

AUSGABE **13** | Juni 2018

WOHN**W**ORT

DAS **ABG** MIETERMAGAZIN



www.abg-wuppertal.de

Unter anderem in dieser Ausgabe:

Seite 4

ABG-Stiftung DiviSpende

Buntes Angebot für ABG-Mitglieder und Gäste!

Seite 18

Mieterausflug nach Bad Lippspringe

Ein Bericht von Paul Ammann

Seite 22

Der Weihnachtskarten- Wettbewerb!

Gestalten Sie die ABG-Weihnachtskarte 2018

Der ABG NEWSLETTER!

Stets aktuell mit **ABG aktuell**

› **Veranstaltungsplan Mietertreff**

› **Last-Minute-Angebote der Ferienwohnungen**

› **Einladungen zu Veranstaltungen**

› **Infos über besondere Schließungszeiten der ABG-Geschäftsstelle**

› **Warnhinweise und Neuigkeiten**

Über all das und mehr informieren wir inzwischen schon fast **250 ABG-Mitglieder** mit unserem **Newsletter ABG aktuell**. Wir versenden den Newsletter per Mail, am allerliebsten aber über WhatsApp.

Lassen Sie sich nichts entgehen, und melden Sie sich an!

› Zur Anmeldung senden Sie bitte eine Nachricht mit Ihrem Vor- und Familiennamen an:

📞 **0160 - 97 92 81 24** (WhatsApp)

@ **info@abg-wuppertal.de** (E-Mail)

INHALT

ABG aktuell	Seite 2
Inhalt / Auf ein Wort	Seite 3
ABG-Stiftung DiviSpende	Seite 4
E-Bikes	Seite 6
Krabbelecke	Seite 7
Lagebericht	Seite 8
Gedenken	Seite 13
Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	Seite 14
10.000stes Mitglied Nachfolge im Regiebetrieb	Seite 15
Mein Hobby: Schauspielerei	Seite 16
Mieterausflug Bad Lippspringe	Seite 18
Winterdienst	Seite 20
Wohlfühlmatten	Seite 21
Weihnachtskarten- Wettbewerb	Seite 22
Notdienstplan	Seite 23

IMPRESSUM

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

Redaktion: Michael Garnich,
Doris Komarowsky

Fotos: ABG, AdobeStock

Satz und Grafik: Claudia Fischbacher,
www.ckmediendesign.de

Druck: Eugen Huth GmbH & Co. KG

Auf ein **WORT**...



*Liebe Leserin,
lieber Leser,*

ich möchte Sie gerne zur Lektüre der neuen Ausgabe unseres ABG-Mietermagazins **WohnWort** einladen, wie gewohnt im Juni vor der Mitgliederversammlung. Wieder ist also ein Jahr vergangen, und wieder gibt es Lesenswertes zu berichten aus Genossenschaft und Stiftung.

*Michael Garnich, Vorstand
Allgemeine Baugenossenschaft
Wuppertal eG*

Neue Menschenkinder bereichern unser Leben, und von so manchen älteren Genossenschaftsmitgliedern, die vielen von Ihnen Nachbarn, ja vielleicht gar Freunde waren, mussten wir uns schweren Herzens verabschieden.

Die ABG hat ihr seit Bestehen **10.000stes Mitglied** begrüßt und einen **netten neuen Kollegen im Regiebetrieb** willkommen heißen.

Gemeinschaft haben wir auch in den zurückliegenden Monaten großgeschrieben, sei es etwa im Rahmen unseres **Mieterausfluges** oder bei Aktionen der von den Genossenschaftsmitgliedern getragenen **ABG-Stiftung DiviSpende**.

Wir berichten Ihnen von der **Lage der Genossenschaft**, von den **Brettern, die die Welt bedeuten**, und von **Wohlfühlmatten** für ein gutes Wohngefühl.

Am **Schneefall** möchten wir Ihnen ungetrübte Freude bereiten, und die Kreativen unter Ihnen laden wir schon heute ein, das nächste **Weihnachtsfest** mit uns auf besondere Weise zu **gestalten**.

All dies finden Sie auf den nächsten Seiten; ich wünsche Ihnen ganz viel Vergnügen dabei!

Lieben Gruß

Ihr

» Den Wald nicht über den Verstand erleben, sondern über Erlebnisse verstehen «



ABG-Stiftung DiviSpende

Vieles hat die Stiftung in den zurückliegenden Monaten wieder auf die Beine stellen können: Vorträge und Schulungen, Kreatives und Kulinarisches, Geselliges und mehr im Mietertreff. Ausflüge, Ferienprogramme, einen Schwimmkurs für Kinder und einen Tanzkurs

für Erwachsene, die Kanutour auf der Wupper (siehe Titelbild) und, und... Stellvertretend für all das lesen Sie hier einige Zeilen von Meret Pauls, die dieses Jahr am Osterferienprogramm unter dem Motto „Den Wald nicht über den Verstand

erleben, sondern über Erlebnisse verstehen“ im WPZ Waldpädagogisches Zentrum Burgholz teilgenommen hat.

Wie wunderbar, dass so etwas alles möglich ist – dank des Dividendenverzichts der ABG-Mitglieder!

Liebe Leserinnen und Leser,

ich möchte Ihnen heute einen Einblick in das Ferienangebot der ABG-Stiftung DiviSpende geben, an dem ich selbst teilgenommen habe.

Das Angebot startete in den Osterferien am Montag, den 26.03.18 und ging bis Donnerstag, den 29.03.18. An diesen vier Tagen haben wir das Waldpädagogische Zentrum (WPZ) im Arboretum Burgholz in Wuppertal Cronenberg besucht.

Am ersten Tag waren wir natürlich alle gespannt, was uns im WPZ erwartet! Montagmorgens wurden ein Teil der Gruppe

von Bernd Löwe mit dem DiviSpende-Bus und der andere Teil von uns von Carmen Höppler zum WPZ gefahren.

Im Waldpädagogischen Zentrum wurden wir von einem Mitarbeiter begrüßt und mit den „Waldregeln“ vertraut gemacht. Danach gingen wir zusammen mit zwei Mitarbeitern durch den Wald und suchten uns einen Platz, wo wir ein „Waldsofa“ aus rumliegenden Stöcken und Tannenzweigen bauten, das zu unserer Überraschung sogar ziemlich bequem war. Nach einer gemütli-

chen Sitzrunde fingen wir mit Hilfe der Mitarbeiter und von Herrn Rönfeld, der uns die ganze Woche begleitete, an, eine Bude im Wald zu bauen. Wir arbeiteten bis kurz vor 13 Uhr und machten uns dann auf den Weg zum WPZ, wo das Mittagessen auf uns wartete. Hungrig von der getanen Arbeit aßen wir zu Mittag. Anschließend hatten wir eine Stunde Pause und haben draußen Ball gespielt. Wir waren zwar schon etwas müde, aber je länger wir draußen waren umso fitter wurden wir! Nachmittags ging es wieder zurück in den Wald!

In den nächsten Tagen haben wir viele interessante Dinge gemacht. Osternester aus heruntergefallenen Ästen und Moos gebastelt, die wir auch mit nach Hause nehmen durften. Zusammen mit den WPZ-Mitarbeitern sind wir im Wald eine inoffizielle Mountainbike-Strecke abgelaufen. Außerdem haben wir gelernt wie wir unser Essen vor Wildschweinen schützen können, in dem man seinen Rucksack so hoch wie möglich an einen Baum bindet. Mit verbundenen Augen mussten wir unseren Weg an einem Seil mit verschiedenen Höhen und Tiefen finden. Zur Stärkung des Gruppenzusammenhaltes haben wir Spiele wie „Spinnennetz“ oder Baumfinding (Bäume ertasten) gespielt. Beim



„Spinnennetz“ mussten wir uns gegenseitig durch das aus Seilen gespannte „Spinnennetz“ heben, ohne dabei die Seile zu berühren, was gar nicht so einfach war. Wenn man das Netz berührte, ertönte ein Glöckchen und man musste es noch einmal versuchen. Da unsere „Bude“ noch

nicht fertig war, bauten wir an ihr weiter und wurden sogar fertig!

An zwei Tagen spielte leider das Wetter nicht so mit, also gingen wir in die Halle und fingen an Bienenhotels zu bauen. Am Donnerstag, dem letzten Tag im WPZ, machten wir eine Waldralley auf der uns Barbara Schulz, Peter Widlok und Frank Rönfeld begleitet haben. Die Waldralley bestand aus verschiedenen Aufgaben, die wir als Gruppe oder einzeln bewältigen mussten. Danach sammelten wir Äste von Holunder-, Himbeer- und Brombeersträuchern für unsere Bienenhotels.



Zum krönenden Abschluss der Woche zündeten wir ein Lagerfeuer an und grillten Würstchen, Stockbrot und natürlich durften auch Marshmallows nicht fehlen. Um 16:00 Uhr war auch dieser Tag dann leider vorbei und wir mussten das WPZ verlassen.

Etwas ganz Wichtiges haben wir in dieser Woche alle gelernt, nämlich, dass wir ohne den Wald nicht leben können!

Wir alle bedanken uns bei der ABG-Stiftung DiviSpende und natürlich auch bei unseren ehrenamtlichen Helfern, Bernd Löwe, Frank Rönfeld, Peter Widlok und Barbara Schulz, die uns die Woche über begleitet haben und bei Carmen Höppler, die alles so toll für uns organisiert hat.

geschrieben von Meret Pauls, 13 Jahre



Mit den DiviSpende-Bikes auf die Trasse

Sommerzeit – Radfahrzeit!

Verbringen Sie den Feierabend oder einen sonnigen Wochenendtag auf Wuppertals Vorzeigeprojekt, der fabelhaften Nordbahntrasse hoch über den Dächern unserer Stadt.

Die ABG-Stiftung DiviSpende stellt ABG-Mitgliedern ab sofort zwei E-Bikes kostenlos für Ausflüge auf der

Nordbahntrasse zur Verfügung. Die Bikes warten auf Sie in einem Fahrradhäuschen in der Elbersstraße, ganz nahe an einem Zugang zur Trasse.

Frau Komarowsky (Tel. 25 08 60) organisiert das gerne für Sie. Auf geht's, runter vom Sofa, Helm auf den Kopf und ran an die Pedale!



Krabbel-Ecke



Wir heißen unsere neuen Bewohner ganz herzlich willkommen!



Mila Lünenschloß
geboren am 12.02.2018



Frieda Sophie Theimann
geboren am 30.10.2017



Noela Uka
geboren am
13.06.2017



Leana Amelie Gryschka
geboren am 14.10.2017



Bela Kalinowski
geboren am 23.03.2018



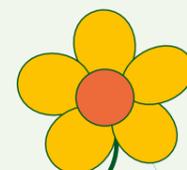
Hannah Hess
geboren am
08.11.2017



Adam Ghanem
geboren am
26.10.2017



Yunus-Emre Özyurt
geboren am
28.11.2017



Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017

1. Geschäftliche Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsentwicklung

1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Genossenschaft 211 Häuser mit 1.120 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 75.495,53 qm.

38 Wohnungen standen am 31.12.2017 leer, das entspricht ein Leerstandsquote von 3,39 %. Der Vorstand plant einen bestandsersetzenden Neubau in der Etzelstraße. 13 der 38 Wohnungen stehen aus diesem Grunde bis zum Rückbau endgültig leer. Bei 8 der übrigen 25 Wohnungen betrug die Leerstandszeit am 31.12.2017 länger als drei Monate; zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren auch diese 8 Wohnungen bereits neu vermietet.

Am Jahresende waren 115 Personen bzw. Haushalte bei der Genossenschaft als wohnungssuchend gemeldet.

94 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 17 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluktuationsquote liegt bei 8,39 %.

1.1.2 Bestandserhaltung/Modernisierung

19 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, eine Wohnung wurde

teilmodernisiert bzw. umfassend instandgesetzt. Außerdem wurden an vier Häusern umfangreiche Dämmarbeiten und überwiegend auch Balkonbauten vorgenommen. Als Modernisierungsaufwand wurden 1.520.098,35 € aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 921.779,47€ ausgegeben, dies entspricht 12,21 € pro qm Wohnfläche.

Die insgesamt für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewandten Mittel beliefen sich auf 2.441.877,82 €.

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 4,98 € / qm.

Der ganz überwiegend leerstandsbedingte Mietausfall beläuft sich auf 2,47 % 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 519.065,18 € erwirtschaftet.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	43,8 %	43,5 %	42,7 %	41,9 %	41,6 %
Durchschnittsmiete/qm	4,98 €	4,93 €	4,82 €	4,72 €	4,67 €
Instandhaltungskosten/qm	12,21 €	14,21 €	14,72 €	12,83 €	13,84 €
Fluktuationsquote	8,39 %	7,84 %	7,12 %	9,61 %	10,14 %
Leerstandsquote	3,39 %	2,6 %	3,0 %	3,6 %	4,8 %

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Mieten	4.535	4.506	+ 29
Abgerechnete Betriebskosten	1.485	1.446	+ 39
Subventionen	1	1	+/- 0
Bestandsveränderungen	38	39	- 1
Lieferungen und Leistungen	0	1	- 1
	<u>6.059</u>	<u>5.993</u>	+ 66
Betriebskosten	1.602	1.554	+ 48
Instandhaltungskosten	1.404	1.501	- 97
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	6	6	+/- 0
Verwaltungskosten	893	925	- 32
Abschreibung Gebäude	1.465	1.468	- 3
Zinsaufwand	332	355	- 23
Abschreibung Forderungen	9	7	+ 2
	<u>5.711</u>	<u>5.816</u>	- 105
Betriebsergebnis	348	177	+ 171
Finanzergebnis	0	0	+/- 0
Neutrales Ergebnis	<u>171</u>	<u>89</u>	+ 82
Jahresüberschuss	<u>519</u>	<u>266</u>	+ 253

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

	31.12.2017 T€	%	31.12.2016 T€	%
Vermögenswerte (Aktiva)				
Anlagevermögen	28.267	90	28.220	92
Umlaufvermögen	3.294	10	2.381	8
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0	15	0
Bilanzsumme	31.566	100	30.616	100
Kapitalstruktur (Passiva)				
Eigenkapital	13.809	44	13.329	44
Rückstellungen	475	1	500	1
Verbindlichkeiten				
- langfristig	14.583	46	14.277	47
- kurzfristig	2.699	9	2.510	8
Bilanzsumme	31.566	100	30.616	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 43,8 %.

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

3. Risikobericht

3.1 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.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Bevölkerung Wuppertals wuchs in 2017 um 1.911 auf 360.434 Personen, wodurch sich der seit 2012 zu verzeichnende Anstieg fortsetzt. Bis 2020 erwartet die Stadt einen Zuwachs um weitere 16.000 Menschen, womit Wuppertal der Stadt Bochum bald den Rang als sechstgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen ablaufen könnte.

Dies hat zur Folge, dass bereits jetzt ein deutlicher Rückgang an Wohnungsleerständen im Stadtgebiet zu verzeichnen ist. Die Leerstandsquote sank seit der letzten städtischen Erhebung in 2012 / 2013 von 6,8 % auf 5,9 %. Zum Jahresende 2017 standen etwa 11.600 Wohnungen in Wuppertal leer.

Es liegt auf der Hand, dass die mit dem Bevölkerungswachstum einhergehende steigende Nachfrage nach Wohnraum sich auch auf die Vermietungssituation unserer Genossenschaft positiv auswirken vermag.

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.

3.3 Risiken der künftigen Entwicklung

Das zuvor dargestellte Bevölkerungswachstum bedarf einer genaueren Betrachtung.

Der Überschuss an Sterbefällen gegenüber Geburten wird kontinuierlich geringer. Während in der Vergangenheit etwa 1.000 Menschen mehr starben, als geboren wurden, lag die Differenz zwischen Sterbefällen und Geburten in 2016 bei 700, in 2017 sogar nur noch bei 600.

Diese Entwicklung ist sicherlich zu begrüßen, gleichwohl wird aber auch deutlich, dass die Anzahl der Sterbefälle weiterhin diejenige der Geburten übersteigt, das Wachstum der Stadt also nach wie vor nicht „aus sich heraus“ erfolgt. Es ist vielmehr das Ergebnis einer verstärkten Zuwanderung, ohne die Wuppertal weiterhin kontinuierlich an Einwohnern verlieren würde.

Die Zuwanderer kommen zumeist als Flüchtlinge aus Krisengebieten, oder sie haben ihre Heimat in vielfach südosteuropäischen EU-Ländern verlassen, um sich in Wuppertal eine Existenz aufzubauen. Dieser Wunsch endet allerdings häufig und mitunter leider auch dauerhaft in der Sozialhilfe, wodurch die ohnehin schon äußerst knappen Finanzressourcen der Stadt zusätzlich belastet werden.

Neben eigenen strukturellen Schwachpunkten hat die Stadt Wuppertal also auch weitere Probleme zu bewältigen, deren Ursachen außerhalb ihres Einflussbereiches liegen. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang und zu welchem Preis ihr dies gelingen mag. Das Ergebnis der Bemühungen wird einen entscheidenden Einfluss auf die Attraktivität unserer Stadt auch als Wohnstandort haben.

Darüber hinaus wird gerade auch die Wohnungswirtschaft permanent mit steigenden gesetzlichen Anforderungen in ökologischer Hinsicht belastet. Zweifellos sind Energieeinsparung und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sinnvolle, mitunter gar lebensnotwendige Zielsetzungen; in ihrer Gesamtheit stellen sie aber eine enorme finanzielle Herausforderung dar.

Für unsere Genossenschaft sind die zuvor aufgezeigten Risiken aus heutiger Sicht aber nicht als existenzgefährdend einzustufen.

4. 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 sowie den Anbau von Balkonen.

Insgesamt sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im laufenden Geschäftsjahr 2,1 Mio. € aus Eigenmitteln bereitgestellt worden. Darüber hinaus werden für weitere Maßnahmen Fremdmittel in Höhe von etwa 0,4 Mio. € abgerufen. Der Wirtschaftsplan 2018 lässt die Investitionen zu und weist einen Überschuss aus.

Bereits seit geraumer Zeit befassen sich Gremien und Mitarbeiter der ABG mit dem Thema Wohnen im Alter. Dies

ist nicht zuletzt auch der Altersstruktur der Genossenschaftsmitglieder geschuldet – etwa die Hälfte ist 60 Jahre alt und älter. Aus diesem Grunde wenig überraschend sprach sich vor einigen Jahren auch etwa die Hälfte der an einer ABG-Mitgliederbefragung Teilnehmenden dafür aus, die ABG möge Ideen zum Seniorenwohnen entwickeln, um auch zukünftig als attraktiver Vermieter wahrgenommen zu werden.

Nach der Einstellung einer Sozialarbeiterin, die sich vorrangig um die Belange älterer Bewohner kümmert, und der Umsetzung vielseitiger Unterstützungs- und Freizeitangebote gerade auch im Zusammenwirken mit der mitgliedergetragenen ABG-Stiftung DiviSpende wird nun auch die Planung eines bestandsersetzenden Neubaus in der Etzelstraße immer konkreter. Dieser wird auf die besonderen Bedürfnisse der Senioren zugeschnitten sein, wobei die auch für zukünftige weitere Projektentwicklungsaspekte der E-Mobilität und des Smart Home Berücksichtigung finden sollen.

Dass bei diesem Engagement die jüngeren Generationen nicht in's Hintertreffen geraten, versteht sich für die Akteure der Genossenschaft von selbst. Auch deren Belange und Wünsche finden stets nicht nur ein offenes Ohr, sondern auch wohlwollende Umsetzung, soweit dies eben möglich erscheint.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle, im Regiebetrieb, im Mietertreff 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, 23. Mai 2018

*Der Vorstand
Beier | Garnich | Gutseel*

Wir gedenken unserer im Jahre 2017 verstorbenen Mitglieder:



<i>Eitel-Friedrich Bechthold</i>	<i>Ingeborg Lindenbeck</i>
<i>Herta Ellenberger</i>	<i>Manuela Lippa</i>
<i>Gerda Eschen</i>	<i>Helga Möring</i>
<i>Gertrud Francis</i>	<i>Jürgen Paß</i>
<i>Hans Fries</i>	<i>Lieselotte Quast</i>
<i>Herta Gaul</i>	<i>Ernst Jürgen Reetz</i>
<i>Teresa Gerace</i>	<i>Gudrun Schäfer</i>
<i>Christel Göller</i>	<i>Karl-Heinz Schneiders</i>
<i>Helmut Gröne</i>	<i>Peter Schmidt</i>
<i>Frieda Gross</i>	<i>Herbert Schnicks</i>
<i>Detlef Heuring</i>	<i>Helga Schulte</i>
<i>Gertrud Hillebrand</i>	<i>Horst Schwarz</i>
<i>Fritz Ignor</i>	<i>Johannes Stellen</i>
<i>Marian Krzysteczko</i>	<i>Alfred Taubhorn</i>
<i>Manfred Kuchhäuser</i>	<i>Sieglinde Wetter</i>
<i>Horst Kutschat</i>	<i>Wolfgang Winter</i>
<i>Svetlana Leipelt</i>	<i>Ursula Worgull</i>
<i>Jürgen Lemke</i>	

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Mitglieder und Mieter,

auch in diesem Jahr freue ich mich, Ihnen mit einem kurzen Grußwort in unserem beliebten Mietermagazin „WohnWort“ im Namen des gesamten Aufsichtsrates herzliche Grüße zu übermitteln und Sie über Entwicklungen und Veränderungen in der ABG zu informieren.

Wie in den vergangenen Jahren so weist auch sowohl der Prüfbericht über den Jahresabschluss 2016 durch den Verbandsprüfer Herrn Pohl als auch die Erstellung des Jahresabschlussberichtes 2017 nachhaltiges und erfolgreiches Arbeiten seitens der Gremien der ABG aus. Die Fluktuations- und Leerstandsquote liegt seit Jahren unter der von vergleichbaren Wohnungsanbietern. Die ABG steht wirtschaftlich auf gesunden Füßen. Diese positive Bilanz ist sehr erfreulich, dennoch sollte und ist sie für die verantwortlichen Gremien Ansporn, auch in Zukunft zum Wohl der Mieter mittel- und langfristig Pläne, Innovationen und Strategien für einen gesicherten und erfolgreichen Fortgang zu entwickeln, um den sich verändernden Strukturen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich zu begegnen. Zwar liegt das Hauptaugenmerk der ABG auch weiterhin auf der kontinuierlichen Verbesserung der Wohnsubstanz durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch innovative Projekte wie die Einrichtung des Freifunks in der Siedlung Nordpark oder die Teilnahme der ABG an einem EU-geförderten WSW-Forschungsprojekt („Wuppertal spart Watt“), dieses Pilotprojekt ist auf die Häuser Scheidtstr. 87 – 91 und Sonnabendstr. 20 und 22 beschränkt, zählen zur zukunftsorientierten Ausrichtung der ABG, die sich von diesen Projekten Erkenntnisse über Mieterbedarfe an neuen Technologien bis hin zum Thema Smart Home verspricht. Des Weiteren möchte ich auf die (meiner Meinung nach) verbesserte Homepage der ABG verweisen. Anklicken lohnt sich!

Im vergangenen Jahr hat sich der Regiebetrieb Classic personell verändert. An die Stelle des ausgeschiedenen Tobias Beicht ist Matias Kirdorf getreten. Ihm ein herzlich Willkommen im ABG-Team.

Einen besonderen Beweis für die ausgezeichnete Teamarbeit der ABG-Mitarbeiter liefert die Tatsache, dass infolge einer längeren Erkrankung des Herrn Braband (Bauleitung) die entstandene Lücke vollständig durch einen enormen Arbeitseinsatz seines Kollegen Frank Wenzel kompensiert werden konnte, indem er zusätzlich den Aufgabenbereich von Herrn Braband übernahm und dabei auch von den Mitarbeitern des Regiebetriebs erfolgreich unter-



Bodo Untrieser, Aufsichtsratsvorsitzender der Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

stützt wurde. Dafür spreche ich allen, im besonderen Maße aber Herrn Wenzel meinen Dank und Anerkennung aus. In den letzten zwölf Monaten ist das Angebot des Mietertreffs kontinuierlich erweitert worden und erfreut sich bei unseren Mietern großer Beliebtheit. Der für diese erfreuliche Entwicklung verantwortlichen Frau Carmen Höppler möchte ich an dieser Stelle für ihr großes und erfolgreiches Engagement herzlichen Dank sagen.

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

Die ABG begrüßt ihr 10.000stes Mitglied!

Im Jahre ihres 110-jährigen Bestehens konnte die ABG die Mitgliedsnummer 10.000 vergeben. Cornelia R. erschien in der Geschäftsstelle, um ihre Beitrittserklärung zu unterzeichnen, eigentlich gar kein so ganz außergewöhnlicher Vorgang. Sie staunte allerdings nicht schlecht, als sie dort freudig mit einem bunten Blumenstrauß als 10.000stes Mitglied empfangen wurde.

Seien Sie uns ganz herzlich willkommen, Frau R., wir wünschen Ihnen ein schönes Zuhause und eine gute Nachbarschaft in Ihrer neuen Wohnung!



Nachfolge im Regiebetrieb

Schon vielen Mietern ist Matias Kirdorf ein bekanntes Gesicht, immerhin ist er schon seit August letzten Jahres im ABG-Regiebetrieb Classic unterwegs. Dennoch möchten wir es nicht versäumen, ihn hier vorzustellen und noch einmal herzlich im Team zu begrüßen. Tobi Beicht, der nun sein Glück im sonnigen Spanien sucht, hat ihn selbst als seinen Nachfolger vermittelt. Bestens etabliert ist unser freundlicher Kollege nun schon und mittlerweile auch mit Aufgaben betraut, die weit über das reine Handwerk hinausgehen.

Schön, dass Du bei uns bist, Mattes!



Mein Hobby: Schauspielerei



Die Schauspielgruppe joba genießt den Applaus nach der Aufführung ihres Stückes „Rabatz auf dem Campingplatz“, 2017.

Diesen Herrn haben Sie schon einmal gesehen?...

...ja, das ist Michael Flucht. Im WohnWort 2016 hat er die von der ABG-Stiftung **DiviSpende** finanzierten Fahrrad-Schiebehilfen zur Nordbahntrasse am Giesenberg vorgestellt. In Zivil.



Aber man kennt ihn auch anders:



Michael Flucht schlüpft regelmäßig in unterschiedliche Kleider und in verschiedene Rollen. Denn er ist seit 24 Jahren mit immer noch wachsender Begeisterung Darsteller im Laienspielkreis joba, einer bunten altersgemischten Gruppe von 16 bis 80 Jahren, die sich vor allem Eines zum Ziel gesetzt hat: ihr Publikum zum Lachen zu bringen. Ernsthaftes und Problematisches habe schließlich jeder genug in seinem Leben, so Flucht. Schon seit 30 Jahren besteht der Spielkreis dieses Jahr, der ursprünglich mit Jugendlichen der katholischen Kirchengemeinde St. Johann Baptist (daher „joba“) in´s Leben gerufen wurde. Einige Mitspielerinnen sind

von Anfang an dabei. Inzwischen ist der Kreis der treuen Zuschauer so groß geworden, dass die Aufführungen immer ausverkauft sind. Im Herbst des Jubiläumjahres steht das Stück



auf dem Spielplan (ob das wohl mit unserem Herrn Flucht zu tun hat?!). Der Vorverkauf startet Ende August.

Laienspielkreis joba

Die Aufführungen des Spielkreises sind im Oktober und November zu sehen im

Gemeindesaal der katholischen Kirchengemeinde St. Johann Baptist Johanneshaus, Normannenstraße 74a 42277 Wuppertal

Weitere Infos unter: www.laienspiel-joba.de

Und Ihr Hobby?

Begeistern Sie sich auch für ein außergewöhnliches Hobby?

Dann lassen Sie es uns bitte wissen, wir berichten hier gerne darüber!

ABG-Mieterausflug 2017 nach

PADERBORN/ BAD LIPPSPRINGE



»» Dass dieser Tag der heißeste des Jahres (bis dahin) würde, das hätte wohl keiner vermutet. Bis zu 38 Grad stieg das Thermometer... ««

Als wir 169 Mieter und ABG-Mitarbeiter um 7.30 Uhr in die drei kühl temperierten Laune-Busse einstiegen, war von der großen Hitze allerdings noch nichts zu spüren. Wieder hatte uns unsere Baugenossenschaft zu einem Tages-Ausflug eingeladen, der nach Paderborn und Bad Lippspringe führte.

Auf der Fahrt über die A1 und A44 kamen wir u.a. durch das Gebiet der Senne. Bekannt ist das Sennelager, ein großer Truppenübungsplatz, der seit 1892 besteht.

In Paderborn war Stadtrundgang angesagt. Hier wurden wir in mehrere Gruppen aufgeteilt und von den Stadtführern herzlich begrüßt. Wir erfuhren dann, dass die Paderquelle, die der Stadt den Namen gab, aus über 200 Einzelquellen besteht. Die Pader ist nur 4 km lang und somit der kürzeste Fluss Deutschlands. Paderborn ist Universitätsstadt mit ca. 150.000 Einwohnern. Sehenswürdigkeiten sind u.a. das Rathaus, die Kaiserpfalz und der Dom, genannt „Hoher Dom zu Paderborn“. Die gewaltige Orgel im Dom wird „Schwester von Passau“ genannt (im Passauer Dom gibt es die größte Orgel der Welt!). Besonders interessant sind das Paradiesportal aus dem 13. Jahrhundert und das Drei-Hasen-Fenster. Drei Hasen sind in einer kreisenden Bewegung zu sehen, als Sinnbild zum Mond: Wachsen, abnehmen, unsichtbar sein und wieder aufgehen. Eine Symbolik für werdendes und vergehendes Leben.

Auffallend in der Altstadt sind die vielen Fachwerkhäuser. Das älteste ist das Adam-und-Eva-Haus mit seinen vielen verzierten Balken und Schriftzeichen.

Apropos Schrift – zum Mittagessen gab es eine „ABG-Menükarte“ zum Einstimmen auf die bestellten Speisen. Serviert wurden uns die sehr leckeren Gerichte im klimatisierten und sehr schön eingedeckten Speisesaal des Gasthauses Spieker in Hövelhof-Riege. Auch eine „Kellner-Riege“ war im Einsatz. Sie bestand aus lauter Mitarbeitern der ABG! Typisch unsere Baugenossenschaft – immer zur Stelle, überall einsetzbar!

Danach führen wir zur Landesgartenschau 2017 in Bad Lippspringe. Diese Landesgartenschau stand unter dem Motto: „Blumenpracht und Waldidylle“. Viele schöne Sommerblumen und Stauden waren zu sehen, Beispiele für Obstgärten, Freizeitgärten, Hausgärten und vieles mehr. Aber auch ein prächtiger Buchenwald, ein großer Waldpark und ein Wald-Spielplatz gehörten zu dieser Landesgartenschau. Das Wetter am Nachmittag wurde immer unerträglicher. Höchsttemperatur 38 Grad. Viele von uns „flüchteten“ in nahegelegene Cafés und Eisalons mit Klimaanlage und gönnten sich ein kühles Eis. Froh waren wir dann, als die klimatisierten Laune-Busse uns wieder abholten zur Fahrt nach Hövelhof zum Abendessen im Gasthof Spieker bei angenehmen Temperaturen. Es gab Kartoffelsalat (ich kenne niemanden, der nicht gerne Kartoffelsalat isst!) mit belegten Broten. Nun war auch das eine oder andere Bier zu sehen. Es war trotz der Hitze ein schöner Tag mit einem interessanten und abwechslungsreichen Programm, was unsere ABG für diesen Tag



zusammengestellt hat. Dafür bedanken wir Mieter uns ganz herzlich. Ebenso bei den Busfahrern, die uns sicher hin und wieder zurück gebracht haben.

Paul Ammann

WINTER DIENST

...nach dem Schnee ist **vor** dem Schnee!

Sie schaffen den Winterdienst nicht mehr?
Oder Sie möchten morgens einfach gerne sorglos im Bett liegen bleiben?

Kein Problem! Machen Sie es doch so, wie es bereits in nahezu der Hälfte aller ABG-Häuser praktiziert wird – und es werden jährlich mehr!

Dort, wo sich die Hausgemeinschaften einig sind, organisieren wir gerne für Sie einen externen Winterdienst. Der finanzielle

Aufwand wird über die Betriebskostenumlage gerecht auf alle Bewohner des Hauses verteilt. Und wenn doch mal was passiert, haftet der Unternehmer, den wir für Sie mit der Schnee- und Eisbeseitigung beauftragt haben. **Rufen Sie uns an, Frau Komarowsky berät Sie gerne (25 08 60).**

Das sagt die Stadt Wuppertal:

„Zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr sind Schnee und Eis unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls bzw. dem Entstehen der Glätte zu entfernen. Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee bzw. entstandene Glätte sind am nächsten Morgen, werktags bis 7.00 Uhr, sonn- und feiertags bis 9.00 Uhr zu beseitigen.“

NEU!

Die ABG-

Woh~~x~~fühlmatten

...für ein gutes Woh~~n~~gefühl!

Brandneu sind unsere **Wohlfühlmatten**, die wir Neumieter*innen jetzt als Begrüßungsgeschenk vor die Wohnungstüre legen.

Die gefallen Ihnen auch?
Haben wir uns gedacht!

Gerne können auch Sie eine solche Matte bekommen. Für 10 €, die wir direkt an die ABG-Stiftung **DiviSpende** weiterreichen.

Wohlfühlen für den guten Zweck!



JA IST DENN SCHON WIEDER Weihnachten?



Nein, erst einmal steht uns ein hoffentlich traumhafter Sommer bevor!

Aber letztes Jahr haben wir zu Weihnachten eine ganz außergewöhnlich schöne Grußkarte von Techem bekommen, nach dem Entwurf der Tochter eines dortigen Mitarbeiters.

So etwas möchten wir auch gerne haben!

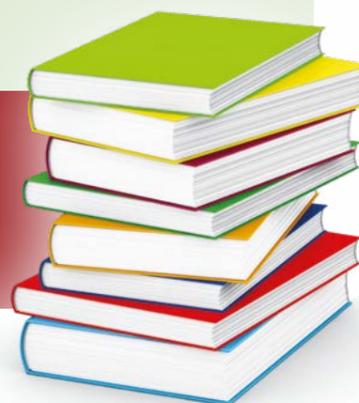


Liebe Kinder, gerne auch liebe Erwachsene,

**gestaltet die
ABG-WEIHNACHTSKARTE 2018!**

Bitte lasst Euch etwas Tolles einfallen und schickt uns Eure Ideen bis zum 30. September 2018 zu.

Zu gewinnen gibt es einen
Stapel Lieblingsbücher nach Wahl
aus der **Mayerschen Buchhandlung**
im Wert von **100 € (Gutschein)**.



NOTDIENSTPLAN

- zu verwenden an Wochenenden,
Feiertagen und nach 18 Uhr

	HEIZUNG/SANITÄR	ELEKTRO	DACHDECKER
NORDPARK			
Nordpark gesamt, Klingelholl 14, Klingelholl 19, Rotkehlichenweg	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. elto ☎ 2721172	Fa. Borde ☎ 2423322
In der Leimbach	Fa. Rind ☎ 0163-6999717 Heizung/WSW ☎ 569-3100		
ROTT			
Rott gesamt	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. elto ☎ 2721172	Fa. Brügger ☎ 4698192
WICHLINGHAUSEN			
Wichlinghausen gesamt	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. Pistorius ☎ 0171-5257258	Fa. Borde ☎ 2423322
HATZFELD			
Auf dem Brahm	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. elto ☎ 2721172	Fa. Borde ☎ 2423322
FISCHERTAL			
Fischertal gesamt	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. elto ☎ 2721172	Fa. Borde ☎ 2423322
Fischertal 37-37b	Fa. Rind ☎ 0163-6999717 Heizung/WSW ☎ 569-3100		
UNTERBARMEN			
Kothener Schulstraße	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. elto ☎ 2721172	Fa. Borde ☎ 2423322
WUPPERFELD			
Wikinger Straße, Bredde	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. Pistorius ☎ 0171-5257258	Fa. Borde ☎ 2423322
HECKINGHAUSEN			
Oberwall, Krautstraße, Neumannstraße	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. Pistorius ☎ 0171-5257258	Fa. Borde ☎ 2423322
ELBERFELD			
Hans-Böckler-Straße, AugustasträÙe	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. elto ☎ 2721172	Fa. Borde ☎ 2423322
RONSDORF			
Ronsdorf gesamt	Fa. Witte ☎ 0151-16701498	Fa. elto ☎ 2721172	Fa. Brügger ☎ 4698192
BEYENBURG			
Beyenburg gesamt	Fa. Rind ☎ 0163-6999717	Fa. Pistorius ☎ 0171-5257258	Fa. Brügger ☎ 4698192
NÄCHSTEBRECK			
Im Kämpchen 20-38	Fa. Witte ☎ 0151-16701498	Fa. Pistorius ☎ 0171-5257258	Fa. Brügger ☎ 4698192
NOTDIENST für ALLE Gebiete:		Rohrreinigung	Fa. Roka ☎ 445444
		Schlüsseldienst	Fa. Becker ☎ 0172-6002369

Die ABG engagiert sich - WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT!



Aktuelles DESWOS-Projekt Häuser für 30 Handwerkerfamilien in Tansania, Afrika

Für die **DESWOS** gilt der Grundsatz:

Wohnen ist ein Menschenrecht!

Weltweit kämpfen mehr als eine Milliarde Menschen mit lebensbedrohender Armut. Sie hungern, sie sind krank, sie hausen in Hütten oder leben auf der Straße.



Ihre Spende kommt an!

Die **DESWOS** empfängt seit 1993 das Spendensiegel des Deutschen Zentralinstitut für soziale Fragen DZI. Das ist das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland. Das DZI bescheinigt der **DESWOS** eine seriöse Spendenwerbung und eine sorgfältige Mittelverwendung, seit 1993.

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstr. 69 • 50823 Köln • Telefon 0221 - 57 989 - 37 • www.deswos.de



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

