

# Zeitung für Mitglieder

www.gartenstadt-genossenschaft.de

August | 2019



**Aufsichtsrat nach der Vertreterversammlung**  
Vordere Reihe (von links): Claudia Holtz, Franziska Cußnick, Marita Wilhelm, Dr. Christian Theis, Michael Meier,  
Hintere Reihe: Gunter Heinrich, Michael Mechtel (Vorsitzender), Sven Schwörer, Prof. Dr. Manfred Erbsland,  
Iris Mondorf, Frank Schöberl, Markus Hör

## Vertreterversammlung

### Stabilität und Kontinuität = Gartenstadt-Genossenschaft

Ende Juni kamen die Vertreterinnen und Vertreter zur jährlichen Vertreterversammlung zusammen. Sie stellten den Jahresabschluss zum Ende 2018 fest und beschlossen auf Vorschlag des Vorstands eine Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsräte Michael Meier, Iris Mondorf und Marita Wilhelm wurden von den Vertretern erneut in das Aufsichtsgremium gewählt. Für das Ende März dieses Jahres verstorbene Aufsichtsratsmitglied Volker Klaß, wurde Herr Sven Schwörer von der Vertreterversammlung einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Das geschäftsführende Vorstandsmitglied Wulf Maesch stellte in seinem Bericht dar, wie die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 die Mitglieder als Gesamtheit gefördert hat. Maesch erläuterte hierzu, dass es gemäß Leitbild die vorrangige Aufgabe der Genossenschaft sei, ihre Mitglieder durch Bau und Erwerb sowie ständige Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands zu fördern. Mit einem Instandhaltungsaufwand von knapp 44 Euro pro Quadratmeter belege die Genossenschaft im Vergleich einen Spitzenplatz. Der Durchschnitt für andere Genossenschaften mit Spareinrichtung liege gerade bei 24,60 Euro pro Quadratmeter. Trotz dieses hohen Instandhaltungsaufwandes liegen die Nutzungsgebühren bei der Genossenschaft mit 5,86 Euro pro Quadratmeter weiterhin im unterdurchschnittlichen Bereich. Im direkten Vergleich beliefen sich schon in 2017 bei der GBG die Mieten bei 6,26 Euro pro Quadratmeter, die Investitionen in den Bestand jedoch nur bei 24,86 Euro pro Quadratmeter.

Maesch betonte hierbei, dass die Gartenstadt seines Wissens nach die einzige Wohnungsgenossenschaft sei, die komplett auf gesetzlich mögliche modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren verzichtet. Im Gegenzug würde jedoch zumindest erwartet, dass die Wohnungsnutzer keine Minderungen wegen Baulärm oder Schmutz geltend machen. Dies ergebe in einer Genossenschaft keinen Sinn.

Den Verzicht auf Modernisierungs-Mieterhöhungen ermöglichten unter anderem die äußerst geringen Abschreibungen auf Wohnbauten von ca. 2,9 Mio. Euro. Die Abschreibungen seien so gering, weil fast alle Modernisierungsmaßnahmen nicht den Wohnbauten zugeschrieben, sondern über den Aufwand bezahlt werden.

Maesch erläuterte hierzu, dass allein für Wohnungssanierungen über 8 Mio. Euro investiert wurden. Um den Neubaucharakter modernisierter Wohnungen erzielen zu können, müssten bis zu 100.000 Euro pro Wohnung investiert werden.

### Termine bitte vormerken

**Garagenfest Almenhof** 14. September 2019  
zwischen den Garagen

Sollen wir auch Ihre Termine von Veranstaltungen usw., die auch für andere Mitglieder interessant sind, veröffentlichen? Dann geben Sie uns bitte Bescheid!

weitere Termine finden Sie unter  
[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)

### In dieser Ausgabe

Vertreterversammlung 2019 ..... 1 - 3

Termine bitte vormerken ..... 1

Erinnerungen an das  
Beitrittsjahr 1969 ..... 3

Freyaplatz 12 ..... 3

Almenhof Garagenfest 2019 ..... 4

## EIN GEWINN FÜR ALLE

### Die Genossenschaften

### Impressum

Herausgeber:  
Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG  
K 2,12-13, 68159 Mannheim

info@gartenstadt-genossenschaft.de

Tel.: 06 21 / 1 80 05-0,  
Fax: 06 21 / 1 80 05-48

V.i.S.d.P.: Wolfgang Pahl



[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)

### Unsere Öffnungszeiten

vormittags:  
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

nachmittags:  
Montag bis Mittwoch 13.00 - 16.30 Uhr,  
Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr





Daneben sichern Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen eine nachhaltige Vermietbarkeit in der Zukunft.

Zu den aktivierten Baumaßnahmen zählen in erster Linie Wärmedämmarbeiten und der Anbau von Balkonen. Solche Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2018 immerhin mit einem Volumen von 3,7 Mio. Euro durchgeführt. Als Beispiele hierfür seien das Feudenheimer Grün und die Brentanostraße 1-7 zu nennen.

Wulf Maesch beschrieb weiterhin den aktuellen Stand der Neubauplanung. Angedacht sei hier die Bebauung eines bereits seit Jahren im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstückes in Seckenheim, welches sich für die Gründungsidee der Genossenschaft, preiswerte Einfamilienhäuser mit Garten, gut eignen würde. Hierbei soll aber nicht jeder Quadratmeter ausgenutzt, sondern auch entsprechende Naturnähe mittels großzügiger Grünflächen erhalten bleiben. Der Bebauungsplan aus den 80er Jahren schreibt hier jedoch eine massive dreistöckige Bebauung vor. Eine mit der Stadtverwaltung besprochene Anpassung des Bebauungsplans wurde im Hinblick auf die politi-

sche Situation ablehnend beurteilt, da hier derzeit generell eine möglichst dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern inklusive Tiefgaragen im Fokus steht. Aus Sicht der Genossenschaft und den aktuellen Themen Luft- und Lebensqualität, sei dies nur schwer nachvollziehbar. Eine Umsetzung der Neubaupläne ohne Veränderung des Bebauungsplans sei jedenfalls nicht möglich.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsprognosen erläuterte Maesch, dass die Stadt Mannheim trotz Niederlage vor dem Bundesverfassungsgericht aufgrund positiver Außenwanderungssalden weiterhin von einem deutlichen Wachstum in den nächsten 20 Jahren ausgeht. Dagegen zeige die einzig verfügbare Datenquelle, der Bevölkerungsstand der Kommunalen Statistikstelle, einen gegenläufigen Trend, sprich ein Absinken der Bevölkerung. Dies sei neben der explosionsartigen Entwicklung der Baukosten der Grund, warum seitens der Genossenschaft bei Neubauaktivitäten weiterhin Zurückhaltung geübt würde.

Maesch stellte dar, dass das stabile wirtschaftliche Fundament der Genossenschaft aus hartem Eigenkapital und weichen Spargeldern der Mitglieder besteht. Das Eigenkapital mache 47,4 Prozent der Bilanzsumme aus. In der Vergleichsgruppe der Genossenschaften mit Spareinrichtung liegt diese Kennzahl für das Jahr 2017 lediglich bei durchschnittlich 33 Prozent. Die Genossenschaft finanziere sich völlig autark, also ohne jegliche Bankdarlehen. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen in erster Linie aus den Spargeldern der Mitglieder. Trotz der Abflüsse waren dies immerhin noch 49 Mio. Euro. Aufgrund der unveränderten Zinspolitik spielen Zinsaufwendungen kaum mehr eine Rolle. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass eine zusätzliche Finanzierung der Instandhaltungsausgaben über Zinseinnahmen auf absehbare Zeit nicht möglich sein wird.

Im Hinblick auf die Dividendenzahlung stellte Maesch klar, dass die Genossenschaft nicht zum Spekulationsobjekt werden soll. Aus diesem Grund werde die nur mit der Wohnnutzung im Zusammenhang stehende beschränkte Aufnahme neuer Mitglieder weiter konsequent umgesetzt. Diejenigen, die die Dividende mit Ihren Nutzungsgebühren erwirtschaften, sollen auch davon profitieren.

Auch die Fluktuationsrate hält sich mit rund 6 Prozent auf niedrigem Niveau, erklärte Maesch. Die Mitglieder wohnen gerne bei uns und haben wenige Gründe umzuziehen.

Im Anschluss berichtete der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Mechtel über die Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018 und verlas das zusammengefasste Prüfungsergebnis. Auf Frage stellte er fest, dass die Vertreterversammlung sowohl dem Prüfungsbericht als auch der Stellungnahme des Aufsichtsrats zustimmte. Darüber hinaus stellten die Mitgliedervertreter einstimmig den Jahresabschluss fest und beschlossen die laut Satzung höchstzulässige Gewinnausschüttung von 4 Prozent.



Neu im Aufsichtsrat  
• Sven Schwörer

Auf Antrag des Vertreters Heinz Egermann wurden in getrennter Abstimmung sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat entlastet.

Die turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Mitglieder Michael Meier, Iris Mondorf und Marita Wilhelm wurden in Einzelabstimmungen wiedergewählt. Für das Ende März dieses Jahres verstorbene Aufsichtsratsmitglied Volker Klaß wurde Herr Sven Schwörer einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

51 Mitglieder wurden für ihre 50 Jahre lange Treue zur Genossenschaft geehrt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Mechtel überreichte zusammen mit den beiden Vorständen Wolfgang Pahl und Wulf Maesch den anwesenden Jubilaren die silberne Ehrenmedaille und einen sommerlichen Blumenstrauß.

Der Vertreter Manfred Of regte an, über die Mitgliederzeitung einen Appell an die Mitglieder zu richten, sich wieder mehr im Bereich der Vorgärtengestaltung zu engagieren, damit eine „Verschotterung“ der Vorgärten reduziert werden kann. Vorstandsmitglied Maesch versprach, diesen Hinweis aufzunehmen.

Der Vertreter Oskar Kreis schlug vor, eine absolute Statistik bezüglich der Entwicklung des Mitgliederbestandes anhand der Mitgliedsnummern seit Bestehen der Genossenschaft aufzustellen und diese in der Mitgliederzeitung zu veröffentlichen. Vorstandsmitglied Maesch nahm diesen Vorschlag dankend auf.

Dem Vertreter Heinz Assel lagen gleich mehrere Themen auf dem Herzen. Zunächst regte er eine erneute Teilnahme der Genossenschaft am wissenschaftlichen Rat der Stadt Mannheim zur Aufstellung des Mietspiegels an. Vorstandsmitglied Wulf Maesch stellte klar, dass es hierfür einer Einladung seitens der Stadt Mannheim bedürfe. Jedoch sei derzeit keine einzige Genossenschaft aus Mannheim eingeladen. Weiterhin betonte Herr Assel seine Unzufriedenheit mit dem Kundenservice von Unitymedia. Herr Maesch betonte, dass ein Sammelvertrag bezüglich des Fernsehanschlusses mit Unitymedia geschlossen wurde, um günstigere Preise zu erzielen. Direkte Störungsmeldungen vom Nutzer an Unitymedia über die Hotline seien jedoch alternativlos.



Vorstand: Wulf Maesch und Wolfgang Pahl



Michael Mechtel



## Erinnerung an das Beitrittsjahr 1969

Bei der Ehrung der Mitglieder erinnerte Wulf Maesch an das Jahr 1969 aus genossenschaftlicher Sicht:

Das Jahr 1969 war durch eine übersteigerte Hochkonjunktur geprägt. Es gab eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnungen. Die Bevölkerung nahm merklich zu. Mit dem wachsenden Wohlstand stiegen auch die Qualitätsansprüche ans Wohnen.



In Mannheim wurde durch das Großbauvorhaben Vogelstang ein genügend breites Wohnungsangebot geschaffen. Die Gartenstadt-Genossenschaft baute 1969 dort 632 neue Wohnungen in der Brandenburger Str. 42, die vierstöckigen Anwesen im Zwickauer Weg, im Plauerer Weg, im Torgauer Weg sowie in der Sachsenstraße. So ist es kein Wunder, dass 16 Jubilare bis heute auf der Vogelstang wohnen oder bis vor einigen Jahren wohnten.

Insgesamt zählte die Gartenstadt-Genossenschaft in diesem Jahr 516 neue Mitglieder, die eine neue Wohnung suchten. Im Neubau befanden sich damals auch die Lopodunumstraße 2 und Trajanstraße 11 in Ladenburg. Die Trajanstraße feiert in diesem Jahr ebenfalls das 50-jährige Bestehen. Die Kronenburgstraße in Caserfeld-Süd war 1969 noch in der Planung.

Nach dem langsamen Auslaufen der großen Bautätigkeit in Deutschland richtete sich das Augenmerk der Wohnungswirtschaft wieder mehr auf den alten Wohnungsbestand. Im Geschäftsbericht der Gartenstadt-Genossenschaft hieß es damals dazu: „Allerdings wird sich eine Verlagerung der Baumaßnahmen von der grünen Wiese in die Stadtkerne ergeben müssen. Eine riesige, gesellschaftspolitische Aufgabe ist uns allen in der Erneuerung der Dörfer und Städte gestellt...“

Die Gartenstadt-Genossenschaft investierte in den damaligen Bestand von bereits 3.364 Wohnungen einen Betrag von 7,00 DM je Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2018 lag dieser Betrag bei 55,88 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Schon damals schüttete die Genossenschaft eine 4-prozentige Dividende aus.

Letztlich erwähnte Herr Assel noch das Thema Rauchwarnmelder. Herr Maesch erläuterte, dass die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern eine gesetzliche Pflicht sei. Die Umlage der Kosten sei noch nicht höchst-richterlich entschieden. Bis dahin werde die Genossenschaft aber keine Umlage über die Betriebskosten mehr durchführen, sondern die Kosten im Rahmen turnusmäßiger Nutzungsgebührenerhöhungen berücksichtigen. In jedem Fall müssten die Kosten von den Mitgliedern getragen werden. Herr Maesch erwähnte ausdrücklich, dass er dies mit Herrn Assel bereits vorab ausführlich besprochen habe und nahm dies zum Anlass darauf hinzuweisen, dass in der Vertreterversammlung grundsätzlich nur allgemeine, die Wirtschaft der Genossenschaft betreffende Aspekte behandelt werden sollen. Für alle über die allgemeinen Themen hinausgehenden Punkte sei der Vorstand für die Vertreter, aber auch für jedes einzelne Mitglied das ganze Jahr über telefonisch oder persönlich in der Geschäftsstelle der Genossenschaft erreichbar.



*von links: Wulf Maesch, MUDr. / Univ. Prag Miluse Ensslen, Dr. Thomas Ensslen, Michael Schneider, Frank Gosch*

## 50 Jahre Mitglied waren:

*Werner Asel, Herbert Beck, Gernot Bengel, Luise Böcker, Hermann Brandl, Klaus-Dieter Bräumer, Helmut Bürkle, Siegfried Dittene, Basri Dogukan, Günter Egeler, Hans-Jürgen Farrenkopf, Ursula Fischer, Wolfgang Freff, Walter Geiger, Wilhelm Graßer, Waltraude Grossert, Werner Haas, Rolf Habekost, Horst Hahl, Hans Hary, Heinz Herrwerth, Gisela Hilger, Hans Hug, Veronika Johnson, Wolfgang Joos, Ewald Kaus, Rudolf Kempe, Gerd Kochner, Lothar Koppetsch, Wolfgang Lackner, Joachim Latanowicz, Anna Lorz, Paul Manz, Wilfried Menges, Martin Mex, Richard Noe, Nikolaus Pietsch, Wolfgang Rensch, Gerhard Rexroth, Karlheinz Sandner, Erwin Sauer, Robert Schach, Bernd Schäfer, Ingrid Scholz, Willi Schweiker, Mykolas Stankevicius, Günter Stein, Andreas Waltenberger, Gerda Walther, Rolf Walther, Gerhard Weinsheimer, Werner Winterhalter*

*Zu jeder Kommunikation gehört das Wohlwollen des anderen  
- Max Frisch -*

## Freyaplatz 12

Das Großprojekt „Freyaplatz 12“ konnte weiter vorangebracht werden und befindet sich nunmehr in der Endphase. Mit großem Aufwand wurden und werden hier Gewerberäumlichkeiten im Erdgeschoss, sowie 2 großzügige 3-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Stockwerk realisiert.

Für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss konnte durch die Genossenschaft bereits frühzeitig eine Kieferorthopädische Fachpraxis für ein langfristiges Engagement gewonnen werden. Die Gemeinschaftspraxis von Frau MUDr. / Univ. Prag Miluse Ensslen und Herrn Dr. Thomas Ensslen hat bereits im Februar 2019 die entsprechenden Räumlichkeiten am Freyaplatz bezogen.

Am 29.04.2019 wurde durch die Praxis eine Eröffnungsfeier im engeren Kreis organisiert, an der auch die Genossenschaft, unter anderem vertreten durch das Vorstandsmitglied Wulf Maesch, teilnahm. Bei einem kleinen Umtrunk, konnten die nunmehr auch abschließend eingerichteten und vollständig ausgestatteten Räumlichkeiten der Praxis in Augenschein genommen werden. Alle schon im Vorfeld maßgeblichen Sonderthemen wie Denkmalschutz, Brandschutz, Statik und Hygienevorschriften wurden beachtet und umgesetzt. Die Vertreter der Genossenschaft zeigten sich beeindruckt ob des hoch technisierten, aber dennoch mit Wohlfühlatmosphäre ausgestatteten Endergebnisses. So lobte Wulf Maesch das Projekt dann auch als „Eine wunderbar gelungene Symbiose aus technischer Neuzeit und baulicher Altsubstanz, eingebettet in ein historisches Gebäude im Herzen der Genossenschaft, unserer Gartenstadt“.

Die Gemeinschaftspraxis arbeitet als Bestellpraxis und bietet Sprechstunden Mo-Fr ab 09:30 Uhr an. Die Terminvereinbarung für Patienten erfolgt unter der Rufnummer 0621-374949.

Die 3-Zimmer-Wohnung im 1.OG wurde aktuell fertiggestellt und wird bereits potentiellen Interessenten zur Nutzung angeboten. Die Arbeiten an der Wohnung im 2.OG werden dann im Laufe der nächsten Wochen ebenfalls beendet sein. Für weitere Informationen steht Ihnen die Beratungsabteilung der Genossenschaft jederzeit gerne zur Verfügung.



*Das Team der kieferorthopädischen Praxis*





# Almenhof GARAGEN FEST

ZWISCHEN DEN GARAGEN  
EINFAHRT ALMENSTRASSE

14. SEP. | AB 11:00 UHR

**FLOHMARKT**  
KINDERPROGRAMM

KAFFEE & KUCHEN  
**HÜPFBURG**

**BAR & BARBECUE**  
UND VIELES MEHR

© 2019, Samira Hecke

**Rohr verstopft?  
defekt?**

über 100 Jahre Erfahrung aus TRADITION

24 Stunden Service

**ERLER & WÖPPEL**  
ABWASERTECHNIK

kostenfreie Servicenummer  
**0800-1234890**

Zielstr. 40 · 68169 Mannheim · (0621) 73 73 73

**Rainer Schanz**  
Malermaler

**Ausführung aller**

- Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Gerüstbau
- Bodenverlegearbeiten
- 68309 Mannheim
- Bad Kreuznacher Str. 14
- Tel. 0621/77 38 87
- Funk 0173/312 36 51
- Fax 0621/78 76 06

**ECKEL**  
Fensterbau

**Holz- und Kunststofffenster**

**Reparatur-Dienst**  
Franz-Grashof-Straße 11  
68199 MANNHEIM-NECKARAU  
Telefon 06 21 / 85 32 81

Ihr Experte  
für klares Wasser  
und wohlige Wärme.

**GIROLAMI**  
Klares Wasser – wohlige Wärme

Tel.: 0621 477-766  
[www.girolami.de](http://www.girolami.de)

Seit über 30 Jahren zuverlässig!

**K. D. Schmitt**  
Dienstleistungen  
GmbH & Co. KG

Gebäude - Dienstleistungen • Garten- und Landschaftsbau

Tel.: 0621/10 37 33 | Email: [info@kd-schmitt.de](mailto:info@kd-schmitt.de) | B 5, 9 • 68159 Mannheim

**Kress** OHG **Bad + Design**

Installationen  
Sanitäre Anlagen  
Gas/Heizung  
Abwassertechnik

0 6 2 1  
-81 52 45  
-81 10 47

Kress OHG  
Im Lohr 48  
68199 Mannheim

Kompetenz seit 1969

**AUER UND TROTT**  
GEBÄUDE UND ENERGIETECHNIK

Auer und Trott GmbH  
Siedlerstrasse 73 · 68723 Schwetzingen  
Fon 0 62 02 - 1 45 80 · Fax 0 62 02 - 27 05 85  
E-Mail [info@auer-trott.com](mailto:info@auer-trott.com) · Internet [www.auer-trott.com](http://www.auer-trott.com)

Telefon 06 21 / 70 77 88  
Telefax 06 21 / 70 24 08  
Mobil 0 171 - 633 27 19

Meisterbetrieb  
**GERÄUDEREINIGUNG**  
**wenk**

- Gebäudereinigung
  - Treppenhausreinigung
  - Büroreinigung
  - Teppichreinigung
  - Gartenarbeiten
  - Winterdienst
  - Glasreinigung

Gebäudereinigung Wenk GmbH  
Geschäftsführer Carsten Wenk

Straßenheimer Weg 183  
68259 Mannheim

Ihr kompetenter Partner für:

- Antennenbau
- Satellitenanlagen
- Kabelanschlüsse
- Elektroinstallationen
- EDV-Netzwerke
- Haussprechanlagen
- Videoüberwachungsanlagen

Meisterbetrieb des Elektrohandwerks

**MARKUS HÖR**

Elektroinstallationen  
Augartenstraße 7, 68165 Mannheim  
Telefon (0621) 44005-22  
Telefax (0621) 44005-20  
[www.hoer-elektro.de](http://www.hoer-elektro.de)