

**Leitlinien
der Gartenheim-Baugenossenschaft**

Stand 02.12.2008

Inhalt:

- 1) Entstehung- und Satzungszweck
- 2) Organe der Gartenheim-Baugenossenschaft
- 3) Leitlinien der Gartenheim-Baugenossenschaft
- 4) Maßnahmen zur Umsetzung der Leitlinien

1) Entstehung der Gartenheim-Baugenossenschaft und ihr Satzungszweck

Die Gartenheim-Baugenossenschaft – nachstehend „Gartenheim“ genannt – wurde 1918 mit dem ausschließlichen Ziel gegründet, insbesondere einkommensschwache Bevölkerungskreise mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

Auch die Neufassung der Satzung, nach der Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes zum 1. Januar 1990, berücksichtigt die Förderung einer preiswerten und sicheren Wohnungsversorgung unter Berücksichtigung der sich wandelnden Ansprüche an das Grundbedürfnis „Wohnen“. Sie grenzt sich jetzt aber nicht mehr ausschließlich auf einkommensschwache Bevölkerungskreise ab.

2) Organe

Die Organe der Gartenheim sind: Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand.

Die **Mitgliederversammlung** wird *in der Regel* jährlich abgehalten. Sie nimmt die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen. *Die Mitglieder diskutieren die Ergebnisse und erteilen den Gremien ggf. Entlastung. Grundlage hierfür sind der jährliche Geschäftsbericht, der Jahresabschluss und sonstige Berichte.* Die Mitgliederversammlung wählt die Aufsichtsräte gemäß der Satzung.

Der **Aufsichtsrat** besteht aus mindesten 3 *Personen*, derzeit 9 Personen, die auf jeweils 3 Jahre gewählt werden. Ihm gehört traditionsgemäß ein von der Stadt Mannheim vorgeschlagener Vertreter an. Dem Aufsichtsrat obliegen Überwachung, Beratung und Förderung des Vorstandes. Hierzu werden gemeinsame Sitzungen durchgeführt, in denen die Vorlagen des Vorstandes wie Baumaßnahmen, Wirtschaftsplan etc. beraten werden. Der Aufsichtsrat tagt auch getrennt vom Vorstand. *Er sollte jedoch den Vorstand zu seinen Sitzungen einladen.* Spezielle Prüfungen werden in Bau- und Prüfungsausschuss vorgenommen. Die Ergebnisse werden protokolliert und *im* gesamten Aufsichtsrat berichtet. Dem Aufsichtsrat obliegt die Wahl des Vorstandes.

Der **Vorstand** besteht aus mindesten 2 Personen, höchstens aus 3 Personen. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf *die Dauer* von 5 Jahren *bestellt*. Er führt eigenverantwortlich die Geschäfte der Genossenschaft und berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Ergebnisse. Außergewöhnliche Maßnahmen bedürfen *hinsichtlich ihrer Grundsatzfestlegung* der mehrheitlichen Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat (z.B. Grundstückskäufe und -verkäufe sowie Neubaumaßnahmen).

3) Leitlinien

a) Grundsätzliches

Die Mitglieder der Gartenheim haben grundsätzlich Anspruch auf preisgünstigen Wohnraum. Richtwerte für das *Nutzungsentgelt* liefern vergleichbare Objekte des jeweils aktuellen Mietspiegels, der Anhaltswerte je nach Ausstattung, Bauperiode u. Wohnungsgröße des Wohnraumes aufzeigt. Nach Grundsanierung des Wohnraumes sollte sich die Höhe des Nutzungsentgeltes im Regelfall am „arithmetischen Mittel“ des Mietspiegels orientieren. Wegen der großen Nachfrage können nicht immer alle Anträge auf Zuweisung einer Wohnung im Sinne der Wohnungssuchenden umgehend berücksichtigt werden. Ein festgelegtes System gewährleistet jedoch eine möglichst gerechte Berücksichtigung nach

wesentlichen, objektivierbaren Merkmalen, insbesondere der Dauer der Mitgliedschaft, des individuellen Bedarfes, nach Alter des Mitgliedes und der Größe der Familie.

Der Wohnraum wird im Rahmen eines Dauernutzungsvertrages überlassen. Kündigungen können nach den Bestimmungen der Dauernutzungsverträge nur in besonderen Ausnahmefällen oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ausgesprochen werden.

Die Voraussetzungen für die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens werden von den Mitgliedern durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen geschaffen. Die Verwendung dieses, von den Mitgliedern bereitgestellten Eigenkapitals ist an die Satzungszwecke der Gartenheim gebunden.

Die Gartenheim zeichnet sich als Genossenschaft dadurch aus, dass Leitlinien, Projekte, Baumaßnahmen und Verwaltung am Gemeinschaftsinteresse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder orientiert sind und grundsätzlich in der Verantwortung der Genossenschaft diskutiert und entschieden werden. Hierin unterscheidet sich das Genossenschaftsprinzip grundlegend von Einrichtungen des sozialen Wohnungsbaues, insbesondere der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Bewirtschaftung privaten Eigentums.

b) Soziales

Basis des Genossenschaftswesens ist die Bereitschaft zur gegenseitigen Hilfe und zur Wahrnehmung gemeinsamer Interessen. Dies bedingt die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und für die Belange der Gemeinschaft auch aktiv einzustehen.

Dazu bietet die Gartenheim Gelegenheiten in Hausgemeinschaften, der Nachbarschaft und durch die Übernahme ehrenamtlicher Dienste. Wo sich dies nicht realisieren lässt, werden Gemeinschaftsdienste (z.B. Hausmeister, Gartenpflege etc.) an Unternehmer vergeben und auf die jeweilige Hausgemeinschaft umgelegt.

c) Gemeinwesen

Streitigkeiten unter den Mitgliedern der Gartenheim oder mit dem Vorstand sollen nach Möglichkeit in außergerichtlichen Verfahren bereinigt werden, die weitgehend Züge einer praktischen Selbstverwaltung zeigen. Aufsichtsratsmitglieder können auf Wunsch von den Mitgliedern hinzugezogen werden.

d) Rücksichtnahme und Toleranz

Von den Mitgliedern wird erwartet, dass sie sich in ihren Wohnungen, Häusern und Gärten gegenüber ihren Mitbewohnern und Nachbarn rücksichtsvoll und tolerant verhalten.

Einerseits soll auf das Ruhebedürfnis der Nachbarn Rücksicht genommen und dementsprechend die Mittags- und Nachtruhe eingehalten werden.

Andererseits wird aber auch Toleranz erwartet. Das bedeutet, dass z.B. die Geräusche von spielenden Kindern, gelegentlichen Familienfeiern und von häuslichem Musizieren toleriert werden, sofern sie das allgemein erträgliche Maß nicht überschreiten und außerhalb der Ruhezeiten auftreten.

4) Maßnahmen zur Umsetzung der Leitlinien:

Die Gartenheim wird ihre Wohnungen und Häuser, soweit dies wirtschaftlich machbar ist, in möglichst gutem Zustand erhalten. Instandhaltung, Instandsetzung, Wertverbesserung, Modernisierung und ausreichende Wärmedämmung sind hierbei wichtige Voraussetzungen für die Vermietbarkeit. Bei der Sanierung ist deshalb vor allem auf die Nachhaltigkeit der Maßnahmen Wert zu legen.

a) Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung.

Die Gartenheim wird auch in Zukunft im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren finanzielle Mittel einsetzen, um den Gebäudebestand instand zu halten, instand zu setzen und zu modernisieren. Hierzu beschließen Vorstand und Aufsichtsrat ein Bauprogramm, in dem die wesentlich vorgesehenen Maßnahmen in einem Fünfjahresplan festgelegt werden. Das Bau- und Instandsetzungsprogramm wird jährlich neu erarbeitet und fortlaufend aktualisiert. Die Maßnahmen sollen den ursprünglichen Charakter der Häuser unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und energetischer Gesichtspunkte nach Möglichkeit wahren. Die Durchführung der einzelnen Maßnahmen obliegt dem Vorstand.

b) Neubau

Die Gartenheim ist ursprünglich angetreten der Wohnungsnot durch genossenschaftlichen Bau bezahlbarer Wohnungen zu begegnen. Inzwischen sind über 220 Wohnungen und Häuser gebaut worden. Auch heute ist wirklich preiswerter Wohnraum in bevorzugten Lagen Mangelware, nicht zuletzt für Familien, für ältere Menschen und die Bezieher mittlerer und geringerer Einkommen. Deshalb steht der Wohnungsneubau *im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren auch* für die Zukunft auf dem Programm der Gartenheim. Neubauaktivitäten gab es in den letzten Jahren im „Rott“ (Käfertal, 12 Einheiten) , in der Nelkenstraße (Käfertal, 3 Einheiten) und in der Wimpfener Straße (Feudenheim, 8 Einheiten).

Für Neubauten sollen vorzugsweise eigene, vorhandene Grundstücke genutzt werden. Hierbei ist auf den Erhalt eines angemessenen Gartenbereiches zu achten.

Mannheim, 02.12.2008

Gez.

Der Vorstand

Der Aufsichtsratsvorsitzende