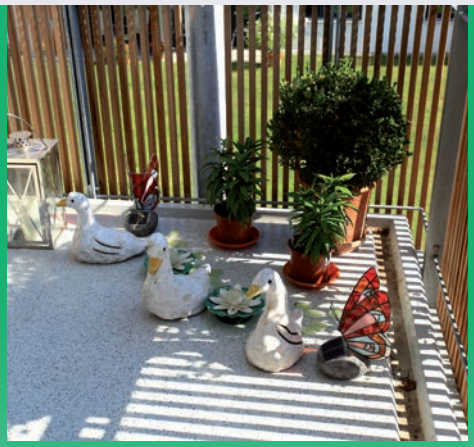
GARTENSTADT
Karlsruhe

GESCHÄFTSBERICHT 2013



2013

GARTENSTADT
Karlsruhe

INHALT

A **Editorial** 5
Zum Förderauftrag der Genossenschaft

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

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

D **Neue Webseite der Gartenstadt gestartet** 10
Relaunch nach Mitgliederbefragung

E **Ein Stück soziale Verantwortung** 12
Gartenstadt unterstützt DESWOS

F **Überall Baustellen!** 14
Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

G **Mitgliederbindung und soziale Verantwortung** 16
Vielfalt und Kreativität prägen den 1. Gartenwettbewerb der Gartenstadt

H **Eine Investition in die Zukunft** 17
Studie belegt volkswirtschaftlichen Nutzen energetischer Gebäudesanierung

I **Umweltfreundlich wohnen** 19
Auch 2014 setzt die Gartenstadt Karlsruhe auf Bestandsentwicklung

EDITORIAL

Zum Förderauftrag der Genossenschaft

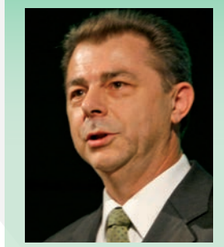
Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Auswirkungen der Euro- und Finanzkrise gehört auch, dass die Geschäftsguthaben bei Wohnungsgenossenschaften von den Menschen als sichere Häfen zur Kapitalanlage gesehen werden. Dieses Vertrauen ehrt uns alle, führt aber insbesondere bei Genossenschaften mit traditionell relativ hoher Dividendenzahlung zu großen finanziellen Belastungen und Mittelabflüssen. Diese fehlen dann zur Erfüllung des eigentlichen Kernförderauftrags, nämlich dem Schaffen und Bewirtschaften von Wohnraum für die Mitglieder.
Deshalb richten wir in diesem Beitrag den Fokus auf den Förderauftrag unserer Genossenschaft für ihre Mitglieder.
Die Grundlage für das Handeln unserer Genossenschaft stellt die wirtschaftliche und soziale Mitgliederförderung durch Selbsthilfe und die genossenschaftliche Selbstverwaltung dar. Wir sind ausschließlich in den südlichen Stadtteilen von Karlsruhe tätig und haben dadurch eine starke örtliche Verbundenheit mit unseren Mitgliedern, den Handwerksfirmen, den Banken, der Kommune und der Öffentlichkeit.
Unser hauptsächlicher Förderauftrag besteht in der Nutzenstiftung für unsere Mitglieder. In allererster Linie stellen wir hierzu Wohnraum in attraktiven Lagen zu angemessenen und dennoch preiswerten Mieten zur Verfügung. Gleichzeitig genießen unsere Mieter eine Sicherheit wie sonst nirgends auf dem Wohnungsmarkt. Denn unsere Genossenschaft verzichtet grundsätzlich auf ihr Kündigungsrecht. Finanziell fördern wir unsere Mitglieder mit dem Angebot der eigenen Spareinrichtung. Hier bieten wir im Vergleich zum Markt traditionell bessere Zinsen für die vergleichbaren Anlagen. Unser Angebot im Sozialmanagement rundet dies alles hervorragend ab.
Damit wir diesen Auftrag erfüllen können, müssen wir die Substanz der genossenschaftlichen Immobilien natürlich ständig erhalten und nach Möglichkeit verbessern. Auch der Neubau von bedarfsgerechten Wohnungen gehört dazu.
Hierzu verwenden wir die Überschüsse aus der Bewirtschaftung und schütten eine Dividende nur in angemessener Höhe aus. Es findet deshalb auch keine Gewinnmaximierung oder Spekulation statt.
Die Entwicklung an den Finanzmärkten hat jedoch bewirkt, dass wir trotz der von unserem Vorstand beschlossenen Zeichnungseinschränkung bei den Geschäftsanteilen, die nicht zwingend wegen der Wohnungsüberlassung notwendig sind, nach wie vor deutliche Zuflüsse hatten. Dies führt dazu, dass für das Jahr 2013 eine unveränderte Dividende von vier Prozent inklusive der auch von uns zu zahlenden Kapitalertragsteuer bei rund 750.000 Euro liegen würde.
Vorstand und Aufsichtsrat sehen jedoch keinen Förderauftrag darin, für die risikoarme Kapitalanlage in Geschäftsguthaben eine – für heutige Zeiten – Traumrendite zu bieten. Deshalb haben wir der Vertreterversammlung vorgeschlagen, die Dividende auf drei Prozent abzusenken und damit die Möglichkeiten zur Erfüllung des Förderauftrags zu stärken.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender

Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender



Rainer Wimmer

Ralf Neudeck

NAMEN UND FAKTEN

Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand 31.12.2013

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
Frank Bach	– Dipl.-Ingenieur ab 04.06.2013
Dr. Thomas Greß	– Zahnarzt
Dr. Elke Grote	– Ärztin
Volker-Michael Haas	– Rechtsanwalt
Carsten Koch	– Dipl.-Bauingenieur (FH)
Martin Liesching	– Dipl.-Ingenieur (FH)
Thomas Platt	– Vorstand
Monika Rieger	– Bankkauffrau
Timo Scherr	– Dipl.-Betriebswirt (FH)
Dr. Wolfgang Stüber	– Dipl.-Chemiker
Frank Zosel	– Dipl.-Ingenieur bis 04.06.2013

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	107.035
Anlagevermögen	83.995
Geschäftsguthaben	13.108
Spareinlagen	49.752
Rücklagen	10.497
Jahresüberschuss	1.583
Bilanzgewinn	494

Ergänzende Zahlen

Mitglieder	8.304
Sparkonten	6.354
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	2.003
Gesamtmietfläche	152.104
Garagen und Stellplätze	643

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat

Der ‚Deutsche Corporate Governance Kodex' in der Fassung vom 13. Mai 2013 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 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 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.

CORPORATE GOVERNANCE

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

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

Lediglich folgende Empfehlungen wurden und werden nicht angewendet:

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

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

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

2.2.3 Teilnahme an der 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.

2.3.3 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.

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

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

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

NEUE WEBSEITE DER GARTENSTADT GESTARTET

Relaunch nach Mitgliederbefragung

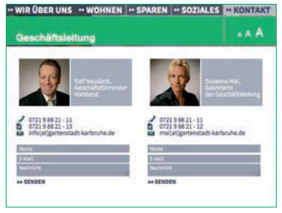
Seit dem 25. Februar 2014 ist die neue Webseite der Gartenstadt Karlsruhe online. Der Neugestaltung und -konzeption ging eine umfangreiche Validierungs- und Planungsphase in 2013 voraus.

Die Halbwertszeit digitaler Medien wird zunehmend geringer. Immer kürzere Entwicklungszeiten bei PCs, Laptops und vor allem auch mobilen Endgeräten wie Smartphones oder Tablets bringen nicht nur den Konsumenten in Zugzwang, sondern auch die Unternehmen. So war es für die Gartenstadt Karlsruhe selbstverständlich, den neuen Anforderungen an Gestaltung, Technik und Funktionalität, aber auch veränderten Lesegewohnheiten im Bereich Onlinemedien Rechnung zu tragen. Mit dem Ziel, sich im Internet modern und noch benutzerfreundlicher zu präsentieren, wurden entsprechende Maßnahmen getroffen.

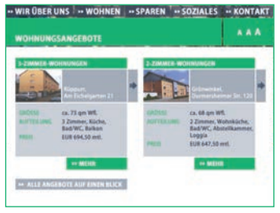
Die Basis bildete eine Umfrage unter Mitgliedern des Aufsichtsrates der Gartenstadt Karlsruhe und der Vertreterversammlung. Erkenntnisse zum Nutzerverhalten, zur inhaltlichen Ausrichtung und zur Handhabung flossen in die Gesamtkonzeption ein, die in Zusammenarbeit mit der Agentur projektart – vogel rosenbaum & partner entstand.

Der Umfrage zufolge ist den Mitgliedern die Informationsbeschaffung über die Webseite wichtig, auch wenn traditionelle Kommunikationswege wie das Telefon, der Gang in das Kundenzentrum oder die Mitgliederzeitschrift nach wie vor sehr stark genutzt werden.
Bei der Entstehung der neuen Webseite wurden konkrete Wünsche und Erfahrungen von Nutzern von Beginn an berücksichtigt. So ist vielen Mitgliedern der schnelle Zugriff auf die Ansprechpartner der einzelnen Bezirke wichtig, um direkt in Kontakt treten zu können. Auf der neuen Webpräsenz sorgen nun Kontaktformulare dafür, dass die gewünschten Vertreter mit wenigen Klicks direkt über die Startseite erreichbar sind. Diesen Informationstransfer ohne Umschweife fördert außerdem die klar gegliederte Navigation. Inhaltliche Schwerpunkte suchen viele Nutzer bei den Themen ‚Mietrecht' und ‚Ausschreibungen'. Für die Wohnungsangebote, die jeweils am Monatsende online verfügbar sind, wurde daher eine anschauliche und illustrierte grafische Form gewählt, die dem Nutzer strukturiert die für ihn passenden Objekte selektiert und per Mausklick die gewünschten Zusatzinformationen liefert. Ein ansprechender Newsletter im Gartenstadt-Erscheinungsbild informiert ebenfalls monatlich über die neuen Angebote und dient als Schnittstelle zu den Informationen auf der Webseite.
Den ohnehin beliebten Aktivitäten im Bereich Sozialmanagement wird auch auf der Webseite eine besondere Bedeutung zugemessen. Aktionen und Termine werden bereits auf der Startseite in der Rubrik ‚Aktuelles' mit anschaulichen Bildern angezeigt, für die Gästewohnung gibt es einen übersichtlichen Belegungskalender mit der Möglichkeit der direkten Buchung über ein Online-Formular.

Im Hinblick auf die sozialen Medien zeigt die Umfrage deutlich, dass Facebook, Twitter und YouTube bei den Mitgliedern eine eher untergeordnete Rolle spielen. Auch für eine Gartenstadt-App sprachen sich nur wenige Befragte aus.
Die optimierte Darstellung der Webseite auf mobilen Endgeräten ist der Gartenstadt jedoch ein Anliegen, da immer mehr Nutzer Webseiten mobil über Smartphones oder Tablets aufrufen. Dies ermöglicht den Nutzern, ortsunabhängig in gleichem Umfang auf die Inhalte zuzugreifen.



Kontaktformulare



Wohnungsangebote

Buchungskalender

Gartenstadt unterstützt DESWOS

EIN STÜCK SOZIALE VERANTWORTUNG

Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) steht für ein weltweit menschenwürdiges Zuhause. Als Förderer trägt die Gartenstadt Karlsruhe eG zur Arbeit der Hilfsorganisation bei und übernimmt somit ein Stück soziale Verantwortung weltweit. Mit ihrem Engagement stärkt die Gartenstadt die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den DESWOS-Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

‚Wohnraum schaffen' lautet das verbindende Ziel der DESWOS als Organisation der Wohnungswirtschaft. Die Gartenstadt trägt mit ihrem Mitgliedsbeitrag und Spenden dazu bei, das Leben der Menschen in unwürdigen und bedrohlichen Wohnsituationen zu verbessern. Aktuell baut die DESWOS ein Wohnheim für junge Straßenmädchen in Kampala, Uganda. Dort werden diese von Franziskanerinnen betreut und für den Schulbesuch oder eine Ausbildung motiviert.

Darüber hinaus hilft die DESWOS mit einem Entwicklungsprogramm für benachteiligte Fischerfamilien in Alleppey, Indien, Existenzen zu sichern. Für 3.000 Frauen und ihre Familien bedeutet diese Unterstützung den Start in die wirtschaftliche Unabhängigkeit: Sie nutzen das Umfeld ihrer Häuser und Brachland für den Gartenbau und setzen neue Kenntnisse für die organische Landwirtschaft, Kleinviehzucht und Milchwirtschaft ein.

Ressourcenschutz in Alleppey, Indien

Bau eines Mädchenwohnheimes in Kampala, Uganda

Bau einer Dorfschule
in San Antonio de Tomayunca, Nicaragua

Auch zur Förderung von Bildung und Ausbildung leistet die DESWOS einen wichtigen Beitrag. In San Antonio de Tomayunca, Nicaragua, werden 340 Schülerinnen und Schüler unter schwierigen Bedingungen unterrichtet: Im Schichtbetrieb in beengten Klassenräumen, auf Gängen, unter freiem Himmel und sogar in einer Küche. Für diese Kinder und Jugendlichen baut DESWOS zusätzliche Klassenräume und Toiletten.

Mit der Gartenstadt Karlsruhe eG als Partner und Unterstützer kann die DESWOS weiterhin mit den betroffenen Menschen in den Partnerländern arbeiten – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause.

DESWOS

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

Wegen der neoliberalen Ausrichtung der Wirtschaftspolitik, oft erzwungen durch die Strukturanpassungsauflagen des Internationalen Währungsfonds oder als Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise, 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.

Entwicklungshilfe

ÜBERALL BAUSTELLEN!

Rainer Wimmer,
Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

Vielleicht wird das Wort Investitionsstau das Unwort des Jahres. Grundlage dafür ist die Eigenart von Infrastruktur und Immobilien, dass man sie jahrelang vernachlässigen kann und sie trotzdem noch irgendwie funktionieren.

Man kann damit die Bilanzen oder den Staatshaushalt kurzfristig gut aussehen lassen. Allerdings lebt man dann auf Kosten der Substanz und das dicke Ende kommt mit Sicherheit. Aber man spart dabei nicht sondern verschiebt lediglich die Kosten in die Zukunft. Nur, irgendwann ist die Zukunft Gegenwart. Und das erleben wir gerade.

Wir alle stehen immer wieder vor der Frage: Was ist besser, der kurzfristige Erfolg – die Gier gilt hier oft als Triebfeder – oder die längerfristige strategische Ausrichtung unseres Handelns. Die jüngere Vergangenheit war in großen Teilen der Wirtschaft eindeutig von kurzfristigem Handeln geprägt. Die Auswirkungen haben wir alle zu spüren bekommen und spüren sie heute noch durch die Banken- und Eurokrise.

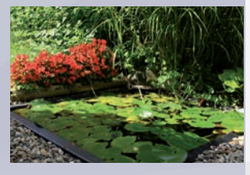
Genossenschaften unterliegen nicht dem kurzfristigen Handlungsdruck von Aktienmärkten oder Gewinnmaximierung. Sie können langfristig und strategisch arbeiten. Aber auch Baugenossenschaften können nur das Geld ausgeben, das sie in der Regel durch Mieteinnahmen erwirtschaften. Und abhängig von der Bausubstanz, der Wohnungsstruktur mit Einzelobjekten oder Mietshäusern und anderen Rahmenbedingungen wie Denkmalschutz, demografischer Wandel und Marktlage, muss auch hier die richtige Balance zwischen Investitionen in den Bestand und/oder Neubau gefunden werden. Das war und ist die große Herausforderung, vor der die Gartenstadt Karlsruhe immer noch steht. Wir haben in der jüngsten Vergangenheit gezeigt, dass wir unter all den Abwägungen die richtigen Entscheidungen getroffen haben. Weitere Entscheidungen stehen an. Alle Beteiligten in Vorstand und Aufsichtsrat werden auch bei zukünftigen Projekten sorgfältig die Vor- und Nachteile abwägen und das Gespräch mit den direkt Betroffenen suchen. Wir hoffen allerdings, dass aufgrund der positiven Entwicklung der Gartenstadt das Verständnis für die zu treffenden Entscheidungen überwiegt.

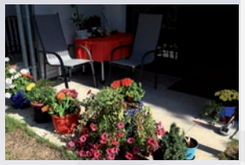
In diesem Sinne wünsche ich unserer Gemeinschaft ein weiterhin gutes genossenschaftliches Zusammenwirken.

Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

MITGLIEDERBINDUNG UND SOZIALE VERANTWORTUNG

Vielfalt und Kreativität prägen den ersten Gartenwettbewerb der Gartenstadt Karlsruhe





Mit dem Sozialmanagement der Gartenstadt Karlsruhe, das Gartenstadt-Mitgliedern über den Wohnraum hinaus wohnbegleitende Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten anbietet, fördert die Gartenstadt die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld und stärkt das positive Miteinander – im Sinne des genossenschaftlichen Zusammenhalts. Mit der Idee, einen Wettbewerb zu initiieren, der die Gärten und Balkone der Gartenstadt bewertet und prämiert, geht die Gartenstadt neue Wege und stößt dabei auf viel Motivation bei den Mietern.

Der Wettbewerbs-Ausschreibung folgten zwölf Mietparteien, die ihre Gärten und Balkone fotografieren und von einer dreiköpfigen Jury begutachten ließen. Die Bewertung erfolgte in den Kategorien Gärten und Balkone/ Terrassen nach insgesamt zehn festgelegten Kriterien. Dabei wurden Aspekte wie Pflanzenvielfalt, Natürlichkeit, Individualität, Regenwassernutzung, Nistmöglichkeiten und das Erscheinungsbild in Harmonie und Pflege berücksichtigt.

Die Jury – mit Irina Hansmann, Manfred Pfeiffer und Simon Münch durch Gartenstadt-Experten besetzt – überzeugte sich vor Ort, mit wieviel Begeisterung die Mieter ihre Gärten und Balkone pflegen. Beeindruckt zeigten sich die Juroren, wie individuell und liebevoll die Gärten gestaltet sind. Die Bilder auf dieser Seite veranschaulichen den glänzenden optischen Eindruck. Gleichermaßen war der Jury wichtig, neben visuellen Aspekten den wertvollen Beitrag der Gärten und Balkone für die Lebensqualität anzuerkennen. Immerhin sind Qualität und Quantität der Pflanzenarten entscheidende Kriterien für eine gesunde Artenvielfalt.

Tatsächlich prägen die Mieter mit ihrem Engagement für die Gärten und Balkone das Gesamtbild der Gartenstadt, ergänzen so die besonders charakteristische Architektur der Gartenstadt-Häuser und betonen den unverkennbaren Gartenstadt-Charme.

Das gärtnerische Potential in der Gartenstadt ist groß und sicher fühlen sich nach dem erfolgreichen ersten Gartenwettbewerb viele weitere Gartenstadtbewohner angespornt, selbst bei der zweiten Auflage in 2015 dabei zu sein.

EINE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Studie belegt volkswirtschaftlichen Nutzen energetischer Gebäudesanierung

Im Gebäudesektor entstehen mittel- und unmittelbar fast ein Drittel der deutschen CO_2-Emissionen sowie knapp 40 % des Endenergieverbrauchs. Dies zeigt deutlich, dass Gebäude energieeffizienter werden müssen und dass der verbleibende Energiebedarf zunehmend durch erneuerbare Energien abgedeckt werden sollte. Die Bundesregierung will den Primärenergiebedarf des Gebäudesektors bis 2050 um 80 % reduzieren. Infolgedessen müsste die Sanierungsrate von Bestandsgebäuden auf mindestens 2 % pro Jahr ansteigen.

Anfang April 2014 veröffentlichte die Prognos AG im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine Studie zur ‚Ermittlung der Wachstumswirkungen der KfW-Förderprogramme zum Energieeffizienten Bauen und Sanieren'. Diese Studie belegt, dass energetische Gebäudesanierungen durchaus positive Effekte auf die Volkswirtschaft haben können.
„Die neue Prognos-Studie zeigt, dass Deutschland trotz hoher Investitionskosten von der Energiewende profitiert", betont Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW.

Die Studie bestätigt zudem das enorme Einsparpotential in Sachen CO_2-Emission. Der CO_2-Ausstoß könnte durch die energetische Gebäudesanierung bis 2050 um 67 Mio. Tonnen pro Jahr sinken. Die privaten Wohnungsbauinvestitionen in Höhe von rund 840 Mrd. € um dieses Potential zu heben, tragen im Schnitt 0,4 % zum jährlichen Bruttoinlandsprodukt bei und sichern durchschnittlich zwischen 200.000 und 300.000 Arbeitsplätze pro Jahr. Die Steuern und Abgaben aus der erhöhten Bruttowertschöpfung und Beschäftigung übersteigen sogar die eingesetzten Fördermittel.

Die Mehrkosten, die tatsächlich dem höheren Energiestandard zugutekommen, betragen je nach angestrebtem Standard nur rund 25 % bis 45 % der Gesamtkosten einer energetischen Sanierung. Stephan Kohler, Geschäftsführer der Deutschen Energie-Agentur (dena) und Sprecher der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz, betont: „Die Mehrkosten für die energetischen Maßnahmen lassen sich über die Energieeinsparung refinanzieren. Das zeigen hunderte Praxisbeispiele der dena."

Diese Aussage stützt auch eine von co2online veröffentlichte Auswertung von 1,2 Millionen Gebäudedaten, bei denen der Heizenergieverbrauch bei vollsanierten Gebäuden um durchschnittlich 52 % gesenkt werden konnte. Gut die Hälfte der Energieeinsparungen konnten bei den untersuchten Gebäudedaten auf Wärmedämmung zurückgeführt werden. Eine deutschlandweite Befragung unter 1.000 Hausbesitzern macht außerdem deutlich, dass die größte Motivation von Hausbesitzern für eine energetische Gebäudesanierung die stetig steigenden Preise für fossile Energieträger sind.

Die Gartenstadt Karlsruhe geht seit mehreren Jahren mit gutem Beispiel voran und setzt konsequent auf die schrittweise Sanierung des Wohnungsbestands.

Textauszüge und weiterführende Informationen: www.klima-allianz.de, www.dena.de

UMWELTFREUNDLICH WOHNEN

Auch 2014 setzt die Gartenstadt Karlsruhe auf Bestandsentwicklung

In den vergangenen fünf Jahren hat die Gartenstadt Karlsruhe eG in 13 zum Teil aus mehreren Einzelgebäuden bestehenden Objekten insgesamt rund 280 Wohnungen aufwändig energetisch saniert.

Bei allen Objekten wurde die Gebäudehülle gedämmt und es wurden neue Fenster eingebaut. Im Rahmen der Erneuerung der Haustechnik wurden Heizzentralen saniert sowie die dezentrale Warmwasserversorgung und teilweise auch dezentrale Heizanlagen durch zentrale Anlagen ersetzt. In einigen Fällen wurden auch Nahwärmenetze mit zentraler Versorgung aus einem Gebäude errichtet. Bei dieser Gelegenheit wurden zudem auch zahlreiche Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen, wie beispielsweise die Erneuerung sämtlicher Versorgungssteigleitungen. In diesem Zusammenhang entschieden sich auch viele Mieter, die Bäder modernisieren zu lassen. Bei einigen Häusern bot es sich an, die Balkonanlagen zu vergrößern oder ganz neu zu schaffen.

Seit 2009 hat die Genossenschaft nahezu 30 % des Wohnungsbestands im Geschosswohnungsbau energetisch saniert und somit einen wertvollen Beitrag zur Verminderung des CO_2-Ausstoßes geleistet. Doch auch in den kommenden Jahren wird das Thema Energiesparen im Bestand der Gartenstadt Karlsruhe von großer Bedeutung sein. Für das Jahr 2014 ist die Sanierung weiterer 38 Wohneinheiten geplant. In Daxlanden und Grünwinkel wird derzeit ein Nahwärmenetz errichtet, welches 375 Wohnungen zentral mit Wärme für die Beheizung und die Warmwasserbereitung versorgen wird. Energetische Sanierungsarbeiten an Einfamilienhäusern wie das Dämmen der Dächer und Kellerdecken sowie der Einbau neuer Fenster werden wie bisher bei einem Mieterwechsel ausgeführt. Außerdem werden modernste Erdgasheizungsanlagen eingebaut, sofern diese Gebäude nicht an das Nahwärmenetz angeschlossen sind.

So kann die Genossenschaft sowohl die Auflagen des ‚Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg' erfüllen, als auch die Gemeinschaft für die Zukunft absichern. Zudem rechnet die Gartenstadt Karlsruhe eG langfristig mit Einsparungen bei der Modernisierung der Haustechnik.

GARTENSTADT
Karlsruhe

Gartenstadt Karlsruhe eG
Postfach 51 02 53
76192 Karlsruhe

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

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

Fotografie
www.projektart.eu, ONUK – Bernhard Schmitt,
Fotostudio Becker, Simon Münch,
© Rido - Fotolia.com, © Marco2811 - Fotolia.com,
DESWOS

© 2014, Vervielfältigung nicht erlaubt

Bankverbindungen
Aareal Bank
BLZ 550 104 00
Konto-Nr. 322 513

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

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

Konzeption, Gestaltung, Redaktion: © 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

2013

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen