

Nr. **1** Juni 1991

Wohnbau

info

Zeitschrift für
Mitglieder der
Wohnbau eG
Wohnungsbaugenossenschaft Essen

Liebe Mitglieder!

Mit dieser „wohnbau-info“ werden die Mitglieder unserer Genossenschaft zum ersten Mal – und: endlich, wie ich meine – über wichtige Entwicklungen und Geschehnisse in unserem Unternehmen direkt und unmittelbar informiert.

Unsere „wohnbau-info“ soll natürlich nicht nur einmal erscheinen. Aufsichtsrat und Vorstand sind jedoch der Meinung, daß das Jahr 1991 ganz besonders geeignet ist, ein solches Informationsblatt zu starten.

Vor dem Hintergrund gesamtwirtschaftlich noch nicht völlig übersehbarer Finanzprobleme im Zusammenhang mit der deutschen Vereinigung erscheint nicht zuletzt der Wohnungsmarkt mehr und mehr unter Druck zu geraten. Die Bau- und Grundstückspreise wie auch die Betriebskosten steigen – und damit auch die Mieten. Nach Steuersenkungen 1990 folgen jetzt Zuschläge zur Lohn- und Einkommensteuer, höhere Beiträge zur Arbeitslosenversicherung, höhere Benzin-, Heizöl- und Erdgaspreise. Das Geld fehlt den Bürgern im Portemonnaie.

Das alles stellt ein seinen Mitgliedern in besonderer Weise sozial verpflichtetes Unternehmen wie unsere Wohnungsbaugenossenschaft vor die jetzt schwieriger gewordene Aufgabe, wo möglich dennoch neue Wohnungen zu bauen, die vorhandenen zu modernisieren oder instandzuhalten und dabei das rechte Maß zu finden für Mieten und für das Eigenkapital der Genossenschaft.

Aber nicht nur die wohnungswirtschaftliche Gesamtsituation läßt 1991 für die Herausgabe dieser und der folgenden Informationsblätter besonders geeignet erscheinen. Auch in unserem Unternehmen selbst ereigneten sich wichtige Dinge:

1 Nach Fortfall der Wohnungsgemeinnützigkeit haben Aufsichtsrat und Vorstand nach gründlicher Abwägung des Für und Wider entschieden, daß unsere Genossenschaft ab 1991 nicht mehr steuerbefreit, sondern voll steuerpflichtig ist. Das ist die für uns finanziell wohl günstigste Lösung.

2 Eine neue Satzung wurde aufgrund dieser Entwicklung nach Vorschlag durch Aufsichtsrat und Vorstand bereits von der Vertreterversammlung 1990 beschlossen.

3 Auch die Entscheidung von Aufsichtsrat und Vorstand, der Vertreterversammlung '91 einen neuen Firmennamen vorzuschlagen, resultiert aus dem Fortfall der Wohnungsgemeinnützigkeit. Näheres dazu an anderer Stelle dieser „wohnbau-info“.

In der Überzeugung, im Bereich der Wohnungsmodernisierung noch mehr leisten zu müssen, kamen Aufsichtsrat und Vorstand überein, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Geschäftsanteil ab 1. 1. 1992 auf 1250 DM und ab 1. 1. 1994 auf 1500 DM anzuheben. Der dadurch zu erwartende Zuwachs an Eigenmitteln soll ausschließlich für Investitionen in die Zukunft verwendet werden (näheres dazu an anderer Stelle).



Friedrich Bohl

Erwähnenswert erscheint mir vor allem auch ein weiterer gemeinsamer Beschluß von Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft: Seit 1990 gilt für die Instandhaltung ein Zehnjahresplan mit einem Finanzvolumen von über 100 Mil-

lionen DM. Das ist, so glaube ich, ein überzeugender Beweis für die hohe Priorität, der wir neben der Modernisierung unserer Wohnungen auch deren Instandhaltung und damit der Wohnqualität zumessen.

Nicht anonyme Wohnungsverwaltung darf das Tun unserer Genossenschaft bestimmen, sondern demokratisches Miteinander beim Wohnungsbau für die Mitglieder. Das heißt ganz praktisch:

Wir vermieten unsere Wohnungen an unsere Mitglieder.

Wir erheben nur die Kostenmiete.

Wir betreiben im Rahmen des Möglichen optimale Instandhaltung.

Wir bieten unseren Baugenossen lebenslanges Wohnrecht.

Wir verkaufen keine Wohnungen; unsere Wohnungen bleiben immer Genossenschaftseigentum.

Durch Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird man Teil einer großen Solidar-Genossenschaft.

Helfen Sie durch Ihr genossenschaftliches Engagement mit, daß es uns immer gelingt, diese unsere Grundsätze zu verwirklichen.

Ihr

Friedrich Bohl

Aufsichtsratsvorsitzender

Warum der neue Name?

Die Vertreterversammlung stimmte einer Satzungsänderung zu, die eine Namensänderung unserer Genossenschaft zum Inhalt hat. Der neue Name: Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen.

Warum wurde der traditionelle Name „GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Essen West eG“ aufgegeben? Vorstandsmitglied Winfried Zysk erläuterte das den Vertretern. Zum 1. Januar 1990 wurde durch Beschluß der Bundesregierung die Wohnungsgemeinnützigkeit aufgehoben. Damit entfällt kraft Gesetz die eigentliche Basis unseres Firmennamens: Wir sind ja kein Unternehmen, das im eigentlichen Sinne des Wortes „gemeinnützig“ ist. Gemeinnützig würde bedeuten, daß unsere Genossenschaft der Allgemeinheit sozial verpflichtet wäre. Das ist aber nicht der Fall. Unsere Genossenschaft fühlt sich vielmehr den Mitgliedern verpflichtet.

Das Wort „gemeinnützig“ sollte deshalb aus dem Firmennamen gestrichen werden. Aus diesem Grund, aber auch aus wettbewerbsrechtlichen Überlegungen, ist eine Namensänderung sinnvoll und richtig.

In den Diskussionen zu diesem Thema unterstrichen Aufsichtsrat und Vorstand, daß die bisherige GWG auch unter dem neuen Namen auf jeden Fall ihrer Verpflichtung den Mitgliedern gegenüber auch künftig

Mitglied- und
Chambranbau

Mode-Treff

Roger Müller

Spervogelweg 11, 4300 Essen 14

im Ladenzentrum an der Freisenbruchstr.

Tel. 53 83 07

Dienstleistungs-
Maß

gerecht wird, daß sie also ihren Mitgliedern sozial verpflichtet bleibt. Bei der Namensfindung wurde auch überlegt, wie der Tatsache Rechnung zu tragen sei, daß unsere Genossenschaft inzwischen Hausbesitz in vielen Essener Stadtteilen hat und deshalb das „Essen West“ im Namen irreführend sein könnte. Zu bedenken war auch, daß kein Name gewählt werden durfte, der von einer anderen Gesellschaft so oder ähnlich bereits benutzt wird. Auch darf der Name nicht zu der Annahme verleiten, unsere Genossenschaft sei ein städtisches Unternehmen.



Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an unserem Hausbesitz sind in vollem Gange. Die Häuser Eigene Scholle 6 und 8 erhielten neue Fassaden mit Wärmedämmung. Gesamtaufwand nur für diese beiden Gebäude 130 000 DM.

Die Steuerpflicht bringt auch Vorteile

Der Gesetzgeber hat das Gesetz über die Wohnungsgemeinnützigkeit zum 1. Januar 1990 aufgehoben. Damit entfällt für alle ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aller Rechtsformen – also auch für unsere Wohnbau eG – die Befreiung von der Körperschaft-, Gewerbe- und Vermögensteuer. Die Genossenschaften können zwischen zwei Formen wählen: Vermietungsgenossenschaft (gegebenenfalls mit partieller Steuerpflicht) oder voll steuerpflichtige Genossenschaft. Für die endgültige Festlegung sind ausreichende Fristen gesetzt, um die sehr komplizierten Voraussetzungen für eine Entscheidungsfindung hinreichend prüfen und durchrechnen zu können. Schließlich geht es um Geld ...

Die Entscheidung

In mehreren Sitzungen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat unserer Wohnbau eG eingehend mit dem Thema beschäftigt. Der Vorstand rechnete alle denkbaren „Spielarten“ durch. Die gemeinsame Entscheidung sieht so aus: Die Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen wird eine voll steuerpflichtige Genossenschaft. Das gilt rückwirkend schon für das Jahr 1991.

Die innere Struktur unserer Genossenschaft gab den Ausschlag für diese Entscheidung. Nicht zuletzt die hohe Instandhaltungstätigkeit – derzeit Hauptaufgabe unseres Unter-

nehmens – gab den Ausschlag. Die Steuerpflicht erweist sich nach genauer Durchrechnung und bei Abwägen aller künftigen Entwicklungen als die richtige Wahl. Alle anderen Formen hätten verwaltungsmäßige Unwägbarkeiten mit sich gebracht und zudem die Unternehmenstätigkeit erheblich eingeschränkt. Die Entscheidung für die voll steuerpflichtige Genossenschaft ist also nach Meinung von Aufsichtsrat und Vorstand ein Wechsel auf die Zukunft der Wohnbau eG.

Die Verpflichtung

Ganz deutlich wurde bei den Diskussionen, daß diese Entscheidung keinen Einfluß haben darf und wird auf die Einhaltung der bisherigen Grundsätze unserer Genossenschaft: Sie bleibt ihren Mitgliedern gegenüber sozial verpflichtet. Es wird keine Änderung dieser Haltung geben, die Wohnbau eG bleibt auch nach der Umfirmierung die „Gemeinnützige“.

Also: Die „innere Haltung“ wandelt sich nicht. Die Mitglieder werden auch künftig mit preiswertem und gutem Wohnraum versorgt. Wenn auch die Neubautätigkeit derzeit aus vielerlei Gründen bei Null liegt ... Dafür aber hat sich die Wohnbau eG ein Instandhaltungsprogramm von gewaltigem Ausmaß vorgenommen. Mit einhundert Millionen DM wird in den nächsten zehn Jahren unser Hausbestand „auf Vordermann“ gebracht. Gerade dieses Programm für unsere Mieter gibt die Möglichkeit, ja zur Steuerpflicht zu sagen – denn es spart Steuern.

Diese Bilanz kann sich sehen lassen

Die Vertreterversammlung im Essener Saalbau stimmte dem Jahresabschluß 1990 der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Essen West eG zu. Das „Parlament“ unserer Genossenschaft verabschiedete auch eine Satzungsänderung, nach der das Unternehmen jetzt einen neuen Namen trägt: Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen. Einige wesentliche Zahlen und Fakten aus dem Geschäftsjahr 1990 geben wir hier wieder.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftet 837 Häuser mit 5140 Wohnungen, 67 Gewerbeeinheiten sowie 667 Garagen und Einstellplätze. Ende 1990 hatte die Genossenschaft 8738 Mitglieder mit zusammen 8862 Geschäftsanteilen.

Hauptaufgaben der Genossenschaft waren auch 1990 Instandhaltung und Modernisierung. Wie wichtig dies ist, geht aus dem Alter des Hausbesitzes hervor. Sieben Prozent aller Wohnungen entstanden zwischen 1900 und 1920, 30% zwischen 1921 und 1939.

MASSAGE-INSTITUT Mühlenberg-Thelen

Riehlstr. 13, Essen-Frohnhausen
Tel.: 74 04 12

Zwischen 1940 und 1959 wurden 32% Prozent der jetzigen Wohnungen gebaut, 17% zwischen 1960 und 1969 und nur 14% entstanden nach 1970. Erklärlich also, daß der Hausbestand dringend der Instandhaltung und Modernisierung bedarf.

1990 wurden 9,4 Millionen DM für die Instandhaltung aufgewendet; das war eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Ein Schwerpunkt der Arbeit ist die Instandhaltung ganzer Gebäudekomplexe. So wurden die Dach- und Fassadenüberarbeitungen in Frohnhausen zu Ende geführt (Breslauer und Göttinger Straße, Riehlstraße). Der eigene Regiebetrieb war mit rund 1,55 Millionen DM an den Instandhaltungsarbeiten beteiligt.

Einige Beispiele der Instandhaltungstätigkeit 1990:

Wohnungsmodernisierung 2,9 Mio. DM (31% des Gesamtetats).

Kleinreparaturen: 660 000 DM.

Dachreparaturen und Kaminsanierungen: 500 000 DM.

Dacherneuerungen: 625 000 DM.

Fassadenanstriche, -dämmungen, Betonsanierung: 560 000 DM.

Anstriche an Außenbauteilen und in Treppenhäusern: 186 000 DM.

Sonstige größere Maßnahmen (Heizungen, Aufzüge, Fenstererneuerungen): 270 000 DM.

Wohnumfeldmaßnahmen (Spielplatzerneuerung, Hauszuwege): 155 000 DM.

Der zweite Schwerpunkt der Arbeit heißt Modernisierung. Das Ziel: Konkurrenzfähige Wohnungen mit hohem Wohnwert zu schaffen und damit eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern. Seit 1983 sind rund 1000 Wohnungen auf den heute gewünschten Stand gebracht worden. Modernisierungen ganzer Wohnblocks gibt es bei unserer Genossenschaft nach wie vor nicht, da in solchen Fällen alle Mieter vorübergehend in andere Wohnungen umziehen müßten. Bei den Modernisierungen gibt es teilweise auch Grundrißänderungen, werden etwa zwei Kleinwohnungen zu einer größeren vereinigt.

Für die Modernisierungen investierte das Unternehmen 1990 rund 2,9 Millionen DM und damit rund 800 000 DM mehr als im Vorjahr. Eine Vollmodernisierung mit Grundrißänderung zum Beispiel kostet etwa 38 300 DM; darin sind rund 20 200 DM Instandhaltungskosten.

Auch im laufenden Geschäftsjahr 1991 sind Modernisierungsmaßnahmen im gleichen Umfang wie 1990 vorgesehen.

Bleibt zu bemerken: Die gesetzlichen Prüfer attestierten der Genossenschaft eine geordnete Vermögens- und Finanzlage sowie eine gute Ertragslage. Also: Die Bilanz der Wohnbau eG kann sich sehen lassen.

Jede Menge Reklame

Immer häufiger wird Klage darüber geführt, daß die Hausbriefkästen vollgestopft werden mit Reklame-Papier. Was kann man dagegen tun? Ein allgemeines Verbotsschild für alle Häuser unserer Wohnbau eG verbietet sich. „Ich möchte aber wissen, was es an Sonderangeboten gibt; ich möchte solche Sendungen unbedingt haben“, hieß es zum Beispiel bei einer Mieterversammlung in Steele.

Also gibt es nur eine Möglichkeit: Wenn sich alle Mieter im Haus einig sind, hilft ein (von allen bezahltes) Schild an der Haustür: Reklameeinwurf verboten. Kann eine solche



Einigung nicht erzielt werden (etwa in Hochhäusern mit vielen Mietparteien und unterschiedlichen Meinungen zu diesem Thema), dann muß sich halt jeder, der Reklame als lästig empfindet, ein entsprechendes Schildchen an seinen Briefkasten heften. Ob das besonders gut aussieht, mag jeder selbst entscheiden.

Übrigens: „Reklameeinwurf verboten“ gibt es in unterschiedlichster Schildform und -ausstattung in einschlägigen Geschäften zu kaufen. Und rechtens ist ein solcher Selbstschutz gegen die Papierflut auch.

Wohnungsmodernisierungen 1984–1990

Jahr	Vollmodernisierte Wohnung mit Grundrißänderung WE	Vollmodernisierte Wohnung ohne Grundrißänderung WE	Einbau und Erweiterung von Wärmespeicherheizungen WE	Verbesserung der Elektroinstallation in Treppenhäusern HS	Wärmedämmmaßnahmen HS	Badmodernisierungen und sonstige Maßnahmen WE
1984	101	87	323	32	–	1
1985	122	76	113	76	4	10
1986	113	53	111	72	12	22
1987	88	39	81	19	5	9
1988	73	32	63	38	11	6
1989	51	41	39	16	8	13
1990	64	65	34	2	9	10
Summe	612	393	764	255	49	71

WE = Wohneinheit, HS = Haus

Im Notfall dienstbereit

Die Wohnbau eG hat mit Firmen eine Notdienstregelung vereinbart, die an Wochenenden und Feiertagen gilt. In der Regel soll auch dann der Blockwart benachrichtigt werden, wenn etwa eine Leitung verstopft ist oder der Fahrstuhl streikt. Aber auch Blockwarte sind ja nicht immer erreichbar. Deshalb hier Anschriften und Rufnummern der Firmen, die im Notfall dienstbereit sind.

Alte Hauptstraße 3, 4300 Essen 17, Tel. 56 03-0
10 Geschäftsstellen in Essen und Hattingen

Elektroanlagen (Nachtspeicherheizungen, Elektrik in der Wohnung, Antennen, Treppenhausbeleuchtung): Elektro Wiegand, Frohnhauser Str. 419, Telefon 762021 (samstags, sonntags, feiertags von 9 bis 16 Uhr).

Sanitäranlagen (Ausfall der Zentralheizung, der Wasserversorgung, Wasserrohrbrüche in Keller oder Wohnung, Lecks in Radiatoren oder Absperrventilen, Ausfall einer Gas- etagenheizung, Störungen der Gasversorgung, Gasgerüche): Wienhusen, Altendorfer Str. 97-101, Telefon 221795.

Aufzuganlagen: Mahler, Heegstr. 40, Telefon 663067.

Verstopfungen von Abwasserleitungen (in Toiletten-Falleitungen und in der Grundleitung in Wohnung oder Keller - nicht jedoch eine „gewöhnliche“ Verstopfung einer Abwasserleitung etwa in der Küche): UNIROR, Im Schee 1, Telefon 510922.

Noch ein Hinweis: Die Notdienstregelung gilt nicht an normalen Wochentagen nach Dienstscluß bei der Wohnbau eG.

In Steele beginnt jetzt Sanierung der Hochhäuser

Unsere drei Häuser am Spervogelweg 18-28 in Steele werden modernisiert. Die ersten Arbeiten begannen jetzt. In drei Mieterversammlungen informierten Vorstand und Aufsichtsrat über die Vorhaben.

Die Wohnbau eG hat einen Instandhaltungsplan für die nächsten zehn Jahre verabschiedet. Mit einem Volumen von einhundert Millionen DM sollen die dringendsten Sanierungsmaßnahmen an unserem Hausbesitz verwirklicht werden. Dringend ist zum Beispiel die Modernisierung der Häuser am Spervogelweg. Begonnen wird mit dem Haus Nummer 26/28, im kommenden Jahr ist das Haus Nummer 18/20 an der Reihe, 1993 folgt das Haus Nummer 22/24.

Die Finanzierung

Vorstandsmitglied Winfried Zysk erläuterte in den Mieterversammlungen die Finanzierung des Projekts. Die Sanierung der Hochhäuser ist zum Teil Instandhaltung, zum Teil Modernisierung (nach genau festgelegten Richtlinien). Die Modernisierung kann auf die Miete angerechnet werden. Dies wird auch in Steele geschehen.

Wie Winfried Zysk mitteilte, soll ein Anteil an der Modernisierung durch eine Mieterhöhung von 90 Pfennig je

SCHUHHAUS RAHM

- med. Fußpflege u. Maniküre -
(auch ins Haus)

In großer Auswahl stehen Ihnen orthop. mod. chice Damen- u. Herrenschuhe zur Verfügung.
Mülheimer Str. 45, E.-Frohnhausen
Tel.: 74 32 00

Quadratmeter an die Mieter weitergegeben werden. In einem ersten Schritt sofort nach Abschluß der Sanierung wird es eine Mieterhöhung bis zu 50 Pfennig je Quadratmeter geben; der zweite Schritt folgt dann nach sechs Jahren. Der Modernisierungsanteil der Mieter bezieht sich nur auf die Fassadendämmung.

„Dach auf den Klotz“

Rainer Mertens, Leiter der technischen Abteilung der Wohnbau eG und Prokurist, stellte in den Mieterversammlungen die gesamte Maßnahme vor: Dachsanierung, Fassadendäm-

mung, Betonsanierung. Zeichnungen und ein Modell verdeutlichen, wie die Häuser am Spervogelweg demnächst aussehen. Die Häuser werden ein Satteldach mit rötlichen Pfannen bekommen. Auch die Balkone der obersten Geschosse werden überdacht.

Die neue Form der Häuser erhielt die Zustimmung der Mieter: Keine „stumpfen“, wenig ansehnlichen „Klötze“ mehr, sondern gestaltete und farblich abgestimmte Dächer und Fassaden. Mineralputz und Dämmmaterial sorgen dafür, daß die Fassaden nicht nur gut aussehen, sondern

Restaurant Heimatdank

Inh. Edgar Overath

Fulerumerstr. 4, 4300 Essen 1, Tel. 712581

- Wir bieten Ihnen täglich wechselnder Mittagstisch von 12.00-14.00 Uhr
- Kaffee und Kuchen
- Und von 18.00-22.00 Uhr
- Speisen a la Carte
- Für Gesellschaften bis 80 Personen empfehlen wir uns
- Automatische Kegelbahn

auch wärmeisoliert werden. Das spart Heizkosten - und diese Einsparung dürfte nach allen Erfahrungen höher sein als die Mietanhebung für diese Modernisierung.

Saniert werden die Betonteile der Häuser: Balkonbrüstungen und -böden. Die Böden werden gefliest. Auch neue Geländer und Sichtblenden sind vorgesehen. Dach- und Betonsanierung sind reine Instandsetzungsmaßnahmen, erläuterte Rainer Mertens.

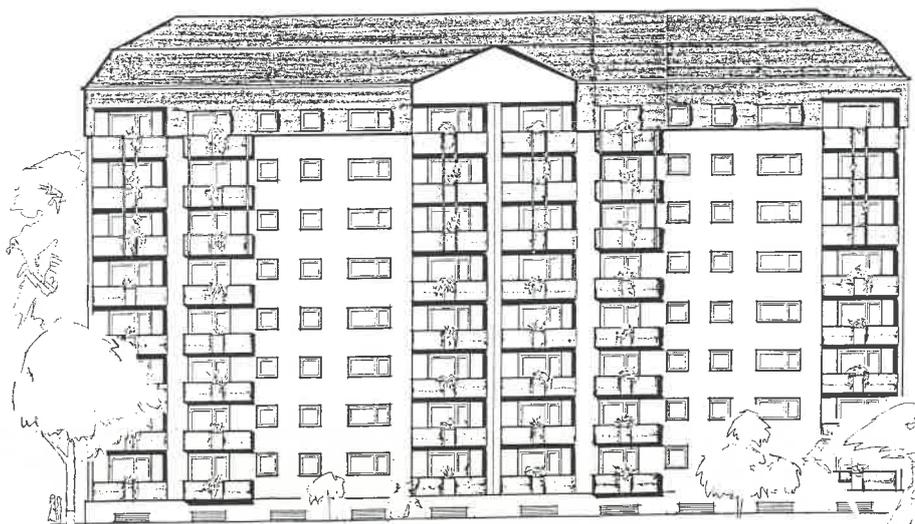
Sozusagen als „Zugabe“ wird die Wohnbau eG auch die Treppenhäuser überarbeiten. Dazu gehören Eingangstür mit Überdachung, Briefkasten-, Sprech- und Klingelanlage und das Fliesen im Erdgeschoßbereich.

Wie sehr die Mieter an diesen Maßnahmen interessiert sind, bewies die große Zahl der Besucher bei den Veranstaltungen ebenso wie die lebhaft Diskussions, bei der viele Ideen zur weiteren Verbesserung der Wohnsituation in den drei Hochhäusern vorgetragen wurden.

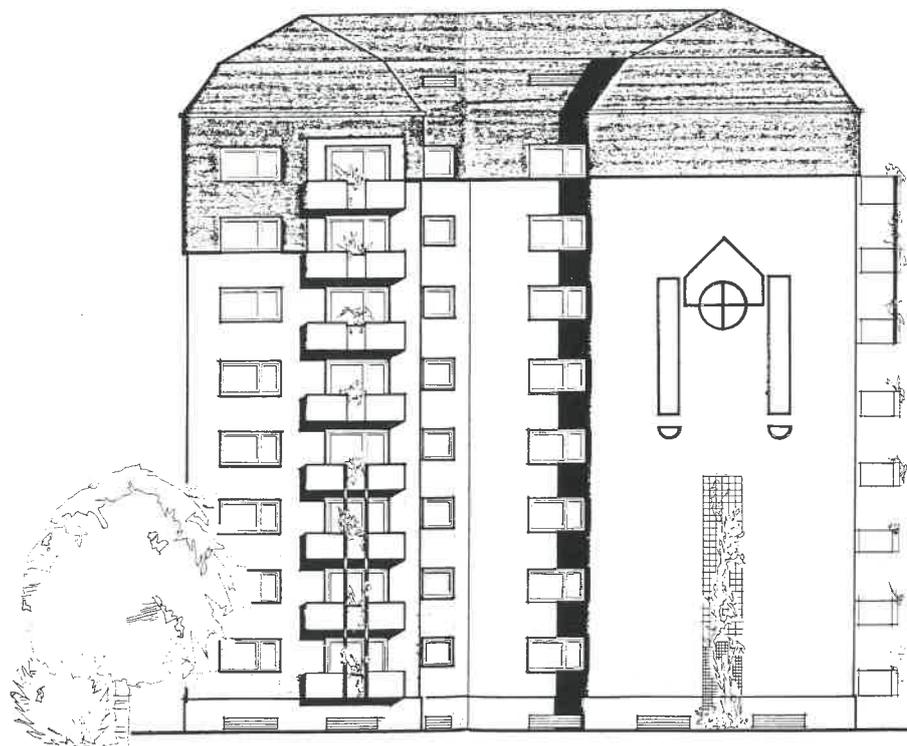
Die Zeichnungen nebenan machen deutlich, wie sich unsere Hochhäuser am Spervogelweg in Steele verändern werden.



So sehen unsere Häuser am Spervogelweg in Steele jetzt noch aus: Rechteckige Klötze mit flachem Dach und den technischen Aufbauten, farblose Fassaden.



Und so soll es hier bald aussehen: Ein Dach gliedert den Baukörper, über der mittleren Balkonreihe sind Auflockerungen der Fassade vorgesehen.



Seitenansicht am Spervogelweg nach der Modernisierung. Das heruntergezogenen Dach gibt dem Haus ein optisch wesentlich besseres Gesicht. Die bisher öden Fassadenteile (rechts) werden mit Ornamenten farblich gegliedert. Rankbewachung wird die Fassade weiter optisch auflockern.

Solidargemeinschaft

Wo viele Menschen in einem Haus beisammenwohnen, stellen sich schon mal Probleme ein. Zum Beispiel mit der Reinigung der Treppenhäuser. Dabei sagt die Hausordnung unserer Wohnbau eG sehr genau, was wann und wie zu geschehen hat. Diese Hausordnung (in der neuen Fassung von 1990) hat ja jeder Mieter...

Bei einer Mieterversammlung wurde Klage geführt über unzureichende Treppenhausreinigung. Und es gab neben denen, die „ihre Pflicht (laut Hausordnung) erfüllen“ auch solche, die rundweg nicht viel davon halten, die Gemeinschaftsanlage so zu pflegen, wie es guter Brauch ist.

Friedrich Bohl, Vorsitzender des Aufsichtsrats, hakte da nach. Er appellierte an das Gemeinschaftsgefühl aller Mieter und daran, daß die Solidargemeinschaft Bestand haben

**Bekannt für
sehr persönliche Beratung
und Bedienung!**

NATIONAL-BANK
Kollingengesellschaft

**Frohnhausen
Berliner Straße 103
Tel. 70 60 81**

müsse. Man wird schließlich nicht nur Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft, um preiswerten und guten Wohnraum zu bekommen – sondern man erkennt mit der Mitgliedschaft auch die geschriebenen und ungeschriebenen Gesetze dieser Genossenschaft an, bekennt sich zu dieser

SCHUH-EXPRESS-SERVICE
STOLL
Duisburger Straße 15 - Telefon 70 53 79
Essen-Frohnhausen
Rubensstraße 12 - Telefon 73 69 02
Essen-Holsterhausen

Solidargemeinschaft. In diesem Sinne ist die lästige Pflicht der Treppenhausreinigung ein Teil der von jedem Mitglied der Wohnbau eG übernommenen Eigenverantwortlichkeit für ein funktionierendes und harmonisches Zusammenleben.

Beschluß der Vertreter:

Die Anteile werden erhöht

Der Geschäftsanteil der Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen wird erhöht. Zum 1. Januar 1992 beträgt er 1250 DM. In einer zweiten Stufe folgt zum 1. Januar 1994 eine Erhöhung um weitere 250 DM, sodaß ein Anteil sich dann auf 1500 DM (gegenüber derzeit 1000 DM) beläuft.

Die Vertreterversammlung stimmte diesem Vorschlag des Aufsichtsrats und des Vorstands zu. Geschäftsführer Winfried Zysk hatte verdeutlicht, warum höhere Anteile sinnvoll und unumgänglich sind. Gemessen an der Bilanzsumme von 131,4 Millionen DM (zum 31. 12. 1990) beläuft sich der Eigenkapitalanteil der Wohnbau eG auf 21,1% (im Vorjahr 20,8%). Dabei macht das Geschäftsguthaben der Mitglieder lediglich ein Drittel dieses Eigenkapitals aus. Schon daraus ergibt sich, daß eine angemessene Aufstockung empfehlenswert ist.

Zuletzt ist der Geschäftsanteil 1974 auf 1000 DM angehoben worden. Das heißt: Erst nach 18 Jahren wird es wieder eine Erhöhung geben. Vorstand und Aufsichtsrat haben lange über einen solchen Schritt diskutiert, haben die verschiedenen „Modelle“ durchdacht und durchgerechnet. Die jetzige Lösung – Erhöhung der Anteile in zwei Schritten um insgesamt 500 DM – wurde auch deshalb für angebracht gehalten, weil sie noch unter dem in den 18 Jahren gestiegenen Lebenshaltungskosten-Index liegt. Mit anderen Worten: 1000 DM bedeuteten im Jahr 1974 für die Durchschnittsfamilie eine stärkere Belastung als 1500 DM im Jahr 1992.

Die Anteilerhöhung stärkt die Eigenkapitalbasis unserer Genossenschaft merklich. Das wiederum bedeutet günstigere Finanzierung des Anlagevermögens und dies stärkt die Ertragskraft unserer Genossenschaft – das alles zusammen kommt den Mitgliedern und Mietern zugute. Zum Beispiel können auf dieser Basis die Summen für die Instandhaltung erhöht werden.

Über die Modalitäten der Anhebung der Anteile wird jedes Mitglied unserer Genossenschaft schriftlich informiert. Wie üblich bei der Wohnbau eG, ist auch jetzt wieder an verschiedene Zahlungsweisen der (zunächst) 250 DM gedacht. Nicht jedes Mitglied kann schließlich eine solche Summe „in einem Stück“ zahlen.

Aus der Bilanz 1990

Im Geschäftsjahr 1990 erzielte unsere Genossenschaft ein Unternehmensergebnis (vor Abzug der Ertragsteuern) von 453 000 DM. Aus dem Jahresüberschuß von 328 000 DM wurden 33 000 DM in die Ergebnisrücklage eingestellt.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung verringerte sich gegenüber 1989 um rund 332 000 DM. Die Erträge in diesem Bereich stiegen um rund 1028 000 DM, vor allem durch Miet-

erhöhungen 1989 und 1990 nach Modernisierungen und durch eine generelle Mieterhöhung im frei finanzierten Wohnungsbestand zum 1. Dezember 1989.

Erhöht haben sich die Aufwendungen um rund 1360 000 DM. Hauptursache war eine erneute Erhöhung der Instandhaltungskosten um rund 1090 000 DM gegenüber dem Vorjahr. – Der „sonstige und neutrale Bereich“ schließt mit einem Überschuß von 777 000 DM ab.

Die Bilanz der Sachanlagen 1990:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:	117 224 390,62 DM
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten:	6 749 942 DM
Grundstücke ohne Bauten:	47 677,62 DM
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter:	13 758,47 DM
Technische Anlagen und Maschinen:	168,00 DM
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:	46 885,00 DM
Sachanlagen insgesamt:	124 082 821,71 DM



Breslauer Straße 61–73 nach der „Verschönerung“. Mit einem Gesamtaufwand von rund 360 000 DM wurden die Dächer erneuert und die Fassaden gestrichen.

Wahlvorstand für Wahlen der Vertreter

Die Amtszeit der gewählten Vertreter unserer Genossenschaft endet mit Ablauf des Jahres 1991. Zur Durchführung der Neuwahlen muß ein Wahlvorstand gebildet werden. Er besteht aus zwei Mitgliedern des Vorstandes, drei Mitgliedern des Aufsichtsrats und sieben Genossenschaftsmitgliedern, die die Vertreterversammlung am 2. Mai wählte. Der Vorstand benannte Winfried Zysk und

Arnim Beuscher, der Aufsichtsrat Alfons Groppe, Günter Streich und Hans-Gerd Zmudzinski. Die Vertreterversammlung wählte diese sieben Genossenschaftsmitglieder in den Wahlvorstand: Josef Bröhl, Von-Einem-Straße 84; Rainer Franz, Kampstraße 12; Helmut Hörcher, Styrumer Straße 14; Werner Lomborg, Welterstraße 11; Kordula Peters, Meltinghofer Straße 12; Günter Rodehüser, Frohnhauser Straße 17; Hermann Schulte, Von-Einem-Straße 84.

Ursula Werner:

Auskunft und Vermittlung

An den neuen Namen wird sie sich schnell gewöhnen, ist Ursula Werner sicher. Schließlich hat sie bereits in verschiedenen verantwortungsvollen Berufen ihre Frau gestanden und sich immer mal wieder umgewöhnen müssen. Also: „Wohnbau eG, guten Tag ...“ klingt es jetzt dem Anrufer entgegen. Morgens zwischen 8 und 9 Uhr muß Ursula Werner, seit drei Jahren in der Telefonzentrale erste Anlaufstelle für die Mitglieder der Wohnbau eG, bis zu 150 Anrufe entgegennehmen, Auskunft erteilen, weitervermitteln. Und bei solchem Andrang in der Leitung kann es natürlich passieren, daß der Anrufer mal eine Weile warten muß.

„Also, in der Regel sind unsere Mitglieder geduldig und haben Verständnis dafür, wenn ich mal nicht sofort an der Strippe bin“, sagt Ursula Werner. Aber da gibt es auch Ungeduldige, die es nicht verstehen, daß die Leitung frei ist – aber sich niemand meldet. Die Tücke der Technik gibt kein Besetztsymbol und auch keine Tonbandstimme: „Bitte warten ...“.



Botengänge und Erledigung des Postausgangs gehören auch zum Aufgabengebiet von Ursula Werner – nachmittags, wenn die Anrufe nachlassen. Doch der Job in der Telefonzentrale steht voran. Schäden werden ihr gemeldet – sie vermittelt

weiter zu den Sachbearbeitern; Bitte um Mitgliedschaft wird geäußert – sie gibt Auskunft; Blockverwalter melden sich – sie kennt jeden einzelnen. Ursula Werner weiß, welcher Sachbearbeiter wann und wo zu erreichen ist. Und sie weiß natürlich auch, wie man mit Menschen zu sprechen hat, die eine Wohnung suchen und vor ihrer Scheibe stehen, ratlos und hilfeheischend.

Gerade der Umgang mit Menschen mache ihre Aufgabe so interessant, sagt Ursula Werner – wenn auch der eine oder andere sie als „Ablade-stelle“ für eigenen Ärger ansieht oder es ihr persönlich ankreidet, wenn er mal etwas länger auf die Gesprächsvermittlung warten muß – besonders so kurz vor Feierabend. Merkwürdigerweise platzen genau dann Wasserleitungen oder streiken Steckdosen ...

Ursula Werner: „Na ja, ich kann auch schon mal ungeduldig werden oder antworte vielleicht nicht immer so freundlich. Aber es gibt eben ausgesprochene Streßstunden.“ Also: Besser dann anrufen, wenn Ursula Werner die Zeit hat, mit ihrer angeborenen Freundlichkeit über Alltags-sorgen hinwegzuhelfen.

Mieter sagen ihre Meinung

Im Bürgerhaus Oststadt in Steele wurde kein Blatt vor den Mund genommen: Mieter der Häuser am Spervogelweg sprachen mit Vorstand und Aufsichtsrat ihrer Genossenschaft. Aktueller Anlaß: Die bevorstehende Sanierung der drei Hochhäuser. Wie Aufsichtsratsvorsitzender Friedrich Bohl sagte, sollen die Versammlungen Auftakt zu einer Serie von Mietertreffs sein. Die Wohnbau eG möchte ihre Mitglieder über wesentliche Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand direkt informieren – und sie möchte Meinungen und Anregungen der Mieter hören.

Jeweils rund vierzig Bewohner der Häuser Spervogelweg 18–28 kamen in das Bürgerhaus. Beispiele aus den Diskussionsbeiträgen: Geklagt wurde über Probleme mit den Aufzügen, die (wie die Häuser ja auch) 25 Jahre auf dem Buckel haben und immer mal wieder ihren Dienst versagen. In Gesprächen mit der zuständigen Firma sollen nun Problemlösungen gefunden werden.

Unterschiedliche Meinungen hörte man zu dem Thema „kindergerechte“ Klingel- und Briefkastenanlagen. Auch für ältere und behinderte Bewohner seien tiefergelegte Anlagen praktischer, hieß es. Andere Diskussionsteilnehmer wiederum meinten, das könne zu Mißbrauch verleiten. Der Wohnbau-Vorstand wird intern diese Probleme erörtern.

Überprüfen wird man auch die Vorschläge der Mieter, die Beleuchtung in den Treppenhäusern (mit anderen Intervallen und anderen Einschaltmöglichkeiten) zu verändern und die Rolladenkästen zu isolieren. Ein anderer Vorschlag: Eine Rampe für Rollstuhlfahrer. Probleme bereitet ein Baum: Eine Weide am Giebel des Hauses Nr. 20 hat ihre Wurzeln unter das Haus geschoben und droht die Steine der Feuerwehrein-fahrt anzuheben. Vorstandsmitglied Arnim Beuscher sagte zu, dieses Problem mit der unteren Landschaftsbehörde zu klären; Bäume dürfen schließlich nicht ohne weiteres gefällt werden.

Keine Einigung unter den Mietern besteht über Kinderspielplätze. Die einen sind für Spielmöglichkeiten, die anderen lehnen sie ab: Die Plätze seien ohnehin verwahrlost, wenig

genutzt und der Bolzplatz bedeute vor allem Lärmbelästigung. Arnim Beuscher: Das Baurecht schreibt vor, daß eine gewisse Anzahl von Spielmöglichkeiten angeboten werden muß. Schäden würden beseitigt. Das gilt ebenso für die Grünanlagen an den Häusern.

Diskussionspunkt war auch das Thema Parkplätze. Die Mieter waren sehr unterschiedlicher Meinung. Die vor 25 Jahren mit dem Hausbau entstandenen Parkplätze entsprechen den Vorschriften. Der fortschreitenden Motorisierung kann die Genossenschaft allerdings kaum Rechnung tragen. Jeder Parkplatz mehr gehe auf Kosten der Grünanlagen, betonte der Vorstand. Eine Tiefgarage komme auch aus diesem Grunde nicht in Frage – aber auch, weil sie viel zu hohe Kosten verursachen würde. Winfried Zysk: Einen solchen Aufwand für bestimmte Mitgliedergruppen dürfe sich auch „das durch und durch gesunde Unternehmen“ Wohnbau eG nicht leisten.

Der Notizblock des Vorstands füllte sich bei diesen Mieterversammlungen mit manchen Anregungen und Vorschlägen. Man wird sie prüfen und, wenn eben möglich, auch verwirklichen.

Neunzig Jahre Genossenschaft

Unsere Genossenschaft wurde im Jahr 1903 gegründet, sie wird also 1993 neunzig Jahre alt. Aus diesem Anlaß ist eine Broschüre geplant, die die Geschichte dieser neunzig Jahre widerspiegelt.

Die heutige Wohnbau eG Wohnungsbaugenossenschaft Essen ist aus vier Genossenschaften hervorgegangen: Essener Spar- und Bauverein e.G.m.b.H. (gegründet 1898), Bau- und Spargesellschaft „Grundstein“ e.G.m.b.H. (gegründet 1900), Spar- und Bauverein Altendorf e.G.m.b.H. und Vereinigte Spar- und Baugenossenschaft e.G.m.b.H. (beide gegründet 1902). In den Jahren 1906 und 1907 wurden Bestände der Spar- und Bauvereine Huttrop und Rüttenscheid übernommen. So entwickelte sich die „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Essen West eG“, die nun wiederum ihren Namen ändert.

Der Rückblick auf die wechselvolle Geschichte unserer Genossenschaft soll ein Lesebuch werden, an dem alle Genossenschaftler mitarbeiten können. Deshalb rufen wir dazu auf, uns Material zur Verfügung zu stellen: alte Dokumente, Fotos von Mieter-



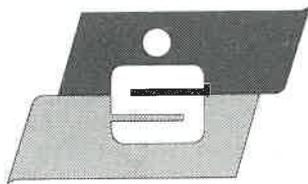
Erinnerungsfoto: Kinderfest im Block Leimgardtsfeld – Herderstraße (heute Oskar-Pannen-Straße) – Schraepferstraße in Borbeck im Jahr 1938.

und Kinderfesten, Bilder aus „alten Zeiten“ und von Kriegszerstörung und Wiederaufbau unserer Häuser. Vielleicht hat ja auch der eine oder andere seine persönlichen Erinnerungen aufgezeichnet oder ist bereit, den Autoren des genossenschaftlichen Geschichtsbuchs „von damals“ zu erzählen.

Schicken Sie Ihre Leihgaben bitte an die Geschäftsstelle der Wohnbau eG, Axel Schmidt, Rankestraße 15, Essen.

Mit Ihrer Hilfe wollen und können wir das Heft zum Jubiläum besonders lebendig gestalten.

Vorausschauend seit Generationen



Sparkasse Essen

**Liebe ist,
wenn man vorsorgt.**



Mit einer Lebensversicherung beim Deutschen Ring treffen Sie doppelte Vorsorge: erstens für die Absicherung Ihrer Familie vom ersten Beitrag an. Zweitens für ein sorgenfreies – gemeinsames – Alter.

**Kai Skomrock, Von-Einem-Straße 88
4300 Essen 1, Tel. 0201 / 77 62 48**

Deutscher Ring 
Ein Ring für alle Fälle.

Versicherungen · Bausparen · Kapitalanlagen

Elektro-Anlagen
Beratung · Planung · Montage
Industrieanlagen
Alarmanlagen

**wiegand
elektro**

Radio · Fernsehen · Antennen
Eigene Werkstatt
Wartungsdienst
Funk-Kundendienst



Rudolf Wiegand GmbH
Frohnhauser Straße 419
4300 Essen 1
Telefon (02 01) 76 20 21

Dividende auch für 1990

Die Vertreterversammlung stimmte dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Geschäftsführung zu, auch für 1990 eine Dividende wie in den Vorjahren auszuschütten. Die Dividende beläuft sich auf 2,56% auf Geschäftsguthaben von 8742719,30 DM für körperschaftsteuerpflichtige Mitglieder.

Der Aufsichtsrat

Satzungsgemäß schieden vier Mitglieder des zwölfköpfigen Aufsichtsrats der Wohnbau eG aus. Die Vertreterversammlung wählte drei von ihnen wiederum in dieses Gremium. Aufsichtsratsmitglied Doris Keller verzichtete auf eine Wiederwahl. An ihrer Stelle rückte Erika Braun in den Aufsichtsrat, der sich nun so zusammensetzt (in alphabetischer Reihenfolge):

Helmut Bischof, Betriebsratsvorsitzender der Wohnbau eG;
Leinestraße 17, 4300 Essen 1.

Friedrich Bohl, Geschäftsführer i. R.,
Von-Einem-Straße 80; 4300 Essen 1.

Erika Braun, Hausfrau,
Dahnstraße 13, 4300 Essen 1.

Hans-Günter Bruckmann, Planungsingenieur;
Mecklenbecksweg 7, 4300 Essen 1.

Dieter ten Eikelder, Geschäftsführer;
Hellweg 111, 4300 Essen 14.

Klaus Fänger, Beamter;
Heimatdank 24, 4300 Essen 1.

Claus-W. Genge, Finanzbeamter;
Diemelstraße 73, 4300 Essen 1.

Alfons Groppe, Dipl.-Ing.;
Duisburger Straße 13, 4300 Essen 1.

Wilhelm Löbber, Vermessungsingenieur;
Robert-Feulgen-Straße 52,
4300 Essen 16.

Horst Radtke, Geschäftsführer, MdL;
Muldeweg 49, 4300 Essen 1.

Günter Streich, Journalist;
Von-Einem-Straße 80, 4300 Essen 1.

Hans-Gerd Zmudzinski, Revisor;
Spervogelweg 18, 4300 Essen 18.

wohnbau-info

Herausgeber:
Vorstand der Wohnbau eG
Wohnungsbaugenossenschaft Essen
Rankestraße 15
4300 Essen 1

Redaktion:
Günter Streich, Axel Schmidt

Gesamtherstellung:
Bacht Druck, Essen