



Im Jahr 2019 hat die Gartenstadt-Genossenschaft wieder eine Rekordsumme für Wohnwertverbesserungen in den Genossenschaftswohnungen investiert. Überwiegend waren dies Dämmmaßnahmen zur Energieeinsparung, aber auch Balkonanbauten, Wohnungsmodernisierungen, Leitungserneuerungen u.a.

## Nichtveranlagungsbescheinigung

Haben Sie aufgrund hoher Kapitalerträge und geringem Verdienst voraussichtlich keine Einkommenssteuer abzuführen – in der Regel zählen Rentner, Schüler und Studenten zu diesem betroffenen Personenkreis –, so können Sie beim Finanzamt eine Nichtveranlagungsbescheinigung beantragen. Diese NV-Bescheinigung sorgt dafür, dass von vorhandenen Kapitalerträgen keine Kapitalertragssteuer erhoben und einbehalten wird. Die Grenze hierfür liegt für das Jahr 2020 bei 9.408 Euro. In diesem Zuge ist zu berücksichtigen, dass eine Befreiung von der Abgeltungssteuer ebenfalls möglich ist. Die Sparabteilung berät sie gerne. Tel. 0621 - 18005-24 (Herr Jürgen Pahl).

## Stimmungsvolle Weihnachtsfeier der AWO

Friedrichsfeld. Viele fleißige Hände hatten den Saal des ehemaligen Gasthauses „Zur Sonne“ zur Weihnachtsfeier des Ortsvereins der Arbeiterwohlfahrt wieder in weihnachtlich-festliche Stimmung getaucht. So freute sich AWO-Vorsitzender Richard Matuszewski über viele Mitglieder und Freunde der AWO, die zur Feier gekommen waren. Nachdem sich alle an Kuchen, Stollen und Kaffee gestärkt hatten, lud Ruth Lieske zum Weihnachtsliedersingen ein, welche sie mit dem Akkordeon begleitete. Im Rahmen der Weihnachtsfeier werden auch immer wieder Mitglieder für ihre langjährige Treue geehrt. So konnte in diesem Jahr Richard Matuszewski Dieter Link gratulieren, der bereits seit 30 Jahren AWO-Mitglied ist und unter anderem auch zu den tatkräftigen Helfern des Ortsverbandes zählt. Für ihn gab es ein Weinpräsent und für Ehefrau Marianne, die ebenfalls über viele Jahre für die AWO unentbehrlich war, einen Blumengruß. Einen weiteren Blumengruß bekam Ruth Lieske, die für das musikalische Programm zuständig war. Dieter Heid erhielt einen Weihnachtsstern dafür, dass er sich immer um die Räumlichkeiten kümmert. Hier ging der ganz besondere Dank des Vorsitzenden an den Selbsthilfe Gartenstadt e.V., welcher die Räumlichkeiten für die Veranstaltungen der AWO stets kostenlos zur Verfügung stellt.

Im Rahmen der Weihnachtsfeier stellt Paul Hennze, Vorstandsmitglied des NABU, immer den Vogel des Jahres 2020 vor. Dieses Mal ist das die Turteltaube. Viele der Anwesenden wunderten sich, dass es diesen, allerdings sehr seltenen Vogel, wirklich gibt. Ein Foto hatte Matthias Link aufbereitet und stellte es allen Anwesenden zur Verfügung. Selbst Hennze hat in den letzten Jahren kaum noch welche gesehen. Früher sah oder besser hörte man sie oft Ende April an einer bestimmten Stelle der Riedwiesen. Dort haben sie, nach der Rückkehr aus dem Winterquartier, ihre Balzflüge mit einem weit hörbaren

## In dieser Ausgabe

Stimmungsvolle Weihnachtsfeier der AWO .....	1-2
Nichtveranlagungsbescheinigung .....	1
Geänderte Öffnungszeiten: Faschingsdienstag .....	1
René Descartes: 11. Februar 2020 ist der 370. Todestag .....	2
„Deutschland braucht die Wohnwende“ Leserbrief und Stellungnahme dazu .....	2-4
Termine bitte vormerken .....	3

# 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

## Geänderte Öffnungszeiten: Faschingsdienstag

Liebe Mitglieder,  
am Faschingsdienstag, den 25. Februar ist unsere Geschäftsstelle ab 12 Uhr geschlossen.  
Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Fasching feiern und sind am Mittwoch, den 26. Februar wieder wie gewohnt für Sie da!

## René Descartes

11. Februar 2020 ist der 370. Todestag

René Descartes war ein bedeutender französischer Philosoph („cogito ergo sum“), Mathematiker, Naturwissenschaftler, einflussreicher Denker der Aufklärung und ein Begründer der modernen Philosophie, des Rationalismus und der Analytischen Geometrie.

René Descartes wird Ende des 16. Jahrhunderts geboren. Er kommt 1596 zur Zeit der Renaissance und Reformation zur Welt. Zu seiner Generation gehören etwa Oliver Cromwell (1599-1658) und Mumtaz Mahal (1593-1631). Seine frühe Kindheit verbringt er in den 1590ern, in den 1600er-Jahren wächst er heran.

Zu seiner Lebenszeit wirken u. a. Zeitgenossen wie Francis Bacon (1561-1626), Thomas Hobbes (1588-1679) und Hugo Grotius (1583-1645).

René Descartes' Lebensspanne umfasst 53 Jahre. Er starb mit 53 Jahren am 11. Februar 1650 in Stockholm in Schweden zur Regierungszeit des Sonnenkönigs Ludwig XIV.

Quelle: <https://geboren.am/person/rene-descartes>

**»Nichts auf der Welt ist so gerecht verteilt wie der Verstand. Denn jedermann ist überzeugt, dass er genug davon habe.«**

**René Descartes**

Quelle: <https://geboren.am/person/rene-descartes>

Trillerton gemacht. Er selbst habe jedoch schon seit gut zehn Jahren keine mehr gesehen. Die Turteltauben sind zudem „schlampige“ Nestbauer, so dass auch immer wieder Eier oder gar junge Vögel aus den Nestern fallen, so Henze. In ihrem Aussehen erinnern die Turteltauben eher an einen Turmfalken als an eine Taube. Zum Überwintern zieht es sie nach Afrika. In einigen Ländern der EU werden sie sogar gejagt, so dass die Turteltaube inzwischen auf der roten Liste der bedrohten Tierarten steht.

Nach einigen weiteren Weihnachtsliedern gab es noch von Liesel Vesely lustige Gedichte und Geschichten zur Weihnachtszeit. Mit einem gemeinsamen Abendessen klang die stimmungsvolle Feier dann aus.

Marion Schatz



### „Deutschland braucht die Wohnwende“

## Leserbrief und Stellungnahme dazu

In den Ausgaben für Oktober und November 2019 unserer Zeitung für Mitglieder haben wir eine ausführliche Stellungnahme des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu den gegenwärtigen Problemen in Bezug auf das Wohnen in Deutschland wiedergegeben. Dazu ist uns ein Leserbrief zugegangen, den wir hier nachfolgend veröffentlichen. Zum besseren Verständnis empfehlen wir die Vorab-Lektüre des genannten GdW-Berichtes. Die entsprechenden Mitgliederzeitungen finden Sie auch auf unserer Homepage unter [www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de). Siehe dazu auch [wohnwende.wohnungswirtschaft.de](http://wohnwende.wohnungswirtschaft.de).

### Als Reaktion auf diesen Leserbrief, als auch zur weiteren Information aller Mitglieder, bemerkt der Vorstand dazu folgendes:

Der GdW ist der Dachverband der 14 wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände in Deutschland, also auch des Verbands Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem im Genossenschaftsgesetz vorgeschriebenen Prüfungsverband der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim. In diesen Regionalverbänden sind rund 3.000 Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Unternehmen anderer Rechtsform, organisiert. 13 Millionen Menschen leben bundesweit in deren Wohnungen.

In der von uns im Oktober und November abgedruckten Information ruft der GdW zu einem gesellschaftlichen Konsens zwischen Staat, Vermietern und Mietern auf, um gemeinschaftlich und einverständlich die Probleme des derzeitigen Wohnungsmarkts zu lösen. Angesichts der Anforderungen an das Wohnen wie Klimaschutz, Energiewende, Digitalisierung, demographische Entwicklung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung, Sanierung und regional fehlendem Wohnraum bei ebenfalls regional großen Leerständen sieht der GdW zu Recht Mietendeckel, Mietpreisbremse und Rufe nach Enteignung lediglich als Placebomaßnahmen der Politik an. Damit biete die Politik keine wirklichen Lösungen der Probleme an. Echte Problemlösungen seien in dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen unter staatlicher Beteiligung erarbeitet worden, würden aber von der Politik nicht abgearbeitet. Ein Gutheißen von ständig steigenden Nutzungsgebühren/Mieten ist in der ganzen GdW-Information nicht zu finden. In großen Teilen informiert der GdW weiter über die Entwicklung der Investitionen seiner angeschlossenen Wohnungsunternehmen in Neubau und Bestand. Er berichtet über die Entwicklung der Wohnungsmieten und anderes mehr. Irgendwelche Ideologien, etwa gar zum Nutzen großer Wohnkonzerne, werden gerade nicht verbreitet.

### Leserbrief „Deutschland braucht die Wohnwende“ Teil 1 und 2

In der Oktober- und Novemberausgabe dieser Zeitung „für Mitglieder“ wird sehr ausführlich die Position des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ausgeführt unter dem Titel „Deutschland braucht die Wohnwende“. Auf einen kurzen Nenner gebracht soll die Wohnwende darin bestehen, dass Mieter sich mit ständig steigenden Nutzungsgebühren abfinden sollen und staatliche Regelungen im Wohnungswesen abzulehnen sind.

Warum werden die Genossenschaftsmitglieder mit solcher Ideologie überhäuft?

Es ist bekannt, dass

- der Wohnungssektor der am stärksten staatlich subventionierte Wirtschaftsbereich ist,
- die Marktgesetze im Wohnungsbereich nicht funktionieren,
- der Markt bei der Bereitstellung ausreichend preiswerter Wohnungen versagt,
- die Mieten nicht linear zum Anstieg der Baukosten steigen, sondern stärker,
- die Mieten wegen extrem gesteigerten Ertragserwartungen steigen.

Ohne staatliche Regelungen würde es bezahlbaren Wohnraum nicht geben. Gebaut wird von privaten Bauträgern nur dann, wenn im Vergleich zu anderen Anlageformen mindestens eine durchschnittliche Rendite erreicht wird. Der Verweis auf höhere Preissteigerungen in andern Wirtschaftsbereichen nutzt den Mietern und Genossenschaftsmitgliedern nichts.

Leider ist der Vorstand unserer Genossenschaft inzwischen dazu übergegangen, Einfamilienhäuser mit bislang bezahlbarer Miethöhe und mit intakter Bausubstanz so zu modernisieren, dass sie zu einem qm-Preis von 13 Euro und mehr angeboten werden. Eine solche Strategie verfolgen auch die großen Wohnungsbaukonzerne.

Wer kann sich das leisten? Das passt nicht zum Solidarprinzip unserer Genossenschaft da heißt es: „...Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung, sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnungsversorgung der Mitglieder als Daseinsvorsorge bis ins hohe Alter“.

Es ist bekannt geworden, dass der GdW 1,6 Millionen Euro für eine Kampagne einplant, die sich gegen eine staatliche Regulierung des Wohnungsmarktes richtet. Die Mitgliedsunternehmen der GdW wurden um finanzielle Unterstützung dafür gebeten. Die Gelder der Mitglieder unserer Genossenschaft sollten für solch eine ideologisch motivierte Kampagne nicht verwendet werden.

W. Schlenker

**Was im Leserbrief als „bekannt“ dargestellt wird, ist uns so nicht bekannt:**

**Leserbrief: „Es ist bekannt, dass der Wohnungssektor der am stärksten staatlich subventionierte Wirtschaftsbereich ist“**

Der Wohnungssektor ist ein Bereich staatlicher Unterstützung, aber laut 27. Subventionsbericht der Bundesregierung keineswegs der am stärksten staatlich subventionierte Wirtschaftsbereich. Danach beläuft sich die Summe der vom Bund getragenen Finanzhilfen und der auf den Bund entfallenden Steuervergünstigungen auf 22,7 Mrd. Euro. Davon entfallen 2,3 Mrd. Euro auf das Wohnungswesen. Der größte Teil von 11,2 Mrd. entfällt auf die gewerbliche Wirtschaft. An Finanzhilfen gewährte der Bund im Jahr 2018 6,7 Milliarden Euro. Weiterhin werden aktuell vor allem die Steinkohleverstromung und Digitales gefördert.

**Leserbrief: „Es ist bekannt, dass die Marktgesetze im Wohnungsbereich nicht funktionieren“**

Einen Wohnungsmarkt, der nicht in weiten Teilen staatlich reguliert ist, gibt es in Deutschland seit Ende des I. Weltkriegs nicht mehr. Dass die Marktgesetze im Wohnbereich nicht funktionieren, kann man anhand der derzeitigen Probleme daher nicht belegen. Dass aber der regulierte Wohnungsmarkt zwar teilweise, aber eben nicht in jeder Situation funktioniert, sieht man an den heutigen Problemen, die viele Ursachen haben, zu denen aber auch die Überregulierung zählt. Einerseits zeigt ein Blick in die Durchschnittsmieten der im GdW vertretenen Wohnungsunternehmen für ihre ca. 6 Mio. Wohnungen eine moderate Nettokaltmiete von durchschnittlich 5,72 Euro/qm. Andererseits verteuern sich der Wohnungsneubau und die Wohnungsmodernisierungen insbesondere durch stark gestiegene gesetzliche Auflagen und Normen sowie stark steigende Grundstücks- und Baupreise in den letzten Jahren deutlich. Zusätzlich machen immer strengere energetische Vorgaben teure Modernisierungen notwendig, die ebenfalls die Mieten in die Höhe treiben. Die notwendigen Bemühungen um das Klima werden gerade auch beim Wohnen weitere enorme Kosten verursachen.

Und diese Probleme sollen dann, wie spektakulär gefordert wird, durch weitere Regulierungen bewältigt werden. Was dabei herauskommt, wenn der Staat im Wohnungsbereich alles regelt oder sogar zum alleinigen Wohnungsgeber wird, konnte man anhand der Wohnungen in der DDR sehen.

Wenn zu viele Menschen durch Zuzug in angesagte Städte wie Berlin, Stuttgart oder München um die gleichen Wohnungen konkurrieren, dann kann eine solche Problemlage nicht durch noch so viel Regulierung gelöst werden. Die Antwort eines funktionierenden Marktes auf eine Mangellage, sprich Nachfrage ist die Schaffung eines neuen Angebots. Das bedeutet hier Neubau. Dabei spielt es keine Rolle, dass die Mieten entsprechend der Baukosten hoch sind, weil gleichzeitig durch Umzug andere billigere Wohnungen frei werden. Bei Übersteigen des Wohnungsangebots gegenüber der Nachfrage werden die Wohnungen sogar billiger werden, weil sie sonst nicht mehr nachgefragt werden. Oder alternativ, um eine völlige „Betonisierung“ der Innenstädte und damit eine Senkung der Wohn- und Lebensqualität zu vermeiden, sollte über einen Ausbau der Infrastruktur im Umland der fragten Ballungszentren nachgedacht werden. Ein gut funktionierender öffentlicher Personennahverkehr mit kurzen Fahrzeiten auch aus dem Umland, würde viel zur Lösung der aktuellen Problematik beitragen.

**Leserbrief: „Es ist bekannt, dass der Markt bei der Bereitstellung ausreichend preiswerter Wohnungen versagt“**

Nicht der Markt, sondern die Politik versagt in der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Bezahlbarer Wohnraum kann nur dann geschaffen werden, wenn die passenden Rahmenbedingungen vorhanden sind. Durch kostensteigernde Auflagen, komplizierte und langwierige Genehmigungsverfahren, unberechenbare politische Entscheidungen etc., werden potentielle Investoren abgeschreckt und dadurch die

Schaffung bezahlbaren Wohnraums gebremst und verhindert und nicht gefördert.

Was bezahlbar ist, entscheidet sich nach der individuellen Lage und Zahlungsbereitschaft des Wohnungsnachfragers. Politisch ist zur Zeit eine Miete von 7,50 Euro festgesetzt. Mit dieser Miete können aber die Baukosten nicht abgedeckt werden. Das bedeutet bei einem Bauvorhaben, bei dem 30% sozialer Wohnungsbau mit einer Miete von 7,50 Euro festgesetzt ist, dass die übrigen 70% die nicht abgedeckten Baukosten der 30% mitbezahlen müssen. Ansonsten würde der Bauträger nicht bauen, da er sonst auf den Kosten als Verlust hängen bleibt und gegebenenfalls Insolvenz anmelden muss. Nicht zuletzt wegen solcher voraussehbarer Entwicklungen hat ja der Berliner Senat bei seinem besonderen Mietendeckel eine Regelung für derartige Insolvenzen bei Wohnungsunternehmen vorgesehen und angesichts dieser Gefahren sind dort schon die ersten Genossenschaften aus geplanten Neubauvorhaben ausgestiegen.

**Leserbrief: „Es ist bekannt, dass die Mieten nicht linear zum Anstieg der Baukosten steigen, sondern stärker“**

Die Boden- und die Baupreise sind eindeutig Hauptkostentreiber: Die Baupreise sind seit dem Jahr 2000 um 45 % gestiegen, während sich die Nettokaltmieten nur um 25 % erhöht haben, wie der Preisindex des Statistischen Bundesamtes zeigt. Dieser Anstieg liegt unterhalb der allgemeinen Teuerung (Inflation), die in diesem Zeitraum 32% ausmachte. Durch Auflagen und Normen vor allem im energetischen Bereich haben sich die Bauwerkskosten ohne Grundstück von 2000 bis 2018 sogar um 65 % erhöht (Bauwerkskosten ARGE SH). Darüber hinaus haben sich die Baulandpreise allein zwischen 2011 und 2017 um 31 % verteuert. Auch hier steigen die Preise also schneller als die Mieten. Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 89% gestiegen. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2018 um 79%, Fernwärme um 90% und flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl sogar um 108%. Die Stromkosten kletterten seit dem Jahr 2000 um 109% und trugen somit weit mehr zur Teuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

**Leserbrief: „Es ist bekannt, dass die Mieten wegen extrem gesteigerten Ertragserwartungen steigen“**

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sind nicht diejenigen mit hohen oder extrem gestiegenen Ertragserwartungen. Das belegt ein Blick in die Bilanzen der GdW-Unternehmen. Dort lag die durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität mit bundesweit 3,0 % im Jahr 2017 nicht höher als 2008. Die Gesamtkapitalrentabilität schwankte in den letzten 10 Jahren nur zwischen 3,0 und 3,3 %. Und eines ist ganz klar: Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften spekulieren nicht. Ihnen geht es darum, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht Rendite zu erzielen.

Aufgrund dieser Fakten ist ersichtlich, dass entgegen der im Leserbrief vertretenen Auffassung, insbesondere die staatlichen Regelungen den Bau bezahlbarer Wohnungen verhindern. Denn wozu führen staatliche Regelungen wie beispielsweise Energieeinsparverordnungen, die Änderung der Grundsteuerregelung, CO2 Bepreisung etc.? Sie führen zu einer Verteuierung des Bauens, des Modernisierens und des Wohnens. Und wozu führen staatliche Regelungen wie Mietpreisbremse, Mietendeckel etc.? Sie führen dazu, dass Wohnungsunternehmen eben nicht mehr in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen investieren, wenn die immer weiter steigenden Kosten nicht mehr über die Mieten ausgeglichen werden können. Die Probleme des Wohnungsmangels und der damit verbundenen steigenden Mieten werden vielfach durch Pläne wie beispielsweise den Mietendeckel

kel völlig falsch angegangen. Mit diesen vermeintlich einfachen Lösungen wird den Mietern und den Wohnungssuchenden ein Allheilmittel vorgegaukelt, das – wie ein Mietendeckel weder verfassungsrechtlich zulässig sein wird, noch für eine Entlastung des Wohnungsmarktes sorgen kann. Derartige Maßnahmen werden dazu führen, dass der Zustand und die Qualität vorhandener Wohnungen durch ausbleibende Modernisierungen sinken werden. Darüber hinaus werden immer weniger Unternehmen in den Neubau von Wohnungen investieren. Dies ist bereits anhand der aktuellen Situation z.B. bei den Baugenehmigungen eindeutig abzulesen.

Klimaschutz, demographische Entwicklung, Digitalisierung, Energetische Modernisierung, Versorgung mit Wohnraum, all das sollen die Wohnungsunternehmen in Deutschland leisten. Das Wohnen soll zukünftig auf höchstmöglichem energetischem Niveau stattfinden, soll für die auch weiterhin steigende Zahl älterer Menschen und deren besondere Anforderungen geeignet sein, Stichwort Barrierefreiheit und darüber hinaus den digitalen Ansprüchen der Gegenwart und der Zukunft und den ebenfalls steigenden Ansprüchen der Menschen an die individuelle Wohnqualität genügen. Und trotz all dieser enormen Anforderungen muss, zusätzlich vor dem Hintergrund explodierender Baukosten, dieser Wohnraum dann natürlich auch noch bezahlbar sein. Der hier offenliegende Widerspruch dürfte für jeden ersichtlich sein.

Das Grundproblem beim Thema Modernisierung ist: Keiner weiß, wie die Wohnungswirtschaft es schaffen soll, gleichzeitig bezahlbares Wohnen und die Klimaziele zu erreichen. Der GdW hat ausgerechnet, dass seine Unternehmen allein im Bereich der Mietwohnungen 10 Milliarden Euro pro Jahr zusätzlich investieren müssten, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Deshalb muss die Politik der Gesellschaft endlich ehrlich sagen: Der Klimaschutz beim Wohnen wird in der aktuell geplanten Art und Weise unendlich viel Geld kosten. Das Problem dabei ist, dass die eingesparten Energiekosten die Modernisierungskosten bei Weitem nicht kompensieren. Grob gerechnet müssen Eigentümer etwa 2,80 Euro pro Quadratmeter investieren, Mieter sparen sich durch den geringeren Verbrauch aber nur etwa 70 Cent. Bleiben noch gut zwei Euro Mehrkosten übrig.

Natürlich gibt es in den großen Ballungszentren in Deutschland extreme Entwicklungen hinsichtlich der Mieten und natürlich gibt es dort Vermieter, die lediglich auf maximale Gewinnerzielung ausgerichtet sind, was auch nach unseren genossenschaftlichen Maßstäben abzulehnen ist. Diese Fälle haben aber nichts mit den Aussagen der in der Mitgliederzeitung abgedruckten GdW-Stellungnahme zu tun und dürfen daher damit auch nicht über einen Kamm geschert werden. Der GdW weist hier vielmehr auf eine Problemstellung hin, die bei unveränderter politischer Einstellung und wirtschaftlicher Situation zu einem Problem aller Wohnungsunternehmen in Deutschland führen wird. Bei all dem darf man insbesondere nicht vergessen, dass Vermieter ihre Bestände vernünftig bewirtschaften können müssen. Die Kosten für In-

## Termine bitte vormerken

**Sommertagsumzug, 22.03.**  
FreyasträÙe

**Bürgergartenfest, 12. + 13.06.**  
Bürgerverein Gartenstadt, Bürgergarten

**Vertreterversammlung, 25.06., 18 Uhr**  
Jüdisches Gemeindezentrum,  
Rabbiner-Grünwald-Platz, F3, 68159 Mannheim

**Stadtteilstfest Herzogenried, 25.07., 13-22 Uhr**

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)

standhaltung, Modernisierung, Neubau und Personal steigen tatsächlich viel stärker als die Inflation. Und die Unternehmen sollen dann auch noch in der Lage sein, neu zu bauen. Die Wohnungswirtschaft ist an einer konstruktiven Lösung interessiert. Eine Radikalisierung der Maßnahmen und Diskussionen hilft nicht.

Die Gartenstadt-Genossenschaft selbst hat sich seit vielen, vielen Jahren dafür entschieden, entstehende Kosten für Modernisierungen nicht durch Modernisierungserhöhungen auf die Nutzungsgebühren umzulegen. Dies stellt ein absolutes Alleinstellungsmerkmal der Genossenschaft und ein Privileg für die Mitglieder und Nutzer im bundesweiten Vergleich dar. Doch auch die Genossenschaft muss sich den Realitäten steigender Anforderungen und steigender Kosten stellen und sich entscheiden, ob diese Fakten durch Anpassungen der Nutzungsgebühren, oder durch Reduzierung der Modernisierungsmaßnahmen kompensiert werden sollen. Im Interesse der Mitglieder, auch zukünftig hochwertigen und preiswerten Wohnraum anbieten und eine nachhaltig wirtschaftlich gesunde Genossenschaft gewährleisten zu können, fiel die Entscheidung zu Gunsten einer regelmäßigen und moderaten Anpassung der Nutzungsgebühren, welche trotzdem auch weiterhin erheblich günstiger liegen, als vergleichbare Wohnungen auf dem Markt. Denn wie im Leserbrief schon richtig zitiert: „... Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung, sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnversorgung der Mitglieder als Daseinsvorsorge bis ins hohe Alter“.

Noch ein paar Worte zu den Einfamilienhäusern. Die Genossenschaft modernisiert oder saniert seit wenigen Jahren einzelne Objekte selbst. Hintergrund für diese Entscheidung war die Tatsache, dass der Zustand der unter Denkmalschutz stehenden Einfamilienhäuser ein erhebliches Risiko für die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft darstellt, welches auch schon im Rahmen der jährlichen Verbandsprüfung durch die Prüfer angesprochen und

diskutiert wurde. Eine umfassende Grundsanierung und Modernisierung der Einfamilienhäuser stellt einen erheblichen finanziellen Aufwand dar, welcher bei unsanierter Weitergabe zum Selbstausbau, durch die nutzenden Mitglieder in dieser Form gar nicht geleistet werden kann. Dementsprechend verschlechtert sich der bauliche Zustand der Einfamilienhäuser tendenziell bei jeder Weitergabe zum Selbstausbau immer weiter. Hierbei besteht das nicht zu unterschätzende Risiko, dass irgendwann gehäuft eine Weitergabe zum Selbstausbau nicht mehr möglich ist und zu viele Häuser durch die Genossenschaft auf einen Schlag grundsanieren werden müssen. Um dieses enorme Kostenrisiko langsam zu senken, wurde beschlossen, einzelne Objekte durch die Genossenschaft zu sanieren. Hierdurch wird sukzessive der Gesamtzustand aller Einfamilienhäuser verbessert und das Risiko eines „Kostenberges“ für die Genossenschaft langsam reduziert.

Der für diese grundsanieren Häuser genannte Preis von 13 €/m<sup>2</sup> spiegelt lediglich die Kosten der Gesamtmaßnahme wieder und ist im Hinblick auf vergleichbare Marktangebote als preiswert anzusehen. Würden Gewinnerwartungen eine Rolle spielen, müsste der Preis erheblich höher angesetzt werden.

Abschließend bleibt daher festzuhalten: Genossenschaft bedeutet insbesondere auch das Ziel der Genossenschaft, die Versorgung aller Mitglieder mit hochwertigem und preiswertem Wohnraum heute und zukünftig durch eine wirtschaftlich gesunde Genossenschaft zu sichern. Diese Ziele können jedoch nur dann erreicht werden, wenn auch alle Mitglieder ihren Beitrag dazu leisten, unabhängig davon ob der Einzelne unmittelbar davon profitiert oder nicht. Diese Eigenschaft und eben nicht die individuellen Interessen einzelner Mitglieder definiert das Solidarprinzip einer Genossenschaft und nur auf Grundlage dieses Prinzips kann das Modell Genossenschaft, wie es in der Vergangenheit erfolgreich funktioniert hat, auch in Zukunft funktionieren.

Der Vorstand

## Angst ist das große Tor für alle Gespenster der Welt

Manfred Hinrich

### Rainer Schanz Malermeister

- 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

Telefon 06 21 / 70 77 88  
Telefax 06 21 / 70 24 08  
Mobil 0 171 - 6 33 27 19



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

Gebäudereinigung Wenk GmbH  
Geschäftsführer Carsten Wenk  
Straßenheimer Weg 183  
68259 Mannheim

### Kress OHG Bad + Design

Installationen  
Sanitäre Anlagen  
Gas/Heizung  
Abwassertechnik

0 6 2 1  
Kress OHG  
Im Lohr 48  
68199 Mannheim  
-81 52 45  
-81 10 47

Kompetenz seit 1969

### AUER DZC 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 · Internet www.auer-trott.com

Seit über 30 Jahren zuverlässig!



Gebäude - Dienstleistungen • Garten- und Landschaftsbau

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

**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



### Reparatur-Dienst

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

Auf unsere Website  
[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)  
finden Sie alle Informationen und das Antragsformular der Selbsthilfe Gartenstadt e.V.



### Ihr kompetenter Partner für:

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

Meisterbetrieb des Elektrohandwerks



**Elektroinstallationen**  
Augartenstraße 7, 68165 Mannheim  
Telefon (06 21) 4 40 05 - 22  
Telefax (06 21) 4 40 05 - 20  
[www.hoer-elektro.de](http://www.hoer-elektro.de)



### Essenpreis Haustechnik IMMER DIE BESTE WAHL



IHR PARTNER FÜR DIE PLANUNG, INSTALLATION UND INSTANDHALTUNG IHRER HEIZ-, LÜFTUNGS- ODER SANITÄRANLAGE.

Essenpreis Haustechnik GmbH · Justus-von-Liebig Str. 8 · 76684 Östringen  
Tel.: +49 (0) 7253 9299-0 · info@essenpreis.de · [www.essenpreis.de](http://www.essenpreis.de)