GESCHÄFTSBERICHT













Inhaltsverzeichnis

Editorial	5
Erfolgreicher Erstbezug der Neubauanlage und	
erfolgreiches Sozialmanagement	
Namen und Fakten	6
Die Genossenschaft auf einen Blick	
Corporate Governance Kodex	7
Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat	
	10
Neubauvorhaben erfolgreich abgeschlossen	10
,Quartier Sonnengrün' mit positiver Resonanz	
Lebendige Gartenstadt	12
Das Sozialmanagement der Gartenstadt auch 2012 überaus erfolgreich	
Genossenschaften liegen im Trend	14
Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG	
Wohnung 21: Anschluss erwünscht	16
Gesellschaftlicher Wandel beeinflusst die Art des Wohnens	
Im Blickpunkt – die Genossenschaften	17
2012 war das Internationale Jahr der Genossenschaften	
Bestandswohnungen zukunftsfähig gemacht	18
Investitionen im Geschäftsjahr 2012	



EDITORIAL

Erfolgreicher Erstbezug der Neubauanlage und erfolgreiches Sozialmanagement



Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2012 war geprägt vom Erstbezug unserer 78 Neubaumietwohnungen mit den 113 neuen Tiefgaragenstellplätzen. Im September 2012 feierten wir mit den neuen Mietern, den direkten Nachbarn sowie unseren Gremienmitgliedern bei Kaiserwetter die Einweihung. Besonders erfreulich ist, dass sich inzwischen viele Menschen – auch ehemalige Skeptiker und Kritiker – positiv über die gelungene Gestaltung der Wohnanlage äußern.

Auch 2012 tätigte die Gartenstadt Karlsruhe eG hohe Investitionen in die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes. Immerhin

wurden 144 Wohnungen mit einem Gesamtaufwand von 9,5 Mio. Euro energetisch saniert. Daneben wurden die Wasserleitungen erneuert, die Warmwasser- und Heizungsversorgung zentralisiert, zahlreiche Wohnungen komplett innen modernisiert und zum Teil Balkone angebaut.

Das Sozialmanagement hat sich für und mit unseren Mitgliedern auch im Jahr 2012 hervorragend weiterentwickelt. Die Gästewohnung am Ostendorfplatz stellt sich als voller Erfolg heraus. Nach kurzer Anlaufzeit im Frühjahr 2012 war diese im restlichen Jahr nahezu vollständig ausgebucht. Außerdem etabliert sich der Hans-Kampffmeyer-Saal als neue Gemeinschaftsfläche. Ausgestattet mit variablem Mobiliar, Küche und modernster Medientechnik können hier neben offiziellen Veranstaltungen unserer Genossenschaft auch gesellige und gemeinsame Aktivitäten durch unsere Mitglieder, aber auch Informationsabende und Versammlungen von örtlichen Vereinen und Institutionen stattfinden.

Unser Dank gilt an dieser Stelle allen, die zu der erfreulichen Entwicklung der Gartenstadt im Geschäftsjahr 2012 beigetragen haben, insbesondere unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen Gremienmitgliedern, aktiven Unterstützern sowie unseren Geschäftspartnern.

Auch für das Jahr 2013 haben wir uns viel vorgenommen. So stehen weitere energetische Sanierungen für rund zwei Mio. Euro und die Realisierung von Nahwärmenetzen zur Versorgung von rund 440 Wohnungen an.

Ob wir diese wichtigen Aktivitäten im Sinne unserer Mitglieder, unserer Umwelt und unserer gesellschaftlichen Verantwortung auch 2014 fortsetzen können, hängt maßgeblich von den politischen Verhältnissen nach der Bundestagswahl im September diesen Jahres ab. Eine mögliche Vermögensabgabe auf Betriebsvermögen würde uns sehr schwer treffen und unsere Investitionstätigkeit in den Bestand nahezu unmöglich machen.

Ihr Ralf Neudeck

Vorstandsvorsitzender

Editorial

B

NAMEN UND FAKTEN

Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand 31.12.2012

Namen und Fakten

Vorstand

Ralf Neudeck (Vorsitzender) Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

Mitarbeiter/innen

Geschäftsführung 1 Angestellte 17 Regiebetrieb 6 Auszubildende 1

Aufsichtsrat

Rainer Wimmer (Vorsitzender) – Dipl.-Ingenieur Wolf Ludwig (Stellvertreter) Architekt Dr. Thomas Greß - Zahnarzt Dr. Elke Grote Ärztin Volker-Michael Haas - Rechtsanwalt Carsten Koch Dipl.-Bauingenieur (FH) ab 08.05.2012 Martin Liesching Dipl.-Ingenieur (FH) Hans Peter Morsch - Wirtschaftsprüfer bis 08.05.2012 Thomas Platt Vorstand Monika Rieger Bankkauffrau Timo Scherr Dipl.-Betriebswirt (FH) Dr. Wolfgang Stüber - Dipl. Chemiker - Dipl.-Ingenieur Frank Zosel

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

	in lausend
Bilanzsumme	96.689
Anlagevermögen	80.154
Geschäftsguthaben	12.383
Spareinlagen	43.823
Rücklagen	9.402
Jahresüberschuss	1.750
Bilanzgewinn	435

Ergänzende Zahlen

Mitglieder	7.968
Sparkonten	6.037
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	2.003
Gesamtmietfläche	152.148
Garagen und Stellplätze	643



CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat

er "Deutsche Corporate Governance Kodex" in der Fassung vom 15. Mai 2012, wurde von der gleichnamigen Regierungskommission erarbeitet und ist die wesentliche Vorschrift zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodextext und die Zusammensetzung der Regierungskommission sind unter www.corporate-governance-code.de im Internet abrufbar.

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

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

Die im vorliegenden Bericht dokumentierten Abweichungen zum Corporate Governance Kodex resultieren aus den grundsätzlichen Differenzierungen zwischen Genossenschaften und börsennotierten Aktiengesellschaften.

Die Besonderheit einer eingetragenen Genossenschaft besteht darin, dass die Anteilseigner nicht nur Kapital zur Verfügung stellen, sondern gleichzeitig Mitglieder und Kunden der Genossenschaft sind. Der Aktionär einer Aktiengesellschaft ist in der Regel nicht gleichzeitig Kunde und interessiert sich in erster Linie für die Rendite seines Anteils und die Wertentwicklung der Aktie an der Börse. Das Mitglied einer Genossenschaft ist vor allem an der Nutzenstiftung gemäß den Vorgaben der Satzung interessiert und möchte über den Bezug der genossenschaftlichen Leistungen gefördert werden. Erst danach kommt die Renditeerwartung.

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

Corporate Governance

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

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. 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. Der Vorstand kann diese Anzahl auf Grund wirtschaftlicher Erwägungen weiter begrenzen.

2.2.3 Teilnahme an der Vertreterversammlung

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 Aufsichtsratsvorsitzenden einberufen.

2.3.2 Elektronische Versendung

Die Einladungen an die Vertreter erfolgen schriftlich.

2.3.4 Verfolgung der Vertreterversammlung

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

3.8 Ordnungsgemäße Unternehmensführung

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

3.9 Gewährung von Krediten an Vorstände oder Aufsichtsräte

Die Gewährung von Krediten ist einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung grundsätzlich nicht erlaubt.

4.2.3 Gesamtvergütung der Vorstände

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

4.2.4 und 4.2.5 Offenlegung der Vergütung für Vorstandsmitglieder

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

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 Aufsichtsrats ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz 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.

5.4.6 Vergütung des Aufsichtsrats

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

7. Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Auf die Besonderheiten der genossenschaftlichen Pflichtprüfung wird verwiesen.



Im September 2012 wurde die Neubauanlage 'Quartier Sonnengrün' feierlich eingeweiht.

Corporate Governance

Corporate Governance



Quartier Sonnengrün

Quartier Sonnengrün

NEUBAUVORHABEN ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

,Quartier Sonnengrün' mit positiver Resonanz

ielorientiert, mit einer klaren Vision und ausgestattet mit einem konkreten Bebauungsplan realisierte die Gartenstadt Karlsruhe eG das Neubauvorhaben 'Quartier Sonnengrün'. Trotz einiger Vorbehalte wurde die Neubauanlage im September 2012 eingeweiht und erfreut sich positiver Resonanz.

Den Entwürfen des beauftragten Architekturbüros 'archis' folgend, entstanden 78 Mietwohnungen, die im Juli 2012 bezogen wurden – zu den ursprünglich kalkulierten Mietpreisen.

Als Wohngenossenschaft zeigt die Gartenstadt Karlsruhe eG mit diesem Projekt, welches familienund seniorengerechte Wohnangebote für Mitglieder ermöglicht, dass zentrale Unternehmensvisionen wie die Bestandsentwicklung und Bestandserweiterung kontinuierlich umgesetzt werden und unterstreicht somit den Anspruch ihres Leitgedankens, die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen zu sein.





Wie erfolgreich das Projekt schon vor Bezug war, zeigt die vom Plan weg vollständige Vermietung der Wohnheiten. Nach dem vollständigen Bezug im Juli 2012 feierten am 7. September 2012 rund 350 Gäste im neu getauften Hainbuchenweg – also mitten im Sonnengrün – den erfolgreichen Abschluss des Neubauvorhabens. Für die Stadt Karlsruhe überreichte Bürgermeister Michael Obert ein Gemälde, das die Gartenstadt aus der Vogelperspektive zeigt. Während der Vorstandsvorsitzende Ralf Neudeck in seiner Ansprache hervorhob, dass das Konzept mit durchweg zufriedenen Mietern voll aufgegangen ist, fand auch der Aufsichtsratsvorsitzende Rainer Wimmer treffende Worte für dieses zukunftsweisende Projekt der Baugenossenschaft.

Hans Bluhm (77) ist einer der neuen Mieter und sehr zufrieden mit seinem neuen Zuhause: "Als Rentner kann ich mich glücklich schätzen, ein so behagliches Zuhause gefunden zu haben. Die barrierefreien Zugänge machen mir die Wege sehr leicht. Ich genieße das Leben hier in der Gartenstadt. Zieht es mich nach draußen, habe ich die Stadtbahn direkt vor der Tür. Die Versorgung in Rüppurr und am Ostendorfplatz ist ideal."

Auch einstige Kritiker des Neubauvorhabens zeigen sich inzwischen angetan von der Wohnanlage. So führte beispielsweise die Bürgergemeinschaft Rüppurr inzwischen ihre Mitgliederversammlung im Hans-Kampffmeyer-Saal durch – dem Gemeinschaftsraum inmitten des Quartier Sonnengrün.





Das Sozialmanagement der Gartenstadt auch 2012 überaus erfolgreich

LEBENDIGE GARTENSTADT

Sozialmanagement

DER HANS-KAMPFFMEYER-SAAL

Als Zentrum für gesellschaftliche Ereignisse und Begegnungen hat sich der Hans-Kampffmeyer-Saal inmitten des Neubaugebietes im Hainbuchenweg bereits bewährt. Benannt nach dem Mitbegründer der Gartenstadt Karlsruhe, Hans Kampffmeyer, ist der 100 m² große Saal Treffpunkt für private Veranstaltungen, Vorträge, Mietertreffen und gemeinsame Aktivitäten, wie Spielenachmittage. Der Saal steht nicht nur Mitgliedern offen, sondern kann auch von Vereinen und sozialen Einrichtungen angemietet werden.

Der Hans-Kampffmeyer-Saal verfügt außerdem über einen kleinen Nebenraum, eine moderne Küche, eine Sanitäranlage, eine Garderobe und eine Terrasse. Ausgestattet sind die Räumlichkeiten mit ansprechendem Mobiliar bis hin zu einer Multifunktionsanlage, bestehend aus Beamer, Mikrofonen, DVD Player, Kabelanschluss und Radio.



Der Hans-Kampffmeyer-Saal im Quartier Sonnengrün bietet Raum für gesellschaftliche Aktivitäten.

Die Kindertage 2012 der Gartenstadt Karlsruhe lockten viele Kinder zum Spielen an den Ostendorfplatz in Rüppurr und den Charlottenplatz in Grünwinkel.

MITGLIEDER-AKTIONEN

Im Rahmen des Sozialmanagements organisiert die Gartenstadt für ihre Mitglieder Aktionen, die den Kontakt und die Gemeinschaft im Sinne der genossenschaftlichen Idee fördern. Das alljährlich stattfindende Nachbarschaftsfrühstück zeigt, dass der Bedarf nach Gemeinschaft vorhanden ist. Am Internationalen Genossenschaftstag wurden insgesamt 29 Frühstücksrunden gezählt, zu denen fast 1.000 Brötchen ausgeliefert wurden.

"Die Gartenstadt aus Kinderperspektive" richtete sich mit zwei Aktionstagen an die Jüngsten der Gartenstadt, die begeistert an Fotoaktionen, einem Luftballonwettbewerb und diversen Spielangeboten teilnahmen.

Ältere Gartenstadt-Bewohner haben die Gelegenheit bei Café- oder Spielenachmittagen im Hans-Kampffmeyer-Saal sich auszutauschen und am gesellschaftlichen Leben aktiv teilzuhaben.

DIE GÄSTEWOHNUNG

Mitglieder und Mieter können seit April 2012 auf die neue Gästewohnung der Gartenstadt Karlsruhe zurückgreifen – ein Angebot der Genossenschaft, das bereits nach kurzer Anlaufzeit hervorragend angenommen wurde und seither nahezu durchgehend ausgebucht ist. Auf 68 m² mit drei Zimmern, Küche und Bad, wurde im Rahmen des Sozialmanagements der Gartenstadt eine voll ausgestattete, moderne und gemütliche Wohnung eingerichtet. Sie ermöglicht Mitgliedern und Mietern, zusätzlichen Wohnraum temporär dazu zu buchen und damit Gästen eine komfortable Unterkunft zu bieten.









VERMITTLUNG VON HILFE

Auch Jugendliche in der Gartenstadt können von den Angeboten des Sozialmanagements profitieren. So haben sie die Möglichkeit, sich mit Tätigkeiten wie Gassi-Gehen oder Hilfe beim Einkauf etwas Taschengeld dazu zu verdienen – mit Dienstleistungen, die den Alltag für ältere Mieter erleichtern.

In Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen in Karlsruhe bietet die Gartenstadt überdies Dienstleistungen an, die selbstbestimmtes Leben in den gewohnten vier Wänden auch im fortgeschrittenen Alter ermöglichen. Dazu gehört auch das Hausnotruf-System, das mit dem DRK Kreisverband Karlsruhe e.V. in der Gartenstadt realisiert wurde.

Sozialmanagement

GENOSSENSCHAFTEN LIEGEN IM TREND

Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

Aufsichtsrat



ie derzeitige Diskussion um knappen Wohnraum und bezahlbare Mieten zeigen zwei Eigenschaften der Wohnungswirtschaft. Erstens muss man in längeren Zeiträumen denken und handeln, und zweitens regeln – auf die Mieten bezogen – Angebot und Nachfrage den Preis.

Da Wohnraum nicht von heute auf morgen entsteht und in den Großstädten Grund und Boden ein knappes Gut ist, muss man verschiedene Strategien verfolgen – Erweiterung des Wohnraumes im Bestand, wie beispielsweise im Krokusweg, und Neubau auf den noch freien, bereits erschlossenen Grundstücken, auch Nachverdichtung genannt, wie

gerade im Quartier Sonnengrün erfolgt.

Beide Ziele verfolgt die Gartenstadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten und mit Augenmaß. Der neue Karlsruher Mietspiegel 2013 ist eine hilfreiche Orientierung für alle Beteiligten. Dabei zeigt sich, dass die Baugenossenschaften verantwortungsvoll mit diesem sensiblen Thema umgehen und in der Regel immer unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Das Wohnrecht auf Lebenszeit ist ein weiterer großer Vorteil und bietet die gewünschte Sicherheit der Mieter.

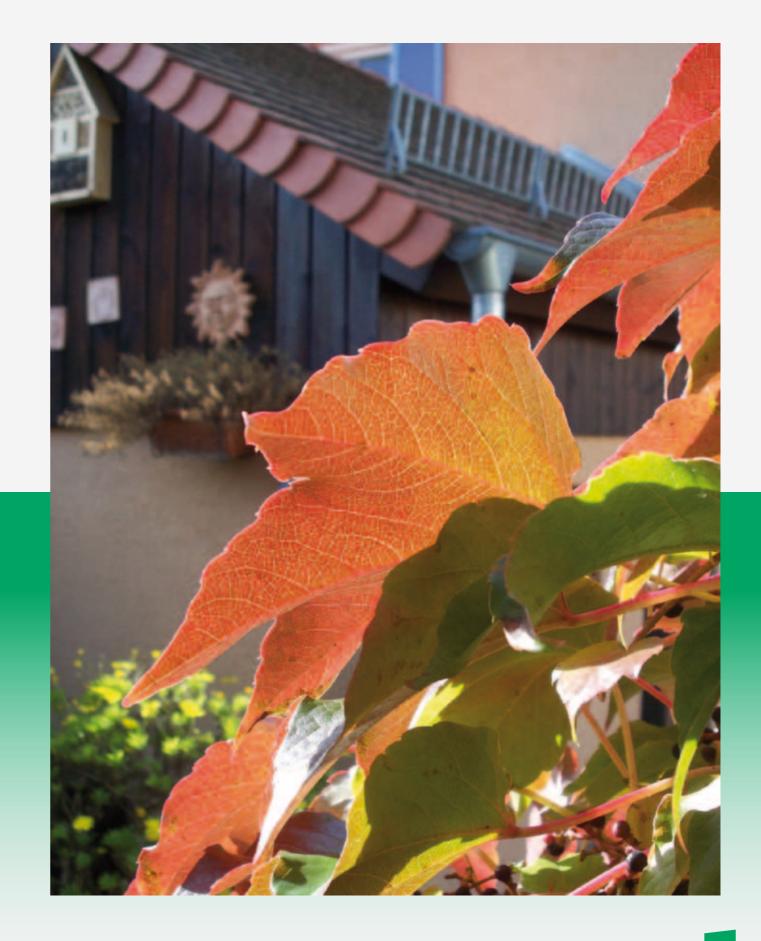
Natürlich müssen Genossenschaften auch wirtschaftlich arbeiten, sonst würden sie die Vermögenswerte der Mitglieder vernichten. Aber sie können immer im unteren Bereich der Wirtschaftlichkeit agieren. Ihr Streben ist nicht die Gewinnmaximierung sondern der Erhalt und der stetige Ausbau der Vermögenswerte der Mitglieder. Die Gartenstadt fördert zusätzlich den sozialen Zusammenhalt der Mitglieder durch das inzwischen etablierte und gut angenommene Sozialmanagement.

Im Spannungsfeld der Marktkräfte und der damit verbundenen Realitäten und der berechtigten Forderung der Menschen nach bezahlbarem und sicherem Wohnraum ist die Genossenschaft die ideale Gesellschaftsform.

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

Rainer Wimmer

Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG





Gesellschaft

obilität gehört heute zum Alltag. Zu einem Alltag, der in der bildungsgeprägten Wissensgesellschaft vom Wunsch nach Karriere, Selbstverwirklichung und Lebensqualität geprägt ist. "Die Arbeit wird immer intensiver und konzentrierter, zeitlich länger und psychisch belastender, dafür aber auch - aus der Sicht der Unternehmen - immer produktiver und effektiver", diagnostiziert der Trendforscher Dr. Horst W. Opaschowski.

Gesellschaftlicher Wandel beeinflusst die Art des Wohnens

Gleichzeitig rückt in der Wellness-Kultur die Balance von Körper, Geist und Seele in das Zentrum des Diskurses, wie Matthias Horx, Gründer des Zukunftsinstituts Trend-Büro in Hamburg, feststellt. "Das klare räumliche und zeitliche Gegenüber von Arbeit und Freizeit wird mehr und mehr verschwinden", bringt Prof. Walter Siebel, Fachbereichsleiter Soziologie an der Carl-von-Ossietzky Universität Oldenburg, beide Trends auf einen Punkt. Der Arbeitsplatz beziehungsweise das Büro in der Wohnung ist nicht mehr nur für Selbstständige und Teleworker eine Selbstverständlichkeit. Die Wohnung dient sowohl als Arbeits- als auch als individueller Rückzugsort und Ruhepol und muss daher groß, multimedial vernetzt, barrierefrei und flexibel gestaltbar sein.

Die gesellschaftliche Entwicklung hat die typische Wohnungsaufteilung Kinderzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer und Elternschlafzimmer überholt. Haushalt ist nicht mehr gleichbedeutend mit Familie. Eine steigende Anzahl an Singles, Alleinerziehenden und kinderlosen Paaren sowie Kombi- oder Patchworkfamilien aus wiederverheirateten Geschiedenen mit Kindern definiert die Wohnungsnutzung und -aufteilung neu. Die Gesellschaft ist pluralistischer als je zuvor und besteht aus einer Fülle zeitgleich nebeneinander existierender Lebensformen und Lebensstile. Zukunftsforscher Matthias Horx sagt voraus: "Das Zeitalter der standardisierten Massenprodukte neigt sich dem Ende zu, das individuelle Massenprodukt entsteht." Der Gesellschaftswandel beeinflusst auch den Wohnungsmarkt.

Sonderwohnformen wie "Betreutes Wohnen", Studentenwohnheime aber auch Lofts, große multifunktionale Wohnungen in ehemaligen Industrie- und Nutzbauten, erfreuen sich an wachsendem Interesse. "Back to the roots" lautet die Orientierung der Mehrgenerationenhäuser. Diese Häuser bieten, was in Familien nur noch selten stattfindet: das Zusammenleben dreier oder mehr Generationen unter einem Dach. Mehrgenerationenhäuser haben jedoch gegenüber bisherigen Modellen den Vorteil, dass sowohl Alt wie Jung die Wohnungstür hinter sich schließen kann, wenn die "Adoptivfamilie" die Nerven angreift. Soziale Anbindung ohne feste Verbindung oder Verpflichtung lautet die Maxime.

Da sich die Alterspyramide im Laufe der nächsten hundert Jahre umkehren wird, die Bevölkerungszahl in Deutschland aller Voraussicht nach also zurückgeht, wird sich der Wohnungsmarkt noch stärker zu einem Kundenmarkt entwickeln. Digitalisierung des Lebensraums und individuelle Wohnwünsche werden weiter zunehmen. Zu den bestimmenden Merkmalen werden Qualität, Größe und Wohnwert des Wohnraums avancieren.



EIN GEWINN FÜR ALLE Die Genossenschaften

Genossenschaften

IM BLICKPUNKT – DIE GENOSSENSCHAFTEN

2012 war das Internationale Jahr der Genossenschaften

ie Vereinten Nationen haben 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften aufmerksam zu machen. Die genossenschaftliche Gruppe in Deutschland startete anlässlich des Ehrenjahres eine weltweit einmalige Kampagne unter dem Motto "Ein Gewinn für alle – die Genossenschaften".

Die Kampagne stellte die Genossenschaften als regional verankerte und verantwortliche Unternehmen in den Mittelpunkt. Das Motto drückt aus, dass die Genossenschaften nicht nur wirtschaftlich erfolgreich sind, sondern auch die Gesellschaft in vielerlei Hinsicht bereichern. Die Mitglieder werden gefördert und es wird für die Menschen in der Region Verantwortung übernommen. Zentrale Grundwerte wie Regionalität, Partizipation, Gemeinschaft, Verantwortung und Vielfalt werden als wichtige Merkmale der Genossenschaften betont. Seit über 150 Jahren gibt es genossenschaftliche Zusammenschlüsse in unterschiedlichen Märkten. Genossenschaften leisten in vielen Ländern einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung.

Die Gartenstadt Karlsruhe eG hat sich als Wohnungsgenossenschaft das Ziel gesetzt, den Mitgliedern aller Generationen ein sicheres Zuhause im Grünen zu bieten und ausgezeichnete Möglichkeiten zur Vermögensbildung bereitzustellen. "Die genossenschaftliche Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und Mitarbeitern nehmen wir sehr ernst", sagt Vorstandsvorsitzender Ralf Neudeck und hebt die zahlreichen Projekte im Bereich des Sozialmanagements hervor, die den Genossenschaftsgedanken stützen. Neben dem Nachbarschaftsfrühstück, das am Tag der Genossenschaften stattfand, sind dies stetig wachsende Service- und Freizeitangebote für den individuellen Bedarf der Mitglieder.

Die positive öffentliche Wahrnehmung der genossenschaftlichen Idee durch das Internationale Jahr der Genossenschaften soll auch über 2012 hinaus erhalten werden. Der weltweite genossenschaftliche Dachverband ICA (International Co-operative Alliance) hat daher auf der Abschlussveranstaltung zum Internationalen Jahr bei den Vereinten Nationen in New York eine "Dekade der Genossenschaften" ausgerufen. Die deutschen Genossenschaftsverbände haben in diesem Zusammenhang entschieden, die erfolgreiche "Ein Gewinn für alle"-Kampagne auch über das Jahr 2012 hinaus weiterzuführen.



Bestandswohnungen zukunftsfähig gemacht

Investitionen im Geschäftsjahr 2012

m Bereich der Wohnungswirtschaft sind die Themen energetische Sanierung und Einsatz alternativer Energien allgegenwärtig. Wie kann Energie eingespart werden, wie kann Energie effizient der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden? Im Unternehmensleitbild verankert sind bewusst die Bestandserhaltung und -entwicklung – Aufgaben, denen die Gartenstadt Karlsruhe kontinuierlich nachkommt. So sind entsprechende Maßnahmen auch 2012 umgesetzt worden. Die Investitionen dieses Geschäftsjahres sorgen dafür, dass die Bestandswohnungen qualitativ zukunftsfähig gemacht werden.

Die einzelnen Maßnahmen im Überblick:

Agathenstr. 12 a / Salmenstr. 35

Bei dieser Maßnahme wurden sieben Wohneinheiten mit 314 m² Wohnfläche saniert. Das Investitionsvolumen betrug 500.000 €.

Eckenerstr. 27 – 31

In Grünwinkel wurden 23 Wohneinheiten mit 1.044 m² saniert. Zusätzlich wurden hier Anbaubalkone errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 1,7 Mio. €. Die Zentralheizung wurde bis zur endgültigen Versorgung mit Fernwärme provisorisch mit Gas beheizt. Die Wohnungen erhielten neue, vorgestellte Balkone.



Agathenstr. 26 – 28, Turnerstr. 35 – 41 und Römerstr. 2

Die zweitgrößte Maßnahme in 2012 mit 51 Wohneinheiten und 2.535 m² Wohnfläche erforderte ein Investitionsvolumen von 2,79 Mio. €. Auch dieses Objekt wurde an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen. Zusätzlich wurde hier die Außenanlage komplett neu gestaltet. Gemeinsame Müllhäuser, auch für die Reihenhäuser in der Zollstraße, wurden errichtet.

Krokusweg 32 - 44

Für 48 Wohneinheiten auf 2.925 m² Wohnfläche erfolgte die Energetische Sanierung mit einem Investitionsvolumen von 3,74 Mio. €. Zusätzlich wurde hier in einem Neubau die Heizzentrale für alle Wohnungen untergebracht. Die Beheizung erfolgt überwiegend klimaneutral mit einer Pelletheizung. Die Wohnungen erhielten neue, vorgestellte Balkone.

Am Eichelgarten 21 – 23

Als letzter Geschosswohnungsbau in der Straße "Am Eichelgarten" wurde das Haus 21 bis 23 mit 12 Wohnungen und 966 m² Wohnfläche mit einem Investitionsvolumen von 760.000 € saniert.

Rheinhafenstr. 36

Das Gebäude verfügt über zwei Wohnungen und eine Ladeneinheit mit 253 m² Wohn- und Nutzfläche. Neben der energetischen Sanierung bei einem Investitionsvolumen von 310.000 € wurde zusätzlich eine Fernwärmeübergabestation eingerichtet, von der aus weitere Gebäude der Gartenstadt in Daxlanden versorgt werden sollen. Bis zum Anschluss an die Fernwärme wird provisorisch mit Gas beheizt.

Im Rahmen dieser Maßnahmen erhielten die Gebäude neue Fenster, neue Dächer sowie Zentralheizungsanlagen und wurden rundum gedämmt. Außerdem wurden die Wasserleitungen saniert. Ergänzend wurden Wohnungseingangstüren und Hauseingangstüren erneuert.

2013 werden 28 Wohnungen in der Charlottenstr. 30–38, Breisgaustr. 7, Herrenalber Str. 38a und Resedenweg 107 energetisch saniert.









Energetische Sanierung





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

ONUK – Bernhard Schmitt, www.projektart.eu, Fotostudio Becker, Simon Münch, © Kurhan - Fotolia.com, © Valua Vitaly - Fotolia.com, © absolut - Fotolia.com, © Gina Sanders - Fotolia.com © 2013, 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

2012