikation geben wir gerne auch einem Jung-Gesellen eine Chance.

Was uns ganz besonders am Herzen liegt:

Ein offener, zugewandter Umgang mit unseren Mietern und den künftigen Kollegen.

Was unseren Mitarbeitern gefällt:

Eine ausgesprochen gute, wertschätzende Arbeitsatmosphäre, Gehalt nach dem wohnungswirtschaftlichen Tarif (u.a. 14 Monatsgehälter), Dienstfahrzeug (auf Wunsch auch zur privaten Nutzung), betriebliche Altersversorgung, ein familienfreundliches Wochenarbeitszeitmodell und noch einiges mehr...

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an die

Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG
- Vorstand -
Schwerinstraße 12
42281 Wuppertal



INHALT

ABG-Stiftung DiviSpende

Leben im Mietertreff	Seite 4
Der neue Stiftungsbus	Seite 6
Traumurlaub in Grömitz	Seite 7
Schiebehilfen zur Trasse	Seite 8
Kreativwettbewerb	Seite 9

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2015	Seite 10
Unsere im Jahr 2015 verstorbenen Mitglieder	Seite 15

Menschen in der ABG

Krabbelecke	Seite 16
Die Dunstfee von Hamm	Seite 17
Mieterausflug Osnabrück	Seite 18

In eigener Sache

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	Seite 20
Neuzugang im Regiebetrieb	Seite 21
Kellertüren / Mieter-App	Seite 22
Notrufplan	Seite 23

IMPRESSUM

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

Redaktion: Michael Garnich, Doris Komarowsky

Fotos: ABG, fotolia.com, Peter Klaus, privat

Titel: ABG

Satz und Grafik: M. Paltian, KommPOSITION Media GmbH

Druck: Buchbinderei Kurt Reinartz

Auf ein Wort...

Liebe Leserin,
lieber Leser,

wir möchten den Fokus hier nicht ausschließlich auf unsere **ABG-Stiftung DiviSpende** ausrichten, deshalb gibt es auch in diesem Jahr wieder etwas über einen gelungenen Mieterausflug zu lesen. Es gilt, sich von liebgewonnenen Menschen zu verabschieden und neugeborenes Leben von Herzen zu begrüßen. Wir bestaunen eine Mieterin, der Flügel wuchsen und heißen einen neuen Regiehandwerker freudig willkommen. Und nicht zuletzt wird über die wirtschaftliche Entwicklung unserer ABG im zurückliegenden Geschäftsjahr berichtet.

Aber wir möchten Ihnen auch von unserem außergewöhnlichen gemeinsamen Sozialprojekt **DiviSpende** erzählen. Nachdem anfangs noch etwas Verhaltenheit vorherrschte, greift inzwischen eine schwungvolle Dynamik um sich. Eine Vielzahl neuer Ideen und Projekte entspringen den verschiedenen Gruppen, die sich mittlerweile im Mietertreff zusammenfinden.

So lädt etwa ABG-Aufsichtsrat und zugleich Stiftungsbeirat Holger Beise regelmäßig ein zu Bastelaktionen im Treff. Dort hat Leni Höppler ein ABG-Stühlchen so wundervoll gestaltet, dass es unbedingt auf den Titel dieses Heftes gelangen musste. Ich habe mich unsterblich in dieses Stühlchen verliebt, und es fand nun einen Ehrenplatz in meinem Büro, wo es bereits von vielen meiner Besucher bewundert wurde. Meinen ganz herzlichen Dank hierfür, liebe Leni, und möge es zur Teilnahme an dem auf Seite 9 ausgeschriebenem Kreativwettbewerb inspirieren!

Und nun wünsche ich Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, eine nette Lektüre des WohnWort, Ihres ABG-Mietermagazins.

Lieben Gruß

Ihr



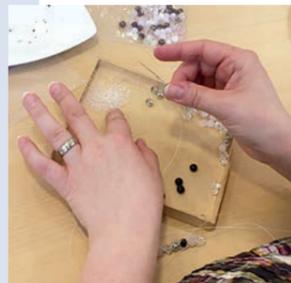
Michael Garnich, Vorstand
Allgemeine Baugenossenschaft
Wuppertal eG



Reibekuchen – inzwischen schon ein Klassiker im Treff



Bunter Krabbelspaß für unsere Jüngsten



Perlenketten – meinen Schmuck mach' ich mir selber

Immer was los im MIETERTREFF

Buntes Angebot für ABG-Mitglieder und Gäste



Wuppertaler Liedgut zum Mitsingen



Ob Smartphone, Tablet oder Notebook – wir zeigen, wie's geht

Die **DiviSpende** lädt ein, und an mindestens fünf Tagen die Woche geht's rund in der Berg-Mark-Straße:

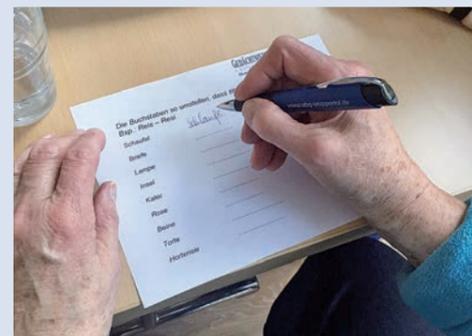
Montags rocken unsere Kleinsten den Treff mit ihren Muttis in der Krabbelgruppe. Am Dienstag und am Donnerstag gibt es nette Gespräche bei Kaffee und Kuchen und häufig auch noch besondere Programmpunkte. Mittwochs wird unter liebevoller und fachkundiger Begleitung ein Demenzcafé angebo-



Gemeinsam macht Handarbeit doppelt Spaß



Hits aus alten Zeiten auf dem Plattenteller



Gedächtnistraining – nur wer rastet, der rostet

ten. Am Freitag büffeln Kids im Lernkreis für die Schule, und am Wochenende mieten ABG-Mitglieder den Treff zunehmend gerne auch für private Feiern. So wird sich dort Ende Juni sogar eine Hochzeitsgesellschaft einfinden.

Wie wertvoll die im Treff geleistete Arbeit sein kann, macht das folgende Beispiel deutlich. Seit März arbeiten dort acht Schüler freitags unter Anleitung schulische Defizite auf. Bereits Mitte April zeigte sich ein bemerkenswerter Erfolg: Alle Schüler konnten sich um mindestens eine ganze Note verbessern und hatten damit schon ihr „Ziel“ für das Schuljahr erreicht. Eine Schülerin ist in Mathe sogar von einer 5 auf eine 2 gekommen. Die Angebote der **DiviSpende** im Mietertreff sind grundsätzlich kostenlos. Schauen Sie doch einfach mal herein!

Bezirksbürgermeister Brüssermann lädt ein zum Gespräch



Bastelrunde mit Tipps und guter Anleitung





Der neue Stiftungs-Bus

Die **DiviSpende** wird mobil - und macht mobil

Immer wieder beklagen ältere Menschen, dass sie gerne die Veranstaltungen im Mietertreff besuchen möchten, aber nicht wissen, wie sie hin und vor allem sicher wieder nachhause kommen sollen. Dafür gibt es jetzt den Stiftungsbus.

Ausflüge in die Umgebung, Sammel-Einkaufsfahrten in den Supermarkt oder auch mal ein Urlaubstransfer nach Grömitz – mit dem Stiftungsbus ist das nun alles kein Problem mehr. Mal mit „einer Horde Blagen“ in den Zoo oder zum Badesee - gerne mit dem Stiftungsbus.



Für's Herz und von Herzen: Der Einsatz als „Wünsche-Bus“. Manch ein älterer oder kranker Mensch träumt davon, noch einmal einen bestimmten Ort aufzusuchen, der in seinem Leben eine besondere Bedeutung hatte. Oder einfach nur nochmal den Kölner Dom zu sehen. Aber die Zugfahrt ist viel zu beschwerlich, das Taxi leider unerschwinglich. Auch solche Wünsche können jetzt mit dem Stiftungsbus in Erfüllung gehen.

Sie möchten auch gerne vom Bus abgeholt und gefahren werden? Oder Sie wissen, dass vielleicht Ihrer Nachbarin mit dem Bus geholfen wäre? Dann scheuen Sie sich bitte nicht, uns anzurufen. Michael Garnich hilft Ihnen unter Tel. 0202-25 08 63 gerne weiter.

Außerdem suchen wir für die verschiedenen Fahrdienste noch engagierte Ehrenamtler. Ein Personenbeförderungsschein ist nicht erforderlich. Wenn Sie Lust und Zeit haben, sich an festen Terminen oder auch als Springer einzubringen, freuen wir uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Traumurlaub in Grömitz?



Am Geldbeutel soll's nicht scheitern!

Die ABG-Stiftung **DiviSpende** ist neue Eigentümerin der Ferienwohnung in Grömitz. Und so passt es auch gut in's Stiftungskonzept, dass sie finanziell bedürftigen ABG-Mitgliedern dort einen kostenlosen Aufenthalt ermöglicht.

Insgesamt drei Wochen pro Jahr steht die Wohnung zu diesem Zweck zur Verfügung. Die Stiftung verzichtet nicht nur auf die Miete, sondern übernimmt auch die Nebenkosten für Wäschepakete, Endreinigung und Kurtaxe.



Als Nachweis der Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Reise reicht etwa die Vorlage eines Wohngeldbescheides.

Selbstverständlich erfolgt die Abwicklung vollkommen diskret.

Bitte wenden Sie sich vertrauensvoll an:
Michael Garnich, Telefon 0202-25 08 63.



Schiebehilfen Treppe Giesenberg

Bequem mit dem Fahrrad auf die Nordbahntrasse



so wandte er sich hilfesuchend an die ABG.

„Ich habe einfach mal bei der ABG vorgesprochen, ob man dort nicht etwas machen könnte. Vielleicht sogar aus Mitteln unserer ABG-Stiftung **DiviSpende**, die sich ja auch die Förderung des Sports auf die Fahnen geschrieben hat. Dies käme zudem nicht nur den Bewohnern der angrenzenden ABG-Häuser zugute, sondern dem gesamten Viertel.“

Hiermit traf Michael Flucht auf offene Ohren. Und so können sich viele Radfahrer über die Schiebehilfen freuen, die die **DiviSpende** pünktlich zu Beginn der Fahrradsaison an der Treppenanlage anbringen ließ. Für die ABG-Mitglieder. Und für Wichlinghausen.



Michael Flucht freut sich über das Engagement der **DiviSpende** - und über einen jetzt viel leichteren Zugang zur Trasse für alle Fahrradfahrer



Michael Flucht wohnt gerne bei der ABG in der Sonnabendstraße. Seit vielen Jahren schon fühlt er sich dort zuhause. Und so freut es ihn besonders, dass in unmittelbarer Nachbarschaft ein Zugang zur Nordbahntrasse geschaffen wurde, direkt neben dem ABG-Haus Elbersstraße 2.

„In den Sommermonaten sind meine Frau und ich mehrmals in der Woche mit den Fahrrädern auf der Trasse unterwegs. Unsere bevorzugten Ziele sind die Eissalons von Vohwinkel bis Sprockhövel“, so der ABG-Hauswart mit einem gewinnenden Lächeln. „Durch die direkte Anbindung an die Nordbahntrasse ist der Wohn- und Freizeitwert in unserer Siedlung enorm gestiegen!“

Der Zugang zur Trasse erfolgt allerdings über eine dreiteilige Treppenanlage. Äußerst beschwerlich für Fahrradfahrer, so auch für die Eheleute Flucht.

„Es war schon ein ziemlicher Kraftakt, die Fahrräder hinunter und anschließend wieder hinauf zu wuchten“, sagt Michael Flucht. Und

Mach mit!

Gestalte unser ABG-Logo mit verschiedenen Materialien wie z. B. Holz, Karton, Papier, Gips, Salzteig, Stoff...

Unser Aufruf richtet sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Die schönsten Ausführungen in den genannten Altersklassen werden von der ABG Jury gekürt und es winken tolle Preise:



ABG-Kreativwettbewerb

1. Preis:
Geburtstagsfeier bei „Radio Wuppertal“ (Kinder)

Klettergutscheine der Wupperwände (Jugendliche)

Restaurantgutschein für ein Essen zu zweit (Erwachsene)

2. Preis:
Jeweils 4 Cinemaxx-Kinokarten (jede Altersklasse)

3. Preis
Jeweils 4 Zookarten (jede Altersklasse)

Das Kunstwerk kann jeden Dienstag und Donnerstag von 14:00 bis 17:00 Uhr im Mietertreff, Berg-Mark-Str. 2, 42289 Wuppertal abgegeben werden.

Einsendeschluss
ist der 10.09.2016.

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015

1. Geschäftliche Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsentwicklung

1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Genossenschaft 211 Häuser mit 1.123 Wohnungen, zwei fremdvermieteten und vier eigengenutzten Gewerbeeinheiten sowie 322 Garagen und Stellplätze. 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 75.481,98 qm.

34 Wohnungen standen am 31.12.2015 leer, das entspricht ein Leerstandsquote von 3,03 %. Der Vorstand plant einen bestandsersetzenden Neubau in der Etzelstraße. Sechs der 34 Wohnungen stehen aus diesem Grunde bis zum Rückbau endgültig leer. Die übrigen 28 Wohnungen waren bei Berichtserstellung bereits neu vermietet.

Am Jahresende waren 94 Personen bzw. Haushalte bei der Genossenschaft als wohnungs-suchend gemeldet.

80 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 15 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluktuationsquote liegt bei 7,12 %.

1.1.2 Bestandserhaltung/ Modernisierung

21 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, 6 Wohnungen wurden

teilmmodernisiert bzw. umfassend instandgesetzt. Außerdem wurden an einem Haus umfangreiche Dämmarbeiten vorgenommen. Als Modernisierungsaufwand wurden 1.090.097,16 € aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 1.110.718,05 € ausgegeben, dies entspricht 14,72 € pro qm Wohnfläche.

Die insgesamt für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewandten Mittel beliefen sich auf 2.200.815,21 €.

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 Mietspiegels als jeweils nächsten Wert herangeführt.

Im freifinanzierten Wohnungsbereich wird die Obergrenze von 5,50 € / qm nach Modernisierung grundsätzlich nicht überschritten. Lediglich bei deutlich positiv vom allgemeinen Standard abweichenden Ausstattungsmerkmalen wird ein Mietpreis von 6,00 € zugrunde gelegt. Die Durchschnittsmiete liegt im Gesamtbestand bei 4,82 € / qm.

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

1.1.4 Wesentliche 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 229.757,25 € erwirtschaftet.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	42,7 %	41,9 %	41,6 %	40,0 %	40,0 %
Durchschnittsmiete/qm	4,82 €	4,72 €	4,67 €	4,60 €	4,37 €
Instandhaltungskosten/qm	14,72 €	12,38 €	13,84 €	17,05 €	14,83 €
Fluktuationsquote	7,12 %	9,16 %	10,14 %	7,4 %	8,4 %
Leerstandsquote	3,0 %	3,6 %	4,8 %	2,7 %	3,5 %

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Mieten	4.369	4.255	+ 114
Abgerechnete Betriebskosten	1.431	1.454	- 23
Subventionen	1	1	+/- 0
Bestandsveränderungen	15	- 23	+ 38
	<u>5.816</u>	<u>5.687</u>	+ 129
Betriebskosten	1.514	1.491	+ 23
Instandhaltungskosten	1.447	1.308	+ 139
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	6	7	- 1
Verwaltungskosten	876	989	- 113
Abschreibung Gebäude	1.408	1.357	+ 51
Zinsaufwand	408	435	- 27
Abschreibung Forderungen	3	27	- 24
Außerordentlicher Aufwand	8	8	+/- 0
	<u>5.670</u>	<u>5.622</u>	+ 48
Betriebsergebnis	146	65	+ 81
Finanzergebnis	0	0	+/- 0
Neutrales Ergebnis	84	124	- 40
Jahresüberschuss	<u>230</u>	<u>189</u>	+ 41

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

	31.12.2015	%	31.12.2014	%
	T€		T€	
Vermögenswerte (Aktiva)				
Anlagevermögen	28.825	94	29.155	94
Umlaufvermögen	1.868	6	1.702	6
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0	19	0
Bilanzsumme	30.717	100	30.876	100
Kapitalstruktur (Passiva)				
Eigenkapital	13.110	42	12.929	42
Rückstellungen	486	2	472	2
Verbindlichkeiten				
- langfristig	14.744	48	14.975	48
- kurzfristig	2.377	8	2.500	8
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0
Bilanzsumme	30.717	100	30.876	100

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 42,7 %.

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

Permanent steigende gesetzliche Anforderungen in ökologischer Hinsicht führen zu einer zunehmenden Belastung für die ABG. Zweifellos sind Energieeinsparung und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sinnvolle, mitunter gar lebensnotwendige Zielsetzungen; gerade in ihrer Gesamtheit stellen sie aber eine enorme finanzielle Herausforderung für die Genossenschaft dar.

Zum Ende des Berichtsjahres drückt die Stadt Wuppertal eine Schuldenlast in Höhe von 2,34 Mrd. Euro. Die Arbeitslosenquote liegt mit 10,2 % über dem Landesdurchschnitt (8,4 %). Auch der Anteil der überschuldeten Privathaushalte ist mit 17,9 % außergewöhnlich hoch. Dies birgt nicht unerhebliche Risiken sowohl für die Stadt als auch für unsere Genossenschaft.

Intern ist der Altersstruktur unserer Bewohner – etwa die Hälfte ist 60 Jahre alt und

älter – und der damit einhergehenden hohen Fluktuation ein erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf geschuldet, um den Wohnungsbestand attraktiv zu erhalten.

Sämtliche vorgenannten Risiken sind aus heutiger Sicht aber nicht als existenzgefährdend einzustufen.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Bevölkerung Wuppertals wuchs in 2015 um 4.169 auf 355.344 Personen. 3.212 Menschen wurden im vergangenen Jahr in Wuppertal geboren; ein deutlicher Anstieg gegenüber den 2.840 Neugeborenen im Jahr 2012, das den Tiefstand der vergangenen 50 Jahre markierte. Zwar überstieg auch in 2015 die Zahl der Todesfälle mit 4.055 die der Geburten; sich hieraus ergebende natürlichen Verluste wurden jedoch durch Wanderungsgewinne mehr als kompensiert.

Als Zuwanderer treten insbesondere Flüchtlinge und Bürger aus dem europäischen Ausland auf. Aber auch eine weitere Bevölkerungsgruppe befindet sich in einem steten Wachstumsprozess: die der Studenten. Zu Beginn des Jahres 2015 waren an der Bergischen Universität 20.141 Studenten eingeschrieben, mehr als je zuvor. So wird Wuppertal nicht nur bunter, sondern zunehmend auch jünger. Für das erste Halbjahr 2015 ermittelte die Stadt Wuppertal in der Altersgruppe von null bis sechs Jahren einen Zuwachs von 1.118 und bei den 25- bis unter 45-Jährigen mit 1.400 Personen sogar den höchsten Zuwachs gegenüber dem Vorjahr.

Wuppertal befindet sich im Aufbruch. Unsere vor wenigen Jahren noch totgesagte Stadt macht heute durch Projekte wie die Nordbahntrasse, den Umbau Döppersberg oder die Junior-Uni weit

über ihre Grenzen hinaus von sich reden. Mit 150 potenziellen Kapitalgebern veranstaltet die städtische Wirtschaftsförderung heute ihre jährlichen Investoren-Touren, vor wenigen Jahren waren es nur 30 Interessierte. Das Image von Wuppertal wandelt sich mehr und mehr zum Positiven.

Es liegt auf der Hand, dass auch der Wohnungsmarkt als Betätigungsfeld unserer Genossenschaft von dieser positiven Entwicklung profitiert.

Ferner bietet der satzungsgemäße Selbstzweck, nämlich die Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes im Interesse der Mitglieder, den Wohnungsgenossenschaften 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 2,175 Mio. € aus Eigenmitteln bereitgestellt worden. Darüber hinaus werden für weitere Maßnahmen Fremdmittel in Höhe von etwa 0,2 Mio. € abgerufen. Der Wirtschaftsplan 2016 lässt die Investitionen zu und weist einen Überschuss aus.

Die ABG hat sich in den zurückliegenden Jahren verstärkt als Vermietungsgenossenschaft mit einem besonderen sozialen Anspruch aufgestellt und etabliert. Ein herausragendes Projekt ist hierbei die ABG-Stiftung **DiviSpende**. Die Stiftung wird finanziell getragen durch den Verzicht der Genossenschaftsmitglieder auf Auszahlung einer Dividende und engagiert sich mit einem immer breiteren Angebot für die sozialen Belange der Mitglieder und darüber hinaus. Zukünftig wird die ABG weiterhin bestrebt sein, nicht nur mit einem guten Wohnungsangebot, sondern auch mit überzeugenden Gemeinschafts- und Sozialkonzepten ein starkes Band zu und zwischen ihren Mitgliedern zu knüpfen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle, im Regiebetrieb und in den Wohngebieten vor Ort, die durch ihren wertvollen Einsatz wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis und zur Verwirklichung der Ziele unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Wuppertal, 18. Mai 2016

Der Vorstand

Viell
Beier
Garnich
Gutseel

Wir gedenken unserer im Jahre 2015 verstorbenen Mitglieder

Egon Brühne	Lotte Hallscheid
Friedrich Ebbinghaus	Friedel Jäger
Gustav Ellenberger	Rudi Gerhard Keppenbahn
Christel El Ousrouti	Karl Krenzler
Ludwig Ernst	Heinrich Lindenborn
Wolfgang Förster	Elsbeth Mühlhausen
Bernd Frede	Helmut Offermann
Horst Fuhrmann	Andrea Oswald
Jürgen Gastreich	Ewald Voss
Rolf Gerber	Maria Wächter
Hans Grastat	Marianne Weber
Willi Greis	Bruno Wingender
Fritz Grotejohann	

Krabbler-Ecke



Ben Michael Berg,
geboren am 22.05.2015

Jaron Gutseel,
geboren am 22.06.2015

Paula Kertész,
geboren am 12.04.2016



Staša Steinhausen,
geboren am 25.09.2015.

Ronja Rohloff,
geboren am 11.08.2015

Emelie Brunner,
geboren am
28.03.2016



Benedikt Theimann,
geboren am 20.01.2016



Felix
Schumann,
geboren am
09.09.2015

Die Dunstfee von Hamm



„So drauf liegen,
im sonnigen Strahl –
Ach wer doch das könnte,
nur ein einziges Mal!“

Victor Blüthgen (1844-1920),
deutscher Dichter und Schriftsteller



Die Fahrt mit dem Heliumballon war das Geschenk ihres Mannes zu ihrem 50. Geburtstag. Und so wurde ABG-Mieterin Eva Maria Schäfer 1979 auf den Namen „Dunstfee von Hamm“ getauft, in der Gondel eines Ballons hoch oben über dem Hammer Bahnhof.

Fortan war der Traum vom Fliegen ständiger Begleiter der heute 86-Jährigen. „Ach, wer doch das könnte!“, so heißt es in einem Kindergedicht von Victor Blüthgen, das den Flug auf einem Papierdrachen beschreibt und Eva Maria Schäfer nicht mehr aus dem Sinn gehen wollte.

Zum 80. (!) Geburtstag wünschte sie sich daher von ihren Kindern endlich einen Tandemflug mit einem Gleitschirm in Oberstdorf. In Sorge um das Wohlergehen der geliebten Mutter lehnten diese aber mit den Worten „bist Du noch gescheit?“ kategorisch ab.

Doch darauf ließ Eva Maria Schäfer es nicht beruhen. Als sie im vergangenen Jahr allein in Oberstdorf verweilte, fasste sie sich ein Herz: „Nehmen Sie auch eine 86-Jährige mit?“ fragte sie bei den Gleitschirmfliegern an und buchte ohne zu zögern einen Tandemflug vom Nebelhorn. Natürlich keinen einfachen Talflug, sondern den spektakuläreren mit Aufwind. „Es war so zauberhaft, wie in dem Gedicht! Ich bin sonst nicht mutig, aber hierbei hatte ich überhaupt keine Angst. Man braucht auch keinen Mut dazu, sondern einzig und allein den Wunsch“, gerät Eva Maria Schäfer in's Schwärmen. Und damit nicht genug: „Das möchte ich unbedingt ein weiteres Mal erleben“ so die herzerfrischend freundliche Dame mit Blick auf ihren bevorstehenden Oberstdorf-Urlaub im kommenden Jahr...



ABG-Mieterausflug 2015 nach Osnabrück

Westfälischer Frieden und Diesellok



Auch in diesem Jahr hat unsere ABG wieder für ein hervorragendes Gemeinschaftserlebnis gesorgt. Alle Mieter wurden eingeladen zu einem Ausflug nach Osnabrück. 136 Personen meldeten sich an und fuhren mit drei Autobussen von Wuppertal nach Osnabrück. Dort wurden wir unter fliegenden Herzchen am Himmel von mehreren Stadtführerinnen von der Touristik-Agentur „Zeitseeing“ (heißt tatsächlich so) be-

grüßt. Da es leicht regnete, wurden wir alle in das Rathaus geführt – in den großen Saal des Westfälischen Friedens. Dort erhielten wir ausführliche Informationen über die Geschichte der Stadt und über den Westfälischen Frieden.

Die vortragende Stadtführerin drehte sich laufend nach allen Seiten um, um uns, die wir an allen vier Wänden auf historischen Bänken saßen, mit ihren Worten zu erreichen. So erfuhren wir, dass nach dem 30-jährigen Krieg, 1648 der Westfälische Frieden geschlossen wurde. Um beiden Religionen gerecht zu werden wurden die Friedensverhandlungen in Osnabrück und in Münster geführt.

Weiter wurde von vielen Kaisern und Königen berichtet, u. a. von Kaiser Karl dem Großen, von Barbarossa, von Bischöfen, Herzögen und

Kurfürsten und von einer unabhängigen Kaufmannschaft, die Osnabrück zur Mitgliedschaft in der Hanse verhalf.

In der anschließend besuchten Schatzkammer sahen wir mittelalterliche Pokale aus Gold, historische Briefe mit Unterschrift und Siegel, sowie eine Schützenkette aus dem 13. Jh. Nach der Besichtigung eines Reliefs der Stadt von 1633 kamen wir dann „live“ in die Stadt von 2015. Wir sahen das prächtige Rathaus nun von außen – mit vielen großen Figuren an der Fassade, u. a. auch die Skulptur Karls des Großen.

Sofort daneben die Marienkirche und etwas weiter der Dom St. Petrus mit seinen zwei verschiedenen großen Türmen. Einige sehr schöne Fachwerkhäuser mit prächtigen Schnitzereien

wurden uns gezeigt, u. a. das reichst verzierte Barock-Haus Osnabrücks, das heutige Romantik-Hotel Walhalla, sowie rekonstruierte Giebelhäuser des 16. Jahrhunderts. Erstaunlich, wie viele historische Bauten und Häuser nach dem 2. Weltkrieg dem Original gleich wieder aufgebaut wurden! Denn mehr als 65% der Häuser im Stadtgebiet und 94% in der mittelalterlichen Altstadt wurden durch Luftangriffe im 2. Weltkrieg zerstört.

Osnabrück, zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge gelegen, ist die drittgrößte Stadt in Niedersachsen mit ca. 160.000 Einwohnern (also weniger als die Hälfte von Wuppertal), nennt sich „Die Friedensstadt“. Durch die Stadt fließt die Hase, die früher Ose hieß. Daher der Name Osnabrück = Brücke über die Ose.

Nach einer Mittagspause zur freien Verfügung brachten uns die Busse zum Highlight des Tages – zur Bahnfahrt durch's Tecklenburger Land. Nahe des Osnabrücker Hafengeländes liegt der Zechenbahnhof Piesberg. Am Piesberg wurde im 18. und 19. Jahrhundert Kohle abgebaut. Durch einen massiven Wassereintrich musste die Zeche stillgelegt werden. Seitdem wird dort Sandstein abgebaut.

Der alte Zechenbahnhof ist heute der Heimatbahnhof des Museumszuges der Osnabrücker Dampflokkfreunde, den die ABG für uns gechartert hatte.

Dieser Zug besteht aus einer Diesellokomotive, Baujahr 1956, aus Plattformwagen der 2., 3. und 4. Klasse aus den Jahren 1927 bis 1930 – alles von den Vereinsmitgliedern ehrenamtlich aufgearbeitet. Ein Wagen dient als „rollendes Cafe“, in welchem Kaffee und Butterkuchen während der Bahnfahrt für uns serviert wurde.

Lecker! Die Fahrt war herrlich nostalgisch. Wir rumpelten über die Gleise, der Kaffee



schwankte in unseren Tassen – nicht umsonst nennen die Osnabrücker Dampflokkfreunde ihre Wagen „Donnerbüchsen“. Die Strecke führte auch über Osnabrück Hbf., ein sog. Turmbahnhof, den es weltweit nur drei Mal gibt. Im unteren Teil des Bahnhofs liegen die Gleise von West nach Ost, im oberen von Nord nach Süd, d.h. zwei Bahnstrecken kreuzen sich hier.

mit einer üppigen Aufschnittplatte und verschiedenen Brotsorten.

Nach all' den Erlebnissen des Tages war dieses gute Essen ein schöner Abschluss

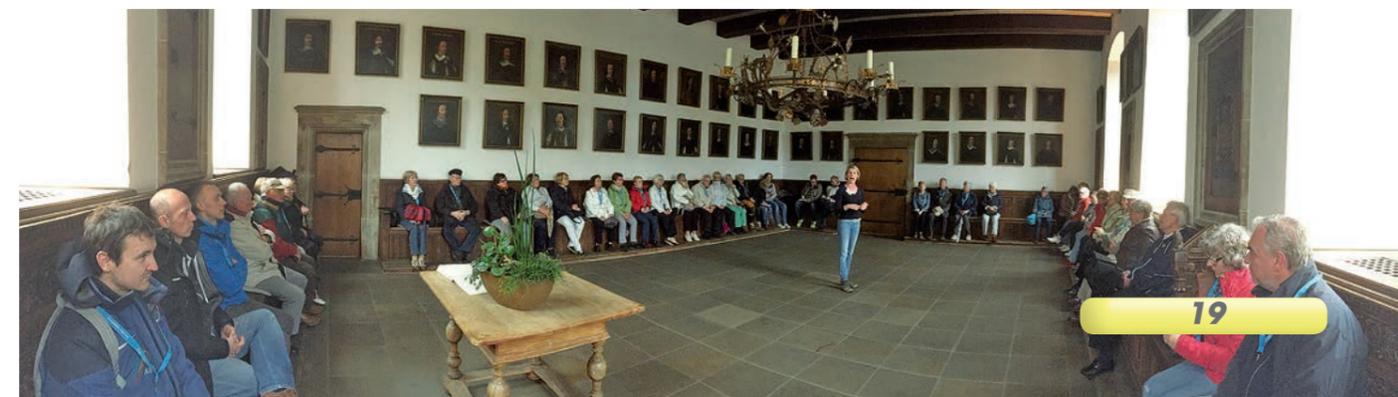


Einige Male musste die Diesellok von einem Zugende an das andere rangiert werden, wegen Richtungswechsel. Wir passierten Hasbergen und Georgsmarienhütte. Ein zwar bekannter, aber doch sonderlicher Name für eine Stadt, in der früher aufgrund von Eisenerzfunden und Kohlevorkommen ein Hüttenwerk dominierte.

dieser interessanten Reise, für die wir als mitfahrende Mieter unserer ABG einen herzlichen Dank aussprechen. Ebenfalls an die freundlichen Busfahrer der Firma Meinhardt für gutes Hin- und Nachhausebringen.

Nach dieser herrlichen, nostalgischen und rumpeligen Bahnfahrt, die uns viele neue Eindrücke bescherte, wurden wir – zu Fuß – zum Restaurant „Zur alten Eversburg“ geführt. Dort wurden wir freundlich und gut versorgt

Paul Ammann



Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Mitglieder und Mieter,

schon wieder ist ein Jahr vergangen und ich kann mich mit einem kurzen Grußwort in unserem Mietermagazin „WohnWort“ an Sie wenden, um im Namen des gesamten Aufsichtsrates Ihnen herzliche Grüße zu übermitteln.

Seit knapp zwei Jahren bin ich nun Aufsichtsratsvorsitzender und freue mich, mit den Kollegen des Aufsichtsrates, des Vorstandes und den Damen und Herren der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes zusammen zu arbeiten und gemeinsam den Herausforderungen des Wohnungsmarktes im Interesse der Mieter zu begegnen.

Dass diese Arbeit von Erfolg gekrönt wird, beweisen wieder einmal die Ergebnisse des Jahresabschluss 2015. Auch zukünftig wird die ABG durch solides und erfolgsorientiertes Handeln der Gremien Vorstand und Aufsichtsrat die schon seit Jahren verfolgten Ziele der kontinuierlichen Verbesserung der Wohnsubstanz durch Instandhaltung und Modernisierung einhergehend mit bezahlbaren Mieten durch mittel- und langfristige Strategien umsetzen. Ein Ziel ist es u.a. dabei, möglichst wirtschaftlich zu arbeiten. So wurde bei der Modernisierung einer Wohnung in der Tunnelstr. unter umfassender Beteiligung des Regiebetriebes eine sehr große Kostenersparnis im Vergleich zur Beauftragung externer Handwerker erzielt. Als Folge dieser Erkenntnis wird der Regiebetrieb um einen Elektrikergesellen und einen Heizung-/Sanitärgesellen erweitert.

Eine gesetzliche Regelung sieht vor, dass bis zum Ende 2016 Diele und Schlafräume jeder Wohnung mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind. Die ABG wird zusätzlich auch Wohn- und Arbeitszimmer mit Rauchwarnmeldern ausstatten, da die tatsächliche Nutzung der Räume von der vorgesehenen abweichen kann. Die Kosten werden als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt, so dass die monatliche Belastung je nach Wohnungsgröße zwischen ca. 1,02 € und 3,06 € liegt. Dies ist meiner Meinung nach ein akzeptabler Preis für mehr Sicherheit.

Über das reine Wohnen hinaus bietet die ABG ihren Mitgliedern eine Reihe von Serviceleistungen an (z.B. Ferienwohnung, Mietertreff, **DiviSpende**). Diese seit Jahren angestrebten Bemühungen seitens des Vorstandes um Mieterzufriedenheit und Mieterbindung tragen nun offensichtlich Früchte, denn die Leerstandsquote der vermietbaren Wohnungen ist zurzeit extrem niedrig. Wohnungssuchende kommen oft auf Empfehlung von Mietern der ABG, manche suchen gezielt eine Wohnung ausschließlich bei der ABG.



Der schon oben erwähnte Mietertreff im Fischertal erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Die diversen Angebote an Unterhaltung, Wissen und Kultur werden hervorragend angenommen und entwickeln fast schon eine Eigendynamik. Ein spezieller Dank gilt hier Frau Höppler für die Organisation und Bewirtschaftung des Mietertreffs. Um auch den weniger mobilen und älteren Mitgliedern die Teilnahme an den verschiedenen Angeboten zu ermöglichen, hat die ABG aus Mitteln der ABG-Stiftung **DiviSpende** einen Kleinbus angeschafft, mit dem sie zu den Veranstaltungen gefahren werden können. Diese sich beginnende Verzahnung zwischen Mietertreff und ABG-Stiftung wird sich in Zukunft hoffentlich erweitern.

Abschließend möchte ich mich im Namen aller Aufsichtsräte bei den Mitgliedern des Vorstandes, bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes für ihre erfolgreiche Arbeit und die gute Zusammenarbeit recht herzlich bedanken.

Ich wünsche allen Mitgliedern unserer ABG eine gute Zeit, bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen

Bodo Untrieser



Neuzugang im Regiebetrieb

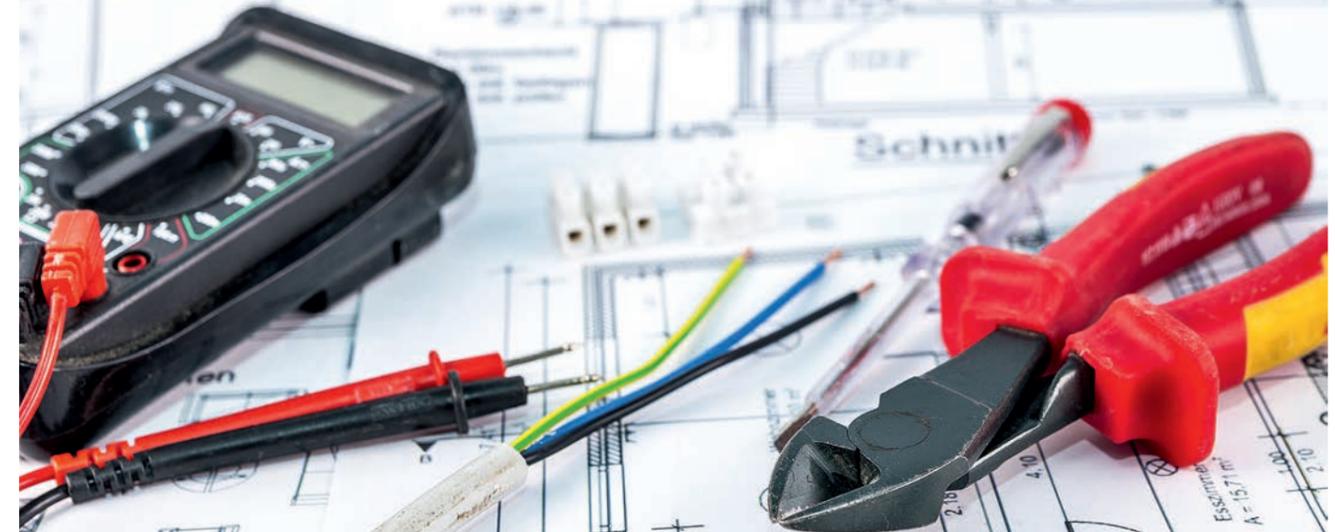
Bewährtes Konzept wird ausgebaut

Der ABG-Regiebetrieb ist weiterhin auf Erfolgskurs! Und das nicht nur im Sinne einer Kostenersparnis. Nein, der Regiebetrieb ist auch das bekannte, ja vertraute Aushängeschild der Genossenschaft. Denn die Regiehandwerker sind Tag für Tag in unseren Siedlungen unterwegs und prägen so das freundliche Gesicht der ABG.

Seit dem 1. März 2016 verstärkt ein neuer Kollege unser Handwerker-Team:

Bodo Wildberg ist als Elektriker-Geselle mit an Bord. Wir freuen uns sehr, ihn bei uns zu haben und sind überaus guter Dinge, das bewährte Konzept mit ihm weiter ausbauen zu können.

Herzlich willkommen, Bodo, und immer reichlich Spannung in den Fingern!





Einbrechern in's Handwerk gefuscht

Die ABG hatte bisher dafür plädiert, möglichst keine Türen im Gemeinschaftsbereich der Häuser zu verschließen, um für den Ernstfall alle erdenklichen Fluchtwege offenzuhalten.

Leider ist es aber in der jüngeren Vergangenheit häufiger zu Kellereintrü-

chen auch in ABG-Häusern gekommen. Und da die Zugangstür vom Treppenhaus in den Kellergang keinen offiziellen Fluchtweg im Haus versperrt, wird nun angeregt, diese Türen abzuschließen, um den Ganoven in's Handwerk zu pfuschen und weiteren Einbrüchen entgegen zu wirken.

Die ABG-MieterApp

Ihr heißer Draht zur Genossenschaft

Sie sind mit einem Smartphone unterwegs und bevorzugen unkomplizierte Kommunikationswege? Dann wird Ihnen die ABG-MieterApp gefallen.

Runterladen, anmelden, los geht's!



QR-Code Apple



QR-Code Android

NOTRUFPLAN – nur zu verwenden an Feiertagen und nach 18 Uhr!

	Heizung/Sanitär	Elektro	Dachdecker
NORDPARK			
gesamtes Gebiet	Firma Rind - Herr Ley Tel. 0163 - 69 99 717	Firma elto Telefon: 2 72 11 72	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
In der Leimbach	Nur für Zentralheizung: WSW, Tel. 569-31 00		
ROTT			
gesamtes Gebiet	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Jörg Braun Telefon: 64 46 23	Firma Brügger Telefon: 46 98 192
WICHLINGHAUSEN			
gesamtes Gebiet	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Pistorius Telefon: 0171- 5 25 72 58	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
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			
gesamtes Gebiet	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma elto Telefon: 2 72 11 72	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Fischertal 37 - 37b	Zentralheizung u. Wasser: WSW, Tel. 569-31 00		
UNTERBARMEN			
Kothener Schulstraße	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma elto Telefon: 2 72 11 72	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
WUPPERFELD			
Wikinger Straße Bredde	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Pistorius Telefon: 0171- 5 25 72 58	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
HECKINGHAUSEN			
gesamtes Gebiet	Firma Rind - Herr Ley Tel. 0163 - 69 99 717	Firma Pistorius Telefon: 0171- 5 25 72 58	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
ELBERFELD			
Hans-Böckler-Straße Augustastraße	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma elto Telefon: 2 72 11 72	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
RONSDORF			
gesamtes Gebiet	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Jörg Braun Telefon: 64 46 23	Firma Brügger Telefon: 46 98 192
BEYENBURG			
gesamtes Gebiet	Firma Rind - Herr Ley Tel. 0163 - 69 99 717	Firma Pistorius Telefon: 0171- 5 25 72 58	Firma Brügger Telefon: 46 98 192
NÄCHSTEBRECK			
Im Kämpchen 20 - 38	Firma Drevermann Tel. 0170 - 38 32 673	Firma Pistorius Telefon: 0171- 5 25 72 58	Firma Borde Telefon: 2 42 33 22
Rohrreinigung Schlüsseldienst	Firma Roka Firma Becker	Telefon: 44 54 44 Tel.: 0172 - 6 00 23 69	Notruf für alle Gebiete



Schöner Wohnen?

Sarata hegt eine große Hoffnung. Es ist ihr ein Stückchen Bauland zugesprochen worden. Jetzt möchte sie bauen.

Sie können ihr helfen, mit uns!

www.deswos.de

 Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Spendenkonto DESWOS 660 22 21
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98



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

