2015
GESCHÄFTSBERICHT

GARTENSTADT
Karlsruhe

Geschäftsbericht 2015

GARTENSTADT Karlsruhe

INHALT

EDITORIAL 4
Mietwohnungsbau und seine Hürden

NAMEN UND FAKTEN 6
Die Genossenschaft auf einen Blick

CORPORATE GOVERNANCE KODEX 7
Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat

VERTRAUEN IN DIE GENOSSENSCHAFT 10
Positive Auswirkungen der Bankenkrise

IM FOKUS: DIE BEWOHNER 12
Sozialmanagement bei der Gartenstadt Karlsruhe

EIN DACH ÜBER DEM KOPF 16
Gartenstadt Karlsruhe unterstützt Hilfe zur Selbsthilfe

MEHR ALS BESTANDSERHALTUNG 18
Ausgezeichnete Klimabilanz und zeitgemäßer Wohnkomfort

DIE GARTENSTADT ALS MODELL? 20
Die Gartenstadt Karlsruhe im Kontext des Räumlichen Leitbildes der Stadt Karlsruhe

GELEBTE DEMOKRATIE 22
Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

EDITORIAL

MIETWOHNUNGSBAU UND SEINE HÜRDEN

RALF NEUDECK

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

nach wie vor steht der Wohnungsbau und hier insbesondere der bezahlbare Mietwohnungsbau im Fokus des öffentlichen Interesses.
Die Mieten, aber auch die Kaufpreise für Wohneigentum steigen nicht nur in Karlsruhe, sondern auch in den anderen Ballungsgebieten von Baden-Württemberg.
Um dem herrschenden Wohnungsmangel in unserer Region entgegenzuwirken, müssen sich alle am Wohnungsmarkt agierenden Akteure – also auch unsere Genossenschaft – im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten engagieren. Unsere Strategie hierbei ist, an den Hauptstandorten möglichst barrierefreien und seniorengerechten Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Da in Karlsruhe nahezu keine Flächen mehr zur Bereitstellung von neuem Bauland vorhanden sind, ist es wichtig, die Innenentwicklung mit einer verträglichen Nachverdichtung voranzutreiben.

MIETWOHNUNGSBAU UND SEINE HÜRDEN

Weitere wichtige Bausteine sind die Beschleunigung und Entbürokratisierung von Genehmigungsverfahren. Für die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum sehen wir die Stadt Karlsruhe in der Pflicht, die Spielräume im Baurecht und in den gegebenen Verordnungen und Auflagen zu nutzen. Ferner müssen Politik und Verwaltung insgesamt ihren Beitrag leisten, Gesetze, Verordnungen sowie Satzungen zu überprüfen. Zahlreiche Vorschriften verteuern nicht nur das Bauen enorm, sondern auch die Wohnnebenkosten.

Solange den politischen Aussagen zu bezahlbarem Bauen und Wohnen keine Taten folgen, wird vermehrter Wohnungsbau im bezahlbaren Segment sicherlich nicht rasch umgesetzt werden können. Völlig kontraproduktiv sind da Überlegungen der Stadt Karlsruhe, die Grundsteuer um 12 Prozent und die Baugenehmigungsgebühren um 20 Prozent zu erhöhen. Diese Ansätze lassen keinen Beitrag zur Senkung der Wohnkosten erkennen. Aber dies ist ja heute unser gesellschaftspolitisches Problem: Während die Politik mit immer höheren Gebühren, Abgaben und Standards die Wohnkosten in die Höhe treibt und dabei das hehre Lied vom „bezahlbaren Wohnraum“ singt, sollen die Wohnungseigentümer bei gleichzeitig stark steigenden Kosten für Neubau und Modernisierung die Mehrkosten allein tragen. Weitere Reglementierungen aller privaten und institutionellen Vermieter, wie sie Bundesminister Heiko Maas derzeit erneut plant, sind mit Sicherheit nicht zielführend.

Unser derzeitiges Neubauprojekt auf den drei Garagenhöfen im Rosenweg befindet sich im Verfahren zur Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Konkret sieht die Planung derzeit 38 Mietwohnungen und 58 Stellplätze in Tiefgaragen vor. Aufgrund der üblichen Verfahrensdauer ist mit einem Baubeginn nicht vor Frühjahr 2017 zu rechnen. Bei diesem Projekt sind alle Wohnungen barrierefrei gestaltet. Zusätzlich verfügen fünf Wohnungen über einen Gemeinschaftsbereich, in dem sich die Bewohner begegnen können. Wir sehen dieses Projekt als Beitrag, die Herausforderungen einer immer älter werdenden Gesellschaft offensiv anzugehen und gleichzeitig den Bedürfnissen der Gesamtgesellschaft nach zusätzlichem Wohnraum gerecht zu werden.

Auch die Belange des Klimaschutzes sehen wir in unserer Genossenschaft als Verpflichtung und Herausforderung zugleich. Deshalb haben wir zur Einsparung von Primärenergie bereits mit enormem finanziellen Aufwand in Pelletheizungen, Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlage, Fernwärmeversorgung und energetische Sanierung von Gebäuden investiert. Auch unseren Fuhrpark haben wir nach dem Erwerb eines Elektroautos im Jahr 2015 aktuell durch zwei erdgasbetriebene Fahrzeuge ergänzt.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Stand 31.12.2015

Vorstand

Ralf Neudeck (Vorsitzender)
Klaus-Georg Floren
Berthold Hillenbrand

Mitarbeiter/innen

Geschäftsführung	1
Angestellte	19
Regiebetrieb	7
Auszubildende	1

Aufsichtsrat

Rainer Wimmer (Vorsitzender)	– Dipl.-Ingenieur *
Timo Scherr (Stellvertreter)	– Dipl.-Betriebswirt (FH)
Dr. Thomas Greß (1. Schriftführer)	– Zahnarzt
Carsten Koch (2. Schriftführer)	– Bauingenieur
Frank Bach	– Dipl.-Ingenieur *
Dr. Elke Grote	– Ärztin *
Volker-Michael Haas	– Rechtsanwalt
Martin Liesching	– Dipl.-Ingenieur (FH)
Wolf Ludwig	– Architekt
Thomas Platt	– Vorstand *
Monika Rieger	– Bankkauffrau
Dr. Wolfgang Stüber	– Dipl.-Chemiker

* Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder läuft nach § 20 (2) der Satzung ab; Wiederwahl ist zulässig.

Mitgliedschaften

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft Düsseldorf

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Köln

European Garden City Network – Netzwerk europäische Gartenstadt Dresden

NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. Berlin

Vermögenslage

	in Tausend
Bilanzsumme	118.997
Anlagevermögen	94.745
Geschäftsguthaben	14.383
Spareinlagen	54.646
Rücklagen	14.010
Jahresüberschuss	2.328
Bilanzgewinn	545

Ergänzende Zahlen

Mitglieder	8.938
Sparkonten	6.766
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	2.003
Gesamtmietfläche m^2	153.896
Garagen und Stellplätze	643

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der „Deutsche Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 5. Mai 2015, wurde von der gleichnamigen Regierungskommission erarbeitet und ist die wesentliche Vorschrift zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodextext und die Zusammensetzung der Regierungskommission sind unter www.corporate-governance-code.de im Internet abrufbar.

Der Kodex richtet sich in erster Linie an Aktiengesellschaften und soll Anlegerinteressen dienen. Gleichwohl stellt sich die Frage der Dokumentation seiner Anwendung auch für unsere Genossenschaft, insbesondere da wir seit vielen Jahren wesentliche Inhalte des Kodexes sowieso schon konsequent einhalten.

Die entsprechenden Regelungen zu einer guten Unternehmensführung sind seit Gründung der Genossenschaft durch verschiedene Rechtsquellen wie dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschrieben. Darüber hinaus sind insbesondere in den letzten Jahren für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung die rechtlichen Rahmenbedingungen des Gesetzgebers und die aufsichtsrechtlichen Vorschriften des Bundesaufsichtsamtes für Finanzdienstleistungen sowie der Deutschen Bundesbank deutlich verschärft worden. Die Einhaltung dieser Regelungen wird durch den gesetzlichen Prüfungsverband im Rahmen der gesetzlich ebenfalls vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung überwacht, testiert und die Berichtsergebnisse werden sowohl an das Bundesaufsichtsamt für Finanzdienstleistungen als auch an die Deutsche Bundesbank zur Prüfung weitergeleitet.

Die im vorliegenden Bericht dokumentierten Abweichungen zum Corporate Governance Kodex resultieren aus den grundsätzlichen Differenzierungen zwischen Genossenschaften und börsennotierten Aktiengesellschaften.
Die Besonderheit einer eingetragenen Genossenschaft besteht darin, dass die Anteilseigner nicht nur Kapital zur Verfügung stellen, sondern gleichzeitig Mitglieder und Kunden der Genossenschaft sind. Der Aktionär einer Aktiengesellschaft ist in der Regel nicht gleichzeitig Kunde und interessiert sich in erster Linie für die Rendite seines Anteils und die Wertentwicklung der Aktie an der Börse. Das Mitglied einer Genossenschaft ist vor allem an der Nutzenstiftung gemäß den Vorgaben der Satzung interessiert und möchte über den Bezug der genossenschaftlichen Leistungen gefördert werden. Erst danach kommt die Renditeerwartung.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass sie die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex beachten.

Lediglich folgende Empfehlungen wurden und werden nicht angewendet:

2.1.2 Stimmrecht
§ 43 Genossenschaftsgesetz, Abs. 3 legt fest, dass jedes Mitglied eine Stimme hat. Dies ist unabhängig von der Anzahl der Geschäftsanteile.

2.2.1 Wahl der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat und der Abschlussprüfer
Nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes müssen alle Mitglieder des Aufsichtsrats zwingend Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Bestimmung des Abschlussprüfers ergibt sich aus § 53 ff Genossenschaftsgesetz.

2.2.2 Ausgabe neuer Aktien
Die Anzahl der Anteilszeichnungen ist bis zur Höchstmenge von 200 Genossenschaftsanteilen gemäß Satzung möglich. Der Vorstand kann diese Anzahl aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen weiter begrenzen.

2.2.3 Teilnahme an der Hauptversammlung
Die Gartenstadt Karlsruhe eG verfügt über eine Vertreterversammlung. Zur Teilnahme an der Vertreterversammlung sind die gewählten Vertreter der Genossenschaft berechtigt und verpflichtet. Durch Zulassung durch die Versammlungsleitung können Gäste an den ordentlichen oder außerordentlichen Vertreterversammlungen teilnehmen.

2.3.3 Verfolgung der Hauptversammlung
Eine Verfolgung der Vertreterversammlung ist nur durch Teilnahme möglich. Über die von der Vertreterversammlung gefassten Beschlüsse wird ein Protokoll gefertigt, das allen Mitgliedern auf Anforderung zur Verfügung gestellt wird.

3.8 Ordnungsgemäße Unternehmensführung
Ein Selbstbehalt ist bei der D&O-Versicherung nicht vereinbart.

3.9 Gewährung von Krediten an Vorstände oder Aufsichtsräte
Die Gewährung von Krediten ist einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung grundsätzlich nicht erlaubt.

4.2.3 Gesamtvergütung der Vorstände
Die Vergütungen der Vorstände werden vom Aufsichtsrat beschlossen und enthalten keine variablen oder erfolgsorientierten Anteile.

4.2.4 und 4.2.5
Offenlegung der Vergütung für Vorstandsmitglieder
Die Offenlegung erfolgt unter Berufung auf § 286 Handelsgesetzbuch nicht. Die Vergütungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand enthalten.

4.3.3 Geschäfte mit Vorstandsmitgliedern und Mitgliedern des Aufsichtsrats
Geschäfte mit Vorstandsmitgliedern oder mit deren nahestehenden Personen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats getätigt werden. Bei Geschäften mit Aufsichtsräten oder mit deren nahestehenden Personen müssen vorab Aufsichtsrat und Vorstand zustimmen. Dies gilt nicht für Geschäfte, deren Konditionen, Bedingungen und Vereinbarungen für alle Genossenschaftsmitglieder in gleicher Weise gelten.

5.1.2 Bestellung und Entlassung von Vorständen
Für die Bestellung und die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitgliedes unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist ist der Aufsichtsrat zuständig. Für die Abberufung eines Vorstandsmitgliedes sowie die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrags aus wichtigem Grund ist die Vertreterversammlung zuständig.

5.3.2 Prüfungsausschuss
Die Besonderheiten der genossenschaftlichen Pflichtprüfung und Beratung ergeben sich aus § 53 ff Genossenschaftsgesetz.

5.3.3 Nominierungsausschuss für die Besetzung des Aufsichtsrats
Die Wahlvorschläge werden in der Vertreterversammlung vorgestellt und sind offen.

5.4.2 Unabhängigkeit der Aufsichtsräte
Nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes müssen alle Mitglieder des Aufsichtsrats zwingend Mitglieder der Genossenschaft sein. Insoweit kann eine Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder nicht gegeben sein.

5.4.6 Vergütung des Aufsichtsrats
Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wird von der Vertreterversammlung beschlossen und enthält gemäß Genossenschaftsgesetz keine erfolgsorientierten Bestandteile. Eine Veröffentlichung erfolgt nicht.

7. Rechnungslegung und Abschlussprüfung
Die Besonderheiten der genossenschaftlichen Pflichtprüfung und Beratung ergeben sich aus § 53 ff Genossenschaftsgesetz.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN DER BANKENKRISE

VERTRAUEN
IN DIE GENOSSENSCHAFT

ENTWICKLUNG DER SPAREINRICHTUNG UND VERMÖGENSVERWALTUNG

Im Sommer 2007 gerieten die Banken in Deutschland aufgrund zahlreicher Fehlspekulationen am US-Immobilienmarkt in eine schwere Krise, welche unter anderem auch ein starkes Sinken der Guthabenzinsen zur Folge hatte.

Die Gartenstadt Karlsruhe hat die ihr anvertrauten Gelder sicher verwaltet und war zu keinem Zeitpunkt an Spekulationen beteiligt – diese klare Strategie haben die Mitglieder sehr genau verfolgt und das gewissenhafte Verhalten mit Vertrauen belohnt. Das Absinken der Zinsen im Verlauf der Bankenkrise hat viele Mitglieder dazu bewogen, ihr Geld bei der Gartenstadt anzulegen. So stellt sich die Entwicklung der Spareinrichtung mit einer Steigerung des Sparbestandes von ca. 30 Mio. € im Jahr 2006 bis auf ca. 55 Mio. € heute sehr positiv dar. Verschiedene lukrative Angebote – vom Sparbuch über Festgelder bis hin zu Sondergeldanlagen wie ‚100 Jahre Gartenstadt' – sind für die Gartenstadt-Mitglieder sehr attraktiv. Durch die hohen Geldeinlagen ist der Sparbereich zu einer festen Säule bei den Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung geworden.

Von der allgemeinen Bankenkrise hat die Gartenstadt Karlsruhe dank des verantwortungsvollen Umgangs mit den Finanzmitteln profitiert und ihre Vorteile an die Mitglieder weitergegeben. Nicht zuletzt ist es für die Mitglieder beruhigend zu wissen, dass die Gartenstadt Karlsruhe eine Sicherungseinrichtung für die Spareinlagen über den GdW-Bundesverband hat.

MITGLIEDERENTWICKLUNG DER LETZTEN 10 JAHRE

Die Gartenstadt Karlsruhe verzeichnet seit 2006 einen kontinuierlichen Anstieg der Mitgliederzahl und auch der Geschäftsguthaben, was in erster Linie natürlich mit dem attraktiven Wohnungsangebot zusammenhängt.

Ab dem Jahr 2009 jedoch erfuhr die Genossenschaft einen rasanten Anstieg des Geschäftsguthabens und der Mitgliederzahlen, was zum einen an der Bankenkrise lag, die sich seit etwa 2008 deutlich bemerkbar machte, zum anderen aber auch an der attraktiven Dividende von damals 4%. Der Vorstand beschloss daraufhin, die Anzahl der zu zeichnenden Anteile zeitweise auf 20 zu beschränken. Seither lässt sich ein gemäßigter, kontinuierlicher Anstieg beobachten.

Vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2015 konnte die Gartenstadt Karlsruhe eine Steigerung der Geschäftsguthaben von 6.571.432,00 € vermerken. Die Anzahl der Mitglieder erhöhte sich im gleichen Zeitraum um 2.048 auf insgesamt 8.938 Mitglieder.

IM FOKUS: SOZIALMANAGEMENT

DIE BEWOHNER BEI DER GARTENSTADT KARLSRUHE

Die Gartenstadt Karlsruhe bietet weit mehr als Wohnraum – mit einem attraktiven Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten fördert die Gartenstadt seit 2010 die Identifikation mit dem Wohnumfeld und stärkt das soziale Miteinander. Insgesamt kann man die aktuellen Angebote der Gartenstadt in drei Säulen einteilen:

FREIZEIT

1 NACHBARSCHAFTSFRÜHSTÜCK

Sehr großen Zuspruch findet das jährlich am internationalen Tag der Genossenschaften angebotene Nachbarschaftsfrühstück, welches Jahr für Jahr mehr Teilnehmer verzeichnet. Seit fünf Jahren unterstützt die Gartenstadt Karlsruhe die Frühstücksrunden mit frischen Brötchen. Ziel dieser Veranstaltung ist es, die Nachbarn näher zusammenzubringen, um so die Kommunikation und das Miteinander zu fördern.

2 GARTENWETTBEWERB

Im zweijährigen Rhythmus führt die Gartenstadt einen Gartenwettbewerb durch. Eine Jury begutachtet die angemeldeten Gärten und Balkone nach einem festgelegten Bewertungssystem und zeichnet die schönsten Objekte aus. So entstehen interessante neue Eindrücke und Fotomotive und die Mieter erhalten Anreize für die Pflege der Grünflächen am Haus. Unter dem Motto ‚Mein Garten – Mein Balkon' rief die Gartenstadt im Jahr 2015 zum zweiten Mal die Mitglieder auf, sich mit anderen Garteninhabern zu messen und andere Mitglieder an der Kreativität ihrer Gärten teilhaben zu lassen – mit beeindruckenden Ergebnissen. Die liebevoll gepflegten und ausgestalteten Gärten prägen entscheidend das Bild der Gartenstadt.

3 MITGLIEDERAUSFLUG

Einmal im Jahr organisiert die Gartenstadt Karlsruhe einen Tagesausflug, bei dem Mitglieder für einen geringen Kostenbeitrag interessante Orte entdecken und andere Mitglieder kennenlernen. Im Jahr 2015 war die ‚Chrysanthema' in Lahr Ziel der Ausflugsfahrt, 2016 führt der Ausflug in den Luftkurort Enzklösterle zur Poppenmühle. Diese von der Gartenstadt organisierten Ausflüge stärken die Gemeinschaft und das Zugehörigkeitsgefühl zur Genossenschaft.

4 VORTRÄGE / SONDERVERANSTALTUNGEN

Im Gemeinschaftsraum der Gartenstadt finden regelmäßig Vorträge zu aktuellen Themen wie Einbruchschutz und Sicherheit oder Wohnen im Alter statt, auch Lesungen oder Kinderspielnachmittage werden organisiert und angeboten. Sonderveranstaltungen wie Ausflüge zum Weihnachtsmarkt nach Gengenbach, die Anmietung des Schauburg-Kinos, Führungen beim SWR oder geführte Segway-Touren mit interessanten Geschichten zur Rüppurrer Gartenstadt ergänzen das Angebot der Genossenschaft.

5 JUBILÄEN

Ab dem 75. Geburtstag erhalten Mitglieder alle fünf Jahre ein Präsent – überreicht zuhause durch Kundenbetreuerinnen des Bestandsmanagements der Gartenstadt Karlsruhe. Der direkte Kontakt und Austausch, die vielen Geschichten aus dem Leben in der Gartenstadt – auch das ist ein wichtiger Teil des Sozialmanagements einer Genossenschaft. Mitglieder, die nicht in den Immobilien der Gartenstadt wohnen, erhalten Glückwünsche per Post.

6 PROJEKT ‚BAUZAUN'

Während der Bauphase des Quartier Sonnengrün entstand ein Projekt zwischen den Rüppurrer Schulen, Kindertagesstätten, Kindergärten und der Gartenstadt. Die Schüler erhielten Holzplatten und Farben und konnten sich so auf dem Bauzaun entlang der Herrenalber Straße präsentieren. Die Gartenstadt stärkte mit diesem Projekt den Zusammenhalt der Einrichtungen im Quartier und konnte zudem unerwünschte Graffitis am Bauzaun vermeiden.

> Sozialmanagement hilft Wohnungsunternehmen, mit den Anforderungen sozial differenzierter Mieterschaften erfolgreich umzugehen. Es unterstützt einzelne Mieter, Hausgemeinschaften und Wohnquartiere, Schwierigkeiten beim Wohnen zu überwinden und die Qualität des Wohnens zu verbessern. Sozialmanager greifen ein, wenn Mieter mit ihrer Wohnung nicht mehr zurechtkommen, z.B. bei Verwahrlosung, Überschuldung oder körperlichen Gebrechen. Sozialmanagement bindet Mieter durch unterstützende Dienstleistungen an ihre Wohnung, das Umfeld und den Vermieter, z.B. durch Beratungsangebote, aktivierende Kundenbefragungen, nachbarschaftsmobilisierende Angebote oder zielgruppenspezifische Wohnformen.
>
> **Robert Montau** Sozialpsychologe

FREIZEIT SERVICE HILFE

SERVICE

1 GÄSTEWOHNUNGEN

Bereits im Jahr 2012 wurde die erste Gästewohnung am Ostendorfplatz fertiggestellt und bot schon Gästen aus Südafrika, Holland, Polen, Russland, Indien, den USA, Frankreich, Österreich und der Schweiz eine komfortable Wohnmöglichkeit für ihren Besuch in Karlsruhe.
Die Wohnung wird gerne von ehemaligen Gartenstadt-Mietern genutzt, die ihre alte Heimat besuchen, aber auch von Gästen die zu Hochzeiten, Geburtstagen oder Taufen eingeladen sind und von Urlaubern, die Karlsruhe entdecken möchten. Die Nachfrage ist groß und die Rückmeldungen sind durchweg positiv. So nutzte die Gartenstadt Karlsruhe die Möglichkeit, eine zweite Wohnung im gleichen Gebäude ebenfalls als Gästewohnung einzurichten und zu vermieten. Seit Anfang 2016 können Gäste auch dieses Angebot in Anspruch nehmen. Beide Wohnungen sind fast durchgehend belegt.

2 HANS-KAMPFFMEYER-SAAL

Der Hans-Kampffmeyer-Saal, benannt nach dem Mitbegründer der Gartenstadt Karlsruhe, ist Zentrum für private Veranstaltungen, Vorträge, Mietertreffen oder gemeinsame Aktivitäten. An Werktagen wird der Saal mittlerweile täglich genutzt, hier finden Handarbeitstreffen, Spielenachmittage und Tanzabende statt, aber auch Sportangebote wie Yoga, Zumba, Rückenfit und Physyolates. An den Wochenenden werden die Räumlichkeiten vermietet.

1

1

2

2

In einem Arbeitskreis finden regelmäßig Gespräche mit Sozialmanagern anderer Wohnungsunternehmen zu aktuellen Themen statt. Was beschäftigt die Mieter? Wie kann man ihnen Unterstützung bieten? Welche Ideen und Anregungen können aufgenommen und umgesetzt werden? Durch diesen Austausch ist eine ständige Weiterentwicklung der Angebote möglich, die die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder erhöhen kann.

HILFE

1 HAUSNOTRUF / UMZUGSHILFE

Dank einer Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz haben Gartenstadt-Mitglieder die Möglichkeit, sich einen Hausnotruf zum ermäßigten Preis einrichten zu lassen – sie erhalten einen dauerhaften Rabatt von 25 % auf die monatlichen Gebühren. Bei Umzügen profitieren Mitglieder von der Kooperation zwischen der Gartenstadt und DB Schenker Move – auch hier wurden lohnende Rabatte vereinbart: Mitglieder erhalten bei Inanspruchnahme des Umzugsservice 5 % Rabatt auf Personalkosten und 10 % Rabatt auf Verpackungsmittel.

2 SCHULDNERBERATUNG

Mitglieder der Gartenstadt können sich gerne vertrauensvoll an die Genossenschaft wenden, wenn sie finanzielle Probleme haben und dadurch die Miete nicht mehr aufbringen können. Das Sozialmanagement vereinbart Zahlungspläne, zeigt auf, wo Hilfe angeboten wird, steht in Kontakt mit Jobcenter, Betreuern und anderen Leistungsträgern oder begleitet bei Behördengängen, bis sich die Situation wieder stabilisiert.

3 BETREUUNG BEI MODERNISIERUNG

Die energetische Modernisierung eines Hauses stellt besonders für ältere Mieter eine hohe Belastung dar. Die Mitarbeiter des Sozialmanagements sind Ansprechpartner bei Problemen und helfen dabei, Lösungen zu finden. Auf Wunsch wird gemeinsam nach einer vorübergehenden oder dauerhaften Ersatzwohnung gesucht. Auch bei der Organisation des Umzugs, bei Versorgungsfragen oder bei der Suche nach einer Tagesbetreuung während der Bauphase sind die Mitarbeiter der Gartenstadt Karlsruhe gerne behilflich.

4 WOHNUNGSVERWAHRLOSUNG

Melden Nachbarn oder Handwerker, dass sich eine Wohnung in einem verwahrlosten Zustand befindet, möchte sich die Gartenstadt bei einer Besichtigung ein eigenes Bild machen. Je nach Zustand der Wohnung werden dann Vereinbarungen getroffen oder Hilfe über den Sozialen Dienst angeboten. Ziel ist es, dass die Mieter sich in ihrem Zuhause wieder wohlfühlen können, aber auch, dass die Sicherheit und der uneingeschränkte Zugang zu Installationen gewährleistet sind, notwendige Arbeiten bzw. Wartungen durchgeführt werden können und sich die Nachbarn nicht gestört fühlen.

GARTENSTADT KARLSRUHE UNTERSTÜTZT HILFE ZUR SELBSTHILFE

EIN DACH ÜBER DEM KOPF

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben. Das ist der Auftrag der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.), der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Als verlässlicher Partner unterstützt die Gartenstadt Karlsruhe eG seit 44 Jahren konkrete Projekte der DESWOS und erweitert und bekräftigt so ihr sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem Mitgliedsbeitrag und auch mit Spenden von 16.000 Euro fördert die Genossenschaft die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Gemeinsam beraten und bauen in San Gregorio, Nicaragua

Wenn die Kleinste der Familie nach der Schule nach Hause kommt, betritt sie die völlig verrottete Hütte aus vulkanischem Stein, notdürftig ergänzt mit Wellblech, Ästen und Plastikplane. Die Hütte ist vom Herdfeuer schwarz verraucht. Es gibt keine brauchbare Toilette. Bei Regen zieht die Feuchtigkeit in die Mauern. Die löchrigen Wände bieten Unterschlupf für die Raubwanze, Überträgerin der weit verbreiteten, potentiell tödlichen Krankheit „Mal de Chagas“. Das Mädchen lebt im Dorf San Gregorio mit Mutter, Oma und Onkel. Die Großmutter Martha Gómez verkauft auf der Straße kleine Snacks, verdient damit aber sehr wenig. Zu wenig, um das Haus zu sanieren oder neu zu bauen.

Vorher: Notdürftige Wohnhütte mit Wänden aus Wellblech.
Foto: Projektpartner SofoNic

Nachher: Die junge Frau (ganz rechts) freut sich, dass sie mit ihrer Familie und Großmutter in das neue und sichere Haus einziehen darf.
Foto: Projektpartner SofoNic

Die Lebensbedingungen von 100 notleidenden Familien in Nicaragua deutlich zu verbessern – das ist der Plan der DESWOS.
Nicaragua ist eines der ärmsten Länder Zentralamerikas. Über 60 Prozent der Landbevölkerung gilt als arm, fast 13 Prozent als sehr arm. Die meisten bringen sich und ihre Kinder mit Subsistenzwirtschaft, ein wenig Viehzucht, Gartenanbau und Kleinhandel gerade so durch. Doch das Einkommen ist zu gering, um die Hütten zu sanieren oder neu zu bauen.

Die DESWOS will die Wohn- und Lebensbedingungen von 100 Familien sicher und menschenwürdig gestalten. Gemeinsam beraten die Fachleute mit den Familien, was sinnvoll ist, um die größtmögliche Verbesserung zu erreichen, z.B. die Sanierung oder der Bau von erdbebenresistenten Räumen, Bad und Toilette und sicheren Kochherden. Die Weiterbildung zur richtigen Nutzung und Instandhaltung des verbesserten Wohnumfeldes gehört ebenfalls zum Projekt.

DESWOS

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Wohnungsunternehmen sowie deren Verbänden gemeinsam mit Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche und Privatpersonen durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement unterstützt.

www.deswos.de

DIAKONISSENSTRASSE **25-29**

AUSGEZEICHNETE KLIMABILANZ UND ZEITGEMÄSSER WOHNKOMFORT

MEHR ALS BESTANDSERHALTUNG

Der Tradition verpflichtet – den Blick nach vorne gerichtet! Der von der Gartenstadt Karlsruhe eingeschlagene Weg der nachhaltigen und umfassenden Haus- und Wohnungsmodernisierung wurde im Jahr 2015 konsequent weiterverfolgt, zahlreiche Objekte wurden energetisch saniert.

So konnte das klimafreundliche Projekt ‚Nahwärmenetz für Grünwinkel und Daxlanden' bei rund 375 Wohnungen und Häusern erfolgreich abgeschlossen werden – die überwiegende Anzahl von Mieteinheiten der Gartenstadt in diesen Stadtteilen wird nun durch umweltschonende Fernwärme versorgt. Damit leistet die Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und spart jährlich rund 190 Tonnen CO_2 ein. Auch die strengen Auflagen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes Baden-Württemberg wurden erfüllt und somit die Versorgung der Häuser und Wohnungen zukunftssicher gemacht.

Ein weiterer Schwerpunkt des Jahres 2015 war die energetische Modernisierung von 33 Wohneinheiten in Rüppurr. Die beiden Gebäude im Holderweg 29–31 sowie in der Diakonissenstraße 25–29 wurden mit einem effektiven Wärmedämmverbundsystem und neuen hocheffizienten Fenstern ausgestattet. Gleichzeitig wurde die Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt nun zentral, der Energiebedarf des Gebäudes wird zukünftig komplett durch erneuerbare Energien in Form von Holzpellets gedeckt. Um die großzügigen Grünanlagen noch besser genießen zu können, wurden neue Balkone oder Terrassen errichtet. Neue oberirdisch gut zugängliche Fahrradhäuser runden die Modernisierungen ab.

In Zeiten der Energiewende und des Klimawandels ist es besonders wichtig, bei Neubau oder Sanierung energiesparend zu agieren. Das Engagement der Gartenstadt Karlsruhe eG wurde 2015 durch die Stadt Karlsruhe entsprechend gewürdigt: Für elf beispielgebende Sanierungsobjekte mit insgesamt 24 Gebäuden und 286 Wohnungen wurde die Genossenschaft im Rahmen der Kampagne ‚Karlsruher Klimahäuser' ausgezeichnet.
Dank hochwertiger Dämmung, der Inbetriebnahme von Photovoltaikanlagen, der Installation zentraler Holz-Pelletheizungen sowie des Anschlusses zahlreicher Objekte an das Fernwärmenetz spart die Gartenstadt Karlsruhe eG zukünftig rund 870 Tonnen CO_2 jährlich ein und leistet damit einen erheblichen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz.
Auch mit ihrem Fuhrpark steuert die Gartenstadt zielstrebig in eine klimafreundliche Zukunft. Nachdem bereits Anfang 2015 ein Elektroauto in die Flotte der Genossenschaft aufgenommen wurde, gehören seit November 2015 auch zwei erdgasbetriebene VW Up zum Fuhrpark. Die Fahrzeuge ersetzen benzinbetriebene Dienstwagen und zeichnen sich durch verminderte Lärm- und CO_2-Emission aus.

Insgesamt hat die Genossenschaft in den vergangenen zehn Jahren nahezu 90 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes investiert und sichergestellt, dass die heutigen Mitglieder sowie kommende Generationen bei der Gartenstadt Karlsruhe eG klimafreundlich, zeitgemäß und sicher wohnen.

HOLDERWEG **29-31**

NACHHALTIGKEIT

DIE GARTENSTADT KARLSRUHE IM KONTEXT DES RÄUMLICHEN LEITBILDES DER STADT KARLSRUHE

DIE GARTENSTADT ALS MODELL?

Wie könnte und sollte sich Karlsruhe in Zukunft räumlich entwickeln? Wo liegen die Potenziale für die Planung und Gestaltung einer lebendigen und lebenswerten Stadt? Welche Aufgaben bestehen für die Zukunft?

Mit diesen Fragestellungen beschäftigt sich die Stadt Karlsruhe seit 2013 im Rahmen eines komplexen wie innovativen Leitbildprozesses. Was sonst vornehmlich in Fachgremien stattfindet, wurde in Karlsruhe öffentlich gemacht. Mit der Ausstellung „Die Stadt neu denken" wurde zum Stadtgeburtstag 2015 ein Etappenziel auf dem Weg zum Räumlichen Leitbild Karlsruhe erreicht, welches Ende 2016 vom Gemeinderat verabschiedet werden soll.

„Mehr Wohnen"

Eine der sieben Stoßrichtungen der zukünftigen Entwicklung thematisiert klar und deutlich die derzeit bedeutsamste Aufgabe für das wachsende Karlsruhe: Neuen Wohnraum für neue Einwohner zu finden. Dabei geht es einerseits um die Suche nach neuen Bauflächen, anderseits aber auch um die Frage, welche Potenziale der Innenentwicklung in bestehenden Quartieren existieren und mobilisiert werden können. „Mehr Wohnen" steht auch für den Erhalt bestehender Wohnqualitäten sowie die Definition neuer Maßstäbe in Bezug auf baukulturelle und energetische Aspekte der Bebauung, die Qualitäten der Freiräume, der Erschließung und der Versorgung.
Interessanterweise ähneln die Ziele denen, die zur Planung und Realisierung der Gartenstadt vor mehr als einem Jahrhundert geführt haben. In welchem Kontext steht also die Gartenstadt zum „Räumlichen Leitbild"?

Die Dokumentation des Räumlichen Leitbilds von 2013-2015 ist öffentlich zugänglich unter: www.karlsruhe.de/b3/bauen/projekte/leitbildhaupt.de

Die Gartenstadt als Potenzial für innere Entwicklung?

Zugegeben, als Planer aus großer Flughöhe könnte man zu dem Schluss kommen, dass die Gartenstadt aufgrund ihrer eher niedrigen Dichte und der großzügigen Freiräume noch Potenziale zur „Linderung der Wohnungsnot" von heute bereithielte. Doch eben diese Flughöhe reicht für die Innenentwicklung nicht aus. Denn die Gartenstadt bietet gerade durch ihre charakteristische Anlage mit der Möglichkeit, stadtnah und dennoch im Grünen zu wohnen, ein nach wie vor geschätztes Wohnumfeld, das allerdings auch als Kulturdenkmal geschützt ist. Daher war die Gartenstadt als Siedlung weder im Fokus der drei Leitbildentwürfe noch steht sie im Mittelpunkt der Suche nach Potenzialen für die Innenentwicklung. Jedoch – und das zeigt sich mit dem erfolgreich etablierten Neubauprojekt „Quartier Sonnengrün" in Rüppurr – bestehen innerhalb der Siedlungen der Gartenstadt punktuell Möglichkeiten der Entwicklung, die – aus mehreren Gründen – nicht ungenutzt bleiben sollten.

„Wie plant man eine Planstadt Gartenstadt weiter?"

Angelehnt an eine der zentralen Fragestellungen des „Räumlichen Leitbilds" für Karlsruhe steht auch eine Modellsiedlung wie die Gartenstadt vor neuen Aufgaben, die aus planerischer, finanzieller und genossenschaftlicher Sicht nicht unerheblich sind. Somit befasst sich die Gartenstadt mit Aspekten wie: Sind die Wohnungsgrößen auch zukünftig noch zeitgemäß? Wie viele Wohnungen sind barrierefrei? Wie können die bestehenden Gebäude energetisch saniert werden? Wie sehen nachhaltige Verkehrskonzepte aus? Wie steht es um die Versorgung?
Es kann sein, dass gerade für die Finanzierung der Sanierung und Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Bestands behutsam eingesetzte Neubauten sinnvoll sein könnten. Solche Fragestellungen im Kontext eines integrierten Gesamtkonzepts berücksichtigend, sollte die Gartenstadt auch künftig ihrer Rolle als Modellsiedlung gerecht werden können – nicht als Museum, sondern als lebendiges Quartier mit starkem Bewusstsein seiner Vergangenheit. Das Räumliche Leitbild kann hier Hilfestellungen leisten, in Form nachhaltiger Mobilitätskonzepte oder aber auch bei der Aufwertung der Straßenräume und Nachbarschaftszentren.

Die Gartenstadt als Modell?

Die „Gartenstadt von heute" ist ein Denkexperiment, das die Stoßrichtung „Mehr Wohnen" bereichern könnte. Doch es geht nicht allein um Gebäude und Siedlungsformen – gerade für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums sowie innovativer und sozialverträglicher Wohnformen braucht es Akteure, für die das Bauen von Wohnungen nicht Mittel zum Zweck sondern das eigentliche Ziel ist.
Die Gartenstadt ist ein solcher Akteur und kann in Zukunft als Modell aber auch als Partner der Stadtentwicklung eine bedeutsame Rolle spielen. Dies gilt sowohl für die Aufwertung bestehender als auch auch für die Entwicklung neuer Quartiere. Für die Gartenstadt eröffnen sich damit neue Möglichkeiten, auch über 100 Jahre nach ihrer Gründung wieder auf innovative Art und Weise zur „Linderung der Wohnungsnot" in Karlsruhe beizutragen.

Dr. Markus Nollert (Autor des Beitrags) ist seit 2014 für die Konzeption und Durchführung des Prozesses ‚Räumliches Leitbild Karlsruhe 2015' mitverantwortlich. Er arbeitet im Auftrag des Fachgebiets Stadtquartiersplanung am KIT und des Stadtplanungsamtes Karlsruhe und war Kurator der Ausstellung ‚Die Stadt neu denken' im Sommer 2015. Markus Nollert leitet das ‚bureau für RAUM-ENTWICKLUNG' in Zürich und ist außerdem Dozent an der Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich.

Markus Nollert ist seit über 30 Jahren Mitglied der Gartenstadt Karlsruhe eG.

www.raum-ent-wickeln.ch

RAINER WIMMER, AUFSICHTSRATSVORSITZENDER
DER GARTENSTADT KARLSRUHE EG

GELEBTE DEMOKRATIE

RAINER WIMMER

Nach jahrelanger Vernachlässigung und dem Vertrauen auf die Macht der Märkte wird jetzt wieder der soziale Wohnungsbau gefordert und gefördert. Ein weiteres Beispiel für das kurzfristige Handeln der Politik. Allerdings auch unterstützt von vielen Wählern, die doch häufig vermeintlich einfache – aber meist unrealistische – Versprechen von Politikern durch Wählerstimmen honorieren. Der Erfolg der AfD ist hierfür wohl das krasseste Beispiel in der jüngsten Geschichte.

Die Analyse der Fakten, die Bewertung des Machbaren und das Akzeptieren von Kompromissen – ohne die eine Demokratie nicht funktionieren kann – erfordert mehr geistigen Aufwand, als einfachen Parolen zu folgen.
Ja, Demokratie ist nicht einfach und erfordert immer wieder die Besinnung auf deren Grundlage. Dies gilt für die großen Staatsdemokratien, aber auch für die kleinen, wie Genossenschaften.
Alle wesentlichen Entscheidungen in einer Genossenschaft werden durch Mehrheitsbeschlüsse in den dafür zuständigen Gremien getroffen. Seien es Bauvorhaben, Regelungen der Wohnungsvergabe, Umbauten oder individuelle Wünsche – immer betreffen die damit verbundenen Entscheidungen auch die persönlichen Belange einzelner Mitglieder oder Mieter der Genossenschaft. Und es hat – wie alles im Leben – zwei Seiten. Einerseits ist es positiv, wenn die Mitglieder ihre Wohnung oder ihr Haus „gefühlt“ wie ihr Eigentum betrachten und entsprechend behandeln, andererseits fordern die Verwaltbarkeit und die Folgekosten eine Vereinheitlichung von Standards und entsprechende Vorgaben. Hier muss immer wieder um Verständnis geworben werden, meist mit dem Hinweis auf den Blick für das Ganze.
Bei allen betroffenen Mitgliedern, die mit persönlichen Einschränkungen zu rechnen haben und dafür letztlich Verständnis aufbringen, möchte ich mich ganz herzlich bedanken. Das ist gelebte Demokratie. Und ich möchte Ihnen versichern, dass wir bei unseren Entscheidungen immer alle Faktoren berücksichtigen.

Mein Dank gilt allen Mitarbeitern, den Mitgliedern der Gremien und allen Mitgliedern unserer Genossenschaft.
In diesem Sinne wünsche ich unserer Gemeinschaft ein weiterhin gutes genossenschaftliches Zusammenwirken.

Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

GARTENSTADT Karlsruhe

Gartenstadt Karlsruhe eG

Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Telefon 0721/ 9 88 21 - 0
Fax 0721/ 9 88 21 - 80
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag	08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag	13:30 – 17:30 Uhr

Impressum

Gartenstadt Karlsruhe eG
Postfach 51 02 53, 76192 Karlsruhe
Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Telefon 0721 / 9 88 21-0
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Konzeption, Gestaltung, Redaktion
projektart – vogel rosenbaum & partner
www.projektart.eu

Fotografie
www.projektart.eu, ONUK – Bernhard Schmitt,
Fotostudio Becker, Klaus Eppele,
© Joachim Wendler - Fotolia.com,
© Kzenon - Fotolia.com,
© WavebreakMediaMicro - Fotolia.com,
© Christian Schwier - Fotolia.com

© 2016, Vervielfältigung nicht erlaubt

Bankverbindungen
Aareal Bank
BLZ 550 104 00
Konto-Nr. 322 513
BIC: AARBDE5WDOM
IBAN: DE115501 0400 0000 3225 13

Badische Beamtenbank Karlsruhe
BLZ 660 908 00
Konto-Nr. 2 412 063
BIC: GENODE61BBB
IBAN: DE266609 0800 0002 4120 63

Sparkasse Karlsruhe
BLZ 660 501 01
Konto-Nr. 9 001 835
BIC: KARSDE66XXX
IBAN: DE616605 0101 0009 0018 35

Konzeption, Gestaltung, Redaktion: © www.projektart.eu

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

2015