



# Inhaltsverzeichnis

Editorial	5
Energetische Sanierung und Sozialmanagement	
Namen und Fakten	6
Die Genossenschaft auf einen Blick	
Corporate Governance Kodex bei der Gartenstadt	7
Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat	
Zeitgemäß, energieeffizient, barrierefrei	10
"Quartier Sonnengrün" ermöglicht generationenübergreifendes Wohnen	
Sozialmanagement	12
Neue Serviceleistungen bei der Gartenstadt Karlsruhe eG	
Vermieter werden Betreuer	13
Genossenschaften setzen auf Sozialmanagement	
Bewegte Zeiten	14
Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG	
Energetische Sanierung und Dachgeschossausbau	16
Krokusweg 7–29	
Genossen gehen voran	18
Energetische Sanierung hei Genossenschaften	





## **EDITORIAL**

Energetische Sanierung, Neubauvorhaben und Sozialmanagement prägen das Geschäftsjahr 2010



Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mitglieder,

zwei große Bauprojekte haben das vergangene Geschäftsjahr maßgeblich für uns geprägt. So hat die Genossenschaft im Sommer mit der energetischen Sanierung von 70 Wohnungen in der Wohnanlage Krokusweg 7 bis 29 begonnen. In diesem Zusammenhang ist es möglich, ohne weiteren Flächenverbrauch 24 attraktive Mietwohnungen im Dachgeschoss neu zu errichten. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 8 Mio €. Die Vermietung dieser Wohnungen konnte zügig abgeschlossen werden. Die bei der Projektvorbereitung kalkulierten

Mietpreise haben wir realisiert. Unseren Mietern in den von der Maßnahme betroffenen Wohnungen sprechen wir auch an dieser Stelle unseren Dank für Ihre Geduld aus, da eine solche Großbaustelle naturgemäß zu zahlreichen Beeinträchtigungen führt.

Das zweite große Projekt 'Quartier Sonnengrün' mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 15 Mio. € ist nach langer Planung und Abstimmung mit der Öffentlichkeit sowie den zuständigen Behörden seit November 2010 im Bau. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im September 2010 bei nur vier Gegenstimmen im Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschlossen. Über 200 Interessenten haben sich für die 78 meist barrierefreien und zum Teil rollstuhlgerechten Mietwohnungen bereits vormerken lassen. Die konkrete Vermietung startet im Frühjahr 2011. Auch hier gehen mit den Neubaumaßnahmen Beeinträchtigungen für benachbarte Mieter einher und wir danken Ihnen ebenfalls für Ihr Verständnis.

Sehr wichtig für unsere Genossenschaft ist auch das in 2010 begonnene Sozialmanagement zum Wohle unserer Mieter und Mitglieder. Die demografische Entwicklung, gesellschaftliche Trends sowie die daraus resultierenden sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen für die Wohnbedürfnisse erfordern bereits heute vorausschauende Aktionen der verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen. Wohnbegleitende Dienstleistungen müssen dazu beitragen, dass das Wohnen für alle Zielgruppen, insbesondere aber für Senioren und Familien, auch bei unserer Genossenschaft weiterhin attraktiv und damit die langfristige Vermietbarkeit unserer Bestände sichergestellt bleibt. Die Kundenorientierung und -bindung wird zukünftig über den Erfolg der Genossenschaft entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Ralf Neudeck Vorstandsvorsitzender Editorial

#### NAMEN UND FAKTEN

#### Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand 31.12.2010

Namen und Fakten

#### Vorstand

Ralf Neudeck (Vorsitzender) Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

#### Mitarbeiter/innen

Geschäftsführung 1 Angestellte 16 Regiebetrieb 6 Auszubildende 1

#### Aufsichtsrat

Rainer Wimmer (Vorsitzender) – Dipl.-Ingenieur Wolf Ludwig (Stellvertreter) Architekt Dr. Thomas Greß - Zahnarzt Dr. Elke Grote Ärztin - Rechtsanwalt Volker-Michael Haas Dipl.-Ingenieur (FH) Martin Liesching - Wirtschaftsprüfer Hans Peter Morsch **Thomas Platt** Vorstand Timo Scherr Dipl.-Betriebswirt (FH) **Brigitte Schmidt**  Heizungstechnikerin - Dipl. Chemiker Dr. Wolfgang Stüber Johannes Woernle Rechtsanwalt (bis 18.05.2010)

- Dipl.-Ingenieur

(ab 18.05.2010)

#### Mitgliedschaften

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft Düsseldorf

#### **DESWOS**

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungsund Siedlungswesen e.V. Köln

European Garden City Network – Netzwerk europäische Gartenstadt Dresden

Nabu Naturschutzbund Deutschland e.V. Berlin

#### Vermögenslage

Frank Zosel

	in tausend
Bilanzsumme	70.045
Anlagevermögen	54.846
Geschäftsguthaben	9.729
Spareinlagen	40.372
Rücklagen	7.463
Jahresüberschuss	1.263
Bilanzgewinn	347

#### Ergänzende Zahlen

Mitglieder	7.506
Sparkonten	5.711
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	1.901
Gesamtmietfläche	145.178
Garagen und Stellplätze	531

#### **CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

bei der Gartenstadt Karlsruhe eG

er "Deutsche Corporate Governance Kodex" in der Fassung vom 26. Mai 2010, erarbeitet von der gleichnamigen Regierungskommission, ist die wesentliche Vorschrift zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodex richtet sich demnach 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 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.

Die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex werden in der Gartenstadt Karlsruhe eG beachtet. Die Fundstelle für den Kodex im Internet ist www.corporate-governance-code.de.

Corporate Governance



Bei folgenden Empfehlungen finden Abweichungen statt. Die Nummerierung entspricht der im Text des Kodexes:

#### 2.1.2 Stimmrecht

Corporate Governance

§ 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. Die Festlegung der Vergütung der Vorstandsmitglieder obliegt dem Aufsichtsrat.

#### 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 Briefwahl, Stimmrechtsvertreter

Die Satzung sieht in § 29 die persönliche Abstimmung bzw. Wahl vor. Die Bevollmächtigung eines Vertreters ist dort ausgeschlossen.

#### 2.3.1 Einberufung Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung wird in der Regel vom Aufsichtsratvorsitzenden einberufen.

#### 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 unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB und § 7 Abs. 1 Satz 1 InstitutsVergVo 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.

#### 5.4.1 Aufgaben und Zielsetzungen des Aufsichtsrats

Die Aufgaben und Zielsetzungen des Aufsichtrats ergeben sich aus dem GenG und der Satzung.

#### 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 Pflichtprüfung nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetztes wird verwiesen.



Corporate Governance



# SONNENGRÜN

## ZEITGEMÄSS, ENERGIEEFFIZIENT, BARRIEREFREI

,Quartier Sonnengrün' ermöglicht generationenübergreifendes Wohnen

Quartier Sonnengrün

it dem Projekt "Sonnengrün" errichtet die Gartenstadt Karlsruhe 78 Mietwohnungen, von denen 74 barrierefrei oder rollstuhlgeeignet konzipiert sind. Das neue Wohnungsangebot soll insbesondere älteren Bewohnern der Gartenstadt die Möglichkeit eröffnen, bis ins hohe Alter im gewohnten Lebensumfeld zu bleiben – die Gartenstadt Karlsruhe realisiert damit generationsübergreifendes Wohnen in ihrem Rüppurrer Mietwohnungsbestand. Die energieeffizienten und barrierefreien Neubauten stellen eine zeitgemäße Ergänzung des Wohnungsangebots dar und verbleiben langfristig im Bestand der Genossenschaft.

Im Jahr 2006 führte die Genossenschaft mit der Stadt Karlsruhe erste Gespräche hinsichtlich der Bebauung des seinerzeit noch dem Land Baden-Württemberg gehörenden Grundstücks. Der von den Fachbehörden geforderte Architektenwettbewerb wurde von der Gartenstadt in Absprache mit den städtischen Ämtern im Jahre 2008 durchgeführt. Dem Planungsausschuss des Gemeinderats und der interessierten Öffentlichkeit konnte bereits im November 2008 das Ergebnis des Wettbewerbs und die Entscheidung der Jury vorgestellt werden.

Die weiterführende Planung des Vorhabens erfolgte in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit Verwaltung und Fachbehörden von Dezember 2008 bis Mai 2009 und konnte mit der Zustimmung des Planungsausschusses im Mai 2009 in detaillierten Planungsschritten weiter bearbeitet werden. Informationsveranstaltungen für die Mieter und Mitglieder der Gartenstadt, die Bürgergemeinschaft Rüppurr und die Stadtratsfraktionen folgten.

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde im Dezember 2009 eine erste Offenlage durchgeführt. Nach ergänzenden Detailplanungen durch die Gartenstadt fasste der Gemeinderat im März 2010 den abschließenden Offenlagebeschluss für Mai 2010.

Am 21. September 2010 beschloss der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe bei nur vier Gegenstimmen den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Realisierung des von vielen Mitgliedern und Mietern lange erwarteten Projekts rückte damit in greifbare Nähe.

Nachdem am 04. Oktober 2010 die Baugenehmigung vorlag, erfolgte der tatsächliche Baubeginn im November 2010 mit den erforderlichen Erd- und Verbauarbeiten. Insbesondere auf Grund des strengen und zum Teil sehr nassen Winters konnten die Rohbauarbeiten erst im März 2011 begonnen werden. Die Fertigstellung des Projektes ist für Sommer 2012 geplant.

Über 200 Wohnungsinteressenten – viele davon über 50 Jahre alt und Mieter der Genossenschaft – haben sich für eine der neuen Wohnungen vormerken lassen. Zahlreiche Mieterhaushalte werden bei einem Mietwechsel in das Projekt ein Einfamilienhaus in der Gartenstadt freimachen, das die Genossenschaft dann wieder an junge Familien vermieten kann. Mit der Vermietung der Neubauwohnungen wird im Frühjahr 2011 begonnen.

"Quartier Sonnengrün" ist keine Neuausrichtung sondern konsequente Fortentwicklung der genossenschaftlichen Gartenstadtidee

Wiederholt äußerten Kritiker des Projekts, dass die Neubauten nicht der ursprünglichen Gartenstadt-Idee entsprächen. Diese Auffassung spiegelt sich bei genauer Betrachtung nicht in der historischen Entwicklung der Gartenstadt wieder.

Nach einem Entwurf von dem Gründungsmitglied der Gartenstadt Karlsruhe, Dr. Hans Kampffmeyer, arbeitete der Durlacher Architekt Karl Kohler (1910) den ersten Lageplan aus. Dieser wurde von Prof. Friedrich Ostendorf 1911 überarbeitet, konnte sich aber als Realisierungsmodell nur in Teilen durchsetzen und erfuhr nach Ostendorfs Kriegstod (1915) von dessen Nachfolger Prof. Max Läuger 1918 eine weitere pragmatische Überarbeitung, die den realistischen Anforderungen und Entwicklungen der Gartenstadt zu jener Zeit entsprach.

Die ersten Anzeichen für einen Paradigmenwechsel waren schon 1929 in den ersten Geschosswohnungsbauten und den einfacher ausgeführten linearen, einförmigen Reihenhauszeilen zu erkennen. Seit 1950 beschränkt sich die Neubautätigkeit fast ausschließlich auf Geschosswohnungsbau. Was zunächst nur für die Obergeschosswohnungen galt, wurde in den 70er und 80er Jahren Programm: die Gartenstadtwohnung ohne eigenen Gartenanteil, also seit nunmehr über 40 Jahren. Das Projekt "Quartier Sonnengrün" stellt damit keine Neuausrichtung dar. Die Gartenstadt hat auch die Neubauprojekte mit einigen hundert Mietwohnungen der vergangenen Jahrzehnte stets in der jeweils zeitgenössischen Architektursprache errichten lassen und dabei die Anforderungen des Mietwohnungsmarktes und ihrer Mitglieder erfüllt. Genau dies ist auch der satzungsgemäße Auftrag für die Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe eG.







Quartier Sonnengrün







#### **SOZIALMANAGEMENT**

Neue Serviceleistungen bei der Gartenstadt Karlsruhe eG

ielfältige Serviceleistungen im täglichen Leben – ein Angebot der Gartenstadt Karlsruhe, das im vergangenen Jahr im Rahmen des Sozialmanagements aufgebaut wurde und schon nach kurzer Zeit regen Zuspruch erfuhr.

Die Initiative zur Entwicklung und Einführung des Sozialmanagements ist eine Aufgabe für die Genossenschaft, da es wichtige Beiträge zur Verbesserung der Kundenorientierung, der Kundenbindung und damit des Geschäftsergebnisses liefert.

Die demografische Entwicklung, gesellschaftliche Trends sowie die daraus resultierenden sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen für die Wohnbedürfnisse erfordern bereits heute vorausschauende Aktionen der verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen. Wohnbegleitende Dienstleistungen müssen dazu beitragen, dass das Wohnen für alle Zielgruppen, insbesondere aber Senioren und Familien auch bei unserer Genossenschaft weiterhin attraktiv und damit die langfristige Vermietbarkeit unserer Bestände sichergestellt bleibt. Auch die Kundenorientierung und -bindung wird zukünftig über den Erfolg der Genossenschaft entscheiden.

#### Diese sozialen Aspekte stehen dabei im Fokus:

- Angebot von angemessenem Wohnraum
- Schuldnerberatung
- Lösung von sozialen Konflikten
- Integration von neuen Mietern
- Eigeninitiative der Mieter f\u00f6rdern
- Förderung von sozialen Projekten in den Quartieren
- Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen

#### Daraus resultieren die folgenden Aufgaben für die Genossenschaft:

- Erstellung eines Gesamtkonzepts für das Sozialmanagement
- Soziale und wohnbegleitende Dienstleistungsangebote für alle Altersgruppen erarbeiten
- Kooperations- und Vertragspartner für die Dienstleistungen gewinnen
- Netzwerke zu externen Einrichtungen und Behörden aufbauen oder vertiefen
- Beratung unserer Kunden über Förderungen und soziale Leistungen
- Mitarbeit der Kunden vorbereiten, aufbauen und betreuen

Um die Bedürfnisse der Mieter zu erfahren, wurden an alle Mieterhaushalte der Gartenstadt Befragungsbroschüren verteilt und der Rücklauf ausgewertet. Dadurch können zielgerichtet die richtigen Angebote erarbeitet werden.

Dazu ist die Gartenstadt intensiv in Gesprächen mit sozialen Dienstleistern und Einrichtungen. Erste Ideen für eine konstruktive Zusammenarbeit in gemeinsamen Projekten sind bereits in der Umsetzungsphase.

In Anlehnung an den Titel unserer Mitgliederzeitschrift "Freude am Wohnen" wurde die Aktion "Freude am Helfen" ins Leben gerufen, die Jugendliche für Tätigkeiten wie Winterdienst, Hausordnung und Babysitting vermittelt.

## **VERMIETER WERDEN BETREUER**

Genossenschaften setzen auf Sozialmanagement

von Alexander Bögelein, SÜDWEST PRESSE Ulm

ie Wohnungsgesellschaften im Südwesten wollen ihren älteren Mietern ermöglichen, länger in ihren vertrauter Umgebung zu bleiben. Dazu sollen Betreuungskonzepte ausgebaut

Die Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg müssen sich umstellen. Lag in der Vergangenheit der Schwerpunkt auf der kaufmännischen Verwaltung und technischen Betreuung der

Wohnung, so muss künftig das soziale Management an Bedeutung gewinnen. Das war ein Fazit auf dem Genossenschaftstag des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen (VBW) in Ulm. VBW-Präsident Gerhard Burkhardt räumte am Rande des Treffens ein, dass dieses Thema in Bayern und Baden-Württemberg bisher vernachlässigt worden sei. Im Osten Deutschlands sei man bereits viel weiter.

Hintergrund der Bemühungen ist das steigende Durchschnittsalter der Mieter. Bei der Landesbaugenossenschaft Stuttgart beispielsweise, der viertgrößten Wohnungsgenossenschaft im Land, ist jeder vierte Mieter über 65 Jahre alt, jeder siebte 75 Jahre und älter.

Dass die Mieter von Wohnungsgenossenschaften älter sind als bei anderen Gesellschaften hat laut Burkhardt einen einfachen Grund: Sie sind mehr mit den Unternehmen verwurzelt, weil sie Miteigentümer sind und demzufolge mit ihrem Vermieter enger in Kontakt sind als andere Mieter. Genau das erleichtere aber den Ausbau des sozialen Managements, sagte Burkhardt. Denn die Genossenschaften wüssten um die Bedürfnisse ihrer Mieter.

Um den älteren Menschen länger zu ermöglichen, in ihrem vertrauten Umfeld zu bleiben, sollen nun die Angebote auch im Umfeld der Wohnungen flächendeckend verbessert werden. Zu den bereits existierenden Projekten im Land, die den Fachleuten auf dem Genossenschaftstag vorgestellt wurden, gehören unter anderem Kooperationen der Wohnungsunternehmen mit Sozialdiensten, Mieter-Cafés, Gäste- und Ferienwohnungen, Beratung über Pflegehilfen sowie nachbarschaftliche Netzwerke. Für die jüngeren Mieter reicht die Palette von Lebensberatung über Familienhilfen bis hin zur Jugendarbeit.

Solche Angebote würden nicht nur die Lebensqualität erhöhen, sondern dienten auch dazu, eine ausgewogene Belegung in den Quartieren zwischen Jung und Alt zu erreichen, sagte Burkhardt. Zudem diene das soziale Management aus Sicht der Unternehmen auch der Kundenbindung.

Sozialmanagement

#### **BEWEGTE ZEITEN**

Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

Aufsichtsrat



Wir alle erleben eine sehr bewegte Zeit, in der sich der Blick auf Gewohntes oder sicher Geglaubtes stark verändert hat und wohl noch weiter verändern wird. Da die Menschheitsgeschichte schon immer von Veränderungen geprägt war – sonst würden wir heute noch in Höhlen hausen – ist das eigentlich nichts Neues. Das einzige Neue ist die Geschwindigkeit und die Radikalität der Änderungen. Was sich früher langsam und meistens über einige Generationen entwickelt hat, ändert sich heute innerhalb einer Generation.

Dem gegenüber steht ein großes Beharrungsvermögen des Menschen, der sich zumindest in guten Zeiten wünscht, dass sich doch bitte nichts ändern solle.

Ein starkes Bedürfnis nach Sicherheit und vor allem nach Planungssicherheit ist Grundlage dieses Wunsches.

Genossenschaften bieten innerhalb ihrer Möglichkeiten diese Sicherheit, da sie nicht schnelllebigen Profitinteressen unterliegen und es keinen Besitzerwechsel mit den damit verbundenen Neuausrichtungen geben kann. Es gibt keinen Mehrheitsgesellschafter, da jedes Mitglied, egal wie viel Geschäftsanteile er sein Eigen nennt, nur eine Stimme hat.

Allerdings sind Genossenschaften auch keine Inseln der Glückseeligen. Auch sie unterliegen den Gesetzen des Marktes. Ihr Angebot, egal ob Wohnungen, Waren, Energie oder Bankdienstleistungen, stehen in Konkurrenz mit den anderen Anbietern und müssen sich auf dem Markt behaupten.

Die Neugründungen von Dorfläden zur Sicherung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Energie- und Solargenossenschaften zeigen, dass diese Gesellschaftsform sehr modern ist und ihr die Forderung nach Nachhaltigkeit und Sicherheit innewohnt.

Auch die Gartenstadt Karlsruhe steht in dieser Tradition. Seit 2004 hat sie knapp 20 Mio. € in die energetische Sanierung, aber auch in die umfassende Kernsanierung von Einfamilienhäusern investiert. Neben Mitteln aus der Spareinrichtung wurden dafür auch zinsgünstige Darlehen der KfW Bank herangezogen. Der Neubau, Quartier Sonnengrün' unterschreitet die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung 2009 um 30 Prozent. Auch die Sanierung der Gebäude Krokusweg 7 bis 29 ist ein Beleg dafür. Ein Investor, dem es nur um die Profitmaximierung gegangen wäre, hätte anders gebaut, da bin ich mir sicher.

Die Gartenstadt Karlsruhe wird auch in Zukunft die Nachhaltigkeit und die damit verbundene Verantwortung für die kommenden Generationen als Leitmotiv verfolgen. Die Nachhaltigkeit der Gemeinschaft wird aber auch durch die Nachhaltigkeit jedes einzelnen Mitglieds geprägt. Wenn jeder einzelne seinen Beitrag dazu leistet, wird der sicherlich nicht einfache und lange Weg in das nachhaltige Wirtschaften gelingen.

Wie sagt ein chinesisches Sprichwort: "Auch die längste Reise beginnt mit dem ersten Schritt."

Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG



G



## **Energetische Sanierung und Dachgeschossausbau**

Krokusweg 7–29

ie Maßnahme im Krokusweg 7 bis 29 umfasst vier Häuserzeilen mit 70 Wohnungen und einer Wohnfläche von 4.730 Quadratmetern. Die Gebäude entstanden in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Grundlegende Sanierungen fanden seither nicht statt.

Bedingt durch den sich rapide verschlechternden technischen Zustand der Heizanlage in diesem Objekt hat die Genossenschaft in den ersten Wochen des Jahres 2010 die Planungen zu entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen aufnehmen müssen. Die anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften und eine möglichst ganzheitliche Betrachtung führte zu dem Ergebnis, die anstehenden Maßnahmen zu einer wesentlichen Energieeinsparung zu nutzen.

Die Auflagen zur Erfüllung des "Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg' für Altbauten werden durch die Installation eines Blockheizkraftwerkes erfüllt. Dies ist gleichzeitig das erste im Bestand der Gartenstadt Karlsruhe. Zur Verbesserung der Effizienz wurde ein Nahwärmenetz aufgebaut, bei dem aus einer Heizzentrale alle vier Häuserzeilen zentral mit Wärme und Warmwasser versorgt werden. Gleichzeitig wurde die in jeder Wohnung vorhandene dezentrale Warmwasserbereitung entfernt und sämtliche Versorgungsstränge für Wasser, Heizung sowie Elektro erneuert.

Für die Finanzierung der energetischen Sanierung hat die Genossenschaft ein KFW Darlehen Effizienzhaus 85 über rund vier Mio. € in Anspruch genommen. Die Erfüllung der Finanzierungsauflagen erfordert neben der hervorragenden Dämmung der Gebäudehülle umfangreiche weitere Arbeiten wie zum Beispiel das Absägen der aus den Häusern auskragenden Balkonplatten, das Schließen des verbleibenden eingeschobenen Balkonteils mit einem großen fassadenbündigen Fensterelement und das Aufstellen neuer Balkone. Die Sanierungsmaßnahme hat einen finanziellen Gesamtumfang von rund 5 Mio. €.

Darüber hinaus wurden 12 Bestandswohnungen durch Mieterwechsel frei, die einer Kernsanierung unterzogen wurden. Der Investitionsaufwand beträgt hierfür rund 350.000 €.

Im Vorfeld aber auch während der Maßnahme hat das Team der Gartenstadt anlässlich einer Mieterinformationsveranstaltung, persönlicher Gespräche und einer wöchentlich vor Ort stattfindenden Mietersprechstunde für nahezu alle aufgetretenen Probleme Lösungswege gefunden. So konnten fünf überwiegende ältere Mietparteien Ersatzwohnraum innerhalb der Gartenstadt beziehen, der aus dem normalen Aufkommen an Mieterwechseln bereitgestellt wurde.

Die in diesem Zusammenhang sowieso anstehende aufwändige Sanierung des Dachgeschosses hat die Genossenschaft zum Anlass genommen, dort einen Dachgeschossausbau in Form von einem Staffelgeschoss zu realisieren.

Dies ist möglich, da diese Gebäude nicht innerhalb der denkmalgeschützten Sachgesamtheit liegen. Die Bauzeit wurde durch die Verwendung von vorgefertigten Bauteilen so kurz wie möglich gehalten.

Die Investition für den Dachgeschossausbau in Höhe von rund drei Mio. € finanziert die Genossenschaft aus vorhandenen Barmitteln, die die Mitglieder über die Spareinrichtung zur Verfügung gestellt haben.

Es entstanden 24 qualitativ hochwertige Mietwohnungen neu mit einer Wohnfläche von rund 1.650 qm. Dabei wurden aus statischen Gründen zunächst zusätzlich massive Brettsperrholzelemente mit einer Stärke von 21,6 cm über der vorhandenen Betondecke montiert. Damit diese Decke möglichst wenig Last bekommt, kamen Z-förmige Stahlprofile als Auflager zum Einsatz, die an den bestehenden Mauerwerksaußenwänden befestigt wurden. Die Außen- und Innenwände des neuen Dachgeschosses bestehen ebenfalls aus massiven Brettholzelementen mit einer Stärke von 8,5 cm. Alle Wände waren bereits ab Werk montagefertig zugeschnitten, mit allen erforderlichen Öffnungen für Türen und Fenster versehen und mit Gipskartonplatten beplankt. Die Dämmung erfolgte dann vor Ort auf der Außenseite der Brettholzelemente. Der Innenausbau erfolgte konventionell.

Durch den Dachgeschossausbau konnten weitere unversorgte Mitglieder mit Wohnraum versorgt werden. Die Vermietung erfolgte problemlos und war Anfang 2011 bereits nach relativ kurzer Zeit abgeschlossen. Die zu Projektbeginn kalkulierten Mietansätze wurden erzielt.





Energetische Sanierung

G





#### **GENOSSEN GEHEN VORAN**

Energetische Sanierung bei Genossenschaften

von Dr. Michael Voigtländer

der hierzulande sein Haus ökologisch aufrüstet, ist knapp 55 Jahre alt, verfügt über einen Hochschulabschluss, hat fast 46.000 € in sein Haus investiert und würde sich über eine steuerliche Modernisierungsförderung freuen. Dies sind einige Ergebnisse einer gemeinsamen Studie von IW Köln und KfW zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands. Dabei wurden über 5.500 Haushalte und über 250 Unternehmen, die zwischen 2006 und 2009 Fördermittel für energetische Sanierungen in Anspruch genommen haben, befragt.

Unter den privaten Haushalten sind es die Selbstnutzer die modernisieren (61,3% der sanierten Wohnungen). Die Durchschnittseinkommen der Selbstnutzer entsprechen vorwiegend den Werten der Gesamtbevölkerung, jedoch verfügen diese über ein höheres Bildungsniveau (40% im Vergleich zu 13% bei der Gesamtbevölkerung). Dies deutet auf Informationsdefizite im Hinblick auf die Möglichkeiten der energetischen Sanierung hin. Widerlegen lässt sich die These, dass ältere Haushalte wegen langer Amortisationszeiten generell nicht mehr sanieren (31% sind über 60 Jahre alt).

Von besonderem Interesse sind die Kosten der Sanierung. Selbstnutzer gaben im Durchschnitt 288 € pro Quadratmeter aus. Bei den Kleinvermietern sind es 352 €, bei den Unternehmen mehr als 600 € pro Quadratmeter. Vermieter und Unternehmen bündeln Maßnahmen, um Kosten einzusparen. Selbstnutzer führen mehr Einzelmaßnahmen durch. Viele Maßnahmen der Vermieter dienen auch nicht zur Verbesserung des Energieverbrauchs, wie der Einbau eines Balkons oder die Bädersanierung. Je größer das Objekt, desto günstiger werden die Sanierungen. So liegen die Sanierungskosten bei Einfamilienhäusern mit weniger als 140 Quadratmetern Wohnfläche bei durchschnittlich 304 €, bei größeren Häusern mit mehr als 180 Quadratmetern bei 273 €.

Während für die Eigentümer die Frage der Investitionskosten relevant ist, ist es für die Mieter die des Mietanstiegs. Nach den geltenden Regeln dürfen Vermieter 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Die Untersuchung zeigt: Bei etwa 9% der Unternehmen und 45% der Kleinvermieter blieb die Miete konstant, in 6% der Fälle (Kleinvermieter) bzw. 12% (Unternehmen) wurden die Mieten um mehr als 75% erhöht. Durchschnittlich erhöhen private Kleinvermieter die Miete um 10%, Genossenschaften um 23% und private, öffentliche Unternehmen um 32%.

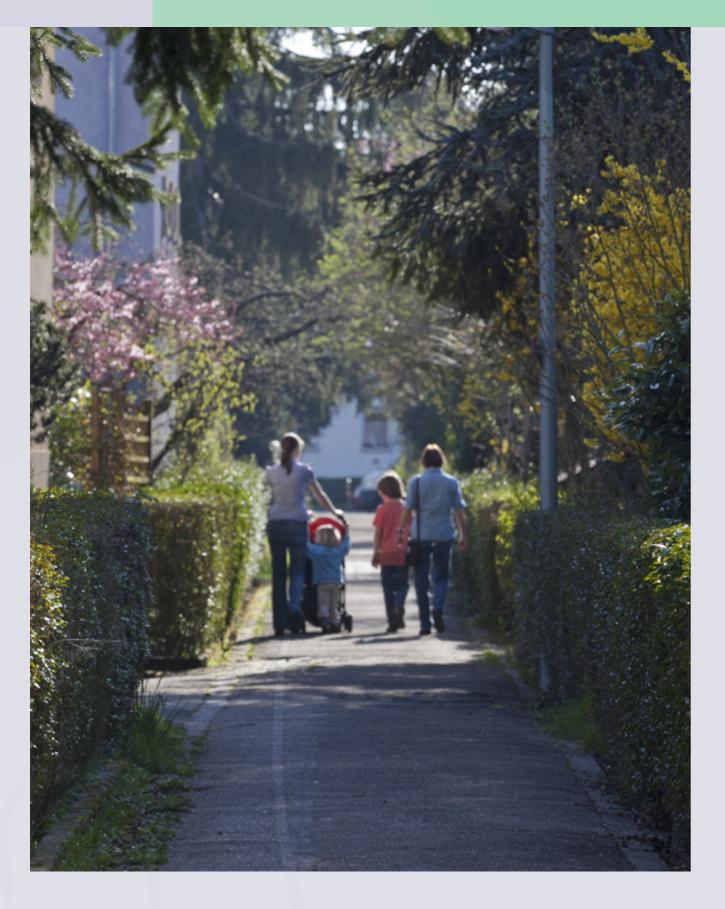
Teils lassen sich diese Unterschiede auf die höheren Sanierungskosten der Unternehmen zurückführen. Ein Teil der Eigentümer kann eine Mieterhöhung wirtschaftlich nicht durchsetzen oder schreckt aufgrund rechtlicher Hemmnisse vor Mieterhöhungen zurück. Für knapp 45% der privaten Haushalte sind bessere Informationen über technische Möglichkeiten bei der energetischen Sanierung wünschenswert. Mit Ausnahme der kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen, bevorzugen auch die Wohnungsunternehmen eher steuerliche Förderungen.

Das wichtigste Argument für die Selbstnutzer stellt die Verringerung der Energiekosten dar. Für Vermieter ist die Substanzerhaltung der Gebäude besonders wichtig. Ebenso die Steigerung der Wohnqualität. Potenzielle Mieterhöhungen, die Aussicht auf weniger Mieterwechsel sowie staatliche Förderungen spielen eine untergeordnete Rolle. Wichtiger war es allen Gruppen, einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Energetische Sanierung

#### Zum Autor

Dr. Michael Voigtländer ist am Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln tätig. Als privates Wirtschaftsforschungsinstitut analysiert das IW Köln Fakten und Zusammenhänge im Bereich der Wirtschaft, Sozialpolitik und der gesellschaftlichen Entwicklung.



Geschäftsbericht 2010



## 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
ONUK – Bernhard Schmitt, www.projektart.eu, Fotostudio Becker, www.fotolia.com © 2011, 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 eG

Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe Telefon 0721/98821-0 Fax 0721/98821-80 info@gartenstadt-karlsruhe.de www.gartenstadt-karlsruhe.de

#### Öffnungszeiten

2010