GARTENSTADT
Karlsruhe

Freude am WOHNEN

Ausgabe 9 • März 2009

Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe –
die Genossenschaft für Wohnen und Vermögensbildung

Sparvorteile
Dividendenausschüttung 2009

Mitgliederbefragung 2008
Kundenzufriedenheit in der Gartenstadt

Fotowettbewerb
Gartenstadt-Ansichten 2009

Thema
Zeitbedarf bei Haussanierungen

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

editorial

Frühling in der Gartenstadt

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2009 steht für unsere Genossenschaft ganz im Zeichen der Vertreterwahlen. In diesen Tagen werden Ihnen die Wahlunterlagen zugehen und wir bitten Sie, von Ihrem Wahlrecht rege Gebrauch zu machen. Erfreulich ist, dass sich über 130 Kandidatinnen und Kandidaten zur Verfügung gestellt haben. Dafür vielen Dank an dieser Stelle. Die zu wählende Vertreterversammlung wird auf Grund der ausreichenden Kandidatenzahl in diesem Jahr nach den Sollvorgaben der Satzung aus über 70 Vertreterinnen und Vertretern bestehen können und damit einen deutlich größeren Personenkreis als in den vergangenen Jahren umfassen.

Ausführlich informieren wir Sie in dieser Ausgabe über das Ergebnis unserer im November 2008 durchgeführten Mitgliederumfrage. Vielen Dank an die insgesamt 800 Mitglieder, die sich mit ihren Aussagen beteiligt haben und dadurch zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft beitragen. Die Analyseergebnisse werden von uns detailliert hinterfragt und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der entsprechenden Geschäftsabläufe und Angebote eingeleitet.

Sehr gefreut hat uns die Tatsache, dass 86% der befragten Mitglieder als wichtigste Informationsquelle die Mitgliederzeitschrift ‚Freude am Wohnen' nannten. Dies bestätigt uns, dass die Einführung dieses Informationsmediums völlig richtig war und es deshalb auch in Zukunft für Sie zur Verfügung stehen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Ralf Neudeck

Dividendenausschüttung 2009

Sparvorteile bei der Gartenstadt

Mit Einführung der Abgeltungsteuer ab 01. Januar 2009 ist die Dividende nun ab dem ersten Euro zu versteuern. Ein Freibetrag ist entsprechend der vollen Höhe der Dividende zu erteilen.

Wir bitten Sie unbedingt Ihre Freistellungsbeträge hinsichtlich der Dividende bis spätestens Ende April zu überprüfen. Bitte achten Sie darauf, Ihre persönlichen Höchstgrenzen nicht zu überschreiten.

Gartenstadt-Festzinssparen

	ab Einlagen von 3.000 EUR	ab Einlagen von 10.000 EUR
1 Jahr	3,80 %	4,00 %
2 Jahren	4,00 %	4,20 %
3 Jahren	4,10 %	4,30 %
4 Jahren	4,10 %	4,30 %

Diese Zinssätze gelten nur für Neueinzahlungen und für zuvor gekündigte und fällige Sparguthaben, nicht für Umbuchungen.

Vorteile

- überschaubarer Zeitrahmen
- feste Verzinsung, daher gute Planbarkeit über die gesamte Laufzeit
- sichere Geldanlage bei traditionsreichem Unternehmen
- Verfügbarkeit der im Dezember gutgeschriebenen Zinsen im Januar und Februar des Folgejahres
- Benachrichtigung bei Fälligkeit – keine Kündigung notwendig

Heizung Sanitär

Timo Borrmann
Ihr Heizungs- und Sanitärmeisterbetrieb

Schultheissenstr. 21
76187 Karlsruhe
Telefon 0721-59 64 99-0
Telefax 0721-59 64 99-1

Kesselsanierung Kundendienst

GARTENSTADT Karlsruhe

sparen

Sparen bei unserer Gartenstadt

Konditionen seit 1. März 2009

Zinssätze für Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von:

3 Monaten	2,50 %
12 Monaten	3,40 %
24 Monaten	3,50 %
36 Monaten	3,60 %
48 Monaten	3,70 %

Zinssätze für Festzinssparen bei einer Laufzeit von:

	ab Einlagen von 3.000 EUR	ab Einlagen von 10.000 EUR
1 Jahr	3,80 %	4,00 %
2 Jahren	4,00 %	4,20 %
3 Jahren	4,10 %	4,30 %
4 Jahren	4,10 %	4,30 %

Das Angebot Festzinssparen gilt nur für Neueinzahlungen und für zuvor gekündigte und fällige Sparguthaben, nicht für Umbuchungen.

Zinssätze für Sparverträge mit einer Laufzeit von 6 Jahren:

Zins	2,50 %
Bonus	12,00 %

Unsere Sparkonditionen und Angebote finden Sie immer aktuell im Internet unter: www.gartenstadt-karlsruhe.de

Besuchen Sie uns! Wir beraten Sie gerne:
Silvia Kayser Tel. 0721 / 988 21-24
Alexandra Gireth Tel. 0721 / 988 21-25

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr
Donnerstag 13:30 bis 17:30 Uhr

Unsere Bankverbindung
Aareal Bank, BLZ 550 104 00, Konto-Nr. 322513

Die erfolgreiche und sichere Spareinrichtung der Gartenstadt

In den letzten zwei Jahren haben wir – wie bereits an anderer Stelle berichtet – zum einen wegen der steigenden Anzahl von Erbfällen und zum anderen auf Grund der Aggressivität der Banken in Zeiten angespannter Finanzmärkte immer wieder Liquiditätsabflüsse in der Spareinrichtung verzeichnet. Dennoch konnten wir das erreichte Niveau mit unseren attraktiven und sicheren Angeboten halten.

In 2009 haben wir trotz der jährlich wiederkehrenden erheblichen Zinsauszahlungen an unsere Kunden den sehr erfreulichen Zuwachs von rund 745.000 Euro in den ersten fünf Wochen verbuchen können. Danke für Ihr Vertrauen.

Wir bieten Ihnen die Sicherheit Ihrer Anlage durch den Sicherungsfond des Dachverbandes der Wohnungsgenossenschaften und unseres Grundbesitzes mit rund 1.900 Wohnungen hier im Süden von Karlsruhe.

Daher unsere Bitte: Halten Sie uns weiterhin die Treue und sparen Sie auch künftig bei Ihrer Genossenschaft, der Gartenstadt Karlsruhe.

Gartenstadt-Ansichten 2009

Die Gartenstadt mit anderen Augen sehen. Winkel erkunden, die oft beim Vorübergehen verborgen bleiben, persönliche Sichtweisen aufzeigen und die schönsten Stellen ins optimale Licht rücken – dies die Herausforderung für alle Hobbyfotografen unter den Mitgliederinnen und Mitgliedern unserer Genossenschaft. Mit diesem Fotowettbewerb haben Sie die Möglichkeit, Ihre Gartenstadt, so wie Sie sie sehen, im Foto festzuhalten. Nutzen Sie das beginnende Frühjahr für interessante und spannende Motive.

Ihre Kreativität ist gefragt

Beleuchten Sie die interessante Architektur, den idyllischen Wohnraum im Grünen, Menschen in der Gartenstadt aus allen Generationen. Je individueller die Motive, desto interessanter sind Ihre Fotografien auch für die geplante Veröffentlichung in den Medien der Gartenstadt.

Prämierung der besten Werke

Die eingereichten Fotografien werden von einer fachkundigen Jury bewertet und prämiert.

Die 30 eindrucksvollsten Werke werden in der Ausstellung ‚Gartenstadt-Ansichten 2009' im Kundenzentrum zu sehen sein und in den Medien der Gartenstadt veröffentlicht.

Wir freuen uns auf Ihre persönlichen ‚Gartenstadt-Ansichten 2009'.

Folgende attraktive Preise warten auf Sie:

- Sparbücher im Wert von insgesamt 500,- Euro
- 10 x DVD Jubiläumsedition
- Verschiedene Sachpreise

Teilnahmebedingungen:
Teilnahmeberechtigt sind alle Gartenstadt-Mitgliederinnen und Mitglieder.
Bitte geben Sie maximal 5 Fotografien als Fotoabzüge oder auf CD im JPEG-Format mit einer Auflösung von 300 dpi in der Geschäftsstelle am Ostendorfplatz ab.
Dort liegt auch das Teilnahmeformular für Sie bereit.
Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Einsendeschluss: 30. Juni 2009

Mitgliederzufriedenheit

Die Mitgliederbefragung 2008 in der Gartenstadt

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

Die Außenwirkung

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

Die Kundenbetreuung

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

Das Mieterverhalten

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

Das Beschwerdemanagement

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

Die Loyalität

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

Das Sparverhalten

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

Fazit: Der weit überwiegende Teil der Mitglieder ist zufrieden mit den Angeboten und Leistungen der Gartenstadt. Verbesserungsmöglichkeiten sehen fast 40% der befragten Mieter bei den Reparaturen und Sanierungen, 15% in den Bereichen Betreuungsangebot, Wohngebiet, Mietsachen und Genossenschaftsleben. Auffällig wenig Verbesserungswünsche werden für die Sparangelegenheiten und das Beschwerdemanagement genannt.
Die Gartenstadt sieht diese Befragung als Bestätigung für erfolgreiches Handeln, aber auch als konstruktive Hilfe, um noch attraktiver und besser zu werden. Vielen Dank allen befragten Mitgliedern für diese Unterstützung.

thema

Zeitbedarf bei Haussanierungen

Immer wieder werden Gremienmitglieder oder die Mitarbeiter der Gartenstadt auf die scheinbar lange Dauer der Umbauzeiten bei Einfamilienhäusern angesprochen.

Dieser Eindruck kann in bestimmten Fällen durchaus entstehen. Die regelmäßige Umbauzeit bei Vollmodernisierungen beträgt rund vier Monate. Dies gilt, sofern keine unvorhergesehenen Beeinträchtigungen wie zum Beispiel alte Brandschäden, beschädigte Deckenbalken und dergleichen im Zuge der Baumaßnahme festgestellt werden. Die Maßnahme greift tief in die Bausubstanz ein. Dabei werden im Innern der Gebäude in vielen Fällen nahezu alle Bauteile erneuert.

Bei einem geplanten Mieterwechsel mit ordentlicher Kündigung beginnen wir normalerweise unmittelbar nach Auszug der Mieter mit den Arbeiten. Immer mehr Wohnungen werden uns aber nach dem Tod der Mieter durch die Erben zurückgegeben. Hierbei gilt folgende gesetzliche Regelung des Paragrafen 580 im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB: „Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen."

In dieser vom Gesetzgeber definierten Frist von mindestens drei bis vier Monaten steht die Wohnung dann faktisch bereits leer. Die Mietzahlungspflicht besteht in dieser Zeit dennoch. Eine frühere Rücknahme ist uns in diesen Fällen oft nicht möglich, da wir für die Bauvorbereitungen einen zeitlichen Vorlauf benötigen. Darüber hinaus müssen in vielen Fällen auch die Erben noch Rückbauten und Räumungen durchführen. Insgesamt entsteht dadurch bisweilen der Eindruck, dass ein Mietobjekt nahezu sieben bis acht Monate umgebaut wird.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die „gefühlte" Umbauzeit deshalb oft nicht mit der tatsächlichen Umbauzeit gleichzusetzen ist.

Termine

Wohnungsangebote

24.03. – 03.04.2009

28.04. – 08.05.2009

26.05. – 05.06.2009

30.06. – 10.07.2009

GARTENSTADT Karlsruhe

Bestandsmanagement

unter neuer Leitung

Seit dem 01. Januar 2009 leitet Manfred Pfeiffer den Bereich Bestandsmanagement und Technik. Der 45-jährige Architekt und Immobilienökonom kann auf eine langjährige Berufserfahrung als Führungskraft in der Wohnungswirtschaft zurückblicken. Wir freuen uns auf die gute Zusammenarbeit mit Herrn Pfeiffer und wünschen ihm einen guten Start in unserer Genossenschaft.
Sein Vorgänger Alexander Wieland verließ unsere Genossenschaft auf eigenen Wunsch nach nur kurzer Tätigkeit im November 2008, da er in einem Baden-Badener Wohnungsunternehmen in die Geschäftsführung berufen wurde. Für seine engagierte Mitarbeit danken wir ihm an dieser Stelle.

Energiespar-Tipps

rund um's Haus

Richtiges Heizen und Lüften

- Fenster nicht ankippen, sondern kurz weit öffnen (dabei aber die Heizkörper herunter drehen).
- Roll- und Fensterläden nachts schließen, sie verringern einen schnellen Wärmeverlust.
- In Zimmern, die nicht benutzt werden, sollte die Temperatur so weit wie möglich abgesenkt werden.
- Bei nicht beheizten Zimmern sollten Türen geschlossen sein.
- Heizkörper nicht durch Vorhänge bzw. Möbel verdecken.
- Raumtemperatur dem tatsächlichen Bedarf anpassen.
- Nachts am Heizkörper Temperatur nur senken, so kühlt der Raum nicht vollständig aus. Ein ausgekühlter Raum benötigt bei Erwärmung einen höheren Heizwasserdurchfluss.
- Elektronische Thermostatköpfe anbringen.
- Jährliche Wartung der Heizung durchführen lassen, denn Staub und Schmutz verschlechtern den Wirkungsgrad der Heizung.
- Auf optimale Einstellung der Heizungsregelung achten. Keine zu hohe Vorlauftemperatur bei der Heizung wählen. Warmwassertemperatur auf 52° bis 55° C einstellen.
- Heizung auf Sommer-Winter-Betrieb umstellen.

Wasser

- Neue Perlatoren mit Luftvermischung an Armaturen anbringen.
- Wasserspardüsen in den Brauseköpfen montieren (nicht bei Warmwasser-Durchlauferhitzern).
- Tropfende Wasserhähne umgehend reparieren lassen.
- Wasseruhr in der Außenzapfstelle einbauen lassen. (Abwassergebühr entfällt.)
- Eckventile am Waschtisch und Küchenarmatur etwas zudrehen. (spart Wasser)
- Zeitschaltuhr am 5-Liter-Untertischspeicher anbringen. (spart Strom.)
- Gießwasser für Pflanzen in Regentonne sammeln und nicht aus dem Wasserhahn entnehmen.

TB Timo Borrmann
Ihr Heizungs- und Sanitärmeisterbetrieb
Tel. 0721-59 64 99-0, Fax 0721-59 64 99-1

Wichtige Nummern

Service-Hotline Kabelanschluss
0180 - 20 20 81 00 13

Reparatur- u. Schadensmeldungen
0721 - 9 88 21-55

GARTENSTADT Karlsruhe

aktuelles

Impressum

Freude am Wohnen
Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe – die Genossenschaft für Wohnen und Vermögensbildung

Herausgeber
Gartenstadt Karlsruhe eG
Ostendorfplatz 2
76199 Karlsruhe
Telefon 0721/ 9 88 21 - 0
Fax 0721/ 9 88 21 - 80
www.gartenstadt-karlsruhe.de
info@gartenstadt-karlsruhe.de

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)
Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender

Redaktion
Ralf Neudeck,
Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum, projektart

Gestaltung & Layout
projektart – vogel rosenbaum & partner

Bildquellen:
Gartenstadt Karlsruhe, Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum, Anastasia Kuryakova, www.projektart.eu, www.fotolia.com

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 6.000 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Druck
Bachmann & Weiss

Die Gartenstadt Karlsruhe eG wünscht Ihnen viel Energie und Schwung für das beginnende Frühjahr 2009.

GARTENSTADT
Karlsruhe

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 bis 12:00 Uhr
Donnerstag	13:30 bis 17:30 Uhr

Partner der
Wohnungsbaugesellschaft
Gartenstadt Karlsruhe eG

Heizungs-Schmidt GmbH
Karlsruhe

Beratung
Planung
Installation
Service

minibore® Heizungs-Systeme
sanibore® Sanitär-Systeme

Ein Unternehmen der
HEIZUNGS-SCHMIDT-GRUPPE

Wachhausstraße 3
76227 Karlsruhe

Telefon 0721 94391-0
Telefax 0721 94391-99

www.heizungs-schmidt.de
hs.karlsruhe@heizungs-schmidt.de