

AUSGABE **16** | September 2021

WOHNWORT

DAS **ABG** MIETERMAGAZIN



Unter anderem in dieser Ausgabe:

Seite 4

ABG-Stiftung DiviSpende

Tätigkeitsbericht 2020

Seite 8

Lagebericht des Vorstands

ABG-Jahresabschluss zum 31.12.2020

Seite 15

Mitgliederversammlung 2021

Besondere Hinweise

Seite 16

Neubau Etzelstraße

Ein kurzer Einblick in das Bauprojekt

Suchen Sie sich Ihren Nachbarn doch selber aus!



Sie fühlen sich wohl in Ihrer Wohnung, verstehen sich mit Ihren Nachbarn, mögen das Umfeld und schätzen den Service Ihrer **ABG**?

Dann empfehlen Sie uns weiter!

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

Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG
Schwerinstraße 12 | 42281 Wuppertal | 0202 250 86 10
info@abg-wuppertal.de | www.abg-wuppertal.de



Vermittlungsprämie!

INHALT

Inhalt / Auf ein WORT	Seite 3
ABG-Stiftung DiviSpende	Seite 4
Krabbelecke.....	Seite 7
Lagebericht.....	Seite 8
Gedenken.....	Seite 13
Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden.....	Seite 14
Mitgliederversammlung 2021.....	Seite 15
Neubau Etzelstraße.....	Seite 16
Der besondere Blick.....	Seite 18
Heißes Eisen – Mieterhöhungen.....	Seite 20
Treppenhaus tiptopp.....	Seite 22

IMPRESSUM

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

Redaktion: Michael Garnich,
Doris Komarowsky

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

Fotos: Titel und Seite 18–19 © Lina Beise
Die Rechte der übrigen nicht anderweitig gekennzeichneten Bilder liegen bei der ABG Wuppertal eG.

Druck: Eugen Huth GmbH & Co. KG

Auf ein **WORT**...



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

auch in diesem Jahr erhalten Sie unser Mietermagazin **WohnWort** später als gewohnt. Wir versenden es ja gemeinsam mit der Einladung zur Mitgliederversammlung, und die konnte aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen nicht wie eigentlich vorgesehen im Juni stattfinden.

**Michael Garnich, Vorstand
Allgemeine Baugenossenschaft
Wuppertal eG**

Wir haben nun einen neuen Termin Ende September gefunden, und das Infektionsgeschehen lässt eine Mitgliederversammlung (zum Zeitpunkt des Verfassens dieser Zeilen!) zu. Näheres hierzu finden Sie auf **Seite 15**.

Vielleicht ist das ja nun auch der erhoffte Auftakt zu weiteren Zusammenkünften. Die Mieterweihnacht, unsere Mieterausflüge, der Neujahrsempfang für Neumieter, die Veranstaltungen im ABG-Mietertreff – all das ist so wichtig, denn gerade auch vom persönlichen Kontakt zueinander lebt unsere Genossenschaft, das macht unsere Genossenschaft, unser Miteinander aus.

Und so freue ich mich, wenn wir möglichst bald wieder persönlich zueinanderfinden!

Bleiben Sie gesund und seien Sie herzlich begrüßt

Ihr

ABG-Stiftung DiviSpende

Bericht über die Erfüllung des Stiftungszwecks 2020



Die Stiftung ist im Bereich folgender Stiftungszwecke fördernd tätig geworden:

Jugend- und Altenhilfe (4.916,84 €)

- Die Stiftung unterhält einen **Kleinbus**, mit dem in allererster Linie ältere, überwiegend gehbehinderte Menschen zu Veranstaltungen etwa in der Begegnungsstätte abgeholt und anschließend sicher wieder

nach Hause gebracht werden. Im ersten Jahr der Corona-Pandemie wurde der Kleinbus ab dem 2. Quartal für die wöchentliche Auslieferung eines Mittagessens an Senioren genutzt, denen eine eigenständige Versorgung in Pandemiezeiten schwerfiel. Die Unterhaltskosten beliefen sich auf 2.719,21 €.

- In der Begegnungsstätte wurde bis zum ersten Lockdown in der Corona-Pandemie einmal wöchentlich ein vergünstigter

Mittagstisch angeboten, der nahezu ausschließlich von älteren Menschen genutzt wird. Ab dem 2. Quartal wurde dieser



Mittagstisch ausgeliefert, siehe oben. Die Stiftung hat das Angebot mit 1.312,63 € bezuschusst.

- In der Begegnungsstätte fanden Kurse mit den Inhalten **Gedächtnstraining** sowie **Sitzgymnastik** statt. Diese richteten sich ebenfalls an ein ganz überwiegend betagtes Publikum. Die Honorarkosten beliefen sich auf 345,00 €.
- Der SKJ Sozialtherapeutische Kinder- und Jugendarbeit e.V. wurde bei den Unterhaltskosten für seine **Therapiepferde** mit einer Spende in Höhe von 500,00 € bedacht.

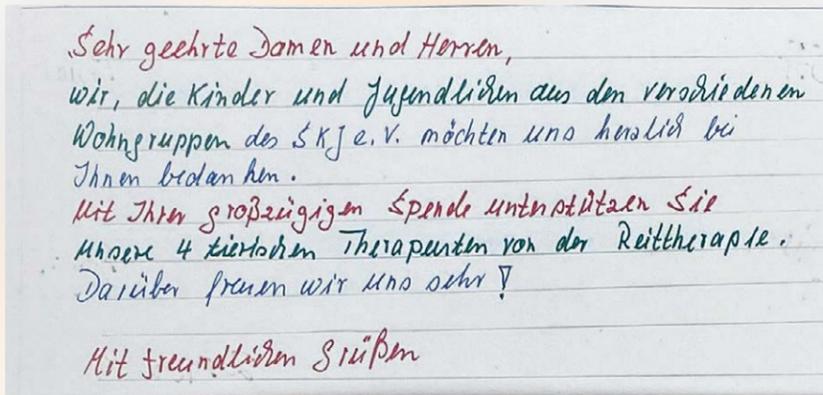
Sport (9.064,39 €)

- In den Herbstferien wurde ein **Reitkurs** für Kinder in der Bergischen Reitsportakademie Gelpen angeboten. Die Kursgebühr lag bei 3.680,00 €.
- An den Kosten für ein **Fußball-Feriencamp** in Kooperation mit Bayer 04 Leverkusen und SC Viktoria Rott 89 e.V. beteiligte sich die Stiftung mit 1.414,24 €.
- Ein **Tenniskurs** für Erwachsene in der Tennisschule Dino Gulcz wurde mit 1.188,00 € finanziert.

- Jugendmannschaften** des TSV05 Ronsdorf e.V. und des ASV Wuppertal e.V. wurden mit Trikots bzw. Sporttaschen im Wert von 900,00 € und 598,31 € ausgestattet.
- Der Förderverein **Bandwirker-Bad** Ronsdorf e.V. wurde im Rahmen einer Patenschaft mit 127,60 € gesponsert.
- Zwei Mieterkinder der ABG wurden mit **Sportbekleidung** für das Fußball-Feriencamp (siehe oben) im Wert von 134,24 € bedacht.

Kunst und Kultur (595,25 €)

- Für **Vorlesenachmittage** in der Begegnungsstätte wurden 45,00 € aufgewandt.
- Darüber hinaus fielen für **Kreativangebote** in der Begegnungsstätte (basteln, werken, singen) Kosten in Höhe von 550,25 € an.



Erziehung/Bildung (1.622,49 €)

- Ein **Ernährungskurs** mit mehreren Einheiten in der Begegnungsstätte kostete 1.000,00 €.
- In der Begegnungsstätte wurde bis zum Beginn des ersten Corona-Lockdowns ein wöchentlicher **Nachhilfeunterricht** angeboten. Die Personalkosten für die bei der Stiftung angestellte Lehrkraft beliefen sich auf 452,49 €.

- Für zwei kleinere Unterstützungsleistungen an Angehörige der betreffenden Altersklasse wurden 40,00 € ausgegeben.

- Der **Wichlinghauser Kicker e.V.** wurde mit der Übernahme der Kosten des Spielbetriebes in Höhe von 1.022,00 € unterstützt.

- Die Kosten für eine Familienjahreskarte des **Wuppertaler Zoos** betragen 170,00 €.

Unterstützung wirtschaftlich Bedürftiger (418,00 €)

Mehreren Personen wurde der Eigenanteil für den wöchentlichen **Mittagstisch** in der Begegnungsstätte bzw. im Auslieferungsservice (siehe oben) erlassen. Die Bedürftigkeit wurde anhand aktueller Bescheide über staatliche Transferleistungen nachgewiesen.

Jahreskarten für 1 Erwachsener und bis zu 5 Kinder übertragbar
gültig bis **01.06.2021**
Nur für Berechtigte der AGB Stiftung DiviSpende
Schwerinstr.12, 42281 Wuppertal



DER GRÜNE ZOO WUPPERTAL
Zoologischer Garten der Stadt Wuppertal
Hubertusallee 30
42117 Wuppertal

Insgesamt belaufen sich die Ausgaben der Stiftung im ideellen Bereich auf 16.616,97 €.

DANKE...

Während der Corona-Pandemie ist es der Stiftung leider nur in sehr eingeschränktem Umfang oder lange Zeit sogar vollkommen unmöglich gewesen, ein ebenso vielseitiges Angebot an Veranstaltungen wie in den Vorjahren zu unterbreiten. So musste auch die Begegnungsstätte leider geschlossen werden und stand für Zusammenkünfte nicht zur Verfügung.

In dieser Zeit ist das Stiftungsleben in weiten Teilen nur über das außergewöhnliche Engagement

ihrer ehrenamtlich Tätigen aufrechterhalten und wahrnehmbar geblieben. Insbesondere bei der Auslieferung des

Wir danken allen Mitarbeitern des ABG-Mietertreff für ihre gute Betreuung in den schweren Zeiten

Mieterannonce in der WZ vom 04.04.2020

mobilen Mittagstisches konnten viele Kontakte zu alleinstehenden Senioren bewahrt und damit deren Vereinsamung entgegengewirkt werden. So erschien das kurze, zugewandte Gespräch unter Corona-Hygieneregeln an der Wohnungstür für viele von ihnen bald schon wichtiger als das gelieferte Essen selbst.

Den Ehrenamtlern der Stiftung gilt hierfür unser aufrichtiger und ganz herzlicher Dank!

Wuppertal, 31. Dezember 2020

ABG-Stiftung **DiviSpende**

Spendenkonto ABG-Stiftung **DiviSpende:**
IBAN DE34 3305 0000 0000 709899

Krabbel-Ecke

Wir heißen unsere neuen Bewohner ganz herzlich willkommen!



Rima Hannan
geboren am 27.11.2020



Levi Mika Hecke
geboren am 18.02.2021



Lukas Florian
geboren am 01.06.2021



Liora Faris
geboren am 05.11.2020



Lagebericht des Vorstandes

für das Geschäftsjahr 2020

1. Geschäftliche Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsentwicklung

1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2020 bewirtschaftete die Genossenschaft 206 Häuser mit 1.104 Wohnungen, zwei fremdvermieteten und fünf eigengenutzten Gewerbeeinheiten sowie 318 Garagen und Stellplätze. 436 Wohnungen sind Altbauwohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (bezugsfertig bis 20.06.1948), bei 668 Wohnungen handelt es sich um Neubauwohnungen (bezugsfertig nach dem 20.06.1948). 190 der Neubauwohnungen unterliegen der Sozialbindung, bei 25 von ihnen lief die Bindung mit Ablauf des 31.12.2020 aus. Die Gesamtwohnfläche betrug 74.827,86 qm.

50 Wohnungen standen am 31.12.2020 leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 4,52 %. 6 dieser Wohnungen in der Erbschlöer Straße wurden aus der Vermietung genommen; sie werden einem bestandsersetzenden Neubau weichen. Bei 35 der Wohnungen betrug die Leerstandszeit am 31.12.2020 länger als drei Monate; zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren für alle bis auf 3 dieser 35 Wohnungen wieder neue Nutzungsverträge geschlossen.

Am Jahresende waren 119 Personen bzw. Haushalte bei der Genossenschaft als wohnungssuchend gemeldet.

105 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 17 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluktuationsquote liegt bei 9,51 %.

1.1.2 Bestandserhaltung/Modernisierung

17 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, 7 Wohnungen wurden

teilmodernisiert bzw. umfassend instandgesetzt.

Die Häuser Breite Straße 111,113 wurden umfassend energetisch modernisiert, das heißt mit wärmegeprägten Fassaden, neuen Dächern und Fenstern sowie einer Kellerdeckendämmung ausgestattet.

Einschließlich einiger weiterer kleiner Maßnahmen wurden 1.356.370,87 € als Modernisierungsaufwand aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 954.523,22 € = 12,76 € pro qm Wohnfläche ausgegeben zuzüglich der hierauf entfallenden Personal- und Sachkosten des ABG-Regiebetriebes.

Die insgesamt für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewandten Mittel beliefen sich auf 2.310.894,09 €.

1.1.3 Mietentwicklung

Die Nutzungsgebühr wurde im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen sowie anlässlich der Neuvermietung einzelner Wohnungen erhöht.

Im freifinanzierten Wohnungsbereich liegt die Obergrenze nach Modernisierung grundsätzlich zwischen 5,90 € und 6,40 €. Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand beläuft sich auf 5,11 € / qm.

Der ganz überwiegend leerstandsbedingte Mietausfall beläuft sich auf 3,09 % der Sollmieten.

1.1.4 Wesentliche Investitionsvorhaben

2021 wird mit einem bestandsersetzenden Neubau in der Etzelstraße begonnen, der auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen fortgeschritteneren Alters zugeschnitten sein wird. Die aktuelle Kalkulation der Baukosten liegt bei insgesamt 4,73 Mio. €.

Ein weiterer bestandsersetzender Neubau ist auf dem Grundstück Erbschlöer Straße

123–133 geplant. Die bestehenden Häuser lassen sich in Hinblick auf ihre Substanz und unzureichenden Zuschnitte mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht in einen den heutigen Wohnanforderungen entsprechenden Zustand versetzen. Der Vorstand befasst sich zurzeit mit konkreten Planungen, in dem Neubau ein inklusives Wohnprojekt zu realisieren.

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 unumgänglich sein, auch auf Fremdmittel zurückzugreifen.

1.1.5 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr wurde ein Überschuss in Höhe von 123.136,86 erwirtschaftet.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	45,7%	45,0 %	44,3 %	43,8 %	43,5 %
Durchschnittsmiete/qm	5,11 €	5,07 €	5,01 €	4,98 €	4,93 €
Instandhaltungskosten/qm	12,76 €	17,22 €	16,75 €	12,21 €	14,21 €
Fluktuationsquote	9,51 %	6,52 %	7,23 %	8,39 %	7,84 %
Leerstandsquote	4,52 %	2,26 %	3,93 %	3,39 %	2,6 %

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr (Jahresfehlbetrag) wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Mieten	4.582	4.584	- 2
Abgerechnete Betriebskosten	1.534	1.512	+ 22
Subventionen	5	2	+ 3
Bestandsveränderungen	-15	20	- 35
	<u>6.106</u>	<u>6.118</u>	- 12
Betriebskosten	1.598	1.631	- 33
Instandhaltungskosten	1.434	1.710	- 276
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	7	5	+ 2
Verwaltungskosten	1.110	1.010	+ 100
Abschreibung Gebäude	1.647	1.573	+ 74
Zinsaufwand	282	314	- 32
Abschreibung Forderungen	1	3	- 2
	<u>6.079</u>	<u>6.246</u>	- 167
Betriebsergebnis	27	- 128	+ 155
Finanzergebnis	0	0	+/- 0
Neutrales Ergebnis	<u>96</u>	<u>88</u>	+ 8
Jahresüberschuss (Vorjahr: Fehlbetrag)	<u>123</u>	<u>-40</u>	+ 163

Die Ertragslage war im Berichtsjahr geprägt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Diese schlugen sich nieder in einer ungewohnt angespannten Vermietungssituation, welche zu einer vergleichsweise hohen Leerstandsquote und damit korrespondierenden Erlösschmälerungen führte. Zudem wurde von einer zunächst beabsichtigten Erhöhung der Bestandsmieten im Berichtszeitraum abgesehen, um weitere finanzielle Belastungen der Genossenschaftsmitglieder in den von großer Unsicherheit auch um Beschäftigung und Auskommen geprägten Zeiten der Pandemie zu vermeiden.

Zwar ist es inzwischen durch eine Vielzahl von Neuvermietungen gelungen, die aus dem Berichtsjahr herrührende hohe Leerstandsquote zu reduzieren; gleichwohl wirken sich die 2020 aufgelaufenen

2.3 Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte (Aktiva)				
Anlagevermögen	27.099	89	27.293	90
Umlaufvermögen	3.219	11	3.182	10
Rechnungsabgrenzungsposten	28	0	39	0
Bilanzsumme	30.346	100	30.514	100
Kapitalstruktur (Passiva)				
Eigenkapital	13.858	46	13.736	45
Rückstellungen	572	2	527	2
Verbindlichkeiten				
- langfristig	13.216	43	13.557	44
- kurzfristig	2.700	9	2.693	9
Bilanzsumme	30.346	100	30.514	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 45,7 %.

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

Wohnungsleerstände auch auf die Ertragslage des laufenden Geschäftsjahres aus. Eine Erhöhung der Bestandsmieten ist mit Blick auf die nach wie vor angespannte Einkommenssituation vieler Privathaushalte erst für 2022 geplant.

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.

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 Risiken der künftigen Entwicklung

Es steht zu befürchten, dass die COVID-19-Pandemie die allgemeine Wirtschaftslage sowie auch die Situation unserer Genossenschaft auf ungewisse Zeit weiterhin prägen wird.

Zwar zeigten sich die bergischen Unternehmen bei einer vom Wuppertaler Institut für Unternehmensforschung und Organisationspsychologie im 1. Quartal 2021 für das „Regionale Konjunkturbarometer“ durchgeführten Befragung wegen der fortschreitenden Zahl der Impfungen hoffnungsvoll in Hinblick auf eine umfassende Erholung der Wirtschaft im Bergischen Städtedreieck. Ob sich diese Erwartung allerdings bewahrheitet, bleibt abzuwarten.

Während hierzulande nämlich zurzeit tatsächlich aufgrund stark sinkender Inzidenzen erste nach einem langen dritten Lockdown zurückgewonnene Freiheiten genossen werden können, wartet das Corona-Virus mit immer neuen und zum Teil auch deutlich aggressiveren Varianten auf, die die Infektionszahlen anderenorts erneut signifikant steigen lassen.

Weitere Lockdowns dürften jedenfalls bei den schon jetzt von den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie laut Regionalem Konjunkturbarometer besonders stark betroffenen Unternehmen in weiten Teilen des stationären Einzelhandels wie auch in der Gastronomie, der Hotellerie sowie den Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen zu weiteren Schließungen führen. Die hieraus resultierenden Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt erscheinen durchaus geeignet, auch die Vermietungssituation und damit die Ertragslage unserer Genossenschaft zu beeinträchtigen.

Da die ABG aber sowohl in Hinblick auf die Liquidität als auch auf die verfügbaren Rücklagen gut aufgestellt ist, sind die beschriebenen Risiken aus heutiger Sicht nicht als existenzgefährdend für unsere Genossenschaft zu betrachten.

3.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Die ABG bietet ihren Mitgliedern über die reine Bereitstellung guten und preiswerten Wohnraums deutlich hinausgehende Serviceleistungen an. Die umfassende persönliche Beratung und Betreuung in allen vertraglichen und technischen Belangen rund um das Wohnen, die weitreichende Zuwendung gerade auch in unterschiedlichsten Problemfällen durch die Sozialarbeit bis hin zur derzeitigen Essensauslieferung an Senioren mit finanzieller und ehrenamtlich-personeller Unterstützung seitens der ABG-Stiftung DiviSpende sowie der persönliche Reparaturservice durch die den Mietern vertrauten Mitarbeiter des ABG-Regiebetriebes sind besondere Merkmale unserer Genossenschaft, die von den Mietern und Mitgliedern überaus geschätzt werden.

Häufig zeigt sich in Gesprächen mit der Mieterschaft eine daraus entstandene besondere Verbundenheit mit unserer Genossenschaft, die auch über die Pandemie hinaus Bestand haben dürfte.

4. Prognosebericht

Neben den oben bereits vorgestellten bestandsersetzenden Neubauprojekten wird der Erhaltung und Verbesserung des Bestandes weiterhin unser Hauptaugenmerk gelten, von der Modernisierung einzelner Wohnungen bis zur energetischen Sanierung kompletter Häuser.

Insgesamt sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im laufenden Geschäftsjahr 1,75 Mio. € aus Eigenmitteln bereitgestellt worden; hinzu kommt eine mit 0,47 Mio. € fremdfinanzierte energetische Sanierung zweier Gebäude. Bei Annahme moderater Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie lässt der Wirtschaftsplan 2021 die Investitionen zu.

Zudem soll 2021 mit dem bestandsersetzenden Neubau in der Etzelstraße begonnen werden. Die Plankosten liegen aktuell bei insgesamt 4,73 Mio. €. Neben dem Einsatz von Eigenmitteln in Höhe von ca. 0,95 Mio. € soll die Finanzierung unter Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln erfolgen; für die darüberhinausgehende Restfinanzierung liegt bereits eine grundsätzliche Zusage vor.

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 zur Verwirklichung der Ziele unserer Genossenschaft beigetragen haben.

Wuppertal, 23. Juni 2021

**Der Vorstand
Garnich | Gutseel | Theimann**

Wir gedenken unserer im Jahre 2020 verstorbenen Mitglieder:

Günter Otto Baudach

Hermann-Josef Beise

Ingrid Bindig-Bombach

Heinz Bogatz

Dieter Karl Erdmann Döterling

Renate Dunschen-Horn

Gertrud Eicke

August Rudolf Eschen

Manfred Eduard Fichthorn

Margarete Finkenrath

Reiner Heimen

Friedhelm Klein

Hermann Wolfgang Köhler

Hildegard Kruppa

Marianne Kuhn

Fritz Harald Langusch

Ute Moll

Ursula Möller

Udo Naujokat

Gerd Netzkau

Heinz Nolzen

Hans Peter Olbertz

Gerda Riffel

Günter Wolfgang Schad

Hannelore Karoline Schafer

Bärbel Gerda Schäfer

Uta Schröder

Luise Schuster

Hanna Renate Seligmann

Karl-Ernst Strube

Edmund Teunissen

Marga Hedwig Christel Vernez

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Mitglieder und Mieter,

ein in mancherlei Hinsicht schwieriges Jahr liegt seit dem letztenmaligen Erscheinen des Mietermagazins **WohnWort** hinter uns. Die Corona-Pandemie beeinflusst nach wie vor unser privates und berufliches Leben und ein baldiges Ende ist nicht abzusehen. Ich möchte mich dennoch mit einem kurzen Grußwort in unserem Mietermagazin an Sie wenden, um im Namen des gesamten Aufsichtsrates Ihnen herzliche Grüße zu übermitteln.

Dass die Einschränkungen durch Corona auch unsere ABG betroffen hat, haben auch Sie persönlich erfahren müssen. Über Monate war die Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr geschlossen. Die Arbeit der Büroangestellten wird nach wie vor wechselweise zur Hälfte im Homeoffice erledigt während die ABG-Regiehandwerker in gewohnter Weise für Sie da sind. Auch konnte im Jahr 2020 keine Mitgliederversammlung stattfinden. Ich hoffe sehr, dass dies am 29.09.2021 im Evangelischen Tagungszentrum „Auf dem heiligen Berg“ möglich sein wird.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist es dem Vorstand gelungen, auch weiterhin erfolgreich zu arbeiten und innovative, zukunftsprospektive Prozesse, wie z.B. den weiteren Ausbau der Digitalisierung, zu realisieren. Wie in den vergangenen Jahren so weist auch sowohl der Prüfbericht über den Jahresabschluss 2019 durch den neuen Verbandsprüfer Herrn Mackenbach als auch die Erstellung des Jahresabschlussberichtes 2020 nachhaltiges und erfolgreiches Arbeiten seitens der Gremien der ABG aus.

Der Regiebetrieb Classic hat sich personell verändert. Karl-Friedrich Gorsboth ist in den verdienten Ruhestand gegangen. An dieser Stelle vielen Dank für sein Engagement und alles Gute für die Zukunft.

Weil auch die Wuppertaler älter werden, wächst der Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen in der Stadt. Laut WZ sind 75000 Wuppertaler, das sind 21 %, Tendenz steigend, älter als 65 Jahre. Die ABG trägt mit dem Bauprojekt Etzelstr. dieser Entwicklung Rechnung. Die auf die besonderen Bedürfnisse



Bodo Untrieser, Aufsichtsratsvorsitzender der Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

der älteren Generation ausgerichteten Wohneinheiten werden leider aber auch einen höheren Quadratmetermietpreis als den in der ABG üblichen nach sich ziehen, voraussichtlich aber dennoch niedriger liegen als bei vergleichbaren Objekten in Wuppertal.

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

ABG-Mitgliederversammlung am 29.09.2021



Liebe Mitglieder der ABG,

in Corona-Zeiten ist leider Vieles anders als wir es kennen und auch schätzen.

Damit wir auf der Mitgliederversammlung die geforderten Abstandsregelungen einhalten können, haben wir ein Ausweichquartier suchen müssen und glücklicherweise im Evangelischen Tagungszentrum Auf dem Heiligen Berg auch gefunden. Die Einladung mit weiteren Details unter anderem zu Uhrzeit, Ort und Tagesordnung der Versammlung haben wir Ihnen zusammen mit dieser Ausgabe des **WohnWort** übersandt.

Um uns eine bessere Planung zu ermöglichen, möchten wir Sie bitten, Ihre Teilnahme bei uns anzumelden, vorzugsweise per Mail an

info@abg-wuppertal.de

oder anderenfalls unter den Ihnen bekannten Telefonnummern. Selbstverständlich erhalten aber auch nicht angemeldete Mitglieder Zutritt zur Versammlung.

Begleitpersonen, die nicht selbst Mitglied unserer Genossenschaft sind, können wir in diesem Jahr leider nicht zur Versammlung zulassen.

Je nach weiterem Pandemieverlauf müssen wir uns vorbehalten, die Versammlung auch kurzfristig abzusagen. Wir werden versuchen, angemeldete Mitglieder persönlich zu benachrichtigen; bitte beachten Sie aber auch zeitnah vor dem geplanten Versammlungstermin entsprechende Mitteilungen auf unserer Homepage und über unseren Newsletter **ABGaktuell**.



Bitte tragen Sie beim Betreten des Gebäudes eine FFP2- oder OP-Maske und halten beim Einlass zur Versammlung unbedingt Ihren Personalausweis und einen Nachweis über Ihren kompletten Impfschutz, Ihre Genesung oder einen aktuellen Negativtest (maximal 48 Stunden alt) bereit.

Neubau Etzelstraße 9-11

In Kürze ist es endlich so weit: die Baugrube für unseren lange angekündigten Neubau in der Etzelstraße wird ausgehoben, anschließend startet gleich der Rohbau!

Daher möchten wir Sie schon einmal mit einem kurzen Einblick in das Bauprojekt ein wenig neugierig machen.



2. Obergeschoss
Maßstab: 1:100



Ansicht Süd
Maßstab: 1:100



Ansicht Nord
Maßstab: 1:100

Etzelstraße

17 Wohnungen werden in der Etzelstraße entstehen, alle mit zeitgemäßer offener Grundrissgestaltung und Balkon oder (Dach-)Terrasse. In der Tiefgarage werden PKW-Stellplätze mit E-Lademöglichkeit eingerichtet.

Die Wohnungsgrößen liegen etwa zwischen 67 und 73 qm bei den Zweizimmer-Wohnungen und zwischen 77 und 91 qm bei den Dreizimmer-Wohnungen, die der beiden Penthäuser bei mehr als 100 qm einschließlich der großzügigen Dachterrassen.

Zielgruppe sind Menschen etwas fortgeschritteneren Alters, die den dort gebotenen Wohnkomfort genießen werden.

Wegen der aktuell recht schwierigen Preisgestaltung bei den Baumaterialien können wir uns leider noch nicht verbindlich zu den künftigen Mietpreisen äußern. Wir sind aber bestrebt und auch recht zuversichtlich, im Preisvergleich gegenüber dem Wettbewerb bei Neubauten durchaus bestehen zu können.

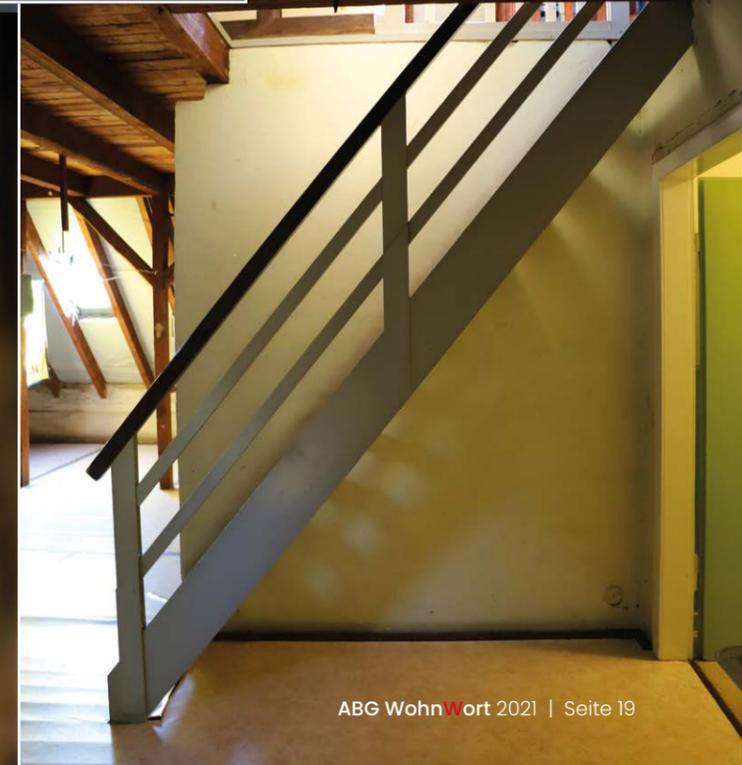
Der besondere Blick

Es gehört schon ein besonderer Blick dazu, Alltäglichem das ihm oftmals innewohnende Außergewöhnliche zu entlocken.



Mit ihrer Kamera und mit offenen Augen für das Detail ist *Lina Beise* durch einige unserer Häuser gezogen. Insbesondere die Dachböden haben sie hierbei in ihren Bann gezogen.

Auf wundervolle Weise gelingt es der talentierten Achtzehnjährigen, mit ihren Bildern die ganz besondere Atmosphäre dieser Orte einzufangen. Gefühlvoll, ein wenig melancholisch. Orte, die eine eigene Geschichte erzählen. Und ein Stück weit auch die Geschichte derer, die dort ein und aus gehen. Oder bereits vor vielen, vielen Jahren dort ein und aus gegangen waren.





Ein **heißes** Eisen – Mieterhöhungen

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“

So besagt es § 2 Absatz 1 unserer **ABG**-Genossenschaftssatzung. Sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, es ist naheliegend, dass hier als erstes an günstiges Wohnen gedacht wird. Und das auch durchaus zurecht.

Günstiges Wohnen bei der **ABG** heißt preis-wertes Wohnen. Die Wohnung ist ihren Preis wert, Wohnwert und Preis befinden sich in einer gesunden Balance, der Mietpreis richtet sich nicht etwa darauf aus, alles am Markt Mögliche mit den Mieten abzuschöpfen.

So hat die **ABG** ihre letzte große Mieterhöhung im Jahre

2011 gefahren. Die Auswirkungen machten sich ganzjährig erst 2012 bemerkbar, als die Durchschnittsmiete im **ABG**-Bestand von 4,37 € auf 4,60 € pro Quadratmeter anstieg, siehe nebenstehende Übersicht:

Eine kleinere Mieterhöhung, von der längst nicht alle Wohnungen betroffen waren, erfolgte 2015. Hierdurch stieg die Durchschnittsmiete 2016 von 4,82 € auf 4,93 €.

Die äußerst moderaten durchschnittlichen Mietsteigerungen in den übrigen Jahren um wenige Cent pro Quadratmeter ergaben sich ausschließlich aus höher-

Jahr	Miete Ø
2010	4,32 €
2011	4,37 €
2012	4,60 €
2013	4,67 €
2014	4,72 €
2015	4,82 €
2016	4,93 €
2017	4,98 €
2018	5,01 €
2019	5,07 €
2020	5,11 €

preisigen Neuvermietungen von Wohnungen, die zuvor aufwändig modernisiert wurden. Die Bestandsmieten im restlichen, weit überwiegenden Wohnungsbestand hingegen wurden in dieser Zeit nicht angerührt und blieben unverändert auf ihrem bisherigen Stand.

Dies funktionierte auch eine ganze Weile recht gut. Durch solides Haushalten gelang es der **ABG**, Jahr für Jahr bei anhaltend hohem Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand gute Überschüsse zu erzielen. Diese wurden – wie es sich für eine Genossenschaft gehört – ganz überwiegend wieder in die Pflege des eigenen Wohnungsbestandes investiert.

In den letzten Jahren hat sich unterdessen gezeigt, dass die Ertragskraft der Genossenschaft gesunken ist. Dies liegt auch auf der Hand, denn stetig steigende Kosten in durchgängig allen Bereichen des Handwerks, der Haustechnik und auch in

der Verwaltung können bei nahezu gleichbleibenden Mietentnahmen naturgemäß nicht auf Dauer aufgefangen werden. Von den aktuellen Preis-Kapriolen auf dem Markt für Baustoffe ganz zu schweigen.

Folglich fällt es zunehmend schwerer, die für die Instandhaltung und Modernisierung der Häuser und Wohnungen notwendigen Mittel bereitzustellen. Diese sind aber erforderlich, um zugleich die beiden weiteren Zweckbestimmungen der Genossenschaft, nämlich neben der sozial verantwortbaren auch eine gute und sichere Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten.

Aus diesem Grund hatte der Vorstand bereits beschlossen, spätestens im Jahre 2020 eine weitere Mietanpassung vorzunehmen – und dann kam Corona. Es war zunächst vollkommen unvorhersehbar, inwieweit Genossenschaftsmitglieder bzw. –mieter von den Auswirkungen

der Pandemie durch Kurzarbeit oder gar Jobverlust betroffen sein würden. Unter diesen Vorzeichen war es selbstverständlich, dass von den geplanten Mieterhöhungen zunächst Abstand genommen wurde.

Inzwischen hat sich aber gezeigt, dass die **ABG**-Mieter glücklicherweise weitestgehend von Einkommenseinbußen verschont geblieben sind. Dort wo es finanzielle Engpässe bei der Mietzahlung gab, wurden diese in gutem Einvernehmen und mit der gebotenen Geduld überwunden.

So ist es nun an der Zeit, das heiße Eisen anzupacken und die inzwischen in der Tat dringend erforderlichen Mietanpassungen durchzuführen.

Im genossenschaftlichen Sinne hoffen wir aufgrund des zuvor Beschriebenen auf Ihr zustimmendes Verständnis, wenn Sie in den nächsten Wochen ein entsprechendes Schreiben Ihrer **ABG** in den Händen halten werden.

Treppenhaus günstig *tipptopp*

Die Treppenhausreinigung ist in manchen Häusern ein leidiger Dauerbrenner.

Manchen mangelt es an Zeit, Anderen fällt es inzwischen aufgrund fortgeschrittenen Alters recht schwer und gelegentlich fehlt auch einfach die Lust dazu. Und Hand auf's Herz, mit wahrer Begeisterung begeben sich ohnehin die Wenigsten an die Erfüllung dieser eher lästigen Mieterpflicht aus der Hausordnung.

Dieses Problems hat sich der Immobilienservice Deutschland angenommen und bietet mit **TipptoppTreppe** eine tolle Lösung:

Jede einzelne Mieterin, jeder einzelne Mieter kann **TipptoppTreppe** für sich buchen, und schon ab dem übernächsten Monat wird die Treppenhausreinigung inklusive der Fenster sowie die Reinigung von Keller und Dachboden in festgelegten Intervallen erledigt.

Und das Ganze für nur 17,85 € pro Monat und Wohnung!

Nähere Informationen finden Sie unter:
www.tipptoppTreppe.de



Tipptopp
Tipp
Topp Treppe

Buchung und Abwicklung erfolgen grundsätzlich direkt über **TipptoppTreppe**.

Wir bitten allerdings **vorab um Kontaktaufnahme mit der ABG-Geschäftsstelle**, da wir Ihr Haus für diesen Service erst freigeben müssen.

Doris Komarowsky kümmert sich gerne darum:
0202 - 250 86 10, doris.komarowsky@abg-wuppertal.de



Wohnen. Aber wie?

Kinder sind unsere Zukunft. Familien geben ihnen Geborgenheit.
Aber wohnen in einer Strohhütte?
Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



DESWOS

www.deswos.de

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21



Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

Schwerinstraße 12
42281 Wuppertal

Telefon 02 02 - 250 86 10

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



NOTDIENSTPLAN

– zu verwenden an Wochenenden,
Feiertagen und nach 18 Uhr

HEIZUNG/SANITÄR

ELEKTRO

DACHDECKER

NORDPARK

Nordpark gesamt, Klingelholl 14, Klingelholl 19, Rotkehlchenweg	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. Borde ☎ 2423322
-------------------	----------------------------------	----------------------------------------	----------------------------

NOTDIENST FÜR ALLE GEBIETE:

Brunata Störung	0800-00011797	Rohrreinigung	Fa. Roka ☎ 445444
Mo - Fr von 8.00-16.00 Uhr	0234-378344-0/ -30	Schlüsseldienst	Fa. Becker ☎ 0172-6002369
Vodafone (ehemals Unitymedia) Störung	0221-46619074		