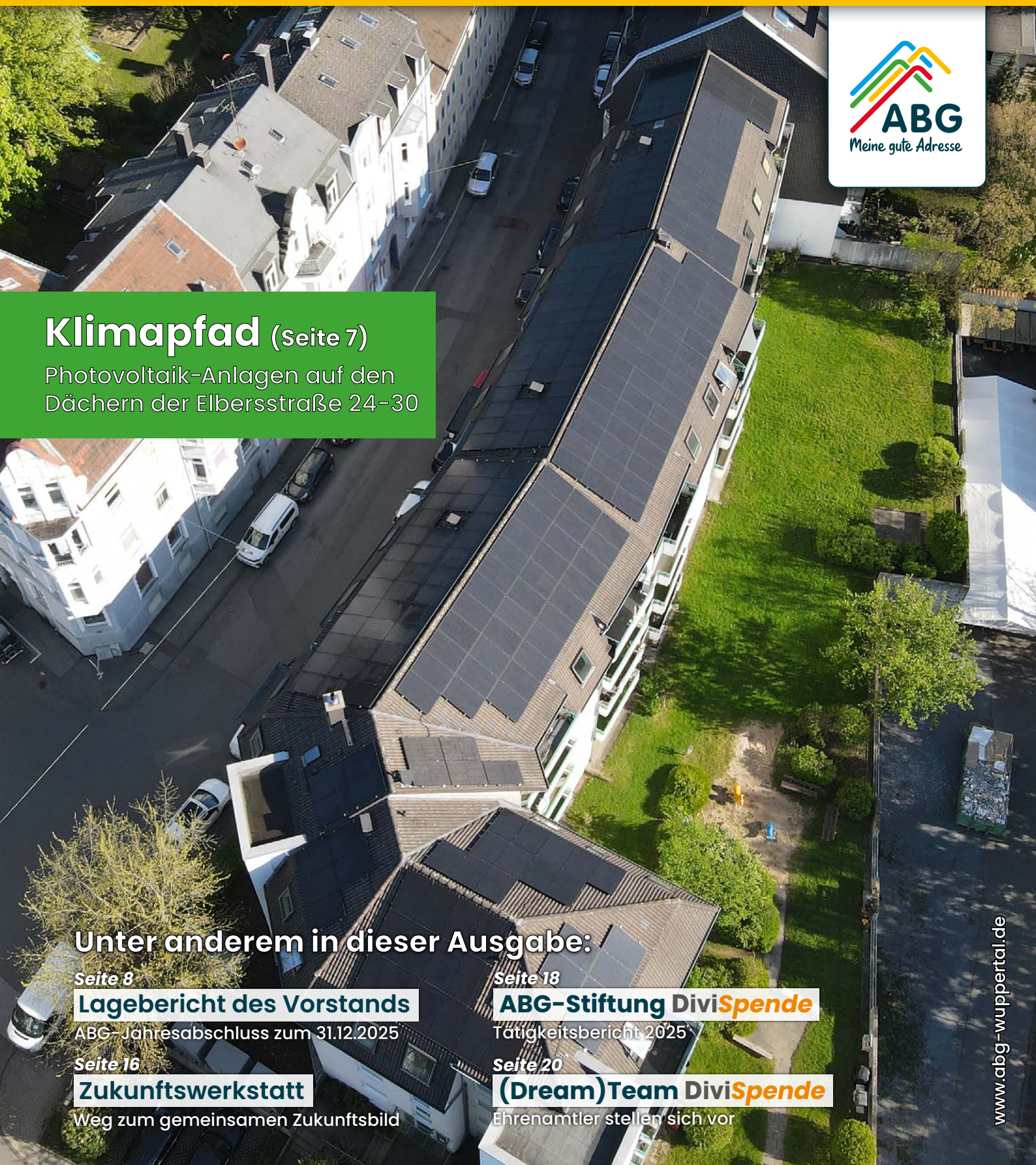
AUSGABE 19 | Juni 2026

WOHNWORT

DAS ABG MIETERMAGAZIN



Klimapfad (Seite 7)

Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Elbersstraße 24-30

Unter anderem in dieser Ausgabe:

Seite 8
Lagebericht des Vorstands
ABG-Jahresabschluss zum 31.12.2025

Seite 16
Zukunftswerkstatt
Weg zum gemeinsamen Zukunftsbild

Seite 18
ABG-Stiftung DiviSpende
Tätigkeitsbericht 2025

Seite 20
(Dream)Team DiviSpende
Ehrenamtler stellen sich vor

www.abg-wuppertal.de



Meine ABG Wuppertal

LEICHTER ERREICHBAR

Melden Sie sich bei Meine ABG Wuppertal an und nutzen Sie die Vorteile:

INFORMATION
Sehen Sie jederzeit aktuelle Vertragsdaten und Dokumente online ein, ebenso aktuelle Nachrichten und Termine Ihres Immobilienunternehmens.

SERVICE
Ändern Sie persönliche Daten und drucken Sie Formulare wie Mietbescheinigungen selbst aus, wann immer Sie es möchten oder benötigen.

KOMMUNIKATION
Nehmen Sie rund um die Uhr Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und Wünsche.

Sie können Meine ABG Wuppertal entweder via App nutzen oder in Ihrem Internet-Browser aufrufen. Die Inhalte und Services von Meine ABG Wuppertal sind gleich, egal mit welchem Gerät (Smartphone, Tablet, Laptop etc.) Sie darauf zugreifen. Registrieren müssen Sie sich nur einmal – die Registrierung gilt gleichermaßen für App und Portal.

JETZT BEI Google Play (App Android)
Suchwort: ABG Wuppertal

Download im App Store (App iOS)
Suchwort: ABG Wuppertal

(Portal)
abg-wuppertal-crm.aareon.com

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Nina Drecker: 0202 250 86 22 | nina.drecker@abg-wuppertal.de

INHALT

Inhalt / Auf ein WORT ..... Seite 3
Aus dem Email-Postfach ..... Seite 4
AbschiedsWorte ..... Seite 5
Betriebsjubiläen 2026 ..... Seite 6
Erste Schritte auf dem ABG-Klimapfad ..... Seite 7
Lagebericht ..... Seite 8
Gedenken ..... Seite 14
Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden ..... Seite 15
ABG-Zukunftswerkstatt ..... Seite 16
ABG-Stiftung **DiviSpende** ..... Seite 18
(Dream)Team **DiviSpende** ..... Seite 20
Pflaumenkuchen Klingelholl ..... Seite 22
Mieterausflug nach Münster ..... Seite 23
Mit dem Rad nach CUX ..... Seite 24

IMPRESSUM

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

Redaktion: Michael Garnich

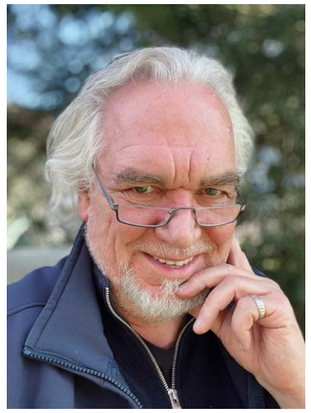
Satz und Grafik: Claudia Fischbacher, www.ckmediendesign.de

Fotos: Bildrechte Seite 26 Cambio, Seite 27 DESWOS. Die Rechte an den übrigen Bildern liegen bei der ABG Wuppertal eG.

Druck: Eugen Huth GmbH & Co. KG

Auf ein WORT...

Liebe Leserin, lieber Leser,



Michael Garnich, Vorstand Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

es ist wieder Sommer und damit für uns schon seit bald 20 Jahren an der Zeit, für Sie und zusammen mit Ihnen in unserem **WohnWort** Rückblick zu halten.

Rückblick auf das wirtschaftliche Geschehen im vergangenen Geschäftsjahr, Rückblick auch auf gemeinsame Erlebnisse, auf das Miteinander in der Genossenschaft und im Stiftungsleben, auf die kleinen und großen Dinge, bei denen es lohnenswert erscheint, sich ihrer zu erinnern.

So werden wir lesen von Saurierknochen und Echsenteichen im Garten und von Jubiläen und Abschieden.

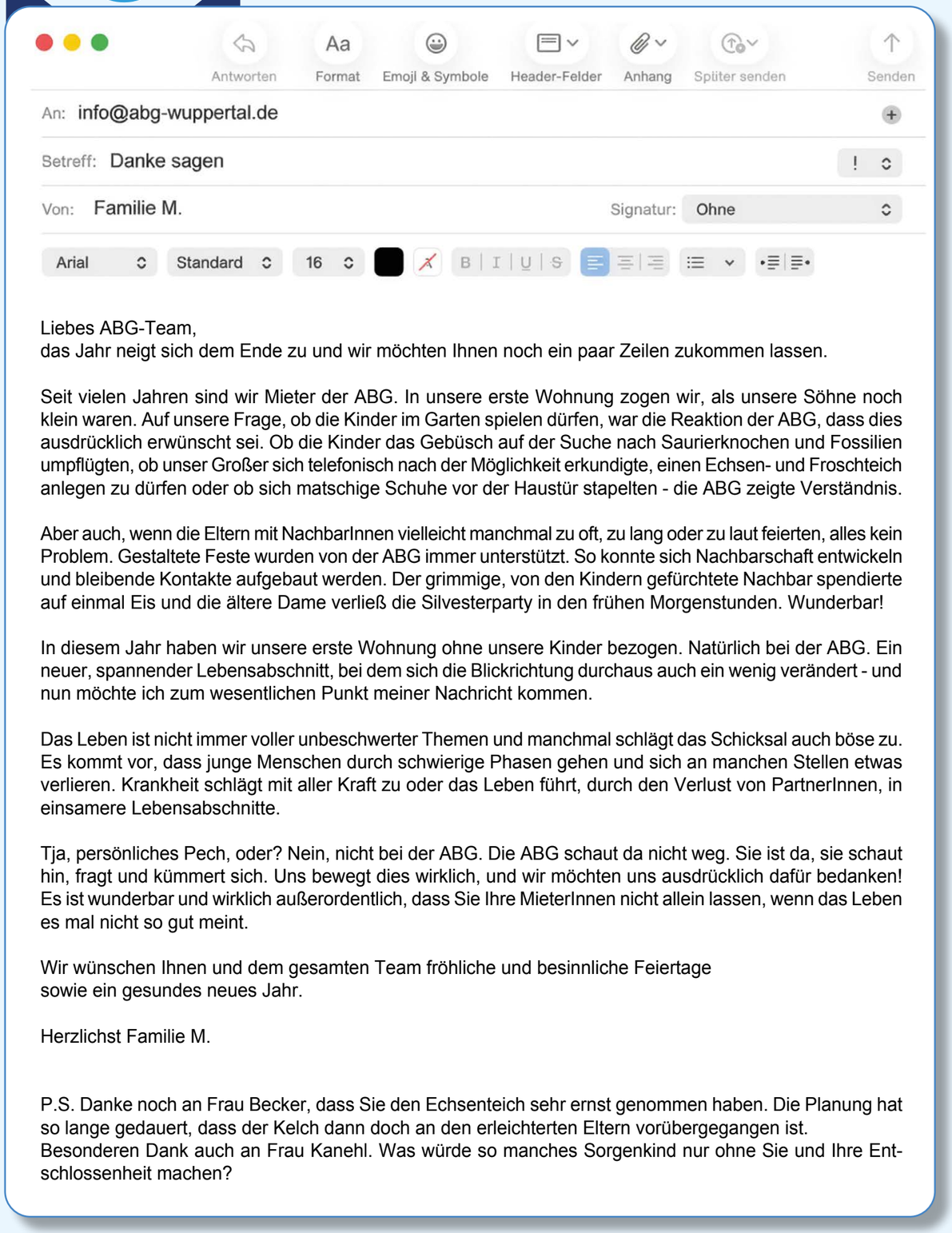
Von Geschehenem und von den Zukunftsthemen in der Genossenschaft, von der ABG als Familie und von der Bereicherung, die dadurch erfahren werden kann, neue Menschen kennenzulernen, ihre Geschichten zu hören und ihnen Freude zu bereiten.

Von einem Pflaumenkuchen mit außergewöhnlichem Namen, vom Westfälischen Frieden und netten Gesprächen am Ufer des Aasees und von einer ersten Pause im Strandkorb nach einem tollen Abenteuer auf zwei Rädern.

Ich wünsche Ihnen hierbei viel Freude - und einen schönen Sommer!

Ihr

Aus dem Email-Postfach



Liebes ABG-Team,
das Jahr neigt sich dem Ende zu und wir möchten Ihnen noch ein paar Zeilen zukommen lassen.

Seit vielen Jahren sind wir Mieter der ABG. In unsere erste Wohnung zogen wir, als unsere Söhne noch klein waren. Auf unsere Frage, ob die Kinder im Garten spielen dürfen, war die Reaktion der ABG, dass dies ausdrücklich erwünscht sei. Ob die Kinder das Gebüsch auf der Suche nach Saurierknochen und Fossilien umpflügten, ob unser Großer sich telefonisch nach der Möglichkeit erkundigte, einen Echsen- und Froschteich anlegen zu dürfen oder ob sich matschige Schuhe vor der Haustür stapelten - die ABG zeigte Verständnis.

Aber auch, wenn die Eltern mit NachbarInnen vielleicht manchmal zu oft, zu lang oder zu laut feierten, alles kein Problem. Gestaltete Feste wurden von der ABG immer unterstützt. So konnte sich Nachbarschaft entwickeln und bleibende Kontakte aufgebaut werden. Der grimmige, von den Kindern gefürchtete Nachbar spendierte auf einmal Eis und die ältere Dame verließ die Silvesterparty in den frühen Morgenstunden. Wunderbar!

In diesem Jahr haben wir unsere erste Wohnung ohne unsere Kinder bezogen. Natürlich bei der ABG. Ein neuer, spannender Lebensabschnitt, bei dem sich die Blickrichtung durchaus auch ein wenig verändert - und nun möchte ich zum wesentlichen Punkt meiner Nachricht kommen.

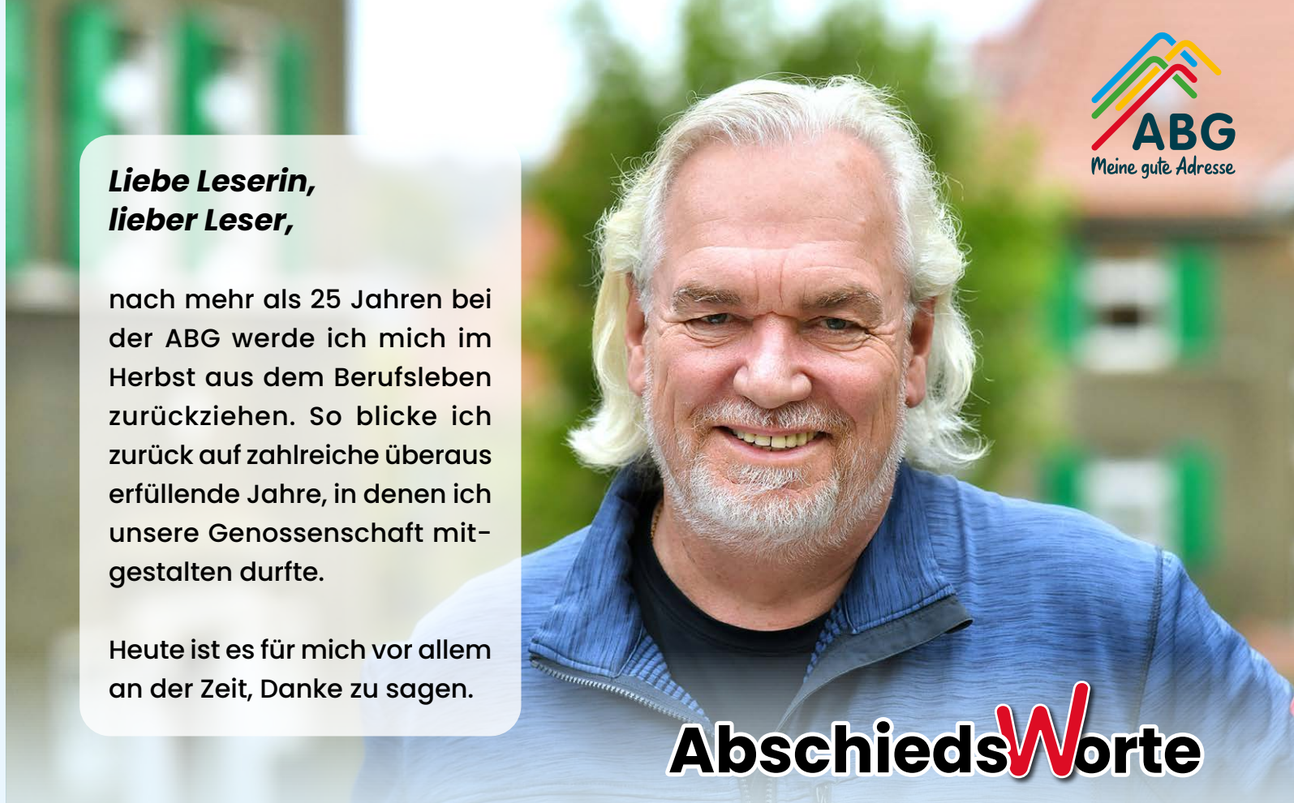
Das Leben ist nicht immer voller unbeschwerter Themen und manchmal schlägt das Schicksal auch böse zu. Es kommt vor, dass junge Menschen durch schwierige Phasen gehen und sich an manchen Stellen etwas verlieren. Krankheit schlägt mit aller Kraft zu oder das Leben führt, durch den Verlust von PartnerInnen, in einsamere Lebensabschnitte.

Tja, persönliches Pech, oder? Nein, nicht bei der ABG. Die ABG schaut da nicht weg. Sie ist da, sie schaut hin, fragt und kümmert sich. Uns bewegt dies wirklich, und wir möchten uns ausdrücklich dafür bedanken! Es ist wunderbar und wirklich außerordentlich, dass Sie Ihre MieterInnen nicht allein lassen, wenn das Leben es mal nicht so gut meint.

Wir wünschen Ihnen und dem gesamten Team fröhliche und besinnliche Feiertage
sowie ein gesundes neues Jahr.

Herzlichst Familie M.

P.S. Danke noch an Frau Becker, dass Sie den Echsenteich sehr ernst genommen haben. Die Planung hat so lange gedauert, dass der Kelch dann doch an den erleichterten Eltern vorübergegangen ist.
Besonderen Dank auch an Frau Kanehl. Was würde so manches Sorgenkind nur ohne Sie und Ihre Entschlossenheit machen?



Liebe Leserin,
lieber Leser,

nach mehr als 25 Jahren bei der ABG werde ich mich im Herbst aus dem Berufsleben zurückziehen. So blicke ich zurück auf zahlreiche überaus erfüllende Jahre, in denen ich unsere Genossenschaft mitgestalten durfte.

Heute ist es für mich vor allem an der Zeit, Danke zu sagen.

AbschiedsWorte

DANKE an meine Kolleginnen und Kollegen in Vorstand und Aufsichtsrat, die mich in meinen Ideen stets unterstützt, mir vertrauensvoll die zu deren Umsetzung erforderlichen Freiheiten gewährt und mir den Rücken gestärkt haben. Ohne eine solch offene, einander wohlgesonnene Atmosphäre wäre mir eine kreative berufliche Entfaltung niemals möglich gewesen.

DANKE an meine Mitarbeitenden bei ABG und **DiviSpende**, die die Impulse, die ich setzen durfte, immer wieder auf wundervolle Weise aufgegriffen und mit Leben ausgefüllt und viele meiner Vorstellungen und Ziele zu unseren gemeinsamen haben werden lassen.

DANKE an die Genossenschaftsmitglieder, an unsere Mieterinnen und Mieter. Ihrem Wohlergehen und einem zugewandten Miteinander galt stets mein Bestreben. Letzteres glückte mir mal besser und leider gewiss auch manches mal weniger gut. Da, wo es gelang, bin ich dankbar für eine reiche Vielzahl an schönen gemeinsamen Erlebnissen und das zusammen Erreichte. Denjenigen, bei denen es mir nur weniger gut gelang, möchte ich mein aufrichtiges Bedauern hierüber versichern. Ich hätte mir sehr gewünscht, eine tragfähige Grundlage für einen gedeihlicheren Umgang miteinander schaffen zu können.

In der Wohnungswirtschaft beschäftigen wir uns nicht allein mit Häusern und deren technischer Ausstattung, sondern agieren weit mehr als in vielen anderen Berufen in die Privatsphäre, in die geschützten Räume und Rückzugsorte unserer Mieterinnen und Mieter hinein. Diese besondere Nähe habe ich immer als ein ganz außergewöhnliches Privileg empfunden, das einen sehr verantwortungsvollen Umgang und ein ausgeprägtes Feingefühl hierbei erfordert. Denn der Mensch bildet bei der ABG den Mittelpunkt all unseres beruflichen Schaffens.

Denen, die künftig die Geschicke unserer Genossenschaft in die Hände nehmen werden, wünsche ich gerade auch in dieser Hinsicht von Herzen ein gutes Gelingen.

Ihr



P.S. Ich freue mich, auch in Zukunft das Wirken unserer ABG-Stiftung **DiviSpende** als Geschäftsführer im Ehrenamt weiter gestalten und mich so heute von Ihnen mit einem herzlichen *„Bis bald!"* verabschieden zu können.

Betriebsjubiläen 2026

Frank Wenzel



Nach **20 Jahren bei der ABG** kommt fast zwangsläufig der Begriff „Urgestein“ in´s Spiel. Durchaus auch zurecht, denn Frank Wenzel ist inzwischen der Zweit-Dienstälteste im Team. In der Bauleitung hat er schon den ein oder anderen Kollegen und auch eine Kollegin kommen und/oder gehen gesehen und steht selber auf diese Weise für ausgeprägte Kontinuität. Das ist prima, denn wir wissen seine umfassende Erfahrung als gestandener Bauleiter sehr zu schätzen und sind auch durchaus stolz darauf, ihn schon so lange im Team halten zu können.



Carmen Höppler

Als Hauswartin in Heckinghausen, als gute Seele in der Gästewohnung Krautstraße und später als Leiterin des neuen Mietertreffs im Minijob ist Carmen Höppler gestartet und inzwischen schon seit weiteren **10 Jahren** hauptamtlich bei der ABG beschäftigt. Im Mietertreff hat sie ihre Aufgabe und offenbar auch ihre Berufung gefunden, denn sie wuppt nicht nur mit ihrem Ehrenamtler-Team den Treff, sondern ist auch sprudelnde Ideengeberin und engagierte Organisatorin des breiten Spektrums an Angeboten unserer ABG-Stiftung **Divi*Spende***.

Bodo Wildberg



Ebenfalls schon **10 Jahre** ist Bodo Wildberg bei der ABG unterwegs. Als Elektriker im Regiebetrieb kennt er sich bestens aus im Bestand. Vielen unserer Mieterinnen und Mieter ist er inzwischen ein vertrautes Gesicht geworden und mit seiner im allerbesten Sinne ausgeprägten „Berliner Schnauze“ auch ein beliebter Ansprechpartner. Die gute Laune scheint ihn nahezu pausenlos auf seinen Wegen zu begleiten, und so hört man ihn immer wieder gerne ein Liedchen pfeifend durch die Häuser laufen.

Erste Schritte auf dem ABG-Klimapfad

In der letzten Ausgabe des WohnWort hatten wir davon berichtet, dass die ABG gemeinsam mit Ampeers Energy einen Klimapfad entwickelt hat mit der Zielsetzung, den gesamten Gebäudebestand der Genossenschaft bis 2045 klimaneutral aufzustellen. Inzwischen sind die ersten Schritte auf dem Klimapfad gemacht.

Die Häuser Elbersstraße 24-30 wurden Ende 2025 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen und einer Photovoltaikanlage über nahezu die gesamten Dachflächen (siehe Titelfoto) ausgestattet.

Die Wärmepumpen dienen als Grundlasterzeuger für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung und werden bei Bedarf unterstützt durch den bereits vorhandenen Gasheizkessel als Spitzenlasterzeuger. Hierbei übernehmen die Wärmepumpen die Steuerung der Heizungsanlage und geben der Gastherme ein Signal, sobald sie mit 100 % Auslastung ihre Kapazitätsgrenzen erreicht haben.

Durch ein ebenfalls neu eingerichtetes Heizungs-Monitoring werden die Heizsysteme analysiert und dynamisch gesteuert, um Wärmeverluste zu minimieren und den Verbrauch zu senken.



Prognostiziert werden insgesamt mehr als 90 % CO2-Einsparung und eine Reduzierung der Wärmekosten für die Mieterschaft um etwa die Hälfte.

Die Photovoltaikanlage dient zunächst der Eigenversorgung von Wärmepumpen und Allgemeinstrom sowie der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz. Technisch wurden aber bereits alle Vorkehrungen getroffen, um perspektivisch auch Mieterstrom oder eine gemeinschaftliche Gebäudeversorgung umsetzen zu können.

Das Gesamtinvest liegt bei rund 526.000 € abzüglich ca. 126.000 € Förderzuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Programm 270). Die Finanzierung erfolgt über einen Ergänzungskredit (KfW-Programm 359), ein Hausbankdarlehen und Eigenmittel.

Technische Details

- **Wärmepumpen:**
  Hybridlösung, Wärmepumpen-Kaskade
  Heizleistung 4 x 30 kW
  Nachhaltiges Kältemittel R290

- **Photovoltaik:**
  262 Module
  524 qm Modulfläche
  115,29 kWp Gesamt-Modulleistung
  57,5 kWh Speicherbatterie

Lagebericht des Vorstandes

für das Geschäftsjahr 2025

1. Geschäftliche Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsentwicklung

1.1.1 Bestandsentwicklung

Am 31.12.2025 bewirtschaftete die Genossenschaft 208 Häuser mit 1.114 Wohnungen, zwei fremdvermietete und sechs eigengenutzten Gewerbeeinheiten sowie 318 Garagen und Stellplätze. 434 Wohnungen sind Altbauwohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (bezugsfertig bis 20.06.1948), bei 680 Wohnungen handelt es sich um Neubauwohnungen (bezugsfertig nach dem 20.06.1948). 165 der Neubauwohnungen unterliegen der Sozialbindung. Die Gesamtwohnfläche betrug 76.143,11 qm.

42 Wohnungen standen am 31.12.2025 leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 3,77 %. Hierin enthalten sind 18 Wohnungen in der Erbschlöer Straße, die voraussichtlich einem bestandsersetzenden Neubau weichen werden und aus der Vermietung genommen wurden. Bei 12 der übrigen 24 Wohnungen betrug die Leerstandszeit am 31.12.2025 länger als drei Monate; zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren für 7 dieser 12 Wohnungen wieder neue Nutzungsverträge geschlossen.

55 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr durch Todesfälle oder Kündigungen frei, wobei 6 Mitglieder innerhalb der Genossenschaft umgezogen sind. Die Fluktuationsquote liegt bei 4,93 %.

1.1.2 Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde keine Neubautätigkeit ausgeführt.

1.1.3 Bestandserhaltung/ Modernisierung

Neun Wohnungen wurden im Geschäftsjahr vollmodernisiert, bei zwei weiteren Wohnungen wurde mit der Modernisierung begonnen. Mit der Umsetzung einer ersten Maßnahme des Klimapfades wurde in der Elbersstraße 24-30 begonnen.

Einschließlich weiterer kleiner Maßnahmen wurden 649.392,98 € als Modernisierungsaufwand aktiviert.

Für die Instandhaltung wurden 979.719,78 € = 12,87 € pro qm Wohnfläche ausgegeben.

Die insgesamt für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewandten Mittel beliefen sich auf 1.629.112,76 €. Bei der Ermittlung der Instandhaltungskosten sind die nicht unerheblichen, im Bereich des Personalaufwands und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Kosten des Handwerker-Regiebetriebs unberücksichtigt geblieben.

1.1.4 Mietentwicklung

Die Nutzungsgebühren wurden 2025 im frei finanzierten Wohnungsbestand umfassend und darüber hinaus nur anlässlich von Neuvermietungen erhöht, insbesondere nach vorangegangener umfassender Wohnungsmodernisierung.

Ende 2025 lag die Mietobergrenze nach Modernisierung im freifinanzierten Wohnungsbereich je nach Ausstattung und energetischen Gegebenheiten der jeweiligen Wohnung bis auf wenige Ausnahmen zwischen 7,00 € und 8,50 € pro qm. Die Durchschnittsmiete im Gesamtbestand betrug 6,01 € / qm.

Der ganz überwiegend leerstandsbedingte Mietausfall belief sich auf 4,07 % der Sollmieten.

1.1.5 Wesentliche Investitionsvorhaben

Die Klimaschutzziele der Bundesregierung erfordern umfassende energetische Ertüchtigungen des Gebäudebestandes, die das Investitionsgeschehen in unserer Genossenschaft künftig primär prägen werden.

Weiterhin in Planung ist zudem ein voraussichtlicher bestandsersetzender, nach Möglichkeit auch nachverdichtender Neubau in der Erbschlöer Straße.

1.1.6 Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Fehlbetrag in Höhe von 63.384,47 €.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	46,25%	44,50%	43,40%	43,90%	46,80%
Durchschnittsmiete/qm	6,01 €	5,65 €	5,52 €	5,30 €	5,16 €
Instandhaltungskosten/qm	12,87 €	11,88 €	10,41 €	11,78 €	12,82 €
Fluktuationsquote	4,93%	5,92%	6,12%	5,53%	8,79%
Leerstandsquote	3,77%	4,66%	4,83%	4,17%	4,52%

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresfehlbetrag setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Mieten	5.430	5.105	+ 325
Abgerechnete Betriebskosten	1.550	1.593	- 43
Pachterträge u.a.	1	1	+ / - 0
Bestandsveränderungen	115	43	+ 72
	7.096	6.742	+ 354
Betriebskosten	1.905	1.792	+ 113
Instandhaltungskosten	1.659	1.513	+ 146
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	0	2	- 2
Verwaltungskosten	1.517	1.359	+ 158
Abschreibung Gebäude	1.937	1.859	+ 78
Zinsaufwand	215	231	- 16
Abschreibung Forderungen	0	0	0
	7.233	6.756	+ 477
Betriebsergebnis	-137	-14	- 123
Finanzergebnis	12	28	- 16
Neutrales Ergebnis	62	43	+ 19
Jahresüberschuss	-63	57	- 120

Auch im laufenden Geschäftsjahr wird die Ertragslage durch einen erheblichen Sanierungsbedarf belastet. Dies erfordert äußerst kostenbewusste Investitionsentscheidungen und ein sorgsames Abwägen der jeweiligen Dringlichkeiten.

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

	2025 T€	%	2024 T€	%
Vermögenswerte (Aktiva)				
Anlagevermögen	27.436	89	28.948	90
Umlaufvermögen	3.409	11	3.293	10
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0	12	0
Bilanzsumme	30.858	100	32.253	100
Kapitalstruktur (Passiva)				
Eigenkapital	14.271	46	14.363	45
Rückstellungen	837	3	760	2
Verbindlichkeiten				
- langfristig	13.258	43	14.754	45
- kurzfristig	2.492	8	2.376	8
Bilanzsumme	30.858	100	32.253	100

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

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

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 46,25 %.

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 Risiken der künftigen Entwicklung

Infolge der Coronakrise und des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine sind die Baupreise von Ende 2019 bis Mitte 2025 um fast 47 % gestiegen – ein Preisanstieg, der seit Beginn der Baupreisstatistik in den 1950er-Jahren noch nie verzeichnet wurde. Zwar haben sich die Wachstumsraten zuletzt etwas abgeschwächt, der Preisanstieg hat im 2. Quartal 2025 mit +3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal jedoch wieder angezogen. Die allgemeine Inflation lag im selben Zeitraum bei lediglich 2,1 %. Besonders stark sind die Preise für Instandhaltungsleistungen gestiegen: Sie haben sich seit Ende 2019 um über 50 % verteuert.

In seinen Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2025/2026 (November 2025) beschreibt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. eine dramatische Lage für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen. Die GdW-Unternehmen investierten 2024 zwar noch rund 19,7 Mrd. Euro – ein leichtes Plus gegenüber dem Vorjahr –, doch die Neubauinvestitionen brachen bereits um 6,5 % ein. Für das Jahr 2025 wird ein drastischer Rückgang der Neubauinvestitionen um fast 20 % erwartet, sodass die Gesamtinvestitionen der GdW-Unternehmen auf dann nur noch rund 17,6 Mrd. Euro sinken dürften.

Beim Wohnungsneubau zeichnet sich 2025 ein massiver Einbruch ab: Die GdW-Unternehmen dürften lediglich noch knapp 18.000 Wohnungen fertigstellen – ein Rückgang von rund 40 % gegenüber dem Vorjahr. Einen derartigen Einbruch bei den Fertigstellungen hatte es zuletzt im Jahr 2015 gegeben. Auch die Bestandsinvestitionen werden 2025 voraussichtlich um rund 4,7 % unter dem Vorjahr liegen. Zugleich verschiebt sich der Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen seit Jahren von der Modernisierung zur reinen Instandhaltung: Entfielen 2019 noch 47 % der Bestandsinvestitionen auf Modernisierungen, sind es 2025 den Planungen der Unternehmen zufolge nur noch 40 %.

Vor diesem Hintergrund setzt die ABG die im Vorjahr entwickelte langfristige Klimastrategie für ihren Wohnungsbestand weiter fort, mit der ein sehr weitreichender Rückgang des CO_2-Ausstoßes bis 2045 angestrebt wird. Die insgesamt zu veranschlagenden Kosten entsprechen annähernd der zweifachen Bilanzsumme unserer Genossenschaft.

Die ambitionierten nationalen Klimaschutzziele sind demnach nur mit erheblichen Anstrengungen und zudem bei Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen, materiellen und personellen Ressourcen umsetzbar. Es liegt auf der Hand, dass eine derartige Herausforderung risikobehaftet und insbesondere geeignet ist, sich spürbar auf die Ertrags- und Vermögenslage unseres Unternehmens auszuwirken.

Demografischer Wandel und Bevölkerungsentwicklung in NRW

Ein zusätzliches strukturelles Risiko ergibt sich aus der langfristigen Bevölkerungsentwicklung. Gemäß der

Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen 2024 bis 2050/2070 des Statistischen Landesamts IT.NRW (Oktober 2025) wird die Einwohnerzahl in NRW von derzeit gut 18 Mio. auf 17,54 Mio. im Jahr 2050 sinken (–2,6 % gegenüber 2023). Bis 2070 wird ein weiterer Rückgang auf 16,95 Mio. Einwohner erwartet (–6,0 % gegenüber 2023).

Dabei verstärken sich die regionalen Unterschiede: Während die großen Stadtregionen, in denen unser Bestand liegt, moderate Zuwächse verzeichnen können, sind für Klein- und Mittelstädte deutlich rückläufige Einwohnerzahlen prognostiziert. Gleichzeitig altert die Gesellschaft spürbar: Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in NRW steigt bis 2050 von 44,4 auf 46,0 Jahre. Die Gruppe der über 80-Jährigen wird bis 2049 um 42,5 % zunehmen und ihren Höchststand erreichen.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies einerseits eine langfristige Verschiebung der Nachfragestruktur: Die Nachfrage nach barrierefreien und barrierearmen Wohnungen wird stark zunehmen. Wohnungsunternehmen, die ihren Bestand nicht bedarfsgerecht anpassen, riskieren strukturellen Leerstand und eine Schwächung ihrer Marktposition. Andererseits lässt eine sinkende Bevölkerungszahl in einzelnen Regionen mittelfristig auch eine schwächere Gesamtnachfrage erwarten.

Der Vorstand ist zuversichtlich, dass die ABG die beschriebenen Risiken – Baukostenentwicklung, Klimaschutzanforderungen und demografischer Wandel – mit einem Zusammenspiel öffentlicher Förderungen, vorhandener Rücklagen, mietpreislicher Gestaltungsmöglichkeiten und der Erschließung zusätzlicher Einnahmequellen bewältigen wird und diese daher aus heutiger Sicht nicht als existenzgefährdend für unsere Genossenschaft anzusehen sind.

3.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Das gemeinwohlorientierte genossenschaftliche Wohnen zeichnet sich dadurch aus, dass erwirtschaftete Überschüsse weitgehend in der Genossenschaft verbleiben und in den Gebäudebestand investiert werden können. Dem Vorstand erscheint diese Wohnform daher als die geeignetste, um den zuvor beschriebenen Risiken zu begegnen.

Die organisatorische Neuaufstellung der ABG mit einem modernen und nach Einschätzung des Vorstands auch zukunftsweisenden ERP-System schafft Möglichkeiten, Geschäftsprozesse zeitgemäß zu verschlanken und mit Blick auf die Genossenschaftsmitglieder weiterhin serviceorientiert zu gestalten.

Barrierefreies Wohnen als strategische Chance

Der demografische Wandel eröffnet der ABG zugleich konkrete Chancen. Die stark wachsende Gruppe älterer und hochaltriger Menschen in NRW erzeugt eine steigende und langfristig verlässliche Nachfrage nach barrierefreien und barrierearmen Wohnungen. Wohnungsunternehmen, die ihren Bestand frühzeitig altersgerecht anpassen, sichern sich eine treue Nutzergruppe und einen klaren Wettbewerbsvorteil gegenüber rein privaten Anbietern.

In diesem Sinne hat die ABG im Berichtsjahr mit der Planung einer rollstuhlgerechten Erneuerung sämtlicher Bäder eines Bestandsgebäudes begonnen und damit einen konkreten Schritt in diese Richtung unternommen. Investitionen in Barrierefreiheit und altersgerechte Ausstattung sind politisch gewünscht und durch Förderprogramme – insbesondere der KfW und der NRW.BANK – gut unterstützbar, was die Finanzierbarkeit solcher Maßnahmen erleichtert.

Eine alternde Mieterschaft legt zudem besonderen Wert auf stabile, verlässliche Wohnverhältnisse und persönliche Betreuung. Genau hier liegt eine Kernstärke der ABG: Die umfassende 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 Mieterinnen und Mietern vertrauten Mitarbeiter des ABG-Regiebetriebes und nicht zuletzt auch die gemeinschaftsfördernden Angebote der ABG-Stiftung **DiviSpende** sind besondere Merkmale unserer Genossenschaft, die von ihren Mitgliedern überaus geschätzt werden.

Diese Umstände geben in ihrer Gesamtheit hinreichenden Anlass, von einer weiterhin zuverlässigen Nachfrage nach Wohnungen der ABG ausgehen zu dürfen.

4. Prognosebericht

Neben der beschriebenen Erfüllung der Klimaschutzziele gilt weiterhin der Erhaltung und zunehmend auch dem Ausbau des Wohnungsbestandes unser Hauptaugenmerk.

Insgesamt sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im laufenden Geschäftsjahr 2,1 Mio. € aus Eigenmitteln bereitgestellt worden. Zusätzlich soll insbesondere eine rollstuhlgerechte Erneuerung sämtlicher Bäder eines Bestandsgebäudes unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder realisiert werden. Hierfür sind weitere ca. 0,35 T € veranschlagt.

Für die nach den Vorgaben der Klimastrategie anstehenden energetischen Ertüchtigungen des Gebäudebestandes erfolgen weiterhin umfangreiche Planungen unter Einbezug der im jeweiligen Einzelfall erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen. Eine erste Maßnahme, in der Elbersstraße 24-30, wird im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen.

Demografische Rahmenbedingungen für die Nachfrageentwicklung

Die langfristige Entwicklung des Wohnungsmarktes ist maßgeblich durch demografische Faktoren beeinflusst. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen 2024 bis 2050/2070 des Statistischen Landesamts IT.NRW prognostiziert einen Rückgang der Einwohnerzahl des Landes von derzeit über 18 Mio. auf 17,54 Mio. im Jahr 2050 und weiter auf 16,95 Mio. im Jahr 2070. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist bereits heute negativ; die Sterbefallzahlen überwiegen die Geburten, und dieser Trend wird sich in den kommenden Jahrzehnten verstärken.

Parallel zur sinkenden Bevölkerungszahl wird die Gesellschaft deutlich älter. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen erreicht ihr Maximum im Jahr 2035, die Gruppe der über 80-Jährigen wächst bis 2049 um über 42 %. Für die ABG als Wohnungsgenossenschaft mit einem seit Jahrzehnten etablierten Mitgliederbestand bedeutet dies konkret: Ein wachsender Anteil der Mitglieder und Mieter wird in den kommenden Jahren auf barrierefreie oder barrierearme Wohnverhältnisse angewiesen sein.

Der Wirtschaftsplan weist für 2026 bei vorsichtiger Berechnung aktuell einen moderaten Jahresüberschuss in Höhe von 56.000 € aus. Bei Einhaltung dieser 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 2026

Der Vorstand
Garnich | Theimann | Draessler

Wir gedenken unserer im Jahre 2025 verstorbenen Mitglieder:

Elli Becker

Stergios Belos

Erich Bettinger

Elli Betzhold

Siegfried Brunheim

Volker Bussmann

Gisela Danielski

Christel Eisenmann

Thomas Ewert

Gudrun Friedrich

Jutta Goßmann

Stephan Guba

Michael Hefendehl

Bärbel Hochbein

Wolfgang Hochbein

Andre Kaiser

Edeltraud Laß

Georg Mader

Alfred Mauer

Rolf-Günter Nies

Afra Schad

Ingrid Schrödter

Adalbert Söhngen

Hans-Jürgen Stichert

Wolfgang Stricker

Ralf Sundermann

Grußwort des Aufsichtsratsvorsitzenden



Oliver Nebe, Aufsichtsratsvorsitzender der Allgemeine Baugenossenschaft Wuppertal eG

Liebe Mitglieder,

die Energiewende ist längst auch bei uns im Bergischen Land angekommen. Neue Vorgaben rund um Heizungen, Dämmung und CO_2-Einsparung bringen Bewegung in unsere tägliche Arbeit. Das ist anspruchsvoll und manchmal auch mit Unsicherheiten verbunden. Gleichzeitig bietet es uns die Chance, unsere Gebäude Schritt für Schritt fit für die Zukunft zu machen und nachhaltiger aufzustellen.

Gerade jetzt zeigt sich, was unsere Genossenschaft ausmacht. Unser Anspruch bleibt klar: gutes und bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder. Auch wenn Mieten punktuell angepasst werden müssen, bewegen sie sich weiterhin auf einem moderaten Niveau und liegen oft spürbar unter dem freien Markt. Das ist für uns kein Nebeneffekt, sondern ein zentrales Ziel.

Wichtig ist uns dabei nicht nur der bauliche Fortschritt, sondern auch das Miteinander. Mit unserer Stiftung unterstützen wir nicht nur Mitglieder in vielen Situationen. Unsere Sozialarbeiterin ist eine wichtige Anlaufstelle im Alltag. Und Angebote wie der Mietertreff, gemeinsame Veranstaltungen, oder unsere Ferienwohnungen sorgen dafür, dass Nachbarschaft gelebt wird und nicht nur ein Wort bleibt.

Ein großes Dankeschön geht an den Vorstand und das gesamte Team. Mit viel Einsatz kümmern sie sich nicht nur um die anstehenden Projekte, sondern entwickeln auch die Organisation weiter. Die kürzlich durchgeführte Zukunftswerkstatt ist dafür ein gutes Beispiel: gemeinsam Ideen sammeln, offen diskutieren und neue Wege denken.

Ich bin überzeugt: Wenn wir diesen Weg weiter gemeinsam gehen, offen für Veränderungen bleiben und gleichzeitig unsere Werte im Blick behalten, werden wir die aktuellen und künftige Herausforderungen gut meistern. So schaffen wir die Grundlage dafür, dass auch künftige Generationen bei uns sicher, bezahlbar und gerne wohnen.

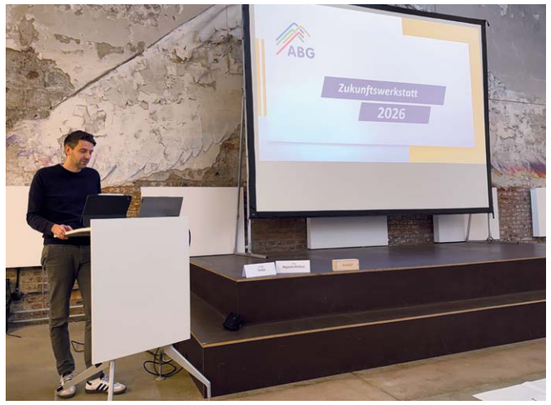
Vielen Dank für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und das gute Miteinander in unserer Genossenschaft.

Herzliche Grüße
Ihr Oliver Nebe

ABG-Zukunftswerkstatt

Auf einer Zukunftswerkstatt im März dieses Jahres arbeitete Vorstand Christian Theimann einleitend heraus: Unsere ABG bewegt sich in einem Spannungsfeld zwischen sozialer Verantwortung, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Zur Verdeutlichung jonglierte er gekonnt mit drei Bällen und demonstrierte, wie schwierig es ist, sie in der Luft zu halten und keinen von ihnen auf den Boden zu verlieren. Aber auch, dass das durchaus machbar ist!

Mit Blick auf Gegenwart, Vergangenheit und Zukunft arbeitete das ABG-Team unter professioneller Moderation eines Coaching-Duos aus dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) heraus, wo die ABG heute steht, welchen Herausforderungen sie sich zu stellen hat, woher ihre aktuellen Stärken rühren, welche dieser Stärken sie mit nach 2030 nehmen will und wie sie sich darüber hinaus zukunftsfähig aufstellen kann und muss.



Die Herausforderungen sind beachtlich: Energiewende und deren Bezahlbarkeit, demografische Entwicklung sowohl in der Mieterschaft als auch bei den Mitarbeitenden (Generationenwechsel), Digitalisierung und Auswirkungen der KI auf Arbeits- und Lebensalltag, Probleme und Wünsche der Mieterschaft oder die Zukunftsaussichten für das Genossenschaftsmodell waren nur einige Aspekte einer breiten Themenvielfalt.

Nach zwei Tagen Zukunftswerkstatt kehrten die Kolleginnen und Kollegen der ABG aber hoch motiviert und mit einem deutlich klareren Bewusstsein für das, was die ABG ausmacht und auf welche Stärken sie aufbauen kann, mit tragfähigen Ideen, um die Genossenschaft zukunftsfähig aufzustellen und nicht zuletzt auch mit dem guten Gefühl, als Team noch weiter zusammengewachsen und erstarkt zu sein, zurück in ihren Arbeitsalltag.



UNSER WEG ZUM ZUKUNFTSBILD:

In 3 Schritten zu einem gemeinsamen Zukunftsbild

EBZ Akademie











ABG-Stiftung Divi*Spende*

Bericht über die Erfüllung des Stiftungszwecks 2025

Die Stiftung ist im Bereich folgender Stiftungszwecke fördernd tätig geworden:

Jugend- und Altenhilfe (6.964,02 €)

- 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. Außerdem werden mit dem Bus kleinere Ausflüge mit diesem Personenkreis unternommen. Auch etwa bei Schulferienprogrammen kommt der Bus zum Einsatz und befördert die jungen Teilnehmer zu den Veranstaltungsorten. Die Unterhaltskosten beliefen sich auf *4.236,42 €*.

- Für ein **Sommerferienprogramm** auf der Kinder- und Jugendfarm wurden *840,00 €* ausgegeben.

- In der Begegnungsstätte fanden Kurse mit den Inhalten **Spielerisch denken** sowie **Sitzgymnastik** statt. Diese richteten sich ebenfalls an ein ganz überwiegend betagtes Publikum. Die Honorarkosten beliefen sich auf *630,00 €*.

- Die Ausgaben für drei **Seniorenausflüge** beliefen sich auf *715,75 €*.

- Der Sozialtherapeutische Kinder- und Jugendarbeit e.V. wurde bei der Einrichtung eines **Wohnprojektes für Jugendliche mit multiplen Belastungen** mit einer Spende in Höhe von *300,00 €* bedacht.

- Dem **LiV Kindergarten Melanchtonstraße** wurde für eine Tombola eine Spende in Höhe von *200,00 €* überwiesen.

- Für die Begegnungsstätte wurden **Bingokarten** angeschafft zu *41,85 €*.

Sport (7.519,06 €)

- Im DAV-Kletterzentrum „Wupperwände“ wurde ein **Kletterkurs** als Herbstferienprogramm angeboten, die Kosten beliefen sich einschließlich Verpflegung auf *3.599,16 €*.

- Ein Ferienprogramm in der **Tennis-Akademie** kostete *1.400,00 €*.

- Der Wichlinghauser Kicker e.V. wurde mit der Übernahme der **Kosten des Spielbetriebes** in Höhe von *865,00 €* gesponsert.

- Für einen **Senyogakurs** in der Tanzschule Weber wurden *660,00 €* ausgegeben.

- Der Verein Forever MB wurde bei der Austragung eines **MB-Fuballcups** mit *500,00 €* unterstützt.

- Die **2. Frauen-Handballmannschaft** des TV Beyeröhde wurde mit der Anschaffung von Handbällen im Wert von *264,00 €* gefördert.

- Dem Schulverein der Grundschule Dönberg wurde für die Unterstützung bei der Ausrichtung eines **Abenteuer-Sporttags** *100,00 €* überwiesen.

- Dem Förderverein **Bandwirker-Bad** Ronsdorf e.V. kamen im Rahmen einer Patenschaft *130,90 €* zu.

Kunst und Kultur (20.148,41 €)

- Für das künstlerische Gemeinschaftprojekt **„Meine Heimat - Tuffis Spuren und Abenteuer“** zum 75. Jubiläum des legendären Tuffi-Sprungs aus der Schwebebahn wurden zweckgerichtete Spenden weitergeleitet in Höhe von *12.840,96 €*.

- Die Kosten für eine **Weihnachtsfeier mit Kulturprogramm** beliefen sich auf *1.801,47 €*.

- 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 *1.430,00 €*.

- Für einen **Parfüm-Workshop** wurde ein Honorar in Höhe von *700,00 €* entrichtet.

- In Kooperation mit GA-Seifen fand ein **Seifenkurs** statt für *470,00 €*.

- Honorar und Lebensmittelkosten für ein **Koch-Event** lagen bei *425,39 €*.

- Für einen **Ferien-Nähkurs** fielen Kosten an in Höhe von *420,00 €*.

- An die **GEMA** wurden Lizenzgebühren für Musikveranstaltungen und Radiobetrieb in der Begegnungsstätte entrichtet in Höhe von *285,46 €*.

- Die wiederkehrende musikalische Leitung und Begleitung eines **Singkreises** in der Begegnungsstätte wurde mit *260,00 €* honoriert.

- Der Frauenchor Wupperklang wurde bei der Ausrichtung eines **Konzertes** mit *200,00 €* unterstützt.

- Die Materialkosten eines Workshops zur **Pralinenherstellung** lagen bei *195,13 €*.

- Für **Konzertkarten** des Polizeichor Wuppertal e.V. wurden *120,00 €* aufgewandt.

Erziehung/Bildung (2.851,17 €)

- Die **Anschaffung eines Schulfahrzeugs** für die Helene-Stöcker-Schule wurde mit *1.755,25 €* gesponsort.

- Der Grundschule Friedhofstraße wurden für eine **Klassenfahrt** *350,00 €* überwiesen.

- Das Mittagessen beim **Ferienprogramm** im Waldpädagogischen Zentrum kostete *375,92 €*.

- Die Fritz-Hartkort-Schule erhielt für ihr **Projekt „Mein Körper gehört mir“** eine Spende in Höhe von *200,00 €*.

- Zwei übertragbare **Jahresdauerkarten** des Grünen Zoos Wuppertal kosteten *170,00 €*.

Unterstützung wirtschaftlich Bedürftiger (2.399,32 €)

- Die Wuppertaler Tafel wurde bei der Anschaffung eines **Tafelfahrzeugs** mit *1.699,32 €* unterstützt.

- Mehrere Personen wurden zu Weihnachten mit **Lebensmittelpaketen und Einkaufsgutscheinen** bedacht. Die Bedürftigkeit der Empfänger wurde anhand aktueller Bescheide über staatliche Transferleistungen nachgewiesen. Hierfür wurden insgesamt *700,00 €* ausgegeben.

Die Ausgaben der Stiftung im ideellen Bereich betrugen für 2025 insgesamt ***39.881,98 €***.

Wuppertal, 31. Dezember 2025

ABG-Stiftung **Divi*Spende***

ABG Stiftung DiviSpende
Gemeinsinn Gemeinschaft Genossenschaft

Spendenkonto ABG-Stiftung Divi*Spende*:
IBAN DE34 3305 0000 0000 709899

(Dream)Team **Divi*Spende***



Barbara Schulz – Serviceteam Mietertreff, Küchenmeisterin

» *Ein Ehrenamt gibt ein Stück weit Zufriedenheit im Alltag. Ich bin ein sehr kreativer Mensch. Kochen und Backen für den Mietertreff bedeutet für mich Freude. Es ist schön, in einer Gemeinschaft zu sein.* «



Bärbel Brienne – Serviceteam Mietertreff, Sonntagsfrühstück

» *Mir hat der Gedanke der Gemeinschaft gefallen. Beim Singen, Spielen oder Ähnlichem kommt man in´s Gespräch. Für mich persönlich war es wichtig, meine Freizeit sinnvoll einzusetzen.* «



Monika Spilker – Serviceteam Mietertreff, Sonntagsfrühstück

» *Ich mag das Gefühl, Teil einer Gemeinschaft zu sein, da ich Menschen gerne Freude bereite. Und es macht Spaß, diese Freude mit ihnen gemeinsam zu genießen.* «



Monika Offermann – Serviceteam Mietertreff

» *Die ABG ist für mich wie eine Familie, zu dieser Familie gehöre ich seit über 50 Jahren. Deshalb arbeite ich gerne ehrenamtlich im Mietertreff.* «

Christel Hölter – Serviceteam Mietertreff

» *Bin seit kurzem ehrenamtlich bei der ABG und fühle mich glücklich mit meiner Tätigkeit, älteren und bedürftigen Menschen helfen zu können* «



Halyna Moshyna – Serviceteam Mietertreff

» *Ich engagiere mich sehr gerne ehrenamtlich in der Stiftung. Für mich ist es auch eine wertvolle Möglichkeit, die deutsche Sprache zu üben und eine schöne Zeit im Austausch mit netten Menschen zu verbringen.* «



Mechthild Langer – Serviceteam Mietertreff, Feriensportprogramme

» *Der Mietertreff ist eine super Einrichtung zur Kommunikation. Nach meinem Renteneintritt wollte ich unbedingt unterstützen. Besonders Spaß machen mir die Feriensportprogramme für die Kinder.* «



Uli Dörner – Fahrerteam **Divi*Bus***

» *Gemeinsinn Gemeinschaft Genossenschaft – Mein Engagement entspringt einem tiefen Gemeinsinn, um über die Stiftung **Divi*Spende*** gezielt Gutes für die Mitglieder und in unserer Region zu bewirken.* «



Ottmar Piroth – Fahrerteam **Divi*Bus***

» *Der soziale Aspekt und das Engagement der ABG haben mich beeindruckt. Als man mich fragte, ob ich an einer ehrenamtlichen Mitarbeit interessiert sei, habe ich sofort zugesagt. Ich bin mit Freude dabei.* «

Volker Matil – Fahrerteam **Divi*Bus***

» *Ich helfe gerne in der Stiftung, weil es hier so viele tolle und liebe Kollegen gibt. Und weil unsere Mieter so dankbar sind für die Angebote unserer Stiftung.* «





Sabina Gießmann, Gina Kegler – Spieletreff

» *Wir engagieren uns ehrenamtlich in der Spielegruppe für Kinder von 0 bis 3 Jahren, weil wir als Mütter wissen, wie wichtig Austausch und Unterstützung im Familienalltag sind – und wie gut es tut zu merken, dass man nicht allein ist.* «

Jürgen Kronawitter – EDV-Stammtisch

» *Warum ich Stiftung lebe…, weil unsere Stiftung etwas Besonderes mit vielen besonderen Menschen ist und für „Klein“ und „Groß“ immer wieder schöne Angebote gemacht werden.* «





Dani de Baaij – Häkel- und Stricknachmittag

» *Es ist einfach schön, meine Häkelkunst weiterzugeben und es macht mich glücklich, dass die Anderen daran Spaß haben.* «

Charly Gorsboth – Mann für alles

» *Ich bin von Anfang an dabei und habe die Entstehung mitgemacht. Der Gedanke, hier mitzuarbeiten, ist für mich perfekt.* «





Monika Lindenbeck – Frau für alles

» *Als Ehefrau eines Mitarbeiters erlebte ich viel Positives. Ich wollte mich deshalb auch positiv bei der ABG einbringen und mache das bei der Stiftung, seit es sie gibt.* «

Holger Beise – Mann für alles

» *Besonders wichtig ist mir, Menschen zu helfen und gemeinsam mit ihnen etwas zu gestalten. Es bereichert mich sehr, neue Menschen kennenzulernen, ihre Geschichten zu hören und ihnen Freude zu bereiten.* «





„Pflaumenkuchen Klingelholl“

… natürlich mit Sahne!

Die vergilbte Seite des Fotoalbums in Luises Händen zeigt eine große Kaffeetafel im Garten ihres Miethauses am Klingelholl. Alle waren dabei, alle, die 1966 mit ihr und ihrem Mann Heinrich als junge Familien in das neu erbaute Haus der Baugenossenschaft eingezogen waren. Traumhafte Sommersonntagnachmittage, an denen sie gemeinsam der Zeit entgegenfieberten, dass endlich die Pflaumen blau wurden, denn dann gab es diesen wundervollen Kuchen.

Wie lange das schon her ist, fast ein ganzes Leben. Inzwischen ist niemand von ihnen mehr hier, bis auf Luise. Die alten, vertrauten Nachbarn sind umgezogen in´s Pflegeheim, oder zu den Kindern. Manche sind sogar auch schon verstorben. Wie Heinrich. Und zuletzt auch Wilma, ihre beste Freundin im Haus, mit der sie so oft zusammengesessen hatte. Luises Kinder sind schon vor Jahren aus Wuppertal fortgezogen. Seitdem gibt es nur noch gelegentliche Telefonate am Wochenende und zu den Geburtstagen, aber jedenfalls Weihnachten holen sie Luise immer zu sich nach Hamburg. Höhepunkt und Lichtblick im tristen Jahresverlauf. Ruhig ist es im Haus geworden. In Luises Leben. Einsamkeit bestimmt die oftmals endlos langen Tage.

Dann aber kam die freundliche, aber bestimmte Einladung von Martina, der ABG-Sozialarbeiterin, nun doch endlich mal zum Mittagstisch der **Divi*Spende*** in den Mietertreff zu kommen. Lange hatte Luise gezaudert, sie kannte dort doch niemanden. Aber nun fasste sie sich ein Herz und seitdem wird Luise jeden Donnerstag von Ehrenamtler Uli mit dem DiviBus abgeholt und später wieder gut zurück nach Hause gebracht.

Welch liebevollen Empfang die freundlichen Ehrenamtlerinnen dort Luise gleich bei ihrem ersten Besuch bereitet haben, und wie munter die Gesellschaft! Fröhliches Geplapper an allen Tischen. Offenbar kennen sich die Gäste, viele wohnen auch bei der Genossenschaft, andere sind Freunde, kommen aus der Nachbarschaft. Und wie viel besser das Essen doch in der Gemeinschaft schmeckt! Ganz anders als verloren an Luises zu groß gewordenem Küchentisch, der früher einmal der ganzen Familie Platz geboten hatte.

Inzwischen gehört Luise längst dazu, besucht gerne auch weitere Angebote der Stiftung im Treff. Das Trauercafé, wo sie sich endlich mal den ganzen Kummer über den Verlust all ihrer liebgewonnenen Menschen von der Seele reden kann. In dem man ihr zuhört, so wie Wilma damals. Oder die Sitzgymnastik. Das Gedächtnistraining. Hin und wieder organisiert die **Divi*Spende*** auch kleine Ausflüge.

Und manchmal, ja manchmal gibt es sogar Pflaumenkuchen mit Sahne.



ABG-Mieterausflug nach Münster

Der große Mieterausflug fand am Samstag, den 13. September 2025 statt und führte uns nach Münster.

Wir trafen uns um 9:00 Uhr am Engelshaus und das junge Busunternehmen Rübel Reisen, mit dem wir das erste Mal fuhren, schickte uns zwei tolle moderne Reisebusse.

Bei noch leichtem Nieselregen fuhren wir los. In Münster wurden wir in der Nähe des Wochenmarktes abgesetzt und viele Mitfahrende besuchten den dann auch zuerst. Von der Auswahl und der Farbenvielfalt auf diesem Markt waren wir alle nur begeistert. Während der freien Zeit gab es dann einen kurzen Regenguss, der uns das Erlebnis auf dem Markt aber nicht verdarb.

Im Vorfeld konnten wir uns bei der Anmeldung zwischen Besuch des Allwetterzoos und einer Stadtführung entscheiden und so traf sich eine Gruppe um 12:30 Uhr und fuhr in den Allwetterzoo Münster und die andere Gruppe fand sich zur gleichen Zeit hinter dem alten Rathaus ein, um mit einer Stadtführung die Altstadt zu erkunden. Im Allwetterzoo konnten viele Tiere beobachtet werden und die Kinder hatten Zeit, sich auf den Spielplätzen auszutoben. Bei der Stadtführung wurde uns die Geschichte Münsters und des Westfälischen Friedens nahegebracht. Die Führung kam u.a. am Erbdrostenhof sowie der Dominikaner Kirche mit dem Foucaultschen Pendel von Gerhard Richter vorbei.

Beide Gruppen trafen sich zum Abendessen wieder im Restaurant A2. Dort waren kalte Platten mit Wurst, Käse und Salat aufgebaut, die wir uns dann schmecken ließen. Da es draußen noch sehr schön war, trafen wir uns alle anschließend am Ufer des Aasees und konnten noch nette Gespräche führen.

Um 19:00 Uhr ging es wieder zu den Bussen. Durch den dann heftig einsetzenden Regen brachten uns die Busfahrer gut nach Hause, wo wir gegen 20:30 Uhr wohlbehalten und trocken wieder ankamen.

Es war ein schöner Tag mit viel Sonne. Wir bedanken uns bei der Baugenossenschaft und dem Vorstand, dass der Ausflug auch in diesem Jahr wieder ermöglicht wurde. Unser besonderer Dank gilt Frau Höppler, die in diesem Jahr das erste Mal den Ausflug organisierte. Sie stieg in die großen Schuhe von Frau Komarowsky, hat den Ausflug mit ihrem Team aber hervorragend gemeistert. Vielen Dank an alle.

Monika Lindenbeck

Mit dem Rad von Wuppertal nach Cuxhaven

650 Kilometer Abenteuer auf zwei Rädern

Wuppertal/Cuxhaven.
Nach vielen langen Radtouren – von München nach Venedig über die Alpen, auf der großen Runde von den Niederlanden, von Passau nach Budapest an der Donau entlang und von Wuppertal nach München – hatten wir uns in diesem Sommer ein neues Ziel gesetzt: die ABG-Ferienwohnung in Cuxhaven. In sieben Tagen wollten wir mit vollgepackten Rädern und viel Energie die Nordsee erreichen.



Unsere Route führte uns von Wuppertal zunächst nach Hamm, dann über Greven, Lingen, Papenburg, Aurich und Varel bis nach Bremerhaven. Das Wetter war für einen Sommer eher durchwachsen, und auch die Eichenprozessionsspinner machten uns unterwegs das Leben nicht immer leicht. Dafür boten uns der Emsradweg und der Werseradweg abwechslungsreiche Landschaften, Flussauen und charmante kleine Städte.

Am siebten Tag kamen wir schließlich in Cuxhaven an. Dort wurden wir herzlich von Frau Brauer empfangen. Da wir etwas zu früh dran waren, gab sie uns Handtücher und den Schlüssel für den Strandkorb. Unsere Taschen durften wir im Hausflur abstellen, die Räder fanden Platz im Schuppen. Während wir am Meer die erste Pause genossen, hatte die „Reinigungsfee" bereits unsere fünf Fahrradtaschen in die Wohnung getragen – hierzu ein herzliches Dankeschön für den tollen Service.

Die Tage in Cuxhaven waren für uns erholsam, fröhlich und ein wunderbarer Abschluss einer spannenden Tour. Insgesamt hatten wir rund 650 Kilometer auf dem Tacho. Leider spielte das Wetter in der dritten Ferienwoche nicht mehr mit, so dass wir unsere geplante Rückreise über den Weserradweg abbrechen mussten. Dank des Deutschlandtickets konnten wir – kleinere Probleme inbegriffen – mit dem Zug nach Hause fahren.

Unser Fazit: Es war eine großartige Reise voller Eindrücke, Begegnungen und Erlebnisse, die uns noch lange in Erinnerung bleiben werden.

Norbert & Heike Hinz aus der Etzelstraße

Cuxhaven

Wuppertal

Suchen Sie sich Ihre Nachbarn doch selber aus!

ABG
Meine gute Adresse



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.



Vermittlungsprämie!

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

cambio

cambio-CarSharing.de



ABG und cambio - ein starkes Team:
40 € Fahrtguthaben geschenkt

Aktionscode
WUP40FG3Q26ABG

Aktionscode gültig bis 31.10.2026. Nur für Neuanmeldungen.
Nicht mit anderen Rabatten kombinierbar.

Staffelstab-Spendenaktion für Malawi



In Lilongwe, der Hauptstadt von Malawi in Südostafrika, leben rund 7.000 Slumbewohner in einfachsten, menschenunwürdigen Behausungen. Lehmhäuser stürzen bei Starkregen ein, Straßenzüge stehen unter Wasser.

Im Zuge einer von der DESWOS gestarteten Spendenaktion konnten dank des Einsatzes von Wohnungsunternehmen in Deutschland wie auch der ABG Wuppertal eG schon folgende Maßnahmen vor Ort umgesetzt werden:

- **520 Wohnhäuser wurden saniert, Fenster und Türen eingebaut, Fußböden mit Estrich gegossen und Dächer repariert. Ferner ist der Rohbau von 25 kleinen Wohnhäusern fertiggestellt.**
- **Die Installation von sieben Kanaldurchlässen sorgt dafür, dass das Wasser nach Wetterextremen abfließen kann ohne die Häuser zu beschädigen.**
- **90 junge Menschen absolvierten eine Weiterbildung als Schweißer, Maurer oder Schreiner.**
- **Besonderes Highlight war die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft im Februar 2025 - die erste Wohnungsgenossenschaft in Malawi überhaupt! Sie heißt Tamanga Housing Cooperative (TAHOCO) und hat bereits 250 Mitglieder.**

Als Zeichen der Solidarität erhielten die TAHOCO-Mitglieder von DESWOS-Projektbetreuer Gregor Peter einen grünen Staffelstab, wie er auch unter den deutschen Wohnungsunternehmen weitergereicht wurde, die sich an der Spendenaktion beteiligten. Die Freude war riesig!

DESWOS

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

Grüner Weg 10
50825 Köln

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

Spendenkonto:
Sparkasse KölnBonn, DESWOS e.V. IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21

DZI Spenden-Siegel – Ihre Spende kommt an!

ABG Meine gute Adresse

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, Rotkehlchenweg	**Fa. Rind** 0163 6999717	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
In der Leimbach	**Fa. Rind** 0163 6999717 **Heizung/WSW** 569 3100		
ROTT			
Rott gesamt	**Fa. Dahlmann** 0202 500017	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Brügger** 0202 4698192
WICHLINGHAUSEN			
Sonnabendstraße Elbersstraße	**Fa. Lorenz** 0202 312921	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
Eintrachtstraße Görlitzer/Liegnitzer Str.	**Fa. Dahlmann** 0202 500017		
HATZFELD			
Auf dem Brahm	**Fa. Rind** 0163 6999717	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
FISCHERTAL			
Fischertal gesamt	**Fa. Dahlmann** 0202 500017	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
Fischertal 37-37b	**Heizung/WSW** 569 3100		
UNTERBARMEN			
Kothener Schulstraße	**Fa. Dahlmann** 0202 500017	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
WUPPERFELD			
Wikinger Straße, Bredde	**Fa. Rind** 0163 6999717	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
HECKINGHAUSEN			
Oberwall, Krautstraße, Neumannstraße	**Fa. Rind** 0163 6999717	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
ELBERFELD			
Hans-Böckler-Straße, Augustastraße	**Fa. Dahlmann** 0202 500017	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322
RONSDORF			
Ronsdorf gesamt	**Fa. Lorenz** 0202 312921	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Brügger** 0171 5265007
BEYENBURG			
Beyenburg gesamt	**Fa. Rind** 0163 6999717	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Brügger** 0171 5265007
NÄCHSTEBRECK			
Im Kämpchen 20-38	**Fa. Lorenz** 0202 312921	**Fa. elto** 0202 87047636	**Fa. Borde** 0202 2423322

NOTDIENST FÜR ALLE GEBIETE:

Brunata Störung	0800 0001797	**Rohr- u. Kanalreinigung**	**Fa. Kanal-Frei-Wupp. Leipnitz** 0152 54974454
Mo - Fr von 8.00-16.00 Uhr	02233 500		
Vodafone (ehemals Unitymedia) Störung	0221 46619074	**Schlüsseldienst**	**Fa. Becker** 0172 6002369

Stand: 1.4.2026