

AUSGABE **17** | Juni 2022

WOHN**W**ORT

DAS **ABG** MIETERMAGAZIN



Unter anderem in dieser Ausgabe:

Seite 4

ABG-Stiftung DiviSpende

Tätigkeitsbericht 2021

Seite 8

Lagebericht des Vorstands

ABG-Jahresabschluss zum 31.12.2021

Seite 16

Geflohen aus der Ukraine

Ein Bericht

Seite 20

Ihre ABG – mehr als gut wohnen

Besondere Serviceangebote

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
Nachruf Eckhard Beier	Seite 14
Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	Seite 15
Geflohen aus der Ukraine	Seite 16
Unterwegs mit dem ABG-Lastenrad	Seite 18
Die ABG setzt auf E-Mobilität	Seite 19
Ihre ABG - mehr als gut wohnen	Seite 20

IMPRESSUM

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

Redaktion: Michael Garnich,
Doris Komarowsky

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



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

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

es ist Krieg in Europa. Geboren fast zwei Jahrzehnte nach Ende des zweiten Weltkriegs und aufgewachsen in dem mahnenden Bewusstsein, dass sich Derartiges niemals wiederholen darf, hätte ich es nicht für möglich gehalten, diesen Satz einmal schreiben zu müssen. Und schon gar

nicht in unserem **WohnWort**. Aber die Auswirkungen des Krieges haben auch die ABG erreicht. Und zwar in Person derjenigen, die alles in der Ukraine zurücklassen und aus ihrer Heimat flüchten mussten. Wie Roman und seine Familie, über die wir hier berichten. Einige Wohnungen haben wir in den vergangenen Wochen an Geflüchtete vermietet und damit ihre verzweifelte Lage hoffentlich ein Stück weit lindern können. Lassen Sie uns unsere neuen Nachbarn und Genossenschaftsmitglieder willkommen heißen!

Die ABG hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem moderat positiven Ergebnis abschließen können. Die ABG-Stiftung **DiviSpende** ist im zurückliegenden Jahr wieder engagiert aktiv gewesen und auch der Mietertreff füllt sich nach schmerzlicher Auszeit nun wieder mit Leben. E-Mobilität findet bei der ABG sowohl auf zwei als auch auf vier Rädern statt. Und da wir erstaunlich häufig in überraschte Mieteraugen blicken, möchten wir Ihnen gerne noch einmal in's Bewusstsein bringen, welche Besonderheiten Ihre ABG auch Ihnen zu bieten hat.

Haben Sie eine anregende Lektüre und seien Sie herzlich begrüßt

Ihr

ABG-Stiftung DiviSpende

Bericht über die Erfüllung des Stiftungszwecks 2021



Trainingsanzüge für die U17 des TSV Union Wuppertal e.V.

Die Stiftung ist im Bereich folgender Stiftungszwecke fördernd tätig geworden:

Jugend- und Altenhilfe (6.500,07 €)

- Die Stiftung unterhält einen **Kleinbus**, mit dem in allerer-

ter Linie ältere, überwiegend gehbehinderte Menschen zu Veranstaltungen etwa in der Begegnungsstätte abgeholt und anschließend sicher wieder nach Hause gebracht werden. Während der auch 2021 noch anhaltenden Corona-Pandemie wurde der Kleinbus vorwiegend für die wöchentliche Auslieferung eines

Mittagessens an Senioren genutzt, denen eine eigenständige Versorgung in Pandemiezeiten schwerfiel. Die Unterhaltskosten beliefen sich auf 3.207,48 €.

- Der oben genannte wöchentlich ausgelieferte Mittagstisch wurde von der Stiftung mit 1.750,47 € bezuschusst.

- Der Schulverein der katholischen Grundschule Alarichstraße wurde bei der Anschaffung eines **Spielgerätes** für den Schulhof mit 648,00 € unterstützt.
- In der Begegnungsstätte fanden Kurse mit den Inhalten **Gedächtnistraining** sowie **Sitzgymnastik** statt. Diese richteten sich ebenfalls an ein ganz überwiegend betagtes Publikum. Die Honorarkosten beliefen sich auf 360,00 €.
- Das Honorar für einen **Online-Zauberkurs** für Kinder betrug 294,25 €.
- Für den ITG Hochschulkindergarten Wuppertal wurden zwei **Hörspielboxen** angeschafft zum Preis von 157,95 €.
- Weitere Kleinkosten in diesem Bereich lagen bei 81,92 €.

Kunst und Kultur (2.599,51 €)

- Der Kinderferienzirkus Casselly wurde für die **Einzelbetreuung von Kindern mit Handicap** bedacht mit 1.000,00 €.

- Außerdem wurde einigen Kindern die Teilnahme am Kinderferienkurs Casselly im Rahmen eines **Sommerferienprogrammes** ermöglicht; die Kosten lagen bei 600,00 €.

- Der Frauenchor Wupperklang wurde unterstützt durch vorübergehende Übernahme der



Handwerker-Nachwuchsförderung im Mietertreff

Miete für den Probenraum in Höhe von 840,00 €.

- Darüber hinaus fielen für **Kreativangebote** in der Begegnungsstätte (basteln, werken) Kosten an in Höhe von 159,51 €.

Sport (6.328,26 €)

- 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 2.869,44 €.

- Die Sport- und Spielgemeinschaft Ronsdorf e.V. wurde für

den Neubau ihrer **Sportanlage** mit 1.000,00 € unterstützt.



Spendenstein für die Spendenwand der SSG Ronsdorf e.V.

- Der Wichlinghauser Kicker e.V. wurde mit der Übernahme der **Kosten des Spielbetriebes** in Höhe von 838,00 € gesponsert.
- Die U17-Damenmannschaft des TSV Union Wuppertal wurde mit **Trainingsanzügen** ausgestattet im Wert von 799,92 €.
- Es wurden zwei **Online-Tanzkurse** für Kinder angeboten für 450,00 €.



Sitzgymnastik im Mietertreff

- Dem Förderverein **Bandwirker-Bad** Ronsdorf e.V. kamen im Rahmen einer Patenschaft 130,90 € zu.
- Ein **WingTsun Online-Training** für Kinder kostete 120,00 €.
- Die Gebühren für einen **Wintergymnastik Online-Kurs** betragen 120,00 €.

Erziehung/Bildung (991,32 €)

- Der Verein Sozialtherapeutische Kinder- und Jugendarbeit e.V. wurde bei der Anschaffung von **Tablets für die Schularbeit** gesponsert mit 500,00 €.
- In der Begegnungsstätte wurde ein wöchentlicher **Nachhilfeunterricht** angeboten, sofern

die Corona-Beschränkungen dies zuließen. Die Personalkosten für die bei der Stiftung angestellte Lehrkraft beliefen sich auf 266,32 €.

- Ein **Online-Kochkurs** schlug zu Buche mit 225,00 €.

Unterstützung wirtschaftlich Bedürftiger (859,00 €)

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

Insgesamt belaufen sich die Ausgaben der Stiftung im ideellen Bereich auf 17.278,16 €.

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 früheren Jahren zu unterbreiten. So musste auch die Begegnungsstätte leider langfristig geschlossen werden und stand

für Zusammenkünfte über viele Monate 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 mobilen Mittags-

tisches konnten viele Kontakte zu alleinstehenden Senioren bewahrt und spürbare Zuwendung gelebt werden.

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

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

Wuppertal, 31. Dezember 2021

ABG-Stiftung **DiviSpende**

Krabbel-Ecke

Wir heißen unsere neuen Bewohner ganz herzlich willkommen!



Emma Quast
geboren am 20.12.2021



Eva Maria Schliephake
geboren am 12.02.2022



Rosa Hess
geboren am 30.06.2021



Roco Grebe
geboren am 23.10.2021



Mohammad Hannan
geboren am 27.01.2022



Lagebericht des Vorstandes

für das Geschäftsjahr 2021

1. Geschäftliche Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsentwicklung

1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2021 bewirtschaftete die Genossenschaft 206 Häuser mit 1.103 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). 165 der Neubauwohnungen unterliegen der Sozialbindung. Die Gesamtwohnfläche betrug 74.827,86 qm.

50 Wohnungen standen am 31.12.2021 leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 4,52 %. Hierin enthalten sind 14 Wohnungen in der Erbschlöer Straße, die einem bestandsersetzenden Neubau weichen werden und aus der Vermietung genommen wurden. Bei 21 der übrigen 36 Wohnungen betrug die Leerstandszeit am 31.12.2021 länger als drei Monate; zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren für 13 dieser 21 Wohnungen wieder neue Nutzungsverträge geschlossen.

Am Jahresende waren 189 Personen bzw. Haushalte bei der Genossenschaft als wohnungssuchend gemeldet.

97 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 24 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluktuationsquote liegt bei 8,79 %.

1.1.2 Bestandserhaltung/Modernisierung

14 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, zwei weitere im Zuge einer Modernisierung zusammengelegt.

Die Häuser Breite Straße 109 und 115 wurden umfassend energetisch modernisiert, das heißt mit wärmegeprägten Fassaden, neuen Dächern und Fenstern sowie einer Kellerdeckendämmung ausgestattet.

Sämtliche Häuser und Garagen der Genossenschaft in Beyenburg wurden mit einem elektronischen Türschließsystem ausgestattet.

Einschließlich weiterer kleiner Maßnahmen wurden 1.427.442,04 € als Modernisierungsaufwand aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 958.982,67 € = 12,82 € 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 2.386.424,71 €.

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 5,16 € / qm.

Der ganz überwiegend leerstandsbedingte Mietausfall beläuft sich auf 3,76 % der Sollmieten.

1.1.4 Wesentliche Investitionsvorhaben

Im Berichtsjahr wurde mit einem bestandsersetzenden Neubau in der Etzelstraße begonnen, der auf die besonderen Bedürfnisse von Menschen fortgeschrittenen Alters zugeschnitten sein wird. Die ursprüngliche Kalkulation der Baukosten

liegt bei insgesamt 4,73 Mio. €. Sie wird aber wegen der inzwischen spürbar gestiegenen Baupreise noch zu überarbeiten sein.

Ein weiterer bestandsersetzender Neubau ist auf dem Grundstück Erbschlöer Straße 12-3133 geplant. Die bestehenden Häuser lassen sich aufgrund ihrer Substanz und unzureichender Zuschnitte mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht in einen den heutigen Wohnanforderungen entsprechenden Zustand versetzen. Die Genossenschaft beabsichtigt, dort ein inklusives Wohnprojekt zu realisieren.

Darüber hinaus wird die energetische Sanierung der Häuser weiter vorangetrieben, 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 ist es unumgänglich, auch auf Fremdmittel zurückzugreifen.

1.1.5 Geschäftsergebnis

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

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	46,8%	45,7%	45,0 %	44,3 %	43,8 %
Durchschnittsmiete/qm	5,16 €	5,11 €	5,07 €	5,01 €	4,98 €
Instandhaltungskosten/qm	12,82 €	12,76 €	17,22 €	16,75 €	12,21 €
Fluktuationsquote	8,79%	9,51 %	6,52 %	7,23 %	8,39 %
Leerstandsquote	4,52%	4,52 %	2,26 %	3,93 %	3,39 %

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Mieten	4.599	4.582	+ 17
Abgerechnete Betriebskosten	1.520	1.534	- 14
Subventionen	- 7	5	- 12
Bestandsveränderungen	<u>62</u>	<u>-15</u>	+ 77
	<u>6.174</u>	<u>6.106</u>	+ 68
Betriebskosten	1.659	1.598	+ 61
Instandhaltungskosten	1.379	1.434	- 55
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	5	7	- 2
Verwaltungskosten	1.213	1.110	+ 103
Abschreibung Gebäude	1.613	1.647	- 34
Zinsaufwand	243	282	- 39
Abschreibung Forderungen	<u>0</u>	<u>1</u>	- 1
	<u>6.112</u>	<u>6.079</u>	+ 33
Betriebsergebnis	62	27	+ 35
Finanzergebnis	0	0	+/- 0
Neutrales Ergebnis	<u>71</u>	<u>96</u>	- 25
Jahresüberschuss	<u>133</u>	<u>123</u>	+ 10

Auch im laufenden Geschäftsjahr wird die Ertragslage durch einen erheblichen Sanierungsbedarf belastet. Gleichzeitig sind aktuell ungewöhnlich hohe Preissteigerungen im Baugewerbe zu verzeichnen. Dies erfordert äußerst kostenbewusste Investitionsentscheidungen und ein sorgsames Abwägen der jeweiligen Dringlichkeiten. Die aktuell durchgeführten allgemeine Mieterhöhungen im gesamten Wohnungsbestand werden sich hingegen positiv auf die Ertragslage auswirken.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr

2.3 Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte (Aktiva)				
Anlagevermögen	27.168	91	27.099	89
Umlaufvermögen	2.562	9	3.219	11
Rechnungsabgrenzungsposten	17	0	28	0
Bilanzsumme	29.765	100	30.346	100
Kapitalstruktur (Passiva)				
Eigenkapital	13.914	47	13.858	46
Rückstellungen	642	2	572	2
Verbindlichkeiten				
- langfristig	12.466	42	13.216	43
- kurzfristig	2.743	9	2.700	9
Bilanzsumme	29.765	100	30.346	100

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

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

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 46,8 %.

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

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

Seit dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24.02.2022 herrscht Krieg auf europäischem Boden. Dieser Umstand bereitet Anlass zu größter Sorge; die endgültigen Auswirkungen auch auf Deutschland sind zurzeit kaum verlässlich einzuschätzen.

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen hat ermittelt, dass die Baupreise für Wohngebäude im Februar 2022 um 13 % höher lagen als ein Jahr zuvor. Bei einigen Gewerken lagen die Preissteigerungen sogar noch deutlich darüber, im Rohbaubereich etwa bei den Entwässerungskanalarbeiten (+19,2 %) und den Zimmer- und Holzbauarbeiten (+ 27,4 %), im Ausbaubereich bei den Metallbauarbeiten (+17,6 %) und bei den Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+17,9 %).

Als ursächlich für die enormen Preissteigerungen sind die derzeitigen hohen Materialkosten, Baustoffengpässe und verknappte Handwerkerkapazitäten anzusehen.

Demgegenüber stehen stetig steigende Anforderungen beim Neubau und der Modernisierung von Wohnungen. Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien, Schall-, Brand- und Naturschutz, Barrierefreiheit, moderne Medienversorgung, zukunftsfähige Elektroinstalltionen, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards prägen die To-do-Liste der Wohnungsunternehmen, so auch diejenige der ABG.

Diese Risiken sind geeignet, sich spürbar auf die Ertrags- und Vermögenslage unseres Unternehmens auszuwirken. Aufgrund auskömmlicher Liquidität und verfügbarer Rücklagen sind die beschriebenen Risiken aus heutiger Sicht aber nicht als existenzgefährdend für unsere Genossenschaft anzusehen.

3.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Die ABG bietet ihren Mitgliedern über die reine Bereitstellung guten und preiswerten Wohnraums deutlich hinausgehende Serviceleistungen an. Die umfassenden persönliche Beratung und Betreuung in allen vertraglichen und technischen Belangen rund um das Wohnen, die weitreichende Zuwendung in unterschiedlichsten Problemfällen durch die Sozialarbeit, der persönliche Reparaturservice durch die den Mietern vertrauten Mitarbeiter des ABG-Regiebetriebes und nicht zuletzt auch die gemeinschaftsfördernden Angebote seitens der ABG-Stiftung DiviSpende sind besondere Merkmale unserer Genossenschaft, die von ihren Mietern und Mitgliedern überaus geschätzt werden.

Ein solches Engagement sorgt für eine besondere Verbundenheit der Mieterschaft mit unserer Genossenschaft und wird auch außerhalb des Unternehmens wertschätzend wahrgenommen. Dies gibt hinreichenden Anlass, von einer weiterhin verlässlichen Nachfrage nach Wohnungen der ABG auszugehen.

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 1,85 Mio. € aus Eigenmitteln bereitgestellt worden. Hinzu kommen mit ca. 0,5 Mio. € fremdfinanzierte energetische Sanierungen im Bereich der Dämmung diverser Keller- und oberster Geschossdecken sowie des hydraulischen Abgleichs von Zentralheizungen und für die Fenstererneuerung. Der Wirtschaftsplan 2022 lässt diese Investitionen zu.

Zudem wurde inzwischen mit dem bestandsersetzenden Neubau in der Etzel-

straße begonnen. Die Plankosten liegen aktuell bei insgesamt 4,73 Mio. €; wegen der gestiegenen Baupreise werden hier allerdings noch Anpassungen erforderlich sein. Neben dem Einsatz von Eigenmitteln in Höhe von ca. 0,95 Mio. € erfolgt die Finanzierung unter Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln und eines Hausbank-Darlehens.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 weist einen moderaten Jahresüberschuss in Höhe von 90.000 € aus. Bei Einhaltung der dort aufgestellten Prämissen kann die Ertragslage demnach als gesichert angesehen werden.

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, 18. Mai 2022

**Der Vorstand
Garnich | Gutseel | Theimann**

Wir gedenken unserer im Jahre 2021 verstorbenen Mitglieder:

Veronika Bendig

Dirk Braun

Richard Connerth

August Eschen

Hermann Bodo Funke

Hans-Jürgen Goßmann

Heike Gottmann

Willi Manfred Grapp

Katharina Gross

Amalie Elli Ruth Grün

Ute Henn

Gabriele Hülsberg

Sonja Josefiak

Helga Gisela Knapp

Maria Elisabeth Körschgen

Heinz Krüner

Marion Kuckelsberg

Heinz Merschjohann

Paul Friedrich Neumann

Elly Anna Offermann

Ingeborg Redwanz

Bernhard Siegbert Saiber

Dieter Spitzley

Karl-Ernst Strube

Helena Viehöfer

Anneliese Wacob

Hedda Weber

Hans Weber

Gabriele Anita Anna Wieser

Rolf Wintges

Kurt Zwanzig

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Liebe Mitglieder/innen und Mieter/innen,

wer hätte im Frühjahr 2020 gedacht, dass die Corona-Pandemie auch noch in diesem Jahr das private und berufliche Leben so stark beeinflusst und ein Ende immer noch nicht abzusehen ist. Allmählich nähern wir uns aber wieder einer gewissen Normalität, so dass auch die Mitgliederversammlung Ende Juni im Evangelischen Tageszentrum auf der Hardt stattfinden kann.

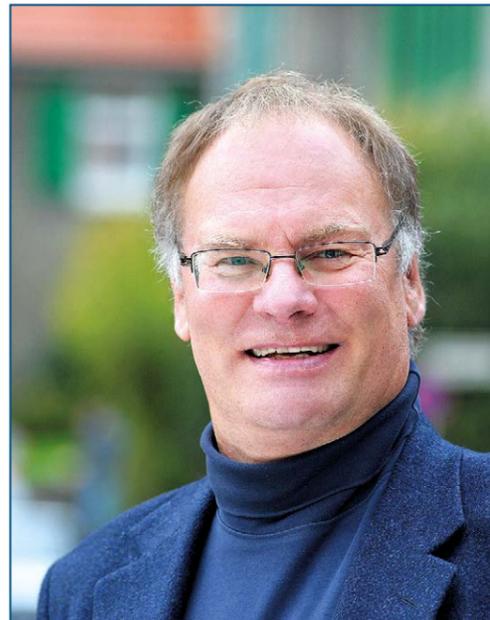
Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist es dem Vorstand gelungen, auch weiterhin erfolgreich zu arbeiten, was im Prüfbericht des Verbandprüfers Herrn Mackenbach seinen Niederschlag findet.

Wie wir alle erfahren mussten, sind die Lebenshaltungskosten, besonders Lebensmittel, Energieträger wie Gas, Strom und Benzin in der Coronazeit angestiegen. Unglücklicherweise ist diese Entwicklung durch den Krieg in der Ukraine noch sehr verstärkt worden. Auch im Bereich Baumaterialien sind die Preise exorbitant gestiegen, was sich negativ auf das Bauprojekt Etzelstr. auswirkt. Um aber auch weiterhin erfolgreich wirtschaftlich arbeiten zu können, ist eine eigentlich schon vor der Coronazeit geplante, aber aus sozialen Aspekten bis zu diesem Jahr verschobene moderate Mietanpassung, notwendig geworden.

In der Geschäftsstelle schreitet die Digitalisierung weiter voran. Die ABG erhält in naher Zukunft eine neue Homepage, die neben einem moderneren Auftritt auch den sozialen Aspekt der ABG hervorheben soll.

Auch wurde ein Elektro-Lastenfahrzeug angeschafft, um es den Mietern als alternatives Transportmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Januar 2022 verstarb Herr Eckhard Beier, der nach einigen Jahren als Aufsichtsratsmitglied 2001 in den Vorstand der ABG wechselte und in dieser Funktion bis zu seinem gesundheitlich bedingten Ausscheiden 2018 erfolgreich an den Gestaltungsprozessen unserer ABG mitwirkte. Über die ABG hinaus verband mich mit Eckhard Beier ein sehr freundschaftliches Verhältnis. Viele Feiern, sportliche Aktivitäten und gemeinsame Urlaube durfte ich mit ihm erleben. Sein Tod erfüllt mich mit



Bodo Untrieser, Aufsichtsratsvorsitzender der Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

großer Trauer, was gleichermaßen für die Geschäftsführung und die Mitarbeiter der ABG gilt.

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, oder der Coronazeit angepasst: bleiben Sie negativ.

Mit freundlichen Grüßen



Traurig mussten wir Anfang des Jahres Abschied nehmen von unserem ehemaligen Vorstandsmitglied

Herrn Eckhard Beier

Anknüpfend an einige Jahre Aufsichtsratsstätigkeit wechselte Herr Beier im Sommer 2001 in den Genossenschaftsvorstand. Mit Hingabe wirkte er in dieser Funktion entscheidend an all den Projekten mit, die das Gesicht unserer Genossenschaft heute prägen.

2018 musste Herr Beier sein Vorstandsamt zu unserem großen Bedauern aus gesundheitlichen Gründen niederlegen. Am 18. Januar 2022 ist er seinem Leiden erlegen.

Wir haben uns verabschiedet von ihm als überaus liebenswertem Kollegen und Freund in dankbarer Erinnerung an eine stets gute gemeinsame Zeit.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitende der Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

Geflohen

aus der UKRAINE

Einladend lag die Ferienhaussiedlung in Kyryliwka, einer Stadt am Asowschen Meer in der südlichen Ukraine.

Mit seinen eigenen Händen hatte Roman die hübschen Holzhäuser errichtet, die auch dieses Jahr wieder auf die längst angekündigten ersten Feriengäste im Frühling warteten.

Doch dann kam der 24. Februar 2022. Und mit ihm kamen Putins Panzer, Putins Raketen. Schnell wird deutlich, dass es nicht lange dauern wird, bis die Stadt abgeriegelt ist. Angst macht sich breit. Die Angst um das pure Überleben.

Da wird Roman klar: Sie müssen hier weg! Zu bedrohlich sind die Nachrichten, die Sirenen, das Dröhnen der nahenden Panzer, die Schüsse. Er muss seine Frau, seinen Stiefsohn, die Mutter, die Schwester und auch sich selbst in Sicherheit bringen. Um den Preis, dafür seine Heimat, seine gesamte Existenz zurückzulassen. Alles, was er sich über so viele Jahre hinweg aufgebaut hat, verlorenzugeben. Und wohlmöglich nie mehr wiederzusehen.

Innerhalb von drei Stunden sitzen alle Fünf mit dem Nötigsten im Auto, Richtung Moldawien. Fünf Versuche brauchen sie, um die Grenze zu überqueren. Von dort weiter durch Rumänien, über Ungarn,

dann Österreich nach Deutschland. An der Rumänischen Grenze kommt ihnen sein Freund aus Wuppertal mit seinem Wagen entgegen, um die enge Situation in Romans Auto zu lindern.

Neun lange Tage dauert die Flucht aus dem Kriegsgebiet. Vollkommen erschöpft gelangt die Familie nach Wuppertal und kommt erst einmal bei Romans Freund unter, der schon länger hier lebt.

Wie soll es nun weitergehen? In einem fremden Land. Dessen Sprache sie nicht verstehen und schon gar nicht sprechen. Ohne Geld. Mit kaum mehr Habseligkeiten als der Kleidung, die sie auf dem Leib tragen.

Eine Wohnung wird gefunden, bei der ABG. Ein neues Zuhause. Vorübergehend? Oder etwa für immer? Recht bald kommt man in Kontakt, lernt erste Leute aus der Nachbarschaft und dem nahen Mietertreff



Kyryliwka

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

kennen. Mit dem Google-Übersetzer werden Sprachbarrieren überwunden. Die Welle der Hilfsbereitschaft ist überwältigend. ABG-Mieter und Stiftung-Ehrenamtler tragen Sach- und Geldspenden zusammen.

Igor, Romans Stiefsohn, ist überglücklich, spontan zum Osterferienprogramm im WPZ eingeladen zu werden. Um für ein paar Stunden das Grauen der letzten Tage und Wochen zu vergessen. Nach den Ferien wird er am Fußballtraining des SC Viktoria Rott teilnehmen können. Eigene Fußballschuhe und das erste Trainingsoutfit bekommt er von der **DiviSpende**. Sport direkt, der Sporthändler, legt sogar noch einen Fußball drauf. Viktoria Rott

spendiert einen Trainingsanzug. Strahlende und zugleich vor Glück feucht schimmernde Kinderaugen. Dankbarkeit. Und die Freude auf ein bisschen Normalität.

Kommt an bei uns, Roman, Du und Deine Familie. Kommt zur Ruhe und gesundet an Eurer Seele. Ihr seid uns herzlich willkommen!

Unterwegs mit dem ABG-Lastenrad



Es war im Dezember 2021, als wir es zum ersten Mal sahen. Das neue, schicke Lastenrad der ABG. Von der Genossenschaft, für die Mitglieder.

Das war mal eine Überraschung! Als Familie hatten wir die Anschaffung eines Lastenrads schon einige Male thematisiert, sonderlich konkret waren die Pläne allerdings noch nicht. Hier bot sich also die Gelegenheit wiederholt und unter alltäglichen Bedingungen ein Lastenrad „auf Herz und Nieren“ zu prüfen. Nach kurzer Einweisung durch ABG-Vorstand Christian Theimann ging es auch schon los.

Die Ausstattung ist sehr umfangreich:

Ein Faltschloss ist bereits am Rahmen befestigt. Der gleiche Schlüssel öffnet sowohl das Schloss, als auch die Akku-Halterung.

Dank einer umklappbaren Sitzbank kann das Rad sowohl zum Transport von Lasten, als auch zum Transport von (kleinen) Kindern genutzt werden. Die Masse von 60 kg darf dabei nicht überschritten werden.

Ein ausklappbares Verdeck bietet den Kleinen dabei Schutz vor Wind und Wetter.

Am Lenkrad kann mittels Handsteuerung der elektrische Motor gestartet werden, auch die Gangschaltung wird so gesteuert.

Soweit die Theorie. Ein wenig gewöhnungsbedürftig war es dann schon. Lastenräder sind größer und schwerer als normale Fahrräder. Das Lenkverhalten ist anders, der Wendekreis größer und der Bremsweg (besonders beladen!) länger.

Klingt kompliziert, ist es aber nicht. Bereits nach kurzer Zeit fühlt man sich sicher und fährt flüssig im Straßenverkehr mit. Sehr praktisch ist dabei der automatische Wechsel in den niedrigsten Gang, nachdem das Rad gestanden hat. So kann man auch bei Steigung gut und zügig nach einer roten Ampel anfahren. Wir nutzten es trotz bescheidenen Wetters und kurz vor Weihnachten kam dann der Hätetest: Der Familieneinkauf für Weihnachten sollte autofrei mit dem Lastenrad erledigt werden. Leergut wegbringen, in zwei Supermärkten und in einem Getränkemarkt einkaufen und nun stand ich vor dem picke-packe-voll beladenem Lastenrad. In Gedanken sah ich mich schon hechelnd und schwit-

zend das Lastenrad schieben. Aber es sollte anders kommen: Nahezu mühelos schiebt der Motor das Lastenrad mit der Zuverlässigkeit eines gutmütigen Lastenesels den Berg rauf nach Hause. Ganz unkompliziert.

Als Fazit kann ich sagen, dass ich im Dezember und Januar noch nie so oft mit dem Fahrrad unterwegs war, wie in den zurückliegenden Monaten. Für so manchen Anlass eine echte Alternative zum Auto. Einen Tipp habe ich auch noch parat:

Die 3-H-Regel:

1. Helm
2. Helle Kleidung
3. Handschuhe

Die Kinder waren bereits nach den ersten Metern begeistert und selbst der Zweijährige hat „Lastenrad“ in sein Vokabular aufgenommen. Vielleicht nehmen Sie es demnächst auch in ihr „Mobilitäts-Portfolio“ auf? Wir werden es gerne weiterhin nutzen.

Viele Grüße, Familie Kudlek



Die ABG setzt auf E-Mobilität

Elektro-Mobilität ist auch für die ABG ein großes Thema, das sich nicht allein auf die Anschaffung des E-Lastenrades (siehe Beitrag auf der Nebenseite) beschränkt. Schon einige Jahren teilen sich die Bauleiter ihren rein elektrisch angetriebenen Smart; die Geschäftsleitung ist seit wenigen Monaten in einem Fahrzeug mit Hybrid-Antrieb unterwegs. Wenn künftig Fahrzeuge aus dem ABG-Fuhrpark ausscheiden, wird vorrangig Ersatz durch ein E-Auto geschaffen werden.

Neben der Geschäftsstelle wurde kürzlich eine Ladesäule errichtet, an der zwei



Fahrzeuge gleichzeitig ihren Strombedarf stillen können. Nachdem sich deren Betrieb inzwischen eingespielt und bewährt hat, steht nun zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Artikels die Freigabe der Ladesäule auch für ABG-Mitglieder unmittelbar bevor.

Denn aus der Mieterschaft mehrten sich die Nachfragen nach Lademöglichkeiten in ihren Wohngebieten. Entsprechend sind für die Tiefgaragen-Stellplätze im Neubau Etzelstraße jeweils Stromanschlüsse eingeplant, an denen auch die Installation einer Wallbox denkbar ist. Zudem wurden bisher zwei Einzellösungen für Mieter mit eigener angemieteter Garage bzw. Stellplatz realisiert. Diese Praxis wird allerdings nicht mehr weiterverfolgt.

Insbesondere wegen der Auslastungsgrenzen des öffentlichen WSW-Stromnetzes können nicht nach Herzenslust neue Ladesäulen errichtet werden. Die ABG wird sich der Thematik daher nun siedlungsbezogen annehmen. Das heißt, wie im Nordpark sollen auch in weiteren Siedlungen Lademöglichkeiten geschaffen werden, die für mehrere dort wohnende ABG-Mitglieder zugänglich sind.

Daher melden Sie Ihren Bedarf gerne an, wenn bei Ihnen die Anschaffung eines E-Autos bevorsteht oder bereits erfolgt ist. Wir wollen dann vor Ort nach Möglichkeiten suchen, Ihre Wünsche zu realisieren.

Ihre ABG – mehr als wohnen



Sozialarbeit

Seit etlichen Jahren schon kümmert sich unsere Diplom-Sozialarbeiterin Martina Kanehl insbesondere um die Belange der älteren ABG-Bewohner, vermittelt Pflegedienste, Haushaltshilfen, unterstützt bei Behördengängen und beim Ausfüllen von Formularen und Vieles mehr.



ABG-Stiftung **DiviSpende**



Seit vielen Jahren schon verzichten die ABG-Mitglieder auf die Ausschüttung einer Dividende, um den Gegenwert unserer ABG-Stiftung **DiviSpende** zukommen zu lassen.

Zum Stiftungsangebot gehören vielseitige Freizeitangebote für Jung und Alt im ABG-Mietertreff, Ferienprogramme, Sportveranstaltungen, kostenlose Familienkarten für den Wuppertaler Zoo und, und, und... (siehe Beitrag hier im Heft auf den Seiten 4-6).

Hierbei geht es vor allem darum, Gemeinschaft und Miteinander zu erfahren und zu leben. Daher sind ALLE Mitglieder bei den Stiftungsangeboten von Herzen willkommen, ungeachtet ihrer jeweiligen wirtschaftlichen Situation. Der Mietertreff kann übrigens zu einem kleinen Kurs auch für private Feiern gemietet werden, sogar Hochzeitsgesellschaften haben sich dort schon rundum wohlfühlt.



Ferienwohnungen Grömitz und Cuxhaven



Exklusiv für ABG-Mitglieder halten wir eine Ferienwohnung an der Nordsee in Cuxhaven und über unsere ABG-Stiftung **DiviSpende** eine weitere in Grömitz an der Ostsee zu wirklich tollen Preisen bereit, beide inklusive Saison-Strandkorb am Meer.

Gästewohnungen

Wir haben zwei Gästewohnungen in Wuppertal für unsere Mitglieder eingerichtet, als kostengünstige Alternative zum



Hotel oder zur Luftmatratze im eigenen Wohnzimmer bei der Unterbringung des Übernachtungsbesuches. Außerdem können unsere Mitglieder deutschlandweit mehr als 100 exklusive Gästewohnungen anderer Wohnungsgenossenschaften buchen.



Veranstaltungen

Herzlich laden wir unsere Mitglieder ein, und zwar nicht nur zur offiziellen Mitgliederversammlung, sondern auch zum Kennenlernen auf dem Neujahrsempfang für Neumieter, zu Mieterausflügen (mit angemessener Kostenbeteiligung) und zur Mieterweihnacht. In den letzten Jahren machte Corona uns hierbei allerdings leider einen gewaltigen Strich durch die Rechnung.

Gerne verleihen wir unseren Mitgliedern das nagelneue ABG-Lastenfahrrad und stellen für private Gartenfeste Bierzeltgarnituren zur Verfügung – am allerliebsten natürlich, wenn sie gemeinsam mit ihren Nachbarn feiern wollen!

Verleih



WSW-Tickets

ABG-Mitglieder sind günstig mit Bussen und Bahnen unterwegs, denn die Wuppertaler Stadtwerke gewähren ihnen einen Rabatt in Höhe von 8 % beim Kauf eines Abo-Tickets. Neu-Abonnenten bekommen den 12. Monat sogar geschenkt.



DESWOS -
Wir schaffen Heimat weltweit



Menschenwürdigen Wohnraum schaffen. Existenzen sichern. Ernährung und Gesundheit verbessern. Die Folgen des Klimawandels bekämpfen.

So, wie in diesem Projekt im Ort Mirazul del Llano in Nicaragua.

Das ist das Ziel in jedem DESWOS-Hilfsprojekt!



DESWOS

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

Innere Kanalstr. 69
50823 Köln

Tel.: 0221 57989-37
E-Mail: public@deswos.de
www.deswos.de



Ihre Spende kommt an!



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. Heinemann ☎ 0152-54974450
Mo - Fr von 8.00-16.00 Uhr	0234-378344-0/ -30		
Vodafone (ehemals Unitymedia) Störung	0221-46619074	Schlüsseldienst	Fa. Becker ☎ 0172-6002369