

1920 - 1970

**gemeinnützige
bau- und
spargenossenschaft
egmbh
mannheim-seckenheim**

Geleitwort

Die Gemeinnützige Bau- und Spargenossenschaft Seckenheim feiert im September ihr 50-jähriges Jubiläum. Sie kann damit auf eine lange Tradition erfolgreicher Bautätigkeit zurückblicken, die zu einem Teil der Mannheimer Baugeschichte geworden ist. 50 Jahre des Bestehens sind ein Beweis für die Beständigkeit der Genossenschaft, die ungeachtet aller Schwierigkeiten und Hemmnisse ihren Weg fortsetzte, um die gesteckten gemeinnützigen Ziele zu erreichen. Wir haben auch heute noch einen akuten Mangel an Wohnungen. Die Stadt begrüßt dankbar jede Initiative, die ergriffen wird und geeignet ist, die noch immer unbefriedigende Situation auf dem Wohnungsmarkt in den Griff zu bekommen. Ich weiß, wie schwierig das ist.

Um so mehr möchte ich dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Mitgliederversammlung auch im Namen des Gemeinderats der Stadt Mannheim herzlich für alle Bemühungen auf diesem Gebiet danken. Ich bin überzeugt, daß die bisherige gute Zusammenarbeit zwischen der Bau- und Spargenossenschaft Seckenheim und der Stadt Mannheim, die ich bei dieser Gelegenheit hervorheben möchte, auch in den kommenden Jahren ihre guten Früchte bringen wird.

Allen Mitgliedern der Bau- und Spargenossenschaft Seckenheim übermittle ich die herzlichsten Glückwünsche des Gemeinderats und der Verwaltung der Stadt Mannheim zum Jubiläum, und ich wünsche ihrer Arbeit auch in der Zukunft viel Erfolg.

Mannheim, im September 1970

*Dr. Hans Reschke
Oberbürgermeister*

Als vor 50 Jahren die Gemeinnützige Bau- und Spar-genossenschaft Seckenheim e. G. m. b. H. gegründet wurde, setzten sich die Gründer zum Ziele, durch Inanspruchnahme tätiger Selbsthilfe der Wohnungssuchenden diesen dadurch besonders billige und gesunde Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dies war zur damaligen Zeit besonders für die arbeitende Bevölkerung der Gemeinde Seckenheim von ausschlaggebender Wichtigkeit. Es zeigte sich aber bald, daß solche Selbsthilfeleistungen zum Bau von genossenschaftseigenen Mietwohnungen doch nicht geeignet sind, um die dringend erforderliche Anzahl von Wohnungen zu erstellen. Im Laufe der Zeit ist dann die Genossenschaft von dieser Art der Wohnungserstellung abgekommen. Geblieben ist aber — wie auch von den Gründern festgelegt — die Begrenzung des Tätigkeitsbereiches auf den Ortsteil Seckenheim der Großstadt Mannheim.

Diese große soziale Aufgabe ist nicht begonnen worden, weil ein Gesetz oder ein staatlicher Auftrag es forderten, sondern es geschah aus eigener Initiative unter dem Gesichtspunkt: „Einer für alle, alle für einen“. Die Arbeit in diesen 5 Jahrzehnten ist stets in diesem

Sinne zum Wohle vieler Familien auf der Grundlage ehrenamtlicher Tätigkeit geleistet worden.

Von Anfang an hatte die Genossenschaft Schwierigkeiten, preiswertes Baugelände in Seckenheim zu erhalten, so daß sich dadurch die Bautätigkeit in engen Grenzen halten mußte. Dennoch ist die Genossenschaft bestrebt, ein stabilisierender Faktor auf dem Seckenheimer Wohnungsmarkt zu sein und zu bleiben.

Der Verband badischer Wohnungsunternehmen e. V. dankt allen verantwortlichen Männern der Genossenschaft für die immerhin beachtlichen Leistungen und verbindet damit den Wunsch, daß es der Genossenschaft gelingen möge, bald wieder im Interesse ihrer Mitglieder und damit auch im Interesse des Ortsteils Seckenheim mit dem Bau neuer preiswerter Wohnungen zu beginnen.

Karlsruhe, im August 1970

M O R A T H

*Verband badischer Wohnungsunternehmen e. V.
— Organ der staatlichen Wohnungspolitik —*

Es wurde mir vom Vorstand und Aufsichtsrat die Aufgabe gestellt, ein kurzes Geleitwort zu dem 50jährigen Bestehen der Gemeinnützigen Bau- und Spargenossenschaft Mannheim-Seckenheim eGmbH zu schreiben.

Diesem Ansinnen bin ich wirklich gerne nachgekommen, einfach deshalb, weil mir die Gemeinnützige Bau- und Spargenossenschaft doch irgendwie an das Herz gewachsen ist. Die Baugenossenschaft feiert ihren 50. Geburtstag. Von den damaligen 102 Gründungsmitgliedern sind leider nur noch 3 in unserer Mitte und zwar:

*Engelbert Bruckert
Adam Kreutzer Wwe.
Rudolf Merker*

Das ist Anlaß genug, Rückblicke und Ausblick zu halten. Und wenn man alles recht bedenkt, sollte man in erster Linie den Gründern, den Förderern und den Mitarbeitern für ihren uneigennützigen Einsatz Dank und Anerkennung sagen, denn es ist ihnen trotz Krieg und Inflation gelungen, auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaues erfolgreich ihre Aufgaben zu erfüllen. Unsere Zukunftsaufgabe kann nur sein „weiter zu bauen“ zum Wohle der minderbemittelten Mitbürger. Dies wird zwar für die Gemeinnützige Bau- und Spargenossenschaft nicht leicht sein, neue Schwierigkeiten, ob in der Baulandbeschaffung oder bei der Finanzierungshilfe der öffentlichen Hand, werden kommen. Aber Schwierigkeiten sind bekanntlich dazu da, daß sie überwunden werden, und wenn der Vorstand und Aufsichtsrat mit dem Mut und Schwung der Gründer an die Arbeit gehen, werden auch diese Hürden genommen; und der soziale Wohnungsbau wird weiterhin gefördert.

Mannheim-Seckenheim, im August 1970

*Albert Erny
Vorsitzender des Aufsichtsrates*

Not und Elend waren in Deutschland die sichtbaren Zeichen des verlorenen Ersten Weltkrieges. Es fehlten vor allem familiengerechte, preisgünstige Wohnungen. Die damals noch selbständige Gemeinde Seckenheim bildete darin keine Ausnahme. Staat und Gemeinden lagen in Agonie. Von ihnen war vorerst wenig Hilfe zu erwarten. Selbsthilfe war notwendig. Zur Bewältigung der vielfältigen Aufgaben schlossen sich Interessengemeinschaften zusammen.

- 1920 Auf Initiative des damaligen Gemeinderats, des Bürgermeisters Koch und der Pfarrer beider Konfessionen wurden am 28. 7. 1920 die interessierten Bürger Seckenheims aufgerufen, sich über die Zielsetzung einer Baugenossenschaft, wie sie in der näheren und weiteren Umgebung bereits bestanden, informieren zu lassen. Die Argumente waren überzeugend und einleuchtend. 102 Bauwillige aller Berufsschichten ließen sich spontan als Genossen vormerken. Die Gemeinnützige Bau- und Spargenossenschaft Seckenheim eGmbH war somit gegründet. Der Eintrag in das Genossenschaftsregister erfolgte am 1.10.1920. § 2 der Satzung lautete:

Der Zweck der Genossenschaft ist darauf gerichtet, minderbemittelten Familien, insbesondere kinderreiche und solchen von Kriegsteilnehmern, gesunde und zweckmäßige Wohnungen zu beschaffen.

In den ersten Aufsichtsrat wurden berufen: Vorsitzender Architekt Wilhelm Möll, Pfarrer Joost (kath.), Pfarrer Kunz (ev.), Nikolaus Gramlich, Karl Neubauer, Heinrich Blümmel, Otto Seeger, Luitpold Kurz und Adam Kreutzer Wwe. Der Vor-

stand setzte sich zusammen aus den Herren August Bergmann, Gustav Weiler und Johann Rheinschmidt.

Die Gemeinde Seckenheim stellte das Baugelände im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung, und zwar zu einem heute unglaublich erscheinenden Zins von 2 Pf/qm. Die Mitglieder waren sich bewußt, daß die Mitarbeit aller Beteiligten notwendig war. Das begonnene Gemeinschaftswerk konnte nur gelingen, wenn jeder wohnungssuchende Genosse nach Feierabend und in jeder freien Stunde je nach Eignung und Beruf seine ganze Kraft einsetzt.

Ursprünglich war Gelände zur Bebauung in der Waldspitze (im heutigen Suchenheim) vorgesehen. Doch dann entschied sich der Gemeinderat für eine Baulandumlegung im Gewann „Hopfengärten“. 25 Doppelhäuser mit 3 bzw. 4 Wohnräumen waren zunächst geplant. Zu den Wohnungen sollten gehören: Waschküche mit Badegelegenheit, Ziegen- und Hasenstall, 2 Schweineställe und der notwendige Heuboden, Dunggrube usw.

Das Badische Arbeitsministerium erwarb Geschäftsanteile und erhielt das Recht, an den Sitzungen teilzunehmen. Es gewährte Landeszuschüsse.

Bereits das Geschäftsjahr 1920 wurde vom Badischen Wohnungsverband (damals Bad. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen) Karlsruhe auf Ordnungsmäßigkeit geprüft. Von ihm wurden übrigens auch die Buchhaltungsunterlagen gekauft.

Das Baumaterial bezog die Genossenschaft von der Badischen Baustoff-Beschaffungsgesellschaft in Karlsruhe. Ein Materiallager wurde unterhalten. Kies wurde selbst gegraben. Aus Sparsamkeitsgründen fertigte man sog. Kammersteine. Was nur einigermaßen ging, wurde in Eigenarbeit gemacht. Selbsthilfe-Richtlinien waren notwendig.

- 1921 Am 14. 11. 1921 wurden die ersten Häuser in der Werderstraße, der heutigen Bühlerstraße, ihrer Bestimmung übergeben. Die Wohnungen wurden ver-

lost. Weitere Doppelhäuser entstanden in der Bühler- und der Achernerstraße. Die Zeit der Inflation trübte, aber hemmte den Arbeitseifer der Mitglieder nicht. Die Geschäftsanteile wurden zu Beginn des Jahres 1922 auf 200 Mark festgesetzt, wobei jeder Genosse 3 Anteile erwerben mußte. Sie stiegen in immer kürzeren Abständen schließlich auf 200 Mio Mark im Herbst 1923 und fielen dann im November 1923 wieder zurück auf 200 Rentenmark.

- 1922 Im Herbst 1922 wurde Theo Flachs zum Bürgermeister von Seckenheim gewählt. Er war einer der führenden Kräfte in der Genossenschaft. Bis zu seinem Tode im November 1953 gehörte er fast ununterbrochen dem Aufsichtsrat an. Mit ihm war es gelungen, die Arbeit zwischen Gemeinderat und Genossenschaft weitgehend zu koordinieren. Die Sitzungen fanden bis zur Eingemeindung im Seckenheimer Rathaus statt.

Die ausgearbeiteten Selbsthilfe-Richtlinien gaben vielfach Anlaß zu Kritik. 1600 Selbsthilfestunden mußte der Wohnungssuchende aufbringen, wobei Familienmitglieder helfen durften. Sie stellten einen Wert von 800 M, d. s. 50 Pf/Stunde, dar. In einem Geschäftsbericht heißt es u. a., daß bis zum 31. 12. 1923 insgesamt 30 000 Arbeitsstunden von den Mitgliedern geleistet wurden.

Haus- und Gartenordnungen wurden ausgegeben.

- 1924 Die Mieten betrugen im Jahre 1924 40 Pf. pro Quadratmeter Wohnraum.

Immer mehr Wohnungssuchende meldeten sich. Der Aufsichtsrat entschloß sich deshalb im Frühjahr 1924 künftig nur noch sogenannte Blockhäuser zu erstellen. 14 Einfamilien-Reihenhäuser in der Acherner Straße mit 2 Ar Garten wurden vorgesehen, deren

- 1925 erste im Sommer 1925 bezogen werden konnten. 1926 erstehen die Häuser in der Gengenbacher Straße, 1927 und 1928 weitere in der Acherner Straße, 1929 und 1930 in der Oberkircher Straße,

1931 in der Badener Straße. Damit ruhte die Bautätigkeit bis nach dem Zweiten Weltkriege.

- 1930 Am 1. 10. 1930 wurde Seckenheim eingemeindet. Die Stadt Mannheim übernahm die Geschäftsanteile der Gemeinde und entsandte einen Vertreter in den Aufsichtsrat. Anträge auf Erbbaugelände an die Stadt Mannheim verliefen negativ.

- 1933 Durch die Gleichschaltung als Folge der Machtergreifung Hitlers mußten Vorstand und Aufsichtsrat neu gewählt werden. Die Ortsgruppe der NSDAP forderte die Abberufung von einigen Personen. Juden wurde die Mitgliedschaft versagt. Die Partei nimmt immer mehr Einfluß. Zu den Mitgliederversammlungen erschien jeweils ein Parteimitglied.

Mietsenkungen wurden durchgesetzt. Die Instandsetzungen mußten weitgehend in Selbsthilfe erledigt werden.

- 1938 Die aus der Selbsthilfe entstandenen Mieterdarlehen werden nur noch mit 3 % (früher 6 %) verzinst.

- 1939 Luftschutzgeräte müssen beschafft werden. In den Kellern werden Luftschutzräume eingebaut.

- 1940 Im Jahre 1940 flammten die ersten Verschmelzungsversuche auf, zunächst mit Friedrichsfeld, dann mit der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim. Man dachte sogar an eine Verschmelzung der Genossenschaften in Ladenburg, Ilvesheim und Edingen.

Die Frage der Auflösung der Seckenheimer Genossenschaft wurde akut. Die Wohnungen sollten in Eigenheime übergehen.

- 1941 Der Verschmelzungsvertrag wurde am 24. 11. 1941 von der Mitgliederversammlung genehmigt, allerdings unter dem Vorbehalt, daß auch die Feudenheimer Genossenschaft den Vertrag unterzeichnet. Diese verzögerte jedoch ihren Entschluß. Die Kriegswirren ließen schließlich die Verschmelzungsgespräche verstummen.

1944 Einige Häuser erhielten Kriegsschäden durch Bomben, die jedoch rasch behoben werden konnten. Kurz nach dem Einmarsch der amerikanischen Kriegstruppen Anfang April 1945 wurden sämtliche Häuser der Genossenschaft beschlagnahmt. Die Mieter mußten innerhalb 1 Stunde die Häuser räumen und alles zurücklassen. Erst am 15. 7. 1946 wurden die letzten Wohnungen wieder freigegeben. Zahlreiche Schäden und Inventarverluste wurden gemeldet. Auch die Geschäftsstelle ging vieler wertvoller Unterlagen verlustig.

1946 Am 14. 9. 1946 fand die erste gemeinsame Sitzung nach dem Kriege des Aufsichtsrats und des Vorstandes statt. Albert Erny — inzwischen Gemeindevizeiter von Seckenheim — wurde Aufsichtsratsvorsitzender. Er blieb es bis heute.

Die Mannheimer Baugenossenschaften beschlossen, sich am Wiederaufbau Mannheims zu beteiligen.

1948 Endlich stellte die Stadt Mannheim der Genossenschaft Erbbaugelände zur Verfügung, und zwar in der Siedlung, dem heutigen Suebenheim. Es wurden 7 Doppelhäuser als Kaufeigenheime gebaut. 1550 Selbsthilfestunden à 1,— DM waren von den Kaufinteressenten aufzubringen.

Die Währungsreform brachte neue Belastungen. Lastenausgleichsabgaben waren zu entrichten. Die Geschäftsanteile wurden von 300 RM auf 200 DM abgewertet, so daß 100 DM neu eingezahlt werden mußten.

1950 Erst Ende 1950 konnten die ersten Wohnungen in der Siedlung bezogen werden. Mietpreis 68 DM.

1952 In der Badener Straße wurde Gelände gekauft und darauf 6 Reihenhäuser mit 27 Wohnungen errichtet. Die neue Mustersatzung gilt nun auch für die Seckenheimer Genossenschaft.

1955 Mitte November 1955 fand das Richtfest für den

ersten dreistöckigen Wohnblock (15 Wohnungen) am Wasserturm statt. Dieser Bau wurde zu einem Schmuckstück an der Kapellenplatz-Anlage.

1957 4 Erwerbshäuser wurden in der Badener Straße gebaut und 1960 verkauft.

1962 Am 1. 4. 1962 konnte das auf eigenem Grund und Boden errichtete Wohnhaus in der Badener Straße 36 bezogen werden.

Nun stagnierte die Bautätigkeit. Preisgünstiges, baureifes Gelände war weder zu kaufen noch zu pachten. Einige Parzellen außerhalb des Bebauungsgebietes wurden für evtl. Tauschzwecke zwar erworben, doch zeichnete sich bisher keine Tauschmöglichkeit ab.

Hemmend auf den Wohnungsbau in Seckenheim wirkt sich vor allem das überaltete und völlig überlastete Kanalnetz aus. Der Hauptsammler „Süd“ ist z. Zt. im Bau.

Die Baupause benutzte die Genossenschaft zur umfassenden Renovierung der Altbauten.

Die Miete für die in den ersten 10 Jahren gebauten Häuser liegt heute bei 1 DM/qm. Dabei ist Kostendeckung gewährleistet. Das ist fast einmalig in der näheren und weiteren Umgebung. Die Genossenschaft ist darauf besonders stolz. Zu berücksichtigen ist jedoch, daß die Mieter ihr Haus als „Eigentum“ — sie haben einen Dauernutzungsvertrag und können das Wohnrecht ihren Kindern bzw. Enkelkindern übertragen — betrachten und ihre als Einfachstwohnungen erstellten Bauten auf eigene Kosten modernisierten und erweiterten.

Seit Gründung der Genossenschaft sind viele Personen im Vorstand und Aufsichtsrat tätig gewesen. Alle haben sich in uneigennütziger Weise bemüht, für die Gemeinschaft etwas zu tun und haben Zeit und Kraft geopfert, um zahlreichen Bürgern unseres Stadtteils zu einer unkündbaren Wohnung zu verhelfen. Ihnen sollte unser besonderer Dank gelten.

*Die ersten Doppelhäuser in der Bühler Straße
aus dem Jahre 1921*



Wohnblock-Reihenhäuser — Acherner Straße



Reihenhäuser — Oberkircher Straße



Kaufeigenheime in Suebenheim



Badener Straße 82-92



Schmuckstück am Wasserturm



Neubau Badener Straße 36



Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Rolf Müller, Bankbevollmächtigter	seit 1962
Ernst Würthwein, freier Architekt	seit 1966
Lore Gilbert, Buchhalterin	seit 1969

Aufsichtsrat:

Albert Erny, Stadtamtman a. D.	
Vorsitzender	seit 1945
Albert Bühler, Former	seit 1961
Georg Ehret, Schlossermeister	seit 1961
Adolf Gropp, Elektromeister	seit 1964
Hermann Keller, Stadtamtman	seit 1961
Theodor Schmich, Telefonrevisor	seit 1958

Prüfungsausschuß: Keller und Bühler

Bauausschuß: Ehret und Gropp

Wohnungs- und
Schlichtungsausschuß: Schmich und Gropp

Geschäftsbericht für das Jahr 1969

I. Allgemeines:

In allen Zukunftsbetrachtungen der letzten Jahre hat der Begriff „Siebziger Jahre“ eine große Rolle gespielt. Er war Symbol für die Hoffnungen, Befürchtungen und Mahnungen an die Zukunft geworden.

Die siebziger Jahre haben nun begonnen, aber die großen Probleme, auch die der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, regeln sich nicht nach dem Kalenderrhythmus. Die großen Probleme, wie der Wohnungsbedarf der Zukunft aussieht, die Mietpreisbildung, die ständige Verteuerung der Finanzierungs- und Baukosten, Sanierungsmaßnahmen für unsere Städte und Dörfer warten immer noch auf eine befriedigende Lösung.

Lange Zeit war man selbst in Fachkreisen der Meinung, daß die Wohnungsnachfrage im Anfang der siebziger Jahre rapide abnehmen wird. Aber hiervon ist bisher noch nichts zu spüren. Der Wohnungsbedarf wird weiterhin, zumindest bis 1975, von Fachleuten auf rund 500 000 Wohnungen jährlich geschätzt. Hierbei werden auch die Wünsche nach Qualität in Zukunft weiter zunehmen, und es ist die Aufgabe der Wohnungswirtschaft, steigende Qualität und die dafür zu fordernde und zu erzielende Miete in Übereinstimmung zu bringen. Kosten können nur noch gesenkt werden durch Industrialisierung im Roh- und Ausbau und die Anwendung moderner Finanzierungsmethoden.

Die Wohnungswirtschaft hat in einer Hochkonjunktur überhaupt eine schwierige Stellung. Die steigenden Kosten müssen, wenn auch mit einer gewissen zeitlichen Verschiebung, zwangsläufig zu höheren Preisen führen. Die Wohnungswirtschaft kann grundsätzlich davon keine Ausnahme machen. Es ist zu befürchten, daß der Trend zur teureren Finanzierung auch in Zukunft weiter anhalten wird. Hohe Zinsen sind eine Realität. Mit ihnen zu leben ist alles andere als einfach. Es ist nur zu hoffen, daß das Bündel von Maßnahmen, welche die

Bundesregierung zur Bändigung der Preise anwendet, bald Erfolg hat, damit die Bundesbank ihren Krisenkont in absehbarer Zeit aufgeben kann.

Das Mietpreisproblem ist nur eines von vielen, aber ihm gebührt im Kampfe gegen die hausgemachte Inflation eine besondere Bedeutung. Deshalb sollten alle Verantwortlichen sich hier zu einer konzertierten Aktion zusammenfinden. Wir sind dazu bereit.

Eine große gesellschaftspolitische Aufgabe ist uns allen in der Sanierung der Dörfer und Städte gestellt. Mit dem Städtebauförderungsgesetz werden tatsächlich die Tore für das nächste Jahrhundert aufgestoßen. Die Lösung dieser Probleme wird jedoch nur durch ein vernünftiges Bodenrecht möglich werden.

All diese angeführten Probleme haben für unsere Genossenschaft auch im Jahre 1970 nur eine theoretische Bedeutung. In der Praxis sieht es so aus, daß es uns auch 1969 nicht möglich war, unsere eigentliche Aufgabe zu erfüllen. Aufgrund von sich widersprechender Meinungen von offizieller Seite, ist eine Beendigung dieser Misere nicht abzusehen.

II. Hausbewirtschaftung:

Der gesamte Wohnungsbestand, den die Genossenschaft am 31. 12. 1969 zu verwalten hatte, beläuft sich unverändert auf 140 Wohnungen. Es sind dies

- 89 Wohnhäuser mit 92 Wohnungen, die vor der Währungsreform erstellt wurden
- 13 Wohnhäuser mit 42 Wohnungen, die nach der Währungsreform erstellt wurden und
- 3 Kaufeigenheime mit 6 Wohnungen, die ebenfalls nach der Währungsreform erstellt wurden.

Neben diesem Wohnungsbestand werden noch 10 Fertiggärten unterhalten.

Die Mieteinnahmen betrugen im Jahre 1969 rund 146 411,20 DM gegenüb. im Vorj. von 140 452,— DM.

Die Sollmieten erhöhten sich insbesondere durch die im Vorjahr durchgeführten Mieterhöhungen.

Der Mieteingang war 1969 sehr gut; es bestehen keine Mietrückstände.

III. Grundstückesbestand:

Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist nach wie vor unverändert und beträgt insgesamt 1 992 qm.

IV. Instandsetzungen:

Auch im Berichtsjahr wurden insgesamt 30 525,— DM für Instandsetzungen für Altbaugebäude aufgewendet. Es wurden in der Acherner Straße 30-56 die Dächer neu gedeckt sowie unsere Hofeinfahrten asphaltiert. Durch den frühen und strengen Winter konnten die Asphaltierungsarbeiten erst im Frühjahr 1970 abgeschlossen werden. Hierdurch erklärt sich, daß wir 1969 26 000,— DM weniger als 1968 für Instandhaltungsarbeiten aufgewendet haben. Das Instandhaltungssoll wurde auf der Basis von 5,50 DM je qm Nutzfläche und Jahr errechnet.

Wir werden in diesem Jahr unsere restlichen reparaturbedürftigen Dächer erneuern. Ebenso werden wir an allen Häusern die sehr reparaturanfällig gewordenen Holzklappläden durch moderne Rolläden ersetzen. Aufgrund dieser umfangreichen Modernisierungsarbeiten und aufgrund der hohen Kosten, die hier anfallen, werden diese Arbeiten nur in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden können. Solange wir aber keine Neubauvorhaben starten können, werden wir alljährlich unser Instandhaltungssoll für den Erhalt unseres Wohnungsbestandes aufwenden.

Im Rahmen der festgelegten Bedingungen wurden auch im Berichtsjahr auf Antrag wieder Zuschüsse zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gegeben und viele Wünsche von kleineren Reparaturen, soweit sie an uns herangetragen wurden, erfüllt.

V. Mitgliederbewegung:

Der Mitgliederbestand hat sich im Berichtsjahr nur geringfügig erhöht.

Der Mitgliederbestand
am Anfang des Geschäftsjahres betrug 343 Mitgl. mit 402 Anteilen

Zugang an
Mitgliedern 1969 18 Mitgl. mit 18 Anteilen

Abgang an Mitgliedern
1969 durch Tod und
Aufkündigung 14 Mitgl. mit 14 Anteilen

Mitgliederbestand
am Schlusse des
Geschäftsjahres 347 Mitgl. mit 406 Anteilen

Die Geschäftsguthaben sämtlicher Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1 315,70 DM vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 122 100,— DM, also 1 500,—DM mehr als am Ende des Vorjahres. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schlusse des Geschäftsjahres 2 706,06 DM.

Die Geschäftsguthaben werden auch im Jahre 1969 mit 4 % verzinst. Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen ist nach wie vor sowohl nach dem Wohnungsbauprämiengesetz als auch nach dem 2. Vermögensbildungs-gesetz prämienbegünstigt.

VI. Wirtschaftliche Lage:

In der gemeinsamen Sitzung vom 24. 3. 1970 beschloßen Vorstand und Aufsichtsrat der freien Rücklage zum Jahresschluß 1969 18 000,— DM zuzuführen. Damit erfuhr unser Eigenkapital eine weitere Stärkung.

Die Rücklagen betragen nunmehr:

gesetzliche Rücklage 43 268,— DM
freie Rücklagen 232 276,— DM

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft blieb im

Berichtszeitraum nahezu unverändert. Das Anlagevermögen hat sich, nachdem auch in 1969 keine Neubautätigkeit ausgeübt wurde, durch die Abschreibungen weiter vermindert.

Die geordnete Vermögenslage läßt sich wie folgt übersichtlich darstellen:

1. Vermögenswerte:

Anlagevermögen	935 700,— DM
Umlaufvermögen:	
Forderungen	9 200,— DM
Liquide Mittel	172 200,— DM
	<u>1 117 100,— DM</u>

2. Schulden:

Rückstellungen	159 100,— DM
LAG-Abgaben	46 300,— DM
Verbindlichkeiten:	
Hyp. und Darlehen . . .	479 100,— DM
Sonst. Verbindlichk. . .	10 200,— DM
	<u>712 700,— DM</u>

3. Eigenkapital

und zwar	
Geschäftsguthaben . . .	123 300,— DM
Rücklagen	275 600,— DM
Gewinn ohne Dividende .	5 500,— DM
	<u>404 400,— DM</u>

Die Ertragslage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr zufriedenstellend, wenn sich auch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung im Jahre 1969 trotz Mehreinnahmen verschlechtert hat. Dies ist insbesondere auf die Anhebung des Abschreibungssatzes auf 2 % bei den Wohngebäuden und auf die Zinserhöhungen zurückzuführen. Die Verwaltungskosten beliefen sich 1969 auf 14 949,14 DM gegenüber im Vorjahr 15 039,73 DM. Sie betragen demnach 104,54 DM je verwalteter Wohnungseinheit gegenüber 107,42 DM im Vorjahr. Die darin enthaltenen persönlichen Aufwendungen betrugen 1969 8 073,— DM gegenüber 7 963,— DM im Vorjahr.

Die finanziellen Verpflichtungen haben wir auch im Berichtsjahr wieder aus eigenen Mitteln pünktlich erfüllt. Die finanziellen Verhältnisse unserer Genossenschaft sind also geordnet und die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Mit 10 286,14 DM Reingewinn schließt der Jahresabschluß zum 31. 12. 1969 ab. Über die Verwendung dieses Reingewinnes unterbreitete der Vorstand und Aufsichtsrat der Generalversammlung folgenden Vorschlag:

1. 4 723,44 DM 4 % Dividende auf die Gesch.-Ant.-Guthaben
2. 2 830,— DM der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen
3. 2 732,70 DM der freien Rücklage zuzuweisen.
10 286,14 DM

VII. Verwaltung:

Die rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft waren auch im Berichtsjahr geordnet. Die gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen wurden jederzeit eingehalten. Das Regierungspräsidium Nordbaden hat die Genehmigung für eine Baupause für die Jahre 1969 und 1970 erteilt. Die Satzung wurde im Berichtszeitraum ebenfalls nicht verändert.

Personelle Veränderungen im Vorstand haben sich im Berichtszeitraum ergeben, nachdem der Aufsichtsrat am 11. August 1969 anstelle des verstorbenen Vorstandsmitgliedes, Frau Probst, Frau Gilbert neu bestellt hat.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner personellen Zusammensetzung nicht geändert. In der Mitgliederversammlung am 11. Juli 1969 wurden die turnusgemäß ausgeschiedenen Herren Ehret und Keller wiedergewählt.

Im Berichtsjahr fanden 8 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt, in denen über die wichtigsten Geschäftsvorfälle gemeinsam beraten und ent-

schieden wurde. Die Zusammenarbeit dieser beiden Organe unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr gut.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband badischer Wohnungsunternehmen e. V. Karlsruhe wurde für das Geschäftsjahr 1969 am 20. März 1970 bei uns durchgeführt. Der vorliegende Prüfungsbericht hat zu keinen wesentlichen Beanstandungen geführt.

Der Vorstand schließt den Geschäftsbericht mit dem Dank an alle, die uns in unserer Arbeit unterstützten. Insbesondere danken wir den Mitgliedern sowie den Herren des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle und reibungslose Zusammen- und Mitarbeit im Dienste der Genossenschaft.

Verantwortlich für den Inhalt: Hermann Keller, Rolf Müller

Fotos: Schwetasch, MA-Seckenheim

Klischees: Graph. Kunstanstalt Mehl u. Hammer, Mannheim

Druck: Druckerei Schmidt & Sohn, MA-Seckenheim

