

Wohnen bei der „Gartenstadt“:

Genossenschaft setzt auf Qualitätsverbesserung

Dividende nur noch bei 1,5 Prozent - Keine großen Neubauvorhaben

Nicht auf Neubau, sondern auf Modernisierung und Sanierung des Bestands setzt die Gartenstadt-Genossenschaft. Der Wohnungsbestand sei „in die Jahre gekommen“, stellte Vorstand Wulf Maesch in seinem Bericht vor den Vertretern fest. Die hohen Investitionen haben Konsequenzen: Der Bilanzgewinn von 247.000 Euro wird fast vollständig von der Dividende von nur noch 1,5 Prozent (bisher üblich: 4 Prozent) aufgezehrt.

Wirtschaftlich könnte die Genossenschaft gesünder nicht dastehen. Eigenkapital und Spareinlagen der Mitglieder, immer noch leidlich verzinst, sichern die langfristige Finanzierung zu 100 Prozent. Zudem stellen die 4200 Wohnungen samt den Grundstücken einen beträchtlichen Wert dar. Der aber ist – ebenso wie die Mitglieder der Genossenschaft – in die Jahre gekommen. 59 Jahre alt ist der durchschnittliche Gartenstadt – Wohnungsnutzer. 46 Prozent der Wohnungen sind 50 Jahre und älter.

Energiesparverordnung treibt Kosten nach oben

Vor allem in den Einfamilienhäusern in der Gartenstadt ist die über Jahrzehnte praktizierte Instandsetzung in Eigenregie der Nutzer nicht mehr machbar. Die Bausubstanz ist laut Maesch so angegriffen, dass Profis gefragt sind. Zwi-



Sanierung so teuer wie Neubau: Häuser der Genossenschaft in der Wotanstraße und am Freyaplatz.

Fotos: eg

schen 50.000 und 100.000 Euro pro Häuschen werden dann fällig. Als Kostentreiber mit Pferdefuß erweist sich die immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnung. „Dadurch sind immer teurere Neubauprojekte so luftdicht wie eine Thermoskanne.“ „Es muss zügig saniert werden“,

stellte Maesch fest. Immerhin fehlen 333.000 Euro Mieteinnahmen in der Kasse – zu früheren Zeiten eine undenkbar Summe. Sie übersteigt den aktuellen Bilanzgewinn.

Buchprüfer: Nutzungsgebühren zu niedrig

Sind die Wohnungen wieder in Ordnung, dann hält sich die Genossenschaft beim Mietpreis noch deutlich zurück. „Diese Kosten werden im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von den Mitgliedern gemeinsam geschultert.“ Freilich, wie in der Vertreterversammlung berichtet wurde, haben die Buchprüfer bereits die niedrigen Nutzungsgebühren kritisiert. Mit durchschnittlich 5,34 Euro bewegt sich die Genossenschaft satte 1,37 Euro unter dem aktuellen Mietspiegel. Deutlicher lässt sich eine Förderung der Mitglieder kaum ausdrücken.

Die Aufwertung des Wohnbestands steht für Vorstand und Aufsichtsrat im Mittelpunkt. Zusätzlicher Wohnraum wird allenfalls durch den Anbau von Balkonen und den Ausbau von Dachgeschossen gewonnen. Gerade um 236 Quadratmeter ist

die Wohnfläche im Berichtsjahr gestiegen. Der Geschäftsbericht weist insgesamt eine Wohn- und Gewerbefläche von rund 310.000 Quadratmeter aus.

Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft sehen keinen Anlass zu umfangreichen Neubautätigkeiten und betrachten sich darin durch Prognosen des statistischen Bundesamts bestätigt. Wegen des Durchschnittalters der Mitglieder und um Wohnungen für jüngere Mitglieder attraktiv zu machen, werden Grundrisse flexibel gestaltet, Bäder vergrößert und mit Wanne und Dusche ausgestattet, im Erdgeschoss altersfreundlich bodengleich.

Spareinrichtung bleibt wichtige Säule

Noch einmal eine runde halbe Million mehr als in den Vorjahren wurde in Wohnwertverbesserungen investiert: 14,2 Millionen Euro. Die Baukosten insgesamt betragen 16,4 Millionen.

Die Spareinrichtung bleibt eine wichtige Säule der Genossenschaft. Folglich bemüht sich der Vorstand, wenigstens kleine Prozente für die Einlagen zu zahlen, erspart er sich doch damit teurere Gelder auf dem Kreditmarkt. Ein großes Problem stellt die „alte Gartenstadt“ dar. Ein „Kulturschatz“, wie Maesch anmerkte, der unbedingt erhalten bleiben müsse. „Ursprung und Aushängeschild“ der Genossenschaft. „Technisch nicht mehr nutzbar“ seien viele der Häuser, die „Standfestigkeit“ sei nicht mehr immer gewährleistet. Als Beispiel

FLIESEN SEIDEL

Meisterbetrieb

für

Fliesen-, Platten-, Mosaik-, Natur- und Betonwerkstein Verlegung

Quedlinburger Weg 16
68307 Mannheim
Tel/Fax: 0621/4374390
Mobil: 0170-9072116

für die Sanierung erwähnte der Vorstand das Haus Wotanstraße 30. 450.000 Euro wurden dort in die Sanierung investiert.

Eigentlich ist die Genossenschaft eine demokratischen Traditionen folgende Einrichtung. Doch nur 51 Vertreter fanden den Weg ins Jüdische Gemeindezentrum. Alle Beschlüsse fielen einstimmig. So auch die Wiederwahl der in der Gartenstadt lebenden Aufsichtsratsmitglieder Michael Meier und Iris Mondorf.

Jubilare sind altersbedingt eher entschuldigt, wenn sie der Einladung zur Ehrung nicht folgen können. Inge Of hat Gartenstadt und Genossenschaft mit in die Wiege gelegt bekommen. Sie wurde mit etlichen anderen getreuen Gartenstädter Genossen gehört. Und ihr Mann Manfred nutzte die Gelegenheit, um nach der Zukunft des Gesellschaftshauses zu fragen.

Schlimm für die Gartenstadt und den Freyaplatz, wenn das Gesellschaftshaus noch länger in der Rubrik „Mietausfall“ geführt werden müsste.

eg

Ihr Immobilienberater für Gartenstadt-Waldhof

Ralf Bauer
Immobilienwirt (Diplom VWA)



Sie suchen. Wir finden.

Wir machen den Weg frei.

immo-vrbank.de
Telefon 0621 1282-11333

Immobilien GmbH der
VR Bank Rhein-Neckar eG



Lidy
Rohrleitungsbau

WIE UMWELTFREUNDLICH UND SPARSAM IST IHRE HEIZUNG ?

Informieren Sie sich bei uns über moderne Heizsysteme wie Brennwertgeräte, Solarthermie und Wärmepumpen. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Energiekosten zu senken und gleichzeitig einen direkten Beitrag zum Umweltschutz zu leisten!

Wir beraten Sie gerne!

Flensburger Ring 24 • 68305 Mannheim
Tel: 0621 / 75 14 28 • Fax: 0621 / 74 75 94 www.lidy.de

Vaillant



Ambulante Pflege

für Mannheim, Ludwigshafen und Bergstrasse

✓ Grundpflege

✓ Wundversorgung

✓ Urlaubspflege



Sie erreichen uns:

Mannheim / Ludwigshafen Mannheim Nord
Seckenheimer Hauptstr. 10 Poststr. 33
68239 Mannheim 68309 Mannheim

0621 - 7001 8980

✓ Individuell & professionell
Bescheinigt durch den MDK mit der Bestnote

✓ Wir sind für Sie...
... rund um die Uhr erreichbar

Aktuelle Stellenangebote finden Sie im Internet unter
www.pflege-profis.info

PFLEGE profis
Zuhause GUT gepflegt

www.pflege-profis.info