

Nr. 1
Dezember 2008



wir wohnen bei uns





Liebe Leserin,
lieber Leser,

„schon wieder Werbung in meinem Briefkasten“, werden Sie vielleicht gedacht haben, als Sie diese Zeitschrift aus Ihrem Briefkasten geholt haben.

In der Hand halten Sie aber keine Reklame, sondern die erste Ausgabe der „bei uns“, der Mitgliederzeitung der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG. Mit dieser Schrift möchten Aufsichtsrat, Vorstand und Geschäftsführung unserer Genossenschaft in Kontakt mit Ihnen treten – auch zwischen den Mitgliederversammlungen, die bekanntlich einmal im Geschäftsjahr stattfinden.

Der Name „Wir wohnen bei uns“ soll Programm sein: In dieser Zeitung wollen wir Sie informieren über das, was in der Genossenschaft wichtig ist. So werden Sie auch außerhalb der Berichterstattung auf den Mitgliederversammlungen über Baumaßnahmen informiert werden und Neuigkeiten über wohnbegleitende Dienstleistungen in der GWM erfahren. Darüber hinaus soll diese Zeitschrift ein Serviceangebot zu allen Themen im Zusammenhang mit dem Wohnen sein.

„Wir wohnen bei uns“ – diesen Slogan kennen Sie vom Logo der GWM her. Wir sind die Menschen, die die Genossenschaft ausmachen: Mitglieder, Mitarbeitende und Verantwortliche in den Gremien. Dieses Miteinander, ohne welches das Ganze nicht funktionieren würde, soll auch in dieser Schrift Platz haben: Sie sind eingeladen, mit Ihren Beiträgen an dieser Mitgliederzeitung mitzuwirken – Geschichten aus der GWM, Fragen, die Sie beschäftigen, Anregungen, die Sie haben. In wiederkehrenden Rubriken soll dafür Platz sein. Schreiben Sie an uns!

Auf Ihre Post sind wir gespannt!

Ihnen und Ihren Familien wünschen wir alles Gute für das kommende Jahr 2009.

Herzlichst
Ihr



Aufsichtsratsvorsitzender



„Wir wohnen bei uns“ – wörtlich genommen

Wer hat in diesem Sommer nicht die Nachrichten verfolgt, die vom Verkauf großer Immobilienpakete in Wuppertal an ausländische Fondsgesellschaften berichteten. Siedlungen, die bis dahin deutschen Wohnungsunternehmen gehörten und von diesen bewirtschaftet wurden, wechselten den Besitzer. Vor allem amerikanische Grundstücksfonds wie Whitehall Real Estate Funds versprechen sich vom Kauf und anschließendem Wiederverkauf solcher Wohnungsbestände erhebliche Gewinne.

Für die Menschen, die dort wohnen, sind die zu erwartenden Spekulationsgewinne der Gesellschaften jedoch kein Thema. Mieterinnen und Mieter befürchten, dass die neuen Eigentümer wenig Gewinn bringende Wohnungen nicht weiter pflegen und instand halten, sondern zu gegebener Zeit wieder abstoßen könnten: „Aufkaufen, ausbeuten und fallen lassen“ – so ist die Sorge der Menschen dort zu vernehmen gewesen. Die Furcht vor den „Heuschrecken“ unter diesen Fonds veranlasste immerhin, eine Sozialcharta zu vereinbaren, die Mieter und Beschäftigte schützen soll. Ob diese Charta tragfähig ist, wird sich wohl erst in der Zukunft zeigen.

Als Mitglieder der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG haben wir solche Entwicklungen nicht zu fürchten. Wer Mitglied der GWM ist, wohnt sicher, und wenn er will, lebenslang: Genossenschaftliche Wohnungen sind keine Speku-



Kurt-Schumacher-Straße

lationsobjekte; das Wohnen hier ist sicher, weil es vor Verkäufen schützt. Verkäufe von Immobilien sind Ausnahmen, denen eine genaue Prüfung durch Vorstand (und Aufsichtsrat) vorausgeht.

Die Genossenschaft, die GWM, sind wir – bilden wir doch gleichsam eine „Eigentümergeinschaft“, in der jedes Mitglied eine Stimme hat und auf diese Weise eine Mitverantwortung nicht nur für seine eigene Wohnung, sondern für den Immobilienbestand als Ganzes ausübt. Dies ist im Genossenschaftsgesetz und in unserer Satzung geregelt: allein wir Mitglieder entscheiden, eine Einflussnahme von außen ist ausgeschlossen.

Auch die Sorge, dass der Wohnungsbestand „verkommen“ könnte, ist in unserer Genossenschaft völlig unbegründet. Die GWM bietet gute Wohnungen zu fairen Preisen; werden Jahresüberschüsse erzielt, kommt dies der Gemeinschaft aller Mitglieder zugute, nicht einer Anzahl anonymer Fondsbesitzer bzw. Kapitaleigner. Sie haben auf den Mitgliederversammlungen in den letzten Jahren immer wieder entschieden, die Überschüsse so zu verwenden, dass daraus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen finanziert werden konnten, damit unsere Wohnungsbestände auf Dauer attraktiv bleiben.

In der Gemeinschaft aller Mitglieder eingeschlossen ist das Miteinander in den Nachbarschaften und Hausgemeinschaften. Manch einer von uns nimmt Aufgaben als Hauswart - und damit Verantwortung im Kleinen - wahr oder hilft den Nachbarn, wenn es nötig ist, und engagiert sich in seinem Wohnumfeld, das zur Zufriedenheit der Mitglieder beiträgt.



Frankenplatz

In diesem Sinne schafft und erhält das, was hinter dem Slogan „Wir wohnen bei uns!“ steckt, Lebensqualität – im Großen wie im Kleinen!

Rolf Puller

Wie die Geschäftsstelle mit Ihren Beschwerden umgeht



Frau Wesselmann

Der Wasserhahn tropft – Ihre Heizung funktioniert nicht richtig – in Ihrem Haus gibt es Ärger mit anderen Mietern – die Mülltonne ist nicht herausgestellt worden...

Für Sie ist dies unangenehm – und Sie rufen deswegen die Genossenschaft an. Was passiert dann eigentlich? In der Regel wird Frau Wesselmann Ihren Anruf entgegennehmen und Ihnen zuhören. Betrifft Ihr Anruf einen akuten Schaden in Ihrer Wohnung, für den die GWM zuständig ist, leitet sie Ihre Schadensmeldung weiter an Herrn Eiseremann, der als Bautechniker prüft, was nun zu tun ist. Je nach Schadensfall beauftragt er den zuständigen Handwerker und veranlasst die Reparatur, so schnell dies möglich ist. Hat Ihr Ansinnen mit Ihrem Nutzungsvertrag zu tun, kümmern sich Frau Wesselmann oder Frau Rohwerder um die vertraglichen Fragen. Frau

Bauer hilft weiter, wenn Fragen im Zusammenhang mit Ihrer Mietzahlung geklärt werden müssen. Gibt es Ärger in Ihrem Haus, versucht Herr Geldmacher im Gespräch mit allen Beteiligten eine Lösung herbeizuführen, mit der alle Hausbewohner leben können. Dies erfordert viel Einfühlungsvermögen im Umgang mit den Parteien, manchmal aber auch einen klaren Hinweis auf die Regelungen, die Dauernutzungsvertrag und Hausordnung vorsehen. Schließlich möchte jeder ernst genommen werden und in dem Gefühl „wir leben bei uns“ bestärkt werden.

Manchmal haben unsere Mitglieder Wünsche, die über eine Reparatur oder die Klärung eines Konflikts hinausgehen. Falls die Bitte an eine Baumaßnahme in einer Wohnung an die GWM herangetragen wird, muss zunächst geprüft werden, wie dringend diese Maßnahme ist. Als Genossenschaftsmitglied haben Sie und alle anderen Mitglieder das Recht, dass mit dem uns gemeinsam gehörenden Eigentum sorgsam umgegangen wird. Wenn unsere Bausubstanz erhalten und gepflegt werden muss, werden vom Vorstand die dafür notwendigen Gelder bereitgestellt. Sanierungs- und Modernisierungswünsche Ihrerseits werden gewissenhaft überprüft und nach ihrer Dringlichkeit gewichtet. Nicht immer kann ein Wunsch erfüllt werden – der Antwort an Sie, ob dies möglich ist, liegt aber immer eine sorgfältige Prüfung zugrunde, welche Bauvorhaben in welcher Reihenfolge zu erledigen sind, um den gesamten Wohnungsbestand „in Schuss zu halten“.

Rolf Puller

Es ist erklärtes Ziel der GWM, gute Wohnungen zu fairen Preisen anzubieten und dafür zu sorgen, dass das Wohnungsangebot der GWM auf Dauer attraktiv bleibt.

Dazu sind immer auch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig, über die an dieser Stelle Ihrer Zeitung regelmäßig berichtet werden soll.

Wohnungsmodernisierungen im Wohnungsbestand

Ein Schwerpunkt im Rahmen der Baumaßnahmen ist die laufende Wohnungsrenovierung, oft befinden sich zeitgleich vier bis sechs

Wohnungen im Umbau; dabei handelt es sich immer um nicht vermietete, also leere Wohnungen. Die Gründe für die notwendigen Umbaumaßnahmen sind vielfältig, manchmal kommen auch mehrere Gründe zusammen: nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, veraltete Sanitär- und Elektroinstallationen oder fehlende Heizungen.

Bei der Renovierung werden dann hochwertige Materialien eingesetzt, um so eine zeitgemäße Ausstattung und die nachhaltige Vermietung zu gewährleisten.

Das Investitionsvolumen im Bereich der Wohnungsmodernisierungen beträgt derzeit jährlich etwa eine Million Euro.



Reiterstraße



Vor der Renovierung



Nach der Renovierung

Fassaden und Dachsanierungen

In diesem Bereich wird im Jahre 2008 an den Objekten Reiterstraße 9, 11 und 13 (in der Nähe des Josefs-Hospital) gearbeitet.

An dieser zusammenhängenden Bebauung aus den 20er Jahren bestand im Bereich der rückwärtigen Balkonbrüstungen auf Grund umfangreicher Feuchtigkeitsschäden akuter Handlungsbedarf.

Nach einer umfassenden Betonsanierung der Balkone sowie der entsprechenden Putzarbeiten erhalten die Fassaden einen hochwertigen Anstrich, Parallel zu diesen Arbeiten erfolgt die Dachsanierung, wobei auch die Regenentwässerung erneuert und die Dachgauben neu gestaltet werden.

Im Haus Nr. 9 wird im Zuge dieser Arbeiten eine komplett neue Dachgeschosswohnung entstehen.



Vor der Renovierung



Nach der Renovierung

Wir wohnen bei uns – so lautet das Motto der GWM: Aber wer sind wir?

Wir möchten in dieser Zeitung regelmäßig über Menschen berichten, die in der GWM wohnen, leben und arbeiten.

In dieser ersten Ausgabe möchten wir Ihnen einen Mann vorstellen, den bestimmt viele von Ihnen kennen:

Herr Büchsenschütz hat so manche Gemeinschaft initiiert, allerdings ist er an der Gründung der GWM vollkommen unschuldig, aber er hat die GWM 35 Jahre entscheidend mitgeprägt.

Die Familie Büchsenschütz ist seit Juli 1957 Mitglied der GWM (da war diese Genossenschaft schon 47 Jahre alt); sie wohnte zunächst Am Opphof und zog dann im Jahre 1969, nicht zuletzt wegen der Notwendigkeit eines Zimmers für die Tochter Anette, ins so genannte Pelerinenviertel, war doch Herr Büchsenschütz Mitarbeiter der damals noch „Deutschen Bundespost“, aus deren Mitarbeiterschaft seit je her viele Bewohner des Viertels unterhalb der Hardt kommen.

Günstig war diese neue Wohnung auch, weil Familie Büchsenschütz schon vor dem Umzug einen Garten in der Kleingartenanlage Oststadt gepachtet hatte – dort war man nun in wenigen Minuten.

Es war für Frau und Herrn Büchsenschütz einerseits ein gewisser Sicherheitsgedanke, aber auch der Genossenschaftshintergrund, die Idee der Gemeinschaft, der sie dazu brachte, sich für eine Genossenschaftswohnung zu entscheiden. Hier ist man nicht der möglichen Willkür eines Vermieters ausgesetzt, hier besteht die Möglichkeit, unproblematisch und unbürokratisch und vielleicht sogar ohne das gewohnte Wohnviertel zu wechseln, in eine andere Wohnung umzuziehen, wenn dies notwendig wird; oder es gibt so gute Ideen wie den gerade eingeführten Transportdienst für die Mülltonnen!

Mit einem gewissen Bedauern betrachten



Hans-Werner Büchsenschütz

Frau und Herr Büchsenschütz, dass der Gemeinschaftsgedanke auch in der Genossenschaft an Bedeutung verliert.

Herr Büchsenschütz ist nicht nur leidenschaftlicher Anhänger dieses Gedankens, er hat auch immer Verantwortung übernommen und sich im Sinne dieses Gemeinschaftsgedankens eingebracht und wurde nie müde, neue Projekte zu schmieden und auf den Weg zu bringen.

Er war insgesamt 35 Jahre in den Entscheidungsgremien der GWM aktiv, und dies im wahrsten Sinne des Wortes: im Oktober 1966 wurde er zum Aufsichtsrats-Mitglied gewählt, im Januar 1982 „wechselte“ er in den Vorstand, dessen Vorsitzender er von Januar 1993 bis September 2001 war.

„Und ich hätt' es auch noch länger gemacht!“ Aber die Satzung sah vor, dass er altersgemäß ausscheiden musste.

Seine Aufsichtsrats- und Vorstandszeit u. a. in Zeiten der Wohnungsnot war sicher von ganz

anderen Themen und Aspekten geprägt, als dies heute der Fall ist, aber wie auch heute war es zu seiner Zeit ein Leitgedanke, dass die Wohnungen der GWM vermietbar sein müssen! Er betrachtet und begleitet die GWM immer noch mit wachen und kritischen Augen, schließlich wohnt er in Steinwurfnähe zur Geschäftsstelle – und sein Urteil:

„Ich sehe, dass es gut läuft!“

Aber sein Herz hängt nicht nur an der GWM, sowieso steht seine Frau und seine Familie immer an erster Stelle. Er hat sich auch mit ganzer Kraft in den KGV Oststadt eingebracht, mehr als vierzig Jahre hat die Familie Büchenschütz dort einen Garten mit eigenhändig erbauter Laube, auch einen leider nicht mehr bestehenden Chor hat er mitbe-

gründet. Überhaupt singt er gern, immer noch ist er Mitglied des Postchores, den er als zweiter Tenor stimmungsgewaltig unterstützt.

Leider muss Herr Büchenschütz derzeit mit den weniger erfreulichen Begleiterscheinungen des Alters kämpfen, so dass er im Moment weder zum Chor noch in den Garten gehen kann – aber wir sind sicher, das wird wieder besser und wir wünschen ihm dafür alles Gute!

PS – wussten Sie dass es eine Partnerschaft zwischen der Wuppertal Post und der Post von Saint Etienne gibt? Drei Mal dürfen Sie raten, wer diese Partnerschaft mitinitiiert hat!

Holger Dransfeld

In eigener Sache

- Wie finden Sie diese Mitgliederzeitung?
- Haben Sie Ideen und Anregungen für die Redaktion?
- Gibt es etwas, was Ihnen an dieser „Wir wohnen bei uns“ nicht gefällt?
- Über welche Themen sollte Ihrer Meinung nach die Mitgliederzeitung unsere Genossenschaft berichten?
- Wohnen Sie gerne in Ihrem Quartier?
- Was gefällt Ihnen in unseren Quartieren?

Schreiben Sie uns – auf Ihre Reaktionen freuen wir uns!

Ganz besonders freuen wir uns über Zuschriften, die Geschichten aus der Geschichte unserer Genossenschaft lebendig werden lassen – denn 2010 steht das Jubiläum der GWM an. Wer 100 Jahre alt wird, hat viel zu erzählen! Anlässlich dieses Jubiläums suchen wir Fotos, Bilder und Anekdoten, um die 100-jährige Geschichte der GWM anschaulich zu machen – für ein Buch, für eine Ausstellung oder ähnliches ...

Wenn Sie über Bilder verfügen oder etwas zu berichten haben, können wir dieses zum Jubiläum oder in dieser Zeitung aufgreifen. Mit evtl. Leihgaben werden wir sehr sorgsam umgehen!

Rolf Puller

Frau Wesselmann , Immobilienverwaltung	0202 / 2 45 15 - 10
Frau Bauer , Buchhaltung	0202 / 2 45 15 - 14
Frau Rohwerder , Vertragswesen	0202 / 2 45 15 - 12
Herr Eisermann , Technik	0202 / 2 45 15 - 11
Herr Kloke , Technik	0202 / 2 45 15 - 19
Herr Geldmacher , Prokurist	0202 / 2 45 15 - 0
Telefax	0202 / 2 45 15 - 20

Notfallnummer **0173 / 2 72 82 27**

www.gwm-wuppertal.de

Sprechzeiten: **Mittwochs von 10:00 – 12:00 und von 14:00 – 16:00 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung (0202/24515-0)**

Herausgeber:	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Wuppertal-Mitte eG, Friedrich-Storck-Weg 11, 42107 Wuppertal Telefon 0202/24515-0, Telefax 0202/24515-20
Redaktion:	Rolf Puller, Holger Dransfeld
V.i.S.d.P.:	Der Vorstand
Auflage:	1800
Erscheinungsweise:	halbjährlich



wir wohnen bei uns

Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
Wuppertal-Mitte