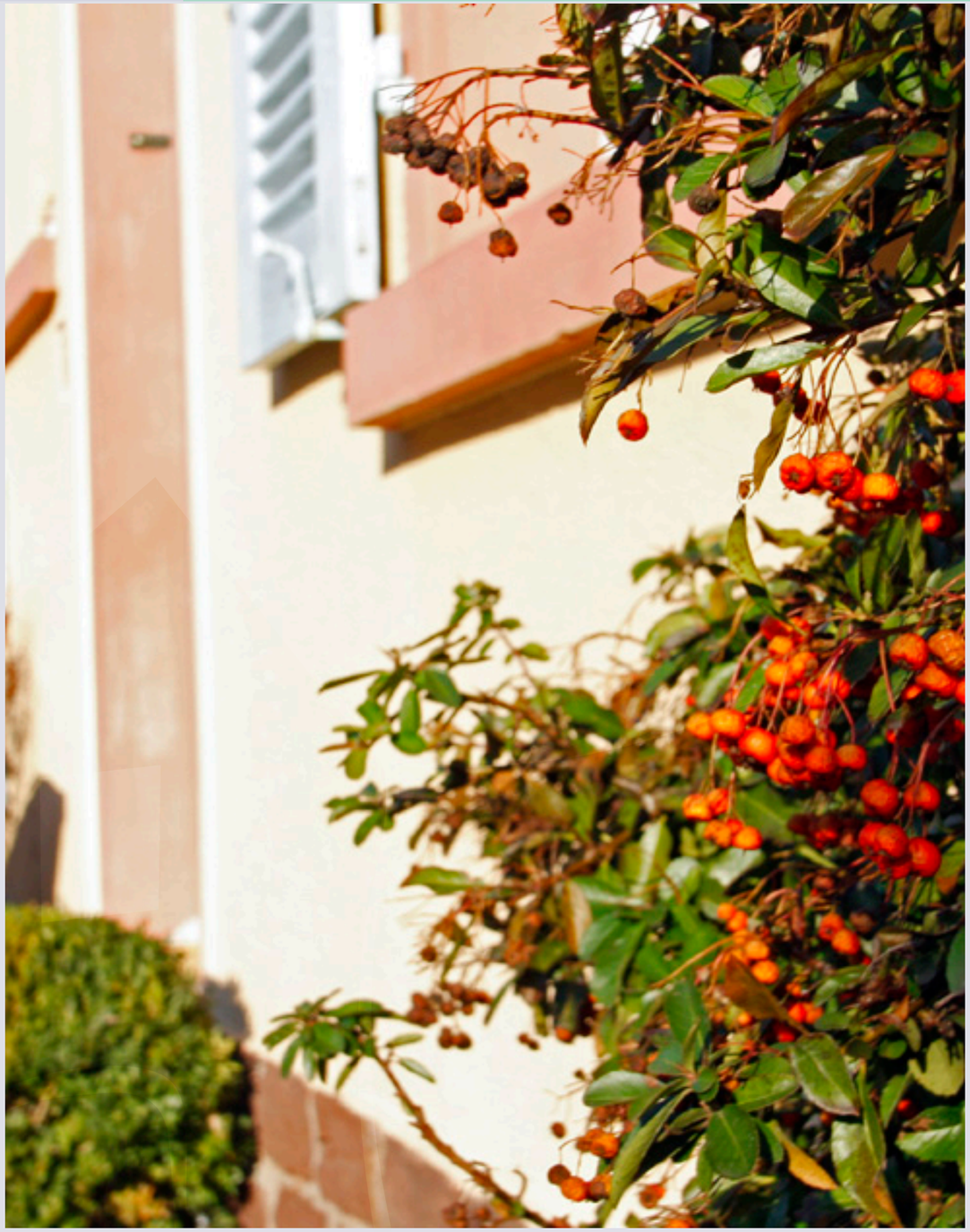
GARTENSTADT
Karlsruhe

2008
GESCHÄFTSBERICHT



GARTENSTADT
Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

A **Editorial** 5
Sicher sparen mit der Gartenstadt Karlsruhe

B **Namen und Fakten** 6
Die Genossenschaft auf einen Blick

C **Corporate Governance Kodex bei der Gartenstadt** 7
Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat

D **Neue Medienversorgung** 10
Attraktives Angebot für die Gartenstadt-Bewohner

E **Gelungene Modernisierung in der Rheinhafenstraße** 12
Ein Schmuckstück für Bewohner und Betrachter

F **Wohnen in anderen Kulturen** 14
Selbstorganisiertes Wohnen ist machbar

G **Mitgliederzufriedenheit in der Gartenstadt** 20
Ergebnisse der Mitgliederbefragung 2008

Editorial

Sicher sparen mit der Gartenstadt Karlsruhe

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Mitglieder,

die internationale Finanzkrise und in ihrer Folge die weltweite Wirtschaftskrise sind nach wie vor für uns alle wichtige Themen. Die Krise wurde durch aufgeblähte Immobilienpreise und den zunehmenden Ausfall von Kreditnehmern im sogenannten Subprime-Segment vor allem in den Vereinigten Staaten ausgelöst. Dadurch wurde rund um die Welt ein erheblicher Wertberichtigungsbedarf bei den Finanzinstituten erforderlich. Nur massive staatliche Interventionen haben den Zusammenbruch des internationalen Finanzsystems verhindert. In diesem Zusammenhang wurde auch immer wieder die Frage der Sicherheit der Spar- und Anlagegelder gestellt.

Ihre Geldanlagen bei der Gartenstadt Karlsruhe eG sind sicher, da die Geschäftspolitik unserer Genossenschaft in allen Bereichen konservativ und auf Risikominimierung ausgerichtet ist. Unsere Verbindlichkeiten aus Spareinlagen, Darlehen, Rückstellungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten betragen Ende 2008 rund 41 Mio. €. Dagegen steht ein Gesamtvermögen des Grundbesitzes der Genossenschaft aus gebuchten Anlagewerten und den ermittelten stillen Reserven von rund 150 Mio. €.

Unsere Ratingergebnisse, das heißt die Bewertung unserer Genossenschaft sowohl durch die Geschäftsbanken als auch durch unseren Prüfungsverband, sind sehr gut.
Wir haben die Zulassung als Kreditinstitut nach dem Kreditwesengesetz und berichten regelmäßig an die Bundesaufsichtsbehörde für Finanzdienstleistungen, der Zulassungs- und Aufsichtsbehörde für alle Kreditinstitute in Deutschland und die Deutsche Bundesbank und werden von dort überwacht. Alle Vorstände erfüllen die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen als Geschäftsleiter im Sinne des Kreditwesengesetzes.
Zur Absicherung der Spareinlagen sind wir Mitglied im Einlagensicherungsfond des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.
Geldanlagen unserer flüssigen Mittel werden nur im nichtspekulativen und somit risikoarmen Bereich getätigt. Wir sind nicht im Handelsgeschäft mit Wertpapieren, Aktien, Zertifikaten, Derivaten oder sonstigen Finanzinstrumenten tätig und engagieren uns nicht im ausländischen Immobilien- oder Finanzbereich.

Unsere Mitglieder und Kunden wissen um die Sicherheit der Spareinlagen und dokumentieren ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft mit deutlichen Zuwächsen der Einlagen in den ersten Monaten in diesem Jahr. Dafür an dieser Stelle vielen Dank.

Ihr Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender

Namen und Fakten

Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand 31.12.2008

Vorstand

Ralf Neudeck (Vorsitzender)
Klaus-Georg Floren
Wolfgang Gerstberger

Mitarbeiter/innen

Geschäftsführung	1
Angestellte	16
Regiebetrieb	4
Auszubildende	1

Aufsichtsrat

Rainer Wimmer (Vorsitzender) – Dipl.-Ingenieur
Cordula Groh (Stellvertreterin) – Wirtschaftprüferin/ Steuerberaterin
Dr. Thomas Greß – Zahnarzt
Volker-Michael Haas – Rechtsanwalt
Dr. Elke Grote – Ärztin
Martin Liesching – Dipl.-Ingenieur (FH)
Wolf Ludwig – Architekt
Eberhard Müller – Dipl.-Ingenieur (FH)
Thomas Platt – Vorstand
Brigitte Schmidt – Heizungstechnikerin
Johannes Woernle – Rechtsanwalt
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	54.899
Anlagevermögen	49.648
Geschäftsguthaben	8.029
Spareinlagen	25.956
Rücklagen	5.604
Jahresüberschuss	549
Bilanzgewinn	334

Ergänzende Zahlen

Mitglieder	7.150
Sparkonten	4.966
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.901
Gesamtmietfläche	143.384
Garagen und Stellplätze	540

Corporate Governance Kodex

bei der Gartenstadt Karlsruhe eG

Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat

Der „Deutsche Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 6. Juni 2008 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 im Internet abrufbar unter www.corporate-governance-code.de.

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 ohnehin schon konsequent einhalten.

Die entsprechenden Regelungen zu einer guten Unternehmensführung sind seit Gründung der Genossenschaft durch verschiedene Rechtsquellen wie das Genossenschaftsgesetz, die Satzung und die 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 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 dortigen 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.

Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender

Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender

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.

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.

2.3.2 Elektronische Versendung
Die Einladungen an die Vertreter erfolgen schriftlich.

2.3.4 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 Offenlegung der Vergütung für Vorstandsmitglieder
Die Offenlegung erfolgt nicht. Die Vergütungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand enthalten.

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.

5.4.7 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
Auf die Besonderheiten der genossenschaftlichen Pflichtprüfung wird verwiesen.

Neue Medienversorgung

für die Gartenstadt-Bewohner

Können wir in unserem denkmalgeschützten Wohnungsbestand mit seinen fast 900 Einfamilienhäusern und 1.000 Geschosswohnungen einen neuen, unabhängigen Weg in der Medienversorgung beschreiten?

Dieser Überlegung stellten sich die Verantwortlichen der Gartenstadt Karlsruhe. Ziel war es, in erster Linie langfristig die Attraktivität und Vermietbarkeit der Wohnungen sicherzustellen und für die Mieter der Gartenstadt Karlsruhe unabhängige Multimediaangebote mit Preisstabilität zu bieten. Bei der Entscheidungsfindung und Umsetzung dieser technischen und finanziellen Herausforderung stand die WTC – Wohnen & TeleCommunicaton GmbH & Co. KG der Gartenstadt Karlsruhe mit fundierten Kenntnissen zur Seite.

Die Grundlage für die weiteren Entscheidungen der Genossenschaft bildete eine solide Analyse des Bestandes und der Netzstruktur in den Liegenschaften. Diese ergab, dass die Gartenstadt durchaus ein eigenes Netzwerk errichten und auch zu attraktiven Konditionen realisieren konnte. Das auf den Analyseergebnissen aufbauende Konzept der WTC überzeugte mit umfangreicher Kabel-TV-Versorgung für alle Bewohner, digitalen Programmpaketen sowie Internet und Telefonie zu günstigen Flatrate-Tarifen. Und das auf Basis einer hochmodernen, durchgängigen 862 MHz-Netzinfrastruktur, bei der bei Bedarf schnell und flexibel neue Programme und Dienste wie IP-TV oder die Verbrauchsdatenfernauslesung integriert werden können.

Umfangreiche Maßnahmen wurden professionell umgesetzt: In einem Gebäude wurde die Kopfstation, das so genannte Headend, errichtet – ein Technikraum, in dem die Signale für den Datentransfer aufbereitet werden – und die erforderlichen Parabolantennen auf dem Dach installiert. Fast alle Quartiere wurden mittels Glasfaserkabel an die Kopfstation angeschlossen. Ferner galt es, die einzelnen Häuser zu verbinden und an die Übergabestationen des Glasfasernetzes anzuschließen. Diese Stationen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde errichtet und so harmonisch in das geschützte architektonische Gesamtbild der Gartenstadt eingebunden.

In vielen Häusern wurde die vorhandene Infrastruktur völlig erneuert, ein aktiver Rückkanal aufgebaut, Verstärker und Steckverbindungen getauscht und eine Stern-Netzstruktur realisiert. In den Wohnungen wurden dreipolige Multimediadosen eingebaut. Auf diese Weise wurde das hochmoderne Multimedianetz in nur sechs Monaten Bauzeit für circa 1.900 Wohnungen der Gartenstadt realisiert.

Die Gartenstadt bietet seit dem 01. Januar 2009 als Eigentümerin des Multimedianetzes ihren Mietern eine Vielzahl von interessanten Angeboten, wie Triple Play (analoges und digitales Fernsehen, Internet und Telefonie) und bei Bedarf die Möglichkeit weiterer Dienstleistungen. Die Investitionen für diese Maßnahmen hat die Gartenstadt selbst getätigt und kann diese mit den Entgelten refinanzieren.

Für den Erfolg dieses umfangreichen Projektes war es wichtig, frühzeitig und umfassend zu informieren und die Mieter mit einzubinden. Die Gartenstadt hat deshalb ihre Gremien und die Mitglieder der Genossenschaft bei verschiedenen Informationsveranstaltungen, Präsentationen sowie durch Rundschreiben und Veröffentlichungen in der Mitgliederzeitschrift über die notwendigen Arbeiten und die neue multimediale Programmvielfalt intensiv beraten und wurde dabei von der WTC aktiv unterstützt.

Für die Zukunft bietet das exklusive Multimedianetz vielfältige Möglichkeiten und Alleinstellungsmerkmale. Neue Dienste und Services, die von den Bewohnern der Genossenschaft nachgefragt werden, sind schnell und einfach verfügbar. Die Medienversorgung der Gartenstadt steht damit auf einem soliden Fundament – und das eigenbestimmt, zukunftsorientiert und preisstabil.

Gelungene Modernisierung

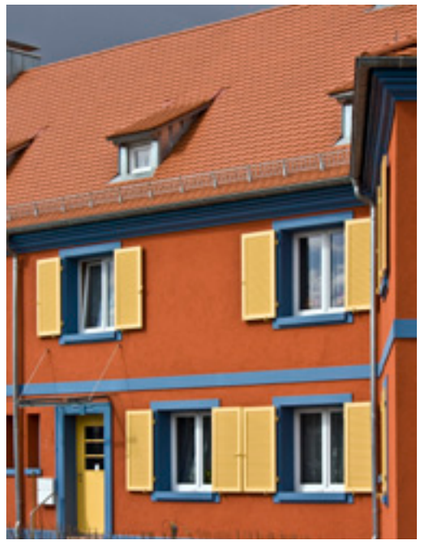
in der Rheinhafenstraße/Durmersheimer Straße

Eine Herausforderung für das Bauteam – ein ‚Schmuckstück' für Bewohner und Betrachter

Seit März 2009 fällt der Blick beim Vorbeifahren oder Vorbeigehen unmittelbar auf ein ‚neues' Objekt in der Rheinhafenstraße/Ecke Durmersheimer Straße in Grünwinkel. Nach einer Umbauphase von knapp zehn Monaten erfreut das Ergebnis einer gelungenen Modernisierung Bewohner und Betrachter gleichermaßen.

Die Zielsetzung der Modernisierung war in erster Linie die energetische Sanierung der Fassade einschließlich neuer Fenster und der Erneuerung des Daches. Die Fassade wurde mit 10 cm dicken Polystyrolplatten, das neue Dach mit 14 cm starken Mineralwolleplatten zwischen den Sparren gedämmt und zusätzlich als Ersatz für eine Unterspannfolie mit einer Weichfaserplatte ausgestattet. Die Neuordnung der Außenanlagen des Wohnobjektes war ein weiteres Ziel der Modernisierungsarbeiten.
Jede Wohnung besitzt nun einen neu angelegten Terrassenbereich im Garten, ganz in Anlehnung an die ursprüngliche Gartenstadtphilosophie der Selbstversorgung auf der eigenen ‚Scholle'.

Ein wichtiges Anliegen des Modernisierungskonzeptes war es auch, die signifikante Fassadengestaltung der Gartenstadt-Häuser originalgetreu wieder herzustellen. Schließlich ließen bereits die



Anfänge der Gartenstadtbewegung vor über hundert Jahren das Anliegen der Verantwortlichen erkennen, die praktischen Bauarbeiten auch künstlerisch und ästhetisch umzusetzen.
Für die Neugestaltung der Fassade hatte das zur Folge, dass alle Steingesimse, Gewände und Steinprofilierungen mit modernen wärmedämmenden Materialien nachgebaut werden mussten. Die Abbrucharbeiten am Dach erwiesen sich als sehr viel aufwändiger als vorgesehen, da der Raum zwischen den Dachsparren zum Teil mit Mörtel ausgegossen war. Für das neue Dach mussten die vorhandenen Sparren erheblich ausgeglichen werden, um eine ebene Dachfläche zu erreichen.

Vorteile für die Bewohner

Die energetische Sanierung wird eine wesentliche Einsparung der Energiekosten bewirken. Die Modernisierung der Wohnanlage und das Bewusstsein, in einem schönen, sehr attraktiven Wohnhaus zu wohnen, erhöht den Wohnwert dort um ein Vielfaches.

Vorteile für die Betrachter

Durch die sehr aufwändige Wiederherstellung der gestalterischen Stilelemente, wie Gesimse, Fenster- und Türgewände, die Beibehaltung der Fensterteilungen und die Neugestaltung von Glasvordächern wurde ein neuzeitlicher Bezug der historischen Bausubstanz hergestellt.

Hans Batz, Architekt

„Wohnen ist ein existenzielles Lebensgut!
Ich unterstütze die DESWOS, weil sie Wohnen stets in Verbindung
mit Lösungsansätzen für soziale Probleme zu armen Familien bringt."
Ulrich Wickert

Wohnen in anderen Kulturen

Selbstorganisiertes Wohnen ist machbar

Es gibt eine in vielen Wohnungsunternehmen erhalten gebliebene gemeinnützige Tradition und den festen Willen, sich auch um Ausgegrenzte und Bedürftige zu sorgen. In Deutschland hat die lange Tradition der Selbstorganisation und der Selbsthilfe insbesondere im genossenschaftlichen Wohnungsbau gezeigt: selbstorganisiertes Wohnen ist machbar, sicher und innovativ, und damit ein Weg, dass Wohnen als Menschenrecht Wirklichkeit wird. Auch für Menschen in Entwicklungsländern.

DESWOS

Zurzeit unterstützt die DESWOS als Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit der deutschen Wohnungswirtschaft mit ihren örtlichen Partnern in den Entwicklungsländern 26 Hausbau- und Entwicklungsprojekte in verschiedenen Stadien der Planung und Durchführung. Ein Teil der Projekte wird vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) bezuschusst.

Die Kraft der gemeinschaftlichen Selbsthilfe beweisen – das Projekt im südindischen Aleppey

Ein typisches Beispiel ist das Projekt für 50 Familien im Aleppey Distrikt im südindischen Bundesstaat Kerala. Die dortige Partnerorganisation Samhathi hat unter den von ihr betreuten Familien solche ausgewählt, die durch den Tsunami und persönliche Schicksalsschläge verarmt sind. Es geht darum, zu zeigen, dass Selbsthilfe für die Ärmsten machbar ist und gemeinschaftliche Kräfte eine Lösung für die eigene Wohnungsversorgung entwickeln können.

Gemeinsam mit der indischen Hilfsorganisation SAMHATHI hat die DESWOS feste und sichere Häuser für die Familien gebaut. 50 Häuser mit Wohn- und Schlafraum, Küche, Toilette und Veranda sind entstanden. Die Wasserversorgung, in den heißen Sommermonaten immer prekär durch sinkende Grundwasserspiegel und Salzwasserzufluss von der Küste, wird durch Zisternen für sauberes Trinkwasser ergänzt. Jeweils zwei Familien teilen sich den Wasservorrat, der von den Dächern der Häuser gefiltert in die Zisterne fließt.

Für die gesamte Bauphase galt das Prinzip der gegenseitigen Hilfe, es wird mit allen Familienmitgliedern, Verwandten, Nachbarn und Freunden gebaut. Zusätzlich erhält jede Familie einen Kleinkredit zum Aufbau eines Gewerbes, damit wird die Existenz ein Stückchen sicherer. Es sind meist die Frauen, die Samhathi überzeugen kann, sich mit unternehmerischer Initiative auf dem Markt umzuschauen und dann ein Gewerbe zu wählen: sie backen Brot und verkaufen Essen aus kleinen Garküchen, sie nähen Kinderkleidung und schneidern für ihre Nachbarn oder sie betreiben Gemüsegärten und Marktstände. Das schafft Einkommen und sichert die Versorgung ganzer Familien.

Mit dem Projekt im dicht besiedelten Kerala erhielten die Familien für ihr Leben im ländlichen Raum eine neue Perspektive und die Abwanderung in die größeren Orte und Städte wird verhindert. In der gewohnten Umgebung und mit Hilfe der von Samhathi geförderten Spar- und

Kreditgruppen werden die guten Sozialbeziehungen zu einer wichtigen Ressource in der Armut: die gegenseitige Hilfe ist eine solidarische Kraft, die den Armen das Überleben ermöglicht. Die Familien zahlen den Wert des Baumaterials der Häuser in kleinen Raten in einen selbstverwalteten Fonds zurück. Mit diesen Rückzahlungen wollen sie weitere Häuser für andere Familien in Not finanzieren. Auch hier zählt das Solidarprinzip.

Das nächste Projekt ist bereits in der Planung. Neben dem Hausbau für 180 Familien sollen diesmal bauhandwerkliche Ausbildungen und Maßnahmen des Küstenschutzes das Projekt für eine größere Anzahl von Familien öffnen. Die Dringlichkeit des Küsten- und Landschaftsschutzes ist nach dem Tsunami deutlich geworden. Wegen abgeholzter Mangrovenareale an der Küste war der Flutwelle ein ungebrochenes Eindringen in den Küstenstreifen möglich. Auch die Fischer bemerken seit langem, dass diese Kinderstuben der Fischschwärme Schaden genommen haben. Jetzt will man sich ans Aufforsten machen.

Die DESWOS sieht in solchen Gemeinschaftsaktionen große Chancen einer Verbesserung der Lebensqualität für alle. Die Partnerorganisation Samhathi hat mit dem Projekt drei Jahre zur Verfügung, um die Menschen zu interessieren, anzuleiten und auszubilden. Da alle etwas gewinnen können, ist das Interesse groß. Nicht zuletzt auch deshalb, weil die ersten 50 Familien des Pilotprojektes eine überzeugende Anschauung bieten, was gemeinschaftliches Engagement bewirken kann.

GARTENSTADT
Karlsruhe

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist seit 01.01.1972 Mitglied bei der DESWOS. Die Gesamtspendensumme im Zeitraum von 1985 bis 2009 beläuft sich aktuell auf 10.425,03 €. Der Betrag verteilt sich insgesamt auf 17 Projekte wie die Hausbauprogramme in Alleppey und Ndola, das Mädchenschulheim Toungoo, Myanmar, und die Hausumbauten für Körperbehinderte in Thodupuzha.

Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der Gartenstadt Karlsruhe eG wurde der Betrag von 3.300 € an die DESWOS überwiesen.

Engagement in Afrika: Förderung der Hilfe zur Selbsthilfe
Zur Lage der Menschen in der Kupferregion Sambias

„Wirtschaftlich, politisch und gesellschaftlich kaum von Interesse..." so ist es im Internet auf der Suche nach aktuellen Landesinformationen über Sambia zu lesen. Es gibt keine nennenswerten Katastrophenmeldungen, die die Medien auf den Plan rufen, Hungersnöte sind regional begrenzt und die HIV-Pandemie ist keine Meldung mehr wert. Einzig der Kupferbergbau machte das ehemalige Nordrhodesien einst international bedeutsam. Heute gehört Sambia, das Land im Herzen des südlichen Afrika, zu den ärmsten und am höchsten verschuldeten Ländern dieses Kontinents.

Die Lebensbedingungen sind erschreckend, chronische Unterernährung verbreitet. Ohne den gartenwirtschaftlichen Anbau in den Hinterhöfen der mehr städtischen Gebiete sähe die Ernährungslage noch schlimmer aus. AIDS und Malaria raffen die Menschen in den Armenvierteln dahin, unsauberes Wasser löst bereits bei Kindern Krankheitsbilder aus, die von Schwächung der Immunsysteme bis zur permanenten Gehirnschädigung reichen. Die wechselseitigen negativen Auswirkungen im Kreislauf der Armut sind schwer zu durchbrechen.

Mit der Privatisierung der Staatsunternehmen in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts ist der Kupferbergbau als Herzstück der damit nahezu monokulturellen Ökonomie Sambias als Haupterwerbsquelle für Millionen von Menschen zusammengebrochen. Kupfer, dessen Weltmarktpreis in den letzten Jahrzehnten meist zum Nachteil Sambias Achterbahn fuhr, ist hier im Wesentlichen nur noch in großen Tiefen zu schürfen. Viele Minen mussten schließen.

Die hohe Arbeitslosigkeit vor allem in den Minenstädten ist verheerend für die wirtschaftliche Lage der Menschen. Die Armensiedlungen in den Minenstädten Chingola, Mufulira und Ndola wachsen in die Zehntausende. Mit bis zu zehn Personen pro Familie leben die Menschen in mit Wellblech gedeckten Lehmhütten unter unglaublich schlechten Zuständen ohne sauberes Wasser und sanitäre Versorgung.

Hinzu kommt, dass die Gesundheitsversorgung Sambias angesichts der HIV-Pandemie zusammenbricht. Neben der Malaria ist AIDS die Haupttodesursache in Sambia. Die geschätzte Infektionsrate liegt bei etwa 30 Prozent, die Dunkelziffer nicht eingerechnet. Die Menschen sterben meist schnell und ohne Behandlung, denn die mittlerweile verfügbaren Medikamente können sich die Menschen der Armenviertel nicht leisten. Sie hinterlassen ihre Kinder als Vollwaisen. Zwölfjährige übernehmen die Verantwortung für jüngere Geschwister. Auch die staatlichen Einrichtungen wissen mit der Krankheit nicht wirklich umzugehen.

„Ein menschenwürdiges Zuhause,
das ist mehr als die eigenen vier Wände.
Es ist Geborgenheit, Nachbarschaft, Identität.
Etwas, das man nicht zerstört. Etwas, das Frieden stiftet.
Die DESWOS zeigt, wie man so etwas auf die Beine stellt."
Ulrich Wickert

Wohnungsbau in Sambia
Förderung durch die Gartenstadt Karlsruhe eG und die DESWOS

In den beiden Armenvierteln Kapisha und Kawama der Minenstädte Chingola und Mufulira förderte die Gartenstadt Karlsruhe eG gemeinsam mit anderen Spendern und Geldern des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ein umfangreiches Wohnungsbauprojekt.

Die DESWOS, die Entwicklungshilfeorganisation der deutschen Wohnungswirtschaft, hat mit je 50 Familien in Kapisha und Kawama zwei Baustoffzentren und 100 Häuser in Selbsthilfe errichtet und den Menschen eine berufliche Qualifikation und Zukunft ermöglicht.

Die beteiligten Familien gehören zu den Ärmsten der Minenstädte. Sie wurden von Siedlungskomitees und der Entwicklungsabteilung des sambischen Partners, der katholischen Diözese Ndola, für das Hausbauprojekt ausgewählt.

Die Menschen machten in harter körperlicher Arbeit die Siedlungsgelände urbar – doppelstöckige Termitenhügel mussten mit Spitzhacken entfernt werden – und schufen gemeinsam die erforder-

Ulrich Wickert,
Schirmherr der DESWOS

F

DESWOS

Die DESWOS ist eine Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit der deutschen Wohnungswirtschaft. Ihre Hausbauprojekte in Afrika, Asien und Lateinamerika sind Modelle selbstorganisierten Bauens, die eine Alternative zum privatwirtschaftlichen Wohnungsbau oder zur staatlichen Intervention sind. Die armen Bevölkerungsschichten haben aus finanziellen Gründen keine Chance auf menschenwürdigen Hausbau oder auf Wohnen zur Miete. Die geringe Kaufkraft bleibt privatwirtschaftlich im Immobiliensektor weitgehend uninteressant.

Wegen der neoliberalen Ausrichtung der Wirtschaftspolitik, oft erzwungen durch die Strukturanpassungsauflagen des Internationalen Währungsfonds oder jüngst auch durch die Finanz- und Wirtschaftskrise verursacht, fehlen in den meisten Entwicklungsländern die Mittel für eine staatliche Förderung des Haus- und Wohnungsbaus.

Die erforderlichen Spenden wirbt die DESWOS bei der deutschen Wohnungswirtschaft und in deren Umfeld ein, aber auch bei privaten Spenderinnen und Spendern.

liche Infrastruktur für beide Siedlungen. Sie rodeten das Buschwerk, legten befestigte Lehmstraßen an und gruben seitliche Rinnen zur Oberflächenentwässerung. Sie verlegten Leitungen für sauberes städtisches Trinkwasser über große Entfernungen in der gelbroten Erde und ergänzten sie durch einen zusätzlichen Brunnen. Sicher ist sicher – die städtische Wasserversorgung ist für ihre Versorgungslücken bekannt. Sie bauten Toiletten und kleine Küchen zur Versorgung auf der Baustelle und errichteten gemeinsam zwei Zentren zur Herstellung von Baumaterialien. Zu diesen Zentren wurde jeweils auch eine Stromversorgung geführt.

Im Anschluss an die Infrastrukturarbeiten errichteten die Familien ihre Häuser mit Unterstützung durch Fachleute in sachkundig angeleiteter Selbsthilfe. Jeweils ein Familienmitglied arbeitete täglich auf der Baustelle oder stellte die erforderlichen Ziegelsteine aus einem Lehm-Zementgemisch her. Eine Fertigung für Mikrobetondachziegel wurde gleichzeitig in den Produktionszentren aufgebaut, so dass im Anschluss an die Zimmermannsarbeiten die Häuser gedeckt werden konnten. Sowohl für die Blockstein- als auch die Dachziegelfertigung wurden ausreichend Mitglieder der Familien ausgebildet. Besonders begabte Menschen erlernten das Maurerhandwerk und das Zimmern der Dachstühle.

Währenddessen musste das normale Leben der Familien weiterlaufen, das heißt ein Ehepartner oder die älteren Kinder mussten weiterhin ihren Gelegenheitsarbeiten in den Städten nachgehen, um die Familie zu ernähren. Die Zeit war für viele Familien eine harte Bewährungsprobe, aber auch eine völlig neue und ermutigende Erfahrung. Sie bewies, wie mit Hilfe zur Selbsthilfe das Ziel der Wohnraumversorgung und Verbesserung der Lebensumstände erreichbar ist.

Die Kenntnisse bei der Herstellung von Baumaterialien und im Häuserbau – die errichteten Häuser können sich im sambischen Vergleich wirklich sehen lassen – ist nun für die Familien für den eigenen Broterwerb anwendbar. In den beiden Produktionszentren werden von den Familien vor allem Blocksteine und Mikrobetondachziegel hergestellt. Überdies übernehmen die inzwischen durch die Praxis qualifizierten Handwerker den kompletten Bau von Häusern für andere, eine nachgefragte und gut bezahlte Arbeit.

Wohnen in anderen Kulturen

Mitgliederzufriedenheit

Mitgliederbefragung 2008

Die Mitgliederzufriedenheit ist uns sehr wichtig. Daher fand vom 12. bis 22. November 2008 eine Mitgliederbefragung unter 800 Mitgliederinnen und Mitgliedern statt. Durchgeführt wurde die Befragung von einem unabhängigen Unternehmen, der COBUS Marktforschung GmbH. Die Mitgliederbefragung liefert wertvolle Informationen zur Außenwirkung, zur Betreuungszufriedenheit, zum Mieter- und Informationsverhalten, zum Beschwerdemanagement, zur Loyalität und zum Sparverhalten. Hier eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse:

Die Außenwirkung

Die Gartenstadt wird von ihren Mitgliedern als vertrauensvoll, zuverlässig, gemeinschaftsorientiert und verantwortungsbewusst wahrgenommen. Die Mitglieder verbinden vor allem auch die Merkmale ‚traditionsreich' und ‚sicher' mit der Gartenstadt.

Die Kundenbetreuung

Beim Besuch im Kundenzentrum der Gartenstadt ließen sich die Mitglieder über Vermögensbildung, Reparaturen, Mitgliederfragen und Wohnungssanierungen beraten. Eine deutliche Verbesserung der Zufriedenheitswerte gegenüber 2007 ist erkennbar. Am positivsten wird über alle Leistungsbereiche hinweg die Freundlichkeit der Berater gewürdigt. Bei der Beratung rund um Wohnungssanierungen und Reparaturen ist die Schnelligkeit und Erreichbarkeit ein Entwicklungsbereich mit Handlungsbedarf für die Gartenstadt.

Das Mieterverhalten

Die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrer Wohnung ist im Gesamtdurchschnitt von 2007 auf 2008 gleich geblieben. Die wichtigste und meist genutzte Informationsquelle der Mitglieder ist die von 86% der Befragten gelesene Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt. Der Geschäftsbericht wird von ca. 50% der befragten Mitglieder gelesen. Immerhin 30% nutzen den Internetauftritt, um sich ganz aktuell zu informieren. Auf persönlichem oder telefonischem Wege wenden sich die Mitglieder direkt an die Mitarbeiter der Gartenstadt, um sich über Reparaturarbeiten zu informieren.

Das Beschwerdemanagement

32,4% der Befragten haben sich bereits einmal beschwert. Häufigster Grund sind Mängel an Mietsachen. Bei der Bearbeitung der Beschwerde wird auch hier vor allem die freundliche Behandlung durch die betreuenden Mitarbeiter positiv vermerkt. Die Lösung des Problems schneidet dagegen nicht so gut ab. Auf die konkrete Nachfrage zur Zufriedenheit mit dem Ergebnis der Problemhandhabung verschlechtert sich der Wert erneut. Nach den Gründen für Unzufriedenheit bei der Beschwerdebearbeitung gefragt, geben die Mitglieder insgesamt am häufigsten eine zu lange Bearbeitungszeit an.

Die Loyalität

Erfreulich ist die sehr hohe Loyalität der Mitglieder, Mieter und Sparer. Unter den 400 dazu befragten Mietern und Sparern haben nur 9% ernsthaft über eine Kündigung des Mietvertrages nachgedacht. Über 90% haben diese Gedanken dagegen nicht, und über 97% wollen auch weiterhin in der Gartenstadt wohnen bleiben. Als Kündigungsgrund für die Mitgliedschaft stehen Gründe zum Wechsel der Mietwohnung vorne. Die Befragten geben an, dass sie umziehen wollen, oder die Wohnung nicht mehr zu ihren Lebensverhältnissen passt. Auch Unzufriedenheit mit dem Zustand der Mietwohnung wird als Kündigungsgrund genannt.

Das Sparverhalten

85% der Befragten geben an, das Angebot der Einlagen bei der Gartenstadt als Geldanlage zu kennen. An zweiter Stelle stehen die Festzinssparverträge, die gut 75% der Befragten kennen. Die Bonussparverträge dagegen sind nur zwei Dritteln der Befragten bekannt. Die Gruppe der Gartenstadt-Sparer gab an, mit den Zinssätzen zufrieden zu sein.

Fazit

Der weit überwiegende Teil der Mitglieder ist zufrieden mit den Angeboten und Leistungen der Gartenstadt. Verbesserungsmöglichkeiten sehen fast 40% der befragten Mieter bei den Reparaturen und Sanierungen, 15% in den Bereichen Betreuungsangebot, Wohngebiet, Mietsachen und Genossenschaftsleben. Auffällig wenig Verbesserungswünsche werden für die Sparangelegenheiten und das Beschwerdemanagement genannt.

Die Gartenstadt sieht diese Befragung als Bestätigung für erfolgreiches Handeln, aber auch als konstruktive Hilfe, um noch attraktiver und besser zu werden. Vielen Dank allen befragten Mitgliedern für diese Unterstützung.

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
projektart – vogel rosenbaum & partner
www.projektart.eu

Fotografie
www.projektart.eu, www.onuk.de,
www.deswos.de,
Batz + Landbrecht Architekten
© 2009, Vervielfältigung nicht erlaubt

Bankverbindungen
Aareal Bank
BLZ 600 104 24
Konto-Nr. 637

Badische Beamtenbank Karlsruhe
BLZ 660 908 00
Konto-Nr. 2 412 063

Sparkasse Karlsruhe
BLZ 660 501 01
Konto-Nr. 9 001 835

GARTENSTADT
Karlsruhe

Konzeption & Layout: © 2008, www.projektart.eu

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

2008

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen