Geschäftsbericht

2018

GARTENSTADT
Karlsruhe

2018

Geschäftsbericht

INHALT

EDITORIAL 4
Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

NAMEN UND FAKTEN 6
Die Genossenschaft auf einen Blick

DIE STELLUNG DER VERTRETERVERSAMMLUNG IN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN 8

SO FUNKTIONIERT EINE GENOSSENSCHAFT 10

50 JAHRE DESWOS – 50 JAHRE HILFE ZUR SELBSTHILFE 12

MEHR EINSATZ VON DER WOHNUNGSPOLITIK 14
Umdenken beim Thema Bauen und Wohnen erforderlich

DIE POLITIK – DER SCHIEDSRICHTER DER WIRTSCHAFT? 16
Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

MOBILITÄTSMANAGEMENT UND VERKEHRSVERHALTEN 18
WIe gelingt die Mobilitätswende?

„MIT EIFER UND VIEL BEDACHT“ – DIE GARTENSTADT WIRD DER NACHFRAGE NACH WOHNRAUM GERECHT 20
Neubauprojekt Krokusweg/Dahlienweg in der Realisierungsphase

EDITORIAL

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

am 21. Mai 2019 haben wir das Geschäftsjahr mit unserer 58. Vertreterversammlung endgültig abgeschlossen.
Auch in 2018 haben die äußerst attraktiven Konditionen der Kreditanstalt für Wiederaufbau bei energetischen Sanierungen uns veranlasst, das Sanierungsprogramm engagiert weiter fortzusetzen. Die Gebäude wurden hochwertig energetisch saniert. Die Wohnungen erhielten dabei auch zentrale Heiz- und Warmwasseranlagen. Bei dieser Gelegenheit erneuerten wir in den Gebäuden auch die Stränge für die Wasserversorgung. In vielen Fällen steigerten wir die Wohnqualität durch den Anbau neuer Balkone und Terrassen.

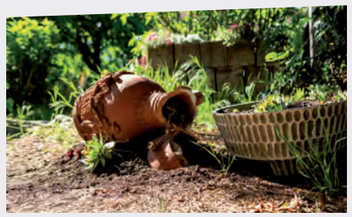
Wie in den vergangenen Jahren hat der Vorstand bei diesen Projekten beschlossen, die gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht voll auszuschöpfen. Während bei einer Vollumlage gemäß des gesetzlichen Rahmens, trotz der gegengerechneten Zinserleichterungen, eine regelmäßige Mieterhöhung von meist weit über 3,50 € pro Quadratmeter und Monat möglich wäre, hat der Vorstand diese Beträge auf 1,60 € pro Quadratmeter im Monat gekappt. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass die Steigerung nicht über die aktuellen Weitervermietungsmieten gehen darf.

Im Jahr 2018 haben wir – nach Anhörung in der letzten Vertreterversammlung – eine allgemeine Mieterhöhung für 126 Wohnungen vorgenommen. Derzeit werden hierbei immer die Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten fünf Jahren keine Mieterhöhung erhalten haben. Die Mieterhöhung beschränken wir dabei derzeit auf fünf Prozent. Diese moderate Strategie zum Auffangen der jährlichen Kostensteigerungen werden wir fortführen, sofern uns wirtschaftliche Gründe nicht zu anderen Handlungsweisen veranlassen. In 2018 haben wir die Neubauten am Krokusweg 52 und Dahlienweg 56/58 mit 38 barrierefreien Wohnungen und 56 Stellplätzen sowie von vier Wohnungen in der Nikolausstraße 1a begonnen. Die letztgenannten haben wir den glücklichen Mietern Ende Mai diesen Jahres übergeben. Für die Generalsanierung und Erweiterung des Gebäudes in der Zollstraße 10 stellten wir die Planungen für 2018 aufgrund des hohen Arbeitsanfalls zunächst zurück, sie werden jedoch weiter verfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender

RALF NEUDECK



NAMEN UND FAKTEN

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Stand 31.12.2018

VORSTAND

Ralf Neudeck (Vorsitzender)
Klaus-Georg Floren
Berthold Hillenbrand

MITARBEITER/INNEN

Geschäftsführung	1
Angestellte	18
Regiebetrieb	7
Auszubildende	1

AUFSICHTSRAT

Rainer Wimmer (Vorsitzender)	– Dipl.-Ingenieur
Timo Scherr (Stellvertreter)	– Dipl.-Betriebswirt (FH)
Dr. Thomas Greß	– Zahnarzt
Dr. Elke Grote	– Ärztin
Volker-Michael Haas	– Rechtsanwalt
Carsten Koch	– Dipl.-Bauingenieur
Martin Liesching	– Dipl.-Ingenieur (FH)
Wolf Ludwig	– Architekt
Thomas Platt	– Vorstand
Michael Stauch	– Zahntechniker
Bernhard Stauß	– Dipl.-Informatiker/ Geschäftsführer
Dr. Wolfgang Stüber	– Dipl.-Chemiker

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

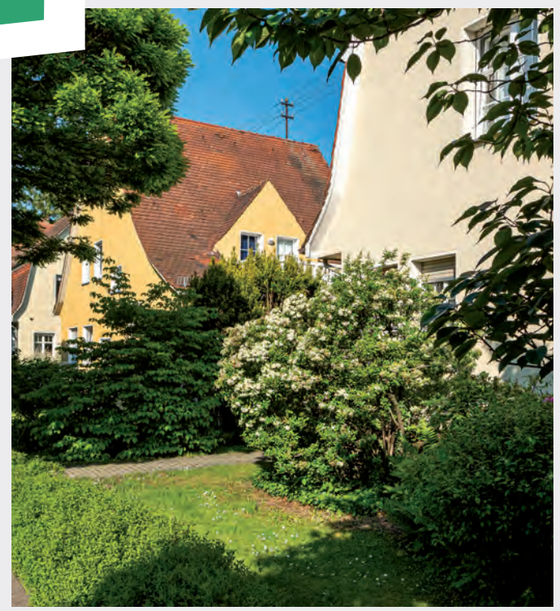
NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. Berlin

VERMÖGENSLAGE

	in Tausend €
Bilanzsumme	134.583
Anlagevermögen	113.894
Geschäftsguthaben	15.751
Spareinlagen	55.264
Rücklagen	18.771
Jahresüberschuss	1.798
Bilanzgewinn	460

ERGÄNZENDE ZAHLEN

Mitglieder	10.092
Sparkonten	6.845
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	2.004
Gesamtmietfläche m^2	155.224
Garagen und Stellplätze	588



DIE STELLUNG DER VERTRETERVERSAMMLUNG IN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Im März 2019 standen bei der Gartenstadt Karlsruhe wieder Vertreterwahlen für die Vertreterversammlung an. Was ist diese Vertreterversammlung, welche Aufgaben erfüllt sie? Um die Rolle und Stellung dieses Organs im Rahmen einer Wohnungsgenossenschaft zu erfassen, ist es wichtig den Kontext zu kennen, in den die Vertreterversammlung eingebettet ist.

Gesetzliche Vorgaben legen die Leitung und Aufgabenverteilung in der Genossenschaft fest. Diese sind unveränderbar und dienen im Wesentlichen als Schutz für die Mitglieder.
Die Leitungsstruktur der Genossenschaft wird durch den Vorstand als Leitungsorgan, den Aufsichtsrat als Kontrollorgan und die Vertreterversammlung als Grundlagenorgan definiert. Alle Organmitglieder in Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Es gilt der Grundsatz der Selbstorganschaft und Selbstverwaltung der Genossenschaft.

Die Vertreterversammlung ist das für Satzungsänderungen allein zuständige Grundlagenorgan der Genossenschaft. Diese Aufgabenzuweisung ist zugleich Ausdruck genossenschaftlicher Selbstverwaltung und genossenschaftlicher Verbandsdemokratie. Die Vertreterversammlung hat demgegenüber keine Zuständigkeit im Rahmen der Geschäftsführung. Diese liegt allein beim Vorstand.

Die Vertreterversammlung stellt den vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss fest. Sie beschließt über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats.
Mit der Feststellung wird der Jahresabschluss verbindlich und zur Grundlage der Gewinnverwendung. Die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder liegt zwingend und unentziehbar bei der Vertreterversammlung. Dabei trifft die Vertreter eine besondere Verantwortung für die Unabhängigkeit sowie die Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder.

AUSKUNFTSRECHT DER VERTRETER

Jedem Vertreter ist auf Verlangen in der Vertreterversammlung vom Vorstand oder Aufsichtsrat Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgerechten Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

Die Auskunft darf verweigert werden, soweit

- die Erteilung der Auskunft nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen (Geschäftsgeheimnisse);
- die Erteilung der Auskunft strafbar wäre oder eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltungspflicht (Datenschutz) verletzt würde;
- das Auskunftsverlangen die persönlichen oder geschäftlichen Verhältnisse eines Dritten betrifft;
- es sich um arbeitsvertragliche Vereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Mitarbeitern der Genossenschaft handelt;
- die Verlesung von Schriftstücken zu einer unzumutbaren Verlängerung der Vertreterversammlung führen würde.

Wird einem Vertreter eine Auskunft verweigert, so kann er verlangen, dass die Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert wurde, in der Niederschrift aufgenommen wird.

STELLUNG DER VERTRETER

Vertreter sind ehrenamtliche Organe der Genossenschaft, sie sind bei ihren Beschlüssen an das Gesetz und die Satzung gebunden. Als solche treffen sie ausgeprägte Treuepflichten gegenüber der Genossenschaft, ihren Organen und ihren Mitgliedern.
Sie sind stets den unternehmerischen Interessen der gesamten Genossenschaft verpflichtet. Als Unternehmensorgane haben sie bei allen Entscheidungen das Unternehmensinteresse, insbesondere den Fördergrundsatz und den Grundsatz der Gleichbehandlung aller Mitglieder, zu beachten.
Vertreter sind nicht Repräsentanten ihres Wahlkreises oder ihrer Wähler. Sie sind als Unternehmensorgan den Interessen der gesamten Genossenschaft verpflichtet. Sie sind an Weisungen folglich nicht gebunden. Im Rahmen der Beschlüsse der Versammlung handeln sie unter eigener Verantwortung.
Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben haben sie ihrerseits die Bindung durch die Satzung sowie die gesetzliche Zuständigkeitsordnung bezüglich der Aufgaben von Vorstand und Aufsichtsrat zu beachten.
Die Vertreter sind keine Außenvertreter der Genossenschaft im Verhältnis zu den Mitgliedern oder Dritten. Sie üben Ihre Befugnisse folglich ausschließlich in der Vertreterversammlung aus (§§ 43 Abs.1, 43a GenG). Ihnen obliegt nicht die Entgegennahme und Nachprüfung von Beschwerden der Mitglieder und Mieter.
Zur Abgabe von Erklärungen im Namen der Genossenschaft sind sie nicht befugt.

Durch ihre Entscheidungen tragen die Vertreterinnen und Vertreter zum wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft bei. Dies gilt sowohl für die Satzungsgestaltung, die Entscheidung über die Gewinnverwendung, als auch insbesondere für die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder.

Quelle: Prof. Dr. Jürgen Keßler, Berlin /Bochum

TRANSPARENT UND DEMOKRATISCH.

SO FUNKTIONIERT EINE GENOSSENSCHAFT

Genossenschaftliches Wohnen ist eine der verbreitetsten Wohnformen Deutschlands – neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum. Genossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert und sind weder Aktionären noch Anteilseignern verpflichtet, sondern einzig und allein ihren Mitgliedern. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, in den Neubau und in den Ausbau der Service-Angebote investiert.

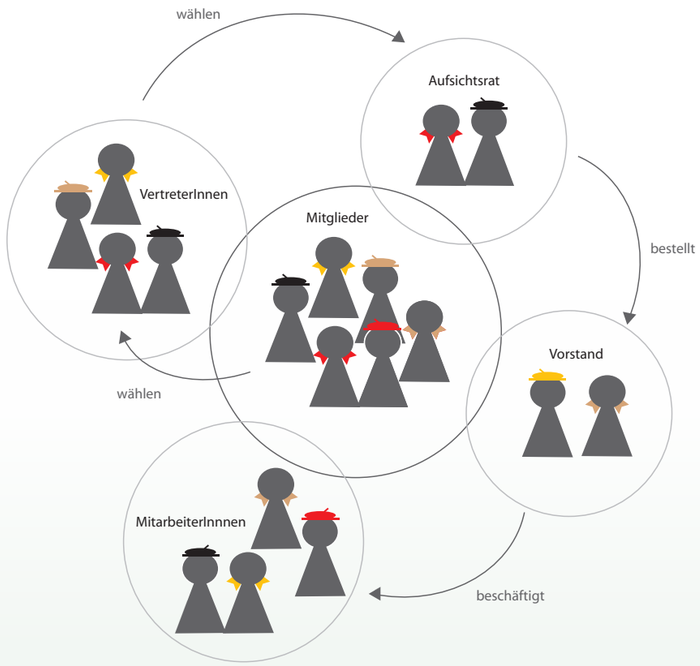
Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaft setzt sich aus ihren Mitgliedern zusammen und stellt eine demokratische Unternehmensform dar.
Die Mitglieder einer Genossenschaft wählen alle fünf Jahre die Mitgliedervertreter in die Vertreterversammlung. Die Vertreterversammlung wiederum wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates und nimmt den Lagebericht des Vorstandes sowie den Bericht des Aufsichtsrats entgegen. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und begleitet ihn in seiner Arbeit. Der Vorstand leitet die Genossenschaft.
Das vorrangige Ziel von Wohnungsbaugenossenschaften besteht darin, die Mitglieder zu fördern, indem eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gewährleistet wird.

GENOSSENSCHAFTSANTEILE

Genossenschaftsanteile müssen von Mitgliedern einer Genossenschaft gezeichnet werden. Das ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Mitgliedschaft und wird von allen Interessenten verlangt. Die Höhe der Anteile legt jede Genossenschaft selbst fest. Häufig richten sie sich nach der Größe der Wohnung. Die Genossenschaftsanteile werden in der Regel verzinst und bei Austritt des Mitglieds zurückerstattet. Es besteht die Möglichkeit, diese bei Bedarf mit Ansprüchen der Genossenschaft gegenüber dem scheidenden Mitglied gegenzurechnen. Die Rückerstattung der Geschäftsanteile ist in der jeweiligen Satzung geregelt.

SERVICE WOHNEN PLUS!

Zum zufriedenen Wohnen gehört natürlich nicht nur eine passende Wohnung. In Genossenschaften wird Wohnen durch guten Service noch besser. Dazu gehört, dass die Handwerker der Genossenschaft kleine Reparaturen schnell und unbürokratisch ausführen und auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Mitgliedern zur Seite stehen – zum Beispiel, wenn Sie eine andere Wohnung benötigen oder Angelegenheiten in der Mietwohnung zu regeln sind.



GENOSSENSCHAFTLICHE DATEN UND FAKTEN

Es gibt rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland.

2,2 Mio. Wohnungen werden von Genossenschaften verwaltet.

5.000.000 Mio. Menschen leben in Genossenschaftswohnungen.

Die Genossenschaften investieren in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung jährlich über 4 Mrd. Euro.

SOLIDARITÄT – SO WIRD WOHNEN NOCH BESSER

Die Wohnungsbaugenossenschaften bieten vielfältige Möglichkeiten, gemeinsam mit den anderen Mitgliedern genossenschaftliches Wohnen in solidarischer Nachbarschaft zu verwirklichen. Ob dies die Unterstützung eines betagten Nachbarn, die Hilfe für die junge Familie oder einfach das gemeinsam organisierte Nachbarschaftsfrühstück ist – jeder Beitrag trägt zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Diese gelebte Nachbarschaft ist Ausdruck der bestehenden Solidarität. Sie hat die Genossenschaften seit jeher stark gemacht und ist auch heute noch der Garant für dauerhaftes sicheres Wohnen. Genossenschaftsmitglieder wissen, dass sie sich darauf verlassen können.

MITBESTIMMUNG – JEDE STIMME HAT DAS GLEICHE GEWICHT

Wie das Wohnen in einer Genossenschaft aussieht, das entscheiden die Mitglieder selbst. Das Prinzip ist ganz einfach: Als Gemeinschaftseigentümer haben die Mitglieder gemeinsam das Sagen. Jede Stimme hat das gleiche Gewicht, denn alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und die gleichen Pflichten. In jeder Genossenschaft wählen die Mitglieder Vertreterinnen und Vertreter, damit sie die Geschäftspolitik der Genossenschaft mitbestimmen. In der jährlichen General- oder Vertreterversammlung überprüfen sie, ob Vorstand und Aufsichtsrat den genossenschaftlichen Förderauftrag erfüllen und die Geschäftspolitik im Sinne der Mitglieder ausgerichtet haben.

SICHERHEIT – SICHER WIE EIGENTUM, FLEXIBEL WIE MIETE

Wer in einer Genossenschaft Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter. Als Gemeinschaftseigentümer wohnen Mitglieder so lange in ihrer Genossenschaftswohnung, wie sie es wollen. Eigenbedarfskündigungen gibt es somit nicht. Jedes Mitglied hat mit seinem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges Wohnrecht in seiner Genossenschaft. Und: Eine Genossenschaftswohnung ist sicher, weil sie vor Verkauf geschützt ist. Bei Wohungsbaugenossenschaften machen einzig und allein die Mitglieder Gewinn. Benötigen Mitglieder eine andere Wohnung – beispielsweise mit einem Kinderzimmer mehr oder einem barrierefreien Zugang – dann kann die Genossenschaft helfen. So verfügt auch die Gartenstadt Karlsruhe eG über ein breites Wohnungsangebot und kann Mitgliedern die Wohnung anbieten, die zu ihrer Lebenssituation passt.

Quelle Text und Grafik:
Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

In dieser einfachen Holzhütte lebt eine fünfköpfige Familie. Die Menschen schlafen nachts bei Minustemperaturen auf dem bloßen Erdboden. Foto: DESWOS

DIE DEUTSCHE ENTWICKLUNGSHILFE FÜR SOZIALES WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN E.V. WIRD 50

50 JAHRE DESWOS – 50 JAHRE HILFE ZUR SELBSTHILFE

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. wird in diesem Jahr 50! Dank Förderern wie der Gartenstadt Karlsruhe eG war es der DESWOS möglich, über 50 Jahre Hilfe zur Selbsthilfe zu leisten. Diese treue Kooperation ermöglicht es der DESWOS, auch weiterhin perspektivisch und langfristig wichtige Projekte zu planen und zu steuern.

Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen, ist für uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 47 Jahren als Mitglied und Spender. Die Genossenschaft ist damit ein langjähriger und treuer Förderer der DESWOS.

Auch im Jubiläumsjahr steht für die DESWOS das Fortkommen der Menschen in den Projektländern durch gezielte Selbsthilfe-Projekte im Vordergrund.

DORFENTWICKLUNG VON DREI GEMEINDEN IM KANTON GUANO, ECUADOR

In über 3.000 Metern Höhe verschafft die DESWOS in den Anden-Bergen Ecuadors für 80 bis 100 Familien ein schützendes Zuhause, das vor Kälte, vor Naturkatastrophen und sogar auch bei Erdbeben schützt. Bei Durchschnittstemperaturen von 12° C und bei Nullgraden in der Nacht müssen die Unterkünfte für die Menschen eine elementare Schutzfunktion erfüllen. Ein großes Problem ist die Trockenheit in der Region. Der Klimawandel verschärft den Wassermangel, gefährdet die Gesundheit der Familie durch mangelhafte Hygiene und bedroht die Kleinbauern in ihrer wirtschaftlichen Existenz. Die DESWOS und ihre Partnerorganisation Fundación EcoSur Ecuador fördern die 100 Familien mit unterschiedlichen baulichen Maßnahmen, für stabile Dächer, Fußböden aus Estrich, Fenster und Türen, Kochherde mit Rauchabzug, Waschmöglichkeit mit Wasserabfluss und eine vernünftige Sanitärversorgung.

Wo es intakte Bausubstanz gibt, wird saniert. Ansonsten werden neue Häuser gebaut. Gleichzeitig werden zehn Jugendliche zu Maurern ausgebildet sowie Wasserspeicher angelegt.

GESUNDHEIT UND EINKOMMEN VON KLEINBAUERN FÖRDERN, MALAWI

Die DESWOS und ihr malawischer Partner Center for Community Organisation and Development (CCODE) leisten eine wichtige Unterstützung beim Bau mehrerer Hundert Trockentrenntoiletten im Mulanje Distrikt, im Süden Malawis. Denn noch immer erkranken unzählige Menschen weltweit durch mangelnde Hygiene oder sterben sogar an den Folgen, besonders Kleinkinder und alte Menschen.

Hygieneregeln und ihre Verbreitung sind ein zentrales Anliegen des Projektes. Deshalb wird es viele Informationsveranstaltungen in Dörfern und Schulen geben. Ebenso wichtig ist die Müllvermeidung. Deshalb ist auch der Bau eines Müllverwertungszentrums geplant.

SIEDLUNGSPROJEKT FÜR 15 FAMILIEN DER NARIKURAVAS, INDIEN

In Indien verhilft die DESWOS den Narikuravas, Angehörigen einer nomadischen Stammesgruppe, zur Sesshaftigkeit und sozialen Integration. Die Narikuravas sind Nachfahren einer jahrhundertealten nomadischen Stammesbevölkerung, die früher in Wäldern und an Flussläufen im heutigen Maharashtra lebten. Die Familien ziehen mit Kindern umher, ohne dass die Kinder je eine Schule besuchen können. Deshalb sind heute die meisten Narikuravas Analphabeten. Weitreichende Jagdverbote nahmen den Narikuravas zunehmend die Existenzgrundlage. Aus dieser Not heraus begannen sie zu betteln und illegal zu jagen. Diese ungewollte Kriminalisierung führte dazu, dass die Menschen dieses Stammes zunehmend abgelehnt wurden.

Nur mit einem festen Wohnsitz können die Menschen gesundheitlich betreut und sozial gefördert werden. Auch nur dann sind die Schulbildung der Kinder und die Ausbildung Jugendlicher möglich. Jede Familie, die sich niederlassen will, erhält von der Regierung im Ort Gingee Taluk, in Tamil Nadu, ein 100 m² großes Grundstück für den Bau eines Hauses. Die DESWOS und ihr indischer Projektpartner AWARD unterstützen dieses Programm und verhelfen konkret 15 Familien zum Bau eines Hauses in Selbsthilfe mit 30 m² Wohnfläche mit einem Wohnzimmer, einem Schlafraum, Küche, Toilette und Veranda.

Die Narikuravas in Indien leben in sehr einfachen Strohhütten in sehr schlechten hygienischen Bedingungen. Foto: AWARD

Trockentrenntoiletten in Malawi verbessern die hygienischen Lebensbedingungen, fördern die Gesundheit, erhöhen die Einkommen der Familien über die Produktion und den Verkauf von Düngemitteln. Foto: DESWOS

DR. IRIS BEUERLE

UMDENKEN BEIM THEMA BAUEN UND WOHNEN ERFORDERLICH

MEHR EINSATZ VON DER WOHNUNGSPOLITIK

Zwischen 3.700 und 4.000 neue Wohnungen baut die baden-württembergische Wohnungswirtschaft pro Jahr. Die Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind durch Baukostensteigerungen auf ein Rekordhoch von fast 1,9 Mrd. Euro gestiegen. „Beim Neubau haben sich die Zahlen auf hohem Niveau eingependelt. Damit wir die Nachfrage decken können, muss von der Politik mehr Unterstützung für unsere Unternehmen erfolgen“, sagte Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw.

Genossenschaften, Wohnungsunternehmen der Gebietskörperschaften, Wohnungsunternehmen mit kirchlichen oder sozialen Trägern sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Diese Struktur der Wohnungsunternehmen ermöglicht bei allen Investitionen und Neubauvorhaben moderate Mieterhöhungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete hat sich nur moderat auf 6,54 Euro erhöht – betrachtet über alle Wohnungen der vbw-Mitgliedsunternehmen im Land. Weiterer Gradmesser sei die professionelle, nachhaltige und auf Langfristigkeit ausgerichtete Vermietung der Unternehmen, die eine konstante Mietpolitik ermöglicht. „Unsere Mitglieder sehen sich als Partner der Mieterinnen und Mieter sowie der Städte und Kommunen“, sagt Dr. Iris Beuerle.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ginge nicht ohne die Unterstützung durch die Politik, meint Peter Bresinski, Verbandsvorsitzender des vbw. „Zu allererst brauchen wir Flächen, um mehr bauen zu können“, so Bresinski. Vor allem Flächen zu fairen Preisen, die ein bezahlbares Bauen und Wohnen möglich machten. „Teurer Baugrund und bezahlbare Mieten schließen sich grundsätzlich aus, das muss jedem klar sein“, so Bresinski. Wirksam lasse sich der Markt nur durch Neubau entlasten.

Insbesondere in den Ballungsgebieten, in den starken Wirtschaftsregionen, in den Hochschul- und Großstädten, in denen die Wohnungsnachfrage derzeit und voraussichtlich auch in Zukunft hoch ist, brauche es Innen- und Außenentwicklung der Städte durch Neubau, so Bresinski. Er fordert daher die Kommunen auf, mehr Bauland auszuweisen. „Die Kommunen sind gefordert, eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik zu betreiben“, so Bresinski. „Wir erwarten von den Kommunen, dass sie Grundstücke grundsätzlich nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben“, sagte der Verbandsvorsitzende. „Alle Experten sagen seit Jahren, dass die Preiswende am Wohnungsmarkt nur dann gelingen kann, wenn die Kommunen und Gemeinden komplett auf Konzeptvergabe umstellen. Dieser Schritt ist überfällig“ so Bresinski.

Ein Umdenken müsse sowohl bei der Politik als auch in der Gesellschaft beim Thema Bauen und Wohnen erfolgen. Je mehr Dichte und Höhe bei der Bebauung in den Kommunen zugelassen sei, desto günstiger könne gebaut werden. „Wir fordern das Land auf, die unteren Baurechtsbehörden zu ermutigen, innovative Lösungen im Wohnungsbau zuzulassen und neue Wege zu gehen. Quartiere mit gesunder sozialer Mischung müssen das Ziel sein“, sagt der Verbandsvorsitzende.

„Zu mehr bezahlbarem Wohnraum werden wir nur kommen, wenn die Politik und alle Akteure zusammenarbeiten und auch ehrlich sind. Wir alle wollen energieeffiziente Wohnungsbestände zu günstigen Preisen“, so Bresinski. Doch die Politik schieße mit den vorgegebenen Standards über das Maß hinaus. Sie gefährdet damit die Ziele mehr, als sie zu befördern.

Bresinski schlägt weitere Maßnahmen für mehr bezahlbares Wohnen vor:

SOZIALQUOTE UND MITTELBARE BELEGUNG

„Eine vernünftige Sozialquote beim Neubau in den Kommunen verbunden mit der Möglichkeit zur mittelbaren Belegung ist eine Möglichkeit, mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen“, so Bresinski.

MEHR KOSTENKONTROLLE BEI GESETZEN, NORMEN UND PLANUNGEN

Alle Bauplanungsprozesse und neuen gesetzlichen Vorgaben rund um den Wohnungsbau müssen dem Postulat der Wirtschaftlichkeit unterliegen. Bei vbw-Mitgliedsunternehmen sind regulatorische Maßnahmen, wie die Mietpreisbremse oder die Kappungsgrenzen sowieso überflüssig, da sie die Preise aufgrund ihres Geschäftsmodells bezahlbar halten.

ES BRAUCHT KEINE LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

Die kommunalen und kreisgebundenen Wohnungsunternehmen, die von kirchlichen Trägern und sozialen Institutionen gehaltenen Wohnungsunternehmen sowie die Genossenschaften sind die originären Partner der Kommunen, wenn es um bezahlbare Mieten geht. „Es braucht keine Landesentwicklungsgesellschaft oder Landesbaugesellschaft, wir haben genügend Akteure am Markt, die bauen können“, so Bresinski. Der Verkauf der früheren Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg war sicherlich ein Fehler. Doch ein Neuaufbau sei kostenintensiv und nicht notwendig, da es in allen Land- und Stadtkreisen vbw-Mitgliedsunternehmen gibt, die diese Bau- und Vermietungsaufgabe übernehmen können.

DIE POLITIK – DER SCHIEDSRICHTER DER WIRTSCHAFT?

RAINER WIMMER, AUFSICHTSRATSVORSITZENDER DER GARTENSTADT KARLSRUHE EG

RAINER WIMMER

Vergleicht man die Wirtschaftsdynamik mit der Entwicklung im Sport, vor allem beim Fußball, so sind beide schneller, dynamischer, komplexer und vor allem härter geworden. Beim Sport hat man die Regeln immer wieder den geänderten Bedingungen angepasst, bis hin zum Videobeweis. Bei der Wirtschaft wurde der genau gegensätzliche Weg beschritten. Der Staat, als Schiedsrichter, solle sich bitte raushalten, die Teilnehmer am wirtschaftlichen Geschehen regeln das unter sich.

Der Markt regelt alles. Der Primat der Politik wurde Schritt für Schritt abgeschafft. Die Ergebnisse sind bekannt. Niemand (ich fürchte diese Aussage stimmt nicht ganz) würde sich ein Fußballspiel anschauen, wenn die Kicker-Millionäre ohne Schiedsrichter alles unter sich regeln würden. Dann würden sich nicht nur die Fans prügeln, sondern auch die Spieler.

Diese „Freiheit" in der Wirtschaft gilt aber nur für die großen Player. Die kleinen und mittleren Unternehmen, auch die Genossenschaften, müssen sich an immer strengere Regeln halten.

Es sei hier nur ein Beispiel genannt: Wir als Genossenschaft mit Spareinrichtung sind verpflichtet, dass bei unseren Öffnungszeiten ein Geldwäschebeauftragter vor Ort ist. Obwohl man bei einer Genossenschaft erst Mitglied werden muss, um Geschäfte tätigen zu können. Eine sehr hohe Hürde für Geldwäscher.

Das ist nur eine Vorschrift von vielen, die bei der täglichen Arbeit von Vorstand und Mitarbeitern zu berücksichtigen ist. Ich bin immer wieder erstaunt, was im Tagesgeschäft alles beachtet werden muss und auch beachtet wird. Und dafür möchte ich allen im operativen Geschäft Tätigen meinen Dank aussprechen. Und mit großem Respekt und Anerkennung diese Tätigkeit würdigen. Auch oder gerade mit der Erkenntnis, dass es eher mehr als weniger wird.

In diesem Sinne wünsche ich unserer Gemeinschaft ein weiterhin gutes genossenschaftliches Zusammenwirken.

Mein Dank gilt allen Mitarbeitern, den Mitgliedern der Gremien und allen Mitgliedern unserer Genossenschaft.

Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

WIE GELINGT DIE MOBILITÄTSWENDE?

MOBILITÄTSMANAGEMENT UND VERKEHRSVERHALTEN

Als Mitglied der Europäischen Plattform für Mobilitätsmanagement (EPOMM) gehört Deutschland zu einem Netzwerk europäischer Länder, deren Regierungen sich mit Mobilitätsmanagement (MM) befassen. Die EPOMM fördert und koordiniert MM auf europäischer Ebene und dient als Plattform für Erfahrungsaustausch zwischen den Mitgliedsländern.

Viele Ansätze zum MM wurden bereits auf jeweils nationaler Ebene erarbeitet und liegen gesammelt in einem ‚Mobility Management Strategy Book' vor, das die EPOMM herausgegeben hat.
Die nationalen Klima- und Umweltschutzziele beeinflussen die Maßnahmen des MM in allen elf EPOMM-Mitgliedländern. Die Ansätze sind sehr unterschiedlich und werden mit Hilfe nachhaltiger Mobilitätspläne, nationaler Gesetze, steuerlicher Anreize, Instrumenten aus der Stadtplanung und zielgerichteter Förderprogramme umgesetzt.
Förderprogramme unterstützen das MM maßgeblich. So hat in Deutschland der Radverkehrsplan 2020 das Ziel, den Radverkehr in Deutschland attraktiver und sicherer zu machen. Er umfasst neun Handlungsfelder: Radverkehrsplanung und -konzeption, Infrastruktur, Verkehrssicherheit, Kommunikation, Fahrradtourismus, Elektromobilität, Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln, Mobilitäts- und Verkehrserziehung, Qualitäten schaffen und sichern. Diese Handlungsfelder zeigen konkrete Maßnahmen innerhalb der Zuständigkeiten von Bund, Ländern und Kommunen auf.
Für die Förderung innovativer und investiver Projekte stellt das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) jährlich 3,2 Mio. Euro bereit. Das BMVI unterstützt zudem das Fahrradportal, das Informationen zum Fahrradverkehr in Deutschland bereitstellt sowie die Förderbibel, die über aktuelle Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten des Bundes und der Länder zum Radverkehr informiert. Das BMVI unterstützt außerdem den Deutschen Fahrradpreis, der gute Beispiele bei Entscheidungsträgern und Fachleuten bekannt machen soll.
Ein weiteres Förderprogramm des Bundes heißt ‚Saubere Luft' (BMVI 2019). Die Bundesregierung investiert eine Milliarde Euro in ein Maßnahmenpaket für bessere Luft in Städten und unterstützt in diesem Zusammenhang auch Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement, wie den Aufbau einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, die Digitalisierung von Verkehrssystemen sowie die Förderung von Radschnellwegen.

Die Mobilitätswende gestalten – Kommunales Mobilitätsmanagement

Das Land Nordrhein-Westfalen setzt mit dem ‚Zukunftsnetz Mobilität NRW' Impulse, indem es Kommunen dabei unterstützt, das kommunale Mobilitätsmanagement in die Verwaltungsstrukturen zu integrieren. Ziel ist die Schaffung eines Qualitätsnetzwerkes.
Wie sieht nun ‚Kommunales Mobilitätsmanagement' aus, welche Grundvoraussetzungen müssen erfüllt sein? Entscheidend ist dabei ein neues Verständnis von Mobilität: Notwendig ist eine Mobilität für Menschen und nicht für Fahrzeuge. Es gilt, den Menschen attraktive Angebote zu bieten, die zu nachhaltigem Mobilitätsverhalten einladen und mehr Mobilität mit weniger Kfz-Verkehr zu gewährleisten.
Hier setzt das Mobilitätsmanagement an. Es nähert sich der Lösung von Problemen in den Bereichen Mobilität und Verkehr aus dem Blickwinkel der individuell bestimmenden Faktoren des Mobilitätsverhaltens (beispielsweise der Verkehrsmittelwahl) bzw. der Ursachen von Verkehr, wie die räumliche Verteilung von Wohnen, Arbeiten und Versorgung. Das kommunale Mobilitätsmanagement bildet hierfür den Handlungsrahmen, mit dem ein neues Leitbild der Mobilität und neue Planungsroutinen für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung geschaffen werden.
Die Lösung der Verkehrsprobleme lässt sich nicht allein auf der Basis von technischen Entwicklungen im Bereich des autonomem Fahrens und der Elektromobilität erreichen. Diese sind ein Teil der Lösung, aber die zentralen Ansätze einer integrierten Stadt- und Verkehrsplanung zielen auf Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung und Verkehrsberuhigung. Bei der kommunalen Mobilitätswende ist die strategische Kopplung von Push-und-Pull-Faktoren das Erfolgsrezept. Parkraumbewirtschaftung, Umwidmung von Fahrspuren und Parkplätzen bei gleichzeitiger Förderung des Umweltverbundes sind notwendig, um die Ziele von lebenswerten Städten und Gemeinden zu erreichen.

Wichtigster Erfolgsfaktor für die Organisation und Umsetzung eines effizienten MM ist es, dass die Prozesse von der kommunalen Führungsspitze getragen und offensiv kommuniziert werden. Dafür braucht es eine handlungsstarke Verwaltung und eine am Gemeinwohl orientierte Kommunalpolitik.

Quellen:
Schade, Melanie, 2019: Strategische Ansätze des Mobilitätsmanagements – Deutschland und Europa; Theo Jansen, Evelin Unger-Azadi:, 2019 „Die kommunale Mobilitätswende schaffen"
In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): IzR – Informationen zur Raumentwicklung. Ausgabe 1/2019

NEUBAUPROJEKT KROKUSWEG/DAHLIENWEG

„MIT EIFER UND VIEL BEDACHT“ – DIE GARTENSTADT WIRD DER NACHFRAGE NACH WOHNRAUM GERECHT

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Karlsruhe steigt stetig. Diesem wachsenden Bedarf begegnet die Gartenstadt mit dem Neubau von 38 barrierefreien Sozialwohnungen im Stadtteil Rüppurr. Wir berichteten im Geschäftsbericht 2017. Das Bauprojekt schreitet stetig voran, am 13. Februar 2019 feierte die Gartenstadt Richtfest im Krokusweg/Dahlienweg.

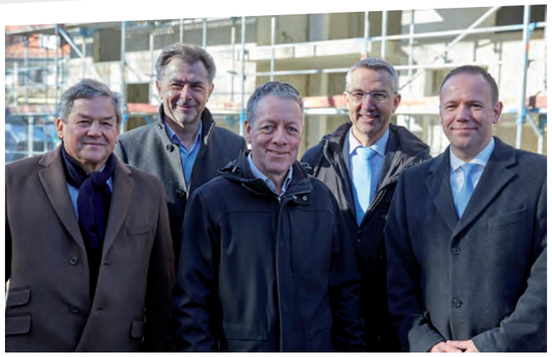
„Mit Eifer und mit viel Bedacht ward unser stolzes Werk erbracht“, hob ein Bauarbeiter das Zusammenwirken von Planenden und Umsetzenden beim Richtspruch hervor. Es war kein Zimmermann, denn die mehrgeschossigen, größtenteils barrierefreien Bauten haben ein Beton-Flachdach.
Zu dem Richtfest waren über 100 Gäste erschienen, darunter auch Sozialdezernent Martin Lenz und Baudezernent Daniel Fluhrer, der das Grußwort der Stadt Karlsruhe sprach. „Ich kann wohl in unser beider Namen betonen: Sie tun hier etwas Gutes für die Stadtgesellschaft“, resümierte Fluhrer, der einräumte, dass Genehmigungsprozesse häufig langwieriger als die Bauphasen selbst seien. Immerhin lagen die ersten Skizzen bereits 2014 vor, der konkrete Bebauungsplan dann im November 2017. Für den weiteren Bauverlauf wünschte BM Fluhrer der Genossenschaft alles Gute.

Nach der Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Rainer Wimmer führte der Vorstandsvorsitzende der Gartenstadt, Ralf Neudeck, in die Projekthistorie ein. „Wir ermöglichen mit diesem Projekt unseren älteren Mieterinnen und Mietern in der gewohnten Umgebung der Gartenstadt zu bleiben. Auch versprechen wir uns, dass weitere Einfamilienhäuser durch Umzüge in das Neubauprojekt frei werden und wir diese Häuser dann jungen Familien als Wohn- und Lebensraum anbieten können“, so Ralf Neudeck.

Architekt Bernd Bistritz beleuchtete das Bauprojekt aus architektonischer Perspektive. Er präsentierte ein mit Herausforderungen etwa durch Denkmalschutz, Grundwasser, Statik ‚anspruchsvolles‘ Projekt mit 500 Tonnen verbautem Stahl und zwei Tiefgaragen für 56 Stellplätze. Nicht zuletzt dankte er der niedrigere Höhen und andere Aussichten gewöhnten Nachbarschaft – Schwierigkeiten seien am Ende „ganz gut lösbar“ gewesen.

Gefördert wird das Bauprojekt durch das Landeswohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg mit einem Zuschuss von 752.000 Euro sowie einem Null-Prozent-Darlehen in Höhe von 3,1 Mio. Euro. Die Stadt Karlsruhe selbst unterstützt das Projekt mit 520.000 Euro. Diese Förderungen sind an Bindungen bei der Vermietung gekoppelt. So muss der Mietpreis 15 Jahre lang 33 Prozent unter der vergleichbaren ortsüblichen Miete liegen. Außerdem darf die Vermietung ausschließlich an Personen mit Wohnberechtigungsschein erfolgen. Geplanter Start der Vermietung ist im Sommer 2019.

Der Rohbau im Krokusweg und Dahlienweg ist bereits fertiggestellt, die Bezugsfertigkeit ist im Frühjahr 2020 geplant.



v.l.n.r.: Bernd Bistritz, Rainer Wimmer, Ralf Neudeck, Martin Lenz, Daniel Fluhrer

Insgesamt entstehen 26 Zwei-Zimmerwohnungen, 9 Drei-Zimmerwohnungen und 3 Vier-Zimmerwohnungen, in Summe rund 2.600 qm neue Wohnfläche.

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

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
Gartenstadt Karlsruhe eG, projektart.eu, Martin Wolfert, Christian Ernst, Janusch Fotodesign, © sebra - Fotolia.com (S. 8), www.naviki.org (S. 19)
© 2019, Vervielfältigung nicht erlaubt

Druck
Bachmann & Wenzel GmbH

Bankverbindungen
Aareal Bank AG
BIC: AARBDE5WDOM
IBAN: DE115501 0400 0000 3225 13

GARTENSTADT
Karlsruhe

GARTENSTADT
Karlsruhe

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

2018