GARTENSTADT
Karlsruhe

Freude am WOHNEN

Ausgabe 30 • Juni 2014

Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe –
die Genossenschaft für Wohnen und Vermögensbildung

Lebendige Gartenstadt
Nachbarschaftsfrühstück am 5. Juli
Seite 4

Jahresabschluss 2013
Lagebericht des Vorstands
Seite 6

Festsetzung und Rückerstattung
Entwässerungsgebühren im Fokus
Seite 15

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

Seite 5

Gartenstadt-Flohmarkt am Sa., 19. Juli

Seite 13

Regeln für ein sicheres Zuhause

editorial

Ralf Neudeck

Rainer Wimmer

Willkommen bei der 30. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift „Freude am Wohnen“

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 € 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

Rudolph
Wir bauen für Sie

- Rohbauarbeiten
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Kellerabdichtung
- Pflasterarbeiten
- Umbauarbeiten

Rudolph Bauunternehmung GmbH
Windeckstraße 13, 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721/86 51 21, Fax: 0721/86 26 68
www.rudolph-bauunternehmung.de

editorial

Sparen bei unserer Gartenstadt

Die tagesaktuellen Zinskonditionen für unsere Sparprodukte teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit. Sie finden diese auch jederzeit im Internet unter: www.gartenstadt-karlsruhe.de

Fragen Sie uns persönlich, wir informieren Sie gerne ausführlich.

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
IBAN: DE11 5501 0400 0000 3225 13
BIC: AARBDE5WDOM
BLZ 550 104 00, Konto-Nr. 322513

lebendige gartenstadt

Zumba Sentao™

Auf sechs Beinen trainierst du härter als auf zwei – mit einem Stuhl als Tanzpartner trainierst du beim explosiven Zumba Sentao™-Programm deinen Rumpf, verbrennst Kalorien und formst die Muskulatur. Revolutioniere dein Ausdauertraining mit gezieltem Krafttraining und erlebe exotische heiße Rhythmen aus aller Welt auf ganz neue Art.

Ort
Hans-Kampffmeyer-Saal

Termin
Donnerstags, 19.15 – 20.15 Uhr

Anmeldung
Telefon: 0176 23958432
E-Mail: anja.zumba@gmail.com

Tanzabende

Jeden letzten Freitag im Monat können sich Mitglieder und Nichtmitglieder im Hans-Kampffmeyer-Saal zum geselligen Tanzen verabreden. Der Eintritt ist frei, Getränke sind selbst mitzubringen. Von Mai bis September beginnen die Tanzabende statt um 19 Uhr jeweils erst um 20 Uhr.

Am Samstag, 5. Juli

NACHBARSCHAFTSFRÜHSTÜCK 2014

Bereits zum vierten Mal wird am Tag der Genossenschaften in der Gartenstadt gemeinsam gefrühstückt.

Großer Beliebtheit bei den Gartenstadt-Bewohnern erfreuen sich die

nachbarschaftlichen Frühstücksrunden bereits seit 2011. Seitdem sind aus den Frühstückstafeln vielerorts richtige ‚Events' geworden.
Das Nachbarschaftsfrühstück findet in diesem Jahr am Samstag, 5. Juli statt. Melden Sie Ihre Frühstücksrunde und die benötigten Brötchen bis spätestens zum 27. Juni unter Tel. 0721 98821-35 oder per E-Mail unter hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de an. Holen Sie die frischen Brötchen dann am Frühstückstag direkt in den von uns genannten Bäckereien ab.

Die Gartenstadt wünscht allen Teilnehmern ‚Guten Appetit'!

Erste Physyolates-Kurse in Karlsruhe

Fit werden – fit bleiben? Physyolates ist eine intelligente Trainingsmethode, die unabhängig von Alter und Trainingszustand die Fitness, Kraft und Beweglichkeit fördert, das Herz-Kreislauf-System stärkt und der Harmonisierung der physischen und psychischen Kräfte dient. Basierend auf der Sportphysiotherapie integriert dieses ganzheitliche Trainings- und Gesundheitskonzept Elemente des Yoga und Pilates.
Ab September 2014 bietet Julia Svoboda im Hans-Kampffmeyer-Saal der Gartenstadt Karlsruhe wöchentliche Physyolates-Kurse an (1 Kurs = 8 x 60 Minuten). Kosten pro Kurs: 139,- €

Kurs 1:
Kursstart: Mi., 17. September 2014, 19.30 – 20.30 Uhr, (Kursende: 12.11.2014)

Kurs 2:
Kursstart: Fr., 17. Oktober 2014, 9.30 – 10.30 Uhr, (Kursende: 12.12.2014)

Probetermine:
23. Juni, 19.30 Uhr bzw. 25. Juli, 9.30 Uhr
Bitte um telefonische Voranmeldung!

Informationen und Anmeldung
Telefon: 0721 - 182 74 76
Web: www.naturheilpraxis-suedwest.de

Teilnehmerzahlen sind begrenzt.

bechem post Kundendienst GmbH

● Wärmetechnik ● Holz-Pelletsheizungen
● Solaranlagen ● Heizungsmodernisierung
● 24 Std.-Notdienst

An der RaumFabrik 31b · 76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 3555-0 · 24 Std.-Notdienst 0179/7846555
info@bechemundpost.de · www.ochs-gruppe.com

Angebot auf einen Blick

STÄNDE BEIM 1. GARTENSTADT-FLOHMARKT

Gartenstadt-Bewohner bieten auf ihren Grundstücken und in ihren Vorgärten aussortierte Gegenstände an. Die Standplätze in den Stadtteilen Rüppurr, Daxlanden und Bulach finden Sie hier in der Übersicht:

Stadtteil	Straße	Angebot
Rüppurr	Am Eichelgarten 7	Kleidung, Kindersachen
	Am Eichelgarten 9	Textilien, Kleidung, Haushaltswaren, Flohmarktartikel
	Asternweg 4	Kinderkleidung ab Gr. 152 u. Kinderspielzeug
	Asternweg 6	Spielsachen, Kleidung, Bücher, Schuhe, Sportartikel
	Asternweg 84	Haushalt und Garten
	Blütenweg 2	Spielsachen, Sportkleidung für Kinder etc.
	Blütenweg 22	Kindersachen, Spielsachen
	Dahlienweg 7	Bücher, Spielsachen, Geschirr, Bilder
	Diakonissenstr. 17	Haushaltswaren
	Heckenweg 26	Nippes und Nappes: Dinge, die die Welt nicht braucht
	Heckenweg 63	Bekleidung (Kinder/Jugend/Damen), Bücher, Haushalt, Spielzeug
	Holderweg 13	Bilderrahmen, Puppen, Schallplatten, Kleinmöbel
	Holderweg 19	Kinderkleidung, Spielsachen, Haushalt
	Holderweg 31	Kindersachen
	Im Grün 3	Haushaltswaren, alte Geräte, Koffer, Lampen
	Im Grün 6	Kindersachen
	Im Grün 7	Dekoartikel
	Im Grün 30	Kindersachen, Flohmarktartikel
	Im Grün 31	Spielsachen, Bücher, Kleidung, Playstationspiele, Dreiräder, Kinderfahrrad
	Im Grün 43 + 45	Kindersachen, Haushaltswaren
	Im Grün 52	Damenbekleidung
	Irisweg 9	Baby-, Kinderkleidung, Spielsachen, Haushaltswaren
	Irisweg 21	Kinder- und Jugendbücher
	Irisweg 37	Elektro-, Kinder-, Flohmarktsachen
	Krokusweg 2a	Haushaltswaren, Bilder, Puppen
	Krokusweg 7	Kinderbekleidung, Spielsachen, Bücher
	Krokusweg 12	Handtaschen, Schallplatten, Bilder, Deko, alte Nähmaschine
	Krokusweg 14	Kinderkleidung, Kinderspielsachen
	Krokusweg 16	Kindersachen
	Resedenweg 10	Kleidung, Bücher, Dekoartikel
	Resedenweg 12	Kinderkleidung, Spielsachen, Bücher, Kindermotorradjacke
	Resedenweg 14	Bücher, Haushaltswaren
	Resedenweg 41	Bekleidung (Kinder u. Erwachsene), Haushaltssachen
	Resedenweg 47	Kindersachen
	Resedenweg 92	Haushaltswaren, Elektroartikel, Computerzubehör
	Rosenweg 11	Kinderfahrräder u. Zubehör, Kinder- u. Jugendbücher, Spielzeug, Mädchenkleidung, Lego Bionicles, Laufstall etc.
	Rosenweg 13	Kinderkleidung, Spielsachen, Bücher
	Rosenweg 48	Kindersachen, Bücher etc.
	Wickenweg 24	Kochbücher, Bilder, Kaminuhren, Majolika, Hausrat, Keramik, Kleidung, Spielsachen
	Wickenweg 30	Bücher, Kleidung, Hausrat
	Wickenweg 43	Spielsachen
Daxlanden	Turner-, Römer-, Agathenstr.	Verschiedenes, plus Kaffee- u. Kuchenverkauf zugunsten des Daxlander Tierheims
	Salmenstr. 6 (hinter dem Haus)	Modeschmuck, Bücher, Kleidung
	Schifferstr.	div. Flohmarktartikel
	Zollstr. 24 (hinter dem Haus)	Bücher, Spiele, Kindersachen, Kunstwerke
Bulach	Bannwaldallee 108 (Garten)	Gebrauchte Fahrräder

SAMSTAG, 19. JULI, 9–15 UHR

flohmarkt

Verkehrssicherungspflicht im Bestand

Als Eigentümer sind wir für die Verkehrssicherungspflicht der Grundstücke und Gebäude zuständig. Diese beinhaltet, potenzielle Gefahrenquellen zu erkennen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Anforderung der Überwachung zur Verkehrssicherheit im Wohnungsbestand ist in Gesetzen, Verordnungen, Satzungen, Normen und den ‚allgemein anerkannten Regeln der Technik' festgelegt.
Wie auch in den letzten Jahren, werden die Begehungen der allgemein zugänglichen Bereiche im Herbst 2014 durch die Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung aus Hannover (QVS) durchgeführt.
Begehungen der Wohnungen und Häuser sind nicht vorgesehen – allerdings ist es notwendig, die Grundstücke/ Gärten zu betreten.
Die Mitarbeiter der Firma QVS werden sich durch eine Vollmacht ausweisen.

Der Vorstand berichtet

LAGEBERICHT 2013

Regionale Rahmenbedingungen

Die Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. So zeigt die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung, dass sich die Anzahl der Bewohner in der Stadt Karlsruhe auch mittelfristig auf einem stabilen Niveau knapp über 300.000 Personen bewegen wird. Beim Städteranking 2013 des Instituts der deutschen Wirtschaft belegte die Stadt Karlsruhe den 17. Platz der 71 untersuchten größten Städte Deutschlands im Niveauranking. Dabei wurden Immobilienmarkt, Lebensqualität, Arbeitsmarkt sowie die Wirtschaftsstruktur bewertet. Für den Beobachtungsparameter Immobilienvermietung erreichte Karlsruhe Rang 6, da Mietwohnungen im dritten Quartal 2013 nach durchschnittlich 8 Tagen vermarktet werden konnten. Im Dynamikranking erreichte die Stadt Rang 41. Dies resultiert aber im Wesentlichen daraus, dass Karlsruhe in den Beobachtungsparametern Frauenerwerbsquote, Arbeitsplatzversorgung und Arbeitslosenquote bereits relativ gute Werte aufweisen konnte und die prozentuale Veränderung deshalb geringer ausfiel als bei anderen Städten, die von geringeren Werten aus zulegten.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2013 von 7.968 auf 8.304 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.394 auf 49.161 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2013 12,8 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,3 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 47 Jahre.

Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 57 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,56 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 6,22 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 5,70 €/qm. Auf den Gesamtbestand gesehen beträgt die Durchschnittsmiete 6,02 €/qm.
Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis zu den angebotenen Einheiten in der Gartenstadt ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Anhand der im Januar 2014 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2014 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Spareinrichtung verzeichnete im Jahr 2013 trotz mehrfacher Zinssenkungen einen Anstieg der Spareinlagen.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur – der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Die Inanspruchnahme von äußerst günstigen KfW-Krediten ermöglichte der Genossenschaft, die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit einem Volumen von 1,6 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

Wohnungsbestand

Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 2.003 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich zusammen aus:

1.562	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Rüppurr,
66	Wohnungen in Bulach,
148	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Daxlanden sowie
227	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Grünwinkel

Der Bestand weist eine Gesamtmietfläche von 152.104 qm aus. Außerdem werden 643 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet. 894 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2013 zur Anmietung angebotenen 105 Häuser und Wohnungen wurden 885 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 8 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2013 nach Einfamilienhäusern mit 376 Bewerbungen, gefolgt von der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 271 und 173 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2013 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden. Die Fluktuation sank von 6,6 % im Jahr 2012 auf 5,2 % im Jahr 2013.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 9 Mio. €. 15 Wohnungen in 3 Häusern wurden energetisch saniert. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Die softwaregestützte Aktualisierung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2004 ist in 2010 erfolgt. In den Wirtschaftsplan 2014 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 13,2 Mio. € eingeplant. Insgesamt werden 2014 weitere 28 Wohnungen energetisch saniert werden. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wären dann nahezu alle Mehrfamilienhäuser außerhalb des Denkmalschutzes saniert. In den Stadtteilen Daxlanden und Grünwinkel werden in den Jahren 2014 bis 2015 Nahwärmenetze mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von 6,1 Mio. € aufgebaut. Dadurch werden die Auflagen des Erneuerbaren Energien Gesetz Baden-Württemberg erfüllt. Der damit verbundene Abbau der zahlreichen Einzelheizanlagen für die 371 Wohnungen wird sich mittel- bis langfristig entlastend auf die Instandhaltungskosten auswirken.
Seit der ersten Bestandserhebung im Jahr 2004 hat die Genossenschaft rund 74,4 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

Neubaumaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen realisiert.

Spareinrichtung

Die Gartenstadt bietet ihren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit der Vermögensbildung im Rahmen einer Spareinrichtung und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Als Sparformen werden Einlagen mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten sowie Bonussparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 1 bis 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Jahresende 2013 inklusive der Zinsgutschrift für 2013 49,75 Mio. € (2012 43,82 Mio.).

Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind 18 MitarbeiterInnen (davon drei Teilzeitkräfte) und im Werkhof sechs Mitarbeiter sowie ein Bote tätig.

Aus- und Fortbildung

Im Sommer 2013 schloss eine junge Mitarbeiterin erfolgreich ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau ab. Zum 01. September 2013 begann ein junger Mitarbeiter seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2016.

Unsere MitarbeiterInnen wurden auch im Jahr 2013 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, zur EDV, zum Mietrecht, zum Bauwesen, zur Geldwäscheprävention und zur Spareinrichtung besucht.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 6,3 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 2,5 Mio. €. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert werden könnten. Das Umlaufvermögen war von der Zunahme bei den liquiden Mitteln geprägt.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 944 T€, Sondertilgungen von 163 T€ und 43 T€ Tilgungszuschüssen sowie der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 2,5 Mio. €.

Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 49,75 Mio. € um 5,93 Mio. € über Vorjahresniveau.

Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich um 0,49 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung, Modernisierungsmieterhöhungen und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und den Kapitaldienst erhöhten sich um 0,51 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht aufgrund von tariflichen Vergütungsanpassungen. Die aufgrund des BilMoG erforderlichen Rückstellungen für die Altersversorgung und Invalidität sind insgesamt um 25 T€ gesunken und für jahresübergreifende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 100 T€ gebildet.
Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung.

Finanzlage

Die Finanzsituation war 2013 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. Über 2,5 Mio. € bestanden bereits Kreditverträge. Zusätzlich besteht eine unbeanspruchte Kreditlinie über 13,5 Mio. €.
Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Chancen- und Risikobericht

Zweck der Genossenschaft ist die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles kann die Genossenschaft Wohnbauten erwerben, errichten und vermieten. Sie bietet eine attraktive Spareinrichtung für die Mitglieder an, die vor allem der Finanzierung von Modernisierungen sowie Neubauten dient und darüber hinaus Deckungsbeiträge für die Verwaltungskosten erwirtschaftet.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Für die Stadt Karlsruhe geht das Amt für Stadtentwicklung in seiner Bevölkerungsprognose vom März 2012 selbst bei einem rezessiven Szenario von einem Bevölkerungsanstieg von 16.000 Menschen in den Jahren 2010 bis 2030 aus. Bei einem stagnierenden Szenario wird ein Anstieg von 18.400 und bei einem prosperierenden Szenario von 20.800 zusätzlichen Personen erwartet.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die Genossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, ihren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint umso wichtiger, weil ein wesentlicher Teil unserer Mieter das 57. Lebensjahr überschritten hat, und deshalb mittelfristig mit einer Häufung von Mieterwechseln zu rechnen ist.

Unser Unternehmen vermietet 34 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 3,5 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Im Hinblick auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist Ende 2013 erneut erfolgt. Insgesamt ist ein Bedarf von 44,9 Mio. € festgestellt worden, der sich in 25,4 Mio. € für die Wohnungs- und 19,5 Mio. € für die Gebäudesanierungen aufteilt. Von 300 Wirtschaftseinheiten besteht bei 128 derzeit kein Handlungsbedarf (unter 250 €/qm mit insgesamt 9,4 Mio. €), bei 126 kein unmittelbarer Handlungsbedarf (von 250 bis 500 €/qm mit 24,6 Mio. €) und bei 46 Handlungsbedarf (über 500 €/qm mit 12,6 Mio. €). Diese Zahl betrifft jedoch zahlreiche Einfamilienhäuser, die erst bei Mieterwechsel kernsaniert werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Kapitalausstattung und der Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen, nachdem die Bauerneuerungsrücklage nahezu aufgezehrt ist. Der Abbau des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus kann nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten erfolgen. Alleine aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung wird sich der Abbau des Instandhaltungsstaus nicht realisieren lassen.

Die für die Modernisierung und geplante Instandhaltung benötigten Finanzmittel können im derzeitigen Umfang durch den cashflow, die vorhandene Liquidität und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für die Genossenschaft als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf die Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und den großen Umfang an zinsgünstigen Fremdmitteln sind die Zinsänderungsrisiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten 2 Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt. Die Zinsentwicklung für die Spareinlagen wird von uns sorgfältig beobachtet und bei Bedarf der aktuellen Zinsmarktsituation angepasst. Durch marktkonforme Anpassung der Mieten und eine adäquate Steuerung der Sparzinsen stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Ermittelte Mieterhöhungsspielräume und die zunehmende Umlage von bisher nicht umgelegten Betriebskosten wirken sich ebenfalls mindernd auf das Zinsänderungsrisiko aus. Im Rahmen unseres Risikomanagements führen wir regelmäßig Stresstests zur Beurteilung der Risiken durch.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Einlagen in die Spareinrichtung. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt rund 5 bis 10 Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit generell 10-jähriger Zinsbindung aus.
Ein Großteil der Investitionen sind über die Spareinlagen der Mitglieder finanziert, die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehen (vergleiche Entwicklung der Spareinlagen). Für kurzfristige Abflüsse bestehen ausreichend Kreditlinien.
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Die Zusammenarbeit mit mehreren insbesondere regionalen Banken gewährleistet dem Unternehmen eine breitere Streuung und gewisse Kontinuität sowie Unabhängigkeit bei Finanzierungen.
Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Risiken können sich für die Genossenschaft auch aus der Euro- und Finanzkrise sowie den politischen Rahmenbedingungen ergeben.

Die Ergänzung des Wohnungsbestandes durch seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen wie im Projekt Hainbuchenweg eröffnet der Genossenschaft Chancen. So hat die Erstvermietung vom Plan weg gezeigt, dass sehr viele über 50-jährige Mieter und Mitglieder dieses Angebot gerne nutzen. Damit kann die Genossenschaft erreichen, dass sie die Mitglieder – und damit potenzielle Sparer – über das Wohnungsangebot längerfristig an sich bindet. Durch die Möglichkeit eines Umzugs der Zielgruppe im gewohnten Quartier und der damit eröffneten Möglichkeit, dort auch länger verbleiben zu können, werden in der Folge Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern frei. Die Genossenschaft kann dadurch unversorgte Mitglieder zusätzlich zur heutigen Fluktuation mit adäquatem Wohnraum versorgen und ggf. auch neue Mitglieder gewinnen.

Chancen hinsichtlich des Wohnungsneubaus für die Genossenschaft bietet in den kommenden Jahren möglicherweise auch das vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 21.01.2014 beschlossene Förderprogramm für Sozialwohnungen. Die sorgfältige Prüfung und Abwägung der Fördermodalitäten muss jedoch noch erfolgen.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Gartenstadt Karlsruhe ist bei Mietern, Mietinteressenten und Geschäftspartnern als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der Gartenstadt Karlsruhe keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, die in diesem Bericht nicht erwähnt wurden, zum Bilanzstichtag vor.

Nachtragsbericht

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

Für 2014 werden Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.268 T€ und 2015 12.451 T€ erwartet. Bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung wird von 7.286 T€ in 2014 und 7.331 T€ in 2015 ausgegangen. Der Jahresüberschuss wird im Wirtschaftsplan 2014 in Höhe von 882 T€ und 2015 mit 779 T€ ausgewiesen.
Dabei sind 2,1 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,5 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand und 5 Mio. € für die Nahwärmenetze kalkuliert, deren Finanzierung im Wesentlichen mit Eigenmitteln erfolgen soll. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 3,6 Mio. € sollen mit zinsgünstigen Förderdarlehen und mit Eigenmitteln finanziert werden.
Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Wegen der hohen Nachfrage nach Geschäftsanteilen als Kapitalanlage aufgrund der hohen Rendite wird der Vorstand jedoch dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung vorschlagen, die Dividende auf zunächst 3 % abzusenken.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2014 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2015 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Karlsruhe, 21. Februar 2014

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.070.918,78		11.138.217,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	167.842,45	12.238.761,23	155.093,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		250.938,90	116.043,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		91.367,29	148.634,90
Sonstige betriebliche Erträge		101.222,69	680.794,84
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.083.685,77	3.887.904,40
Rohergebnis		8.598.604,34	8.350.879,67
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.322.513,61		1.294.127,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	468.990,26	1.791.503,87	437.250,86
davon für Altersversorgung 244.176,68 EUR			174.541,80 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.501.819,49	2.259.467,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		655.804,66	686.167,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	92.908,57	92.908,57	159.554,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.681.555,71	1.681.555,71	1.644.697,43
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.060.829,18	2.188.722,73
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		57.197,00	57.197,00
Außerordentliches Ergebnis		57.197,00	57.197,00
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	193.890,58		171.247,80
Sonstige Steuern	226.570,05	420.460,63	210.569,10
Jahresüberschuss		1.583.171,55	1.749.708,83
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	159.000,00		175.000,00
b) Andere Ergebnisrücklagen	930.000,00	1.089.000,00	1.140.000,00
Bilanzgewinn		**494.171,55**	**434.708,83**

Werderplatz 25,
76137 Karlsruhe
Telefon 0721 / 38 84 43
Fax 0721 / 38 84 42
Mobil 0171 / 6 59 89 08
info@reichert-elektro.de
ELEKTRO REICHERT GmbH
FACHBETRIEB FÜR STARK- UND SCHWACHSTROMANLAGEN
www.reichert-elektro.de

Jahresabschluss

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 10. März 2014

GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND SIEGEL

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Mees
Wirtschaftsprüfer

Tipps der Polizei

REGELN FÜR EIN SICHERES ZUHAUSE

1. Halten Sie die Hauseingangstür auch tagsüber geschlossen. Prüfen Sie immer, wer ins Haus will, bevor Sie die Tür öffnen.
2. Achten Sie bewusst auf fremde Personen im Haus oder auf dem Grundstück und sprechen Sie diese Personen gegebenenfalls an.
3. Schließen Sie Ihre Wohnungseingangstür immer zweimal ab und lassen Sie die Tür nicht nur „ins Schloss fallen". Auch Keller- und Speichertüren sollten immer verschlossen sein.
4. Verstecken Sie Ihren Haus- und Wohnungsschlüssel niemals außerhalb der Wohnung: Einbrecher kennen jedes Versteck.
5. Verschließen Sie Ihre Fenster und Balkontüren auch bei kurzer Abwesenheit. Einbrecher öffnen gekippte Fenster und Balkontüren besonders schnell.
6. Sorgen Sie dafür, dass Ihre Wohnung auch bei längerer Abwesenheit einen bewohnten Eindruck vermittelt. Lassen Sie z. B. den Briefkasten leeren.
7. Tauschen Sie mit Ihren Nachbarn wichtige Telefonnummern aus, unter denen Sie im Notfall erreichbar sind.
8. Bieten Sie Senioren aus Ihrer Nachbarschaft an, bei Ihnen anzurufen, wenn Fremde in deren Wohnung wollen.
9. Informieren Sie die Polizei, wenn Ihnen etwas verdächtig vorkommt. Versuchen Sie niemals, Einbrecher festzuhalten!
10. Lassen Sie fremde Personen nicht in Ihre Wohnung.

PVC-Linoleum
Teppichböden
Fertigparkett
Laminat
Parkett-Schleifarbeiten

Joachim Hummel
Geschäftsführer

JOACHIM HUMMEL BODENBELÄGE

Joachim Hummel GmbH
Gottesauer Straße 26
76131 Karlsruhe

Telefon 0721 491519
Telefax 0721 4066 36
joachim.hummel@t-online.de

Rauchmelder

Wie vom Gesetzgeber gefordert, werden alle Schlafräume sowie Flure (Fluchtwege) der Gartenstadtwohnungen mit Rauchwarnmelder ausgestattet.

Der Einbau der Rauchwarnmelder erfolgt durch die Firma Metrona. Mit dem Einbau wurde Anfang Juni 2014 bereits begonnen. Die Mieter werden jeweils vorab über den Montagetermin informiert.

Bitte beachten Sie:

Auch wenn Sie bereits eigene Rauchmelder in Ihrer Wohnung installiert haben, müssen wir aus Wartungs- und Verkehrssicherungsgründen unsere Rauchmelder dennoch einbauen.

aktuell

Wohnungsangebote

24.06. – 04.07.2014

29.07. – 08.08.2014

26.08. – 05.09.2014

Zum Geschäftsjahr 2013

DIE VERTRETERVERSAMMLUNG 2014

Am 20. Mai 2014 fand im Vereinsheim des FC Südstern die 54. ordentliche Vertreterversammlung statt. Der Grund für den Ortswechsel in diesem Jahr war die Vertreterwahl 2014. Wie vor fünf Jahren haben wir alle neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter als Gäste eingeladen, damit diese sich schon einmal einen ersten Eindruck über die zukünftige Tätigkeit verschaffen konnten. Unser Hans-Kampffmeyer-Saal reicht für diese erhöhte Anzahl von Personen nicht aus.

Nach Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden berichteten der Vorstand und der Aufsichtsrat der Versammlung über das Geschäftsjahr 2013 sowie über die vorgeschriebene gesetzliche Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer. Aufgrund der im Editorial dieser Ausgabe beschriebenen Entwicklung bei den Geschäftsanteilen schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der Versammlung vor, die Dividende auf drei Prozent zu senken. Die Vertreterinnen und Vertreter stellten den Jahresabschluss 2013 einstimmig fest und beschlossen die Verwendung des Bilanzgewinns wie von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagen. Die Mitglieder erhalten damit eine Dividende von drei Prozent auf die eingezahlten Geschäftsanteile.

Danach erfolgte die Entlastung des Vorstands ohne Gegenstimmen, die des Aufsichtsrats mit einer Gegenstimme.

Turnusgemäß schieden in dieser Vertreterversammlung die Aufsichtsratsmitglieder Frau Monika Rieger und die Herren Volker-Michael Haas, Wolf Ludwig und Dr. Wolfgang Stüber aus. Sie stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden auch gewählt.

Der Wahlvorstandsvorsitzende Herr Dr. Helmut Viesel berichtete im Anschluss ausführlich über die Vertreterwahl 2014.

Für die geplante allgemeine Mieterhöhung bei den Mietverträgen mit Teilinklusivmieten fand gemäß § 13 Absatz 1 der Satzung die erforderliche Anhörung der Versammlung statt. Von dieser moderaten Mieterhöhung in Höhe von 7,5 Prozent der jeweiligen Teilinklusivmiete sind die Mieter betroffen, deren Miete ganz oder teilweise die Betriebskosten enthält. In der Regel sind das nur Verträge, die vor 2006 abgeschlossen wurden und deren Miete seit mindestens fünf Jahren nicht aufgrund einer energetischen Sanierungsmaßnahme erhöht wurde. Nicht betroffen sind alle Vertragsverhältnisse, bei denen alle anfallenden Betriebskosten jährlich abgerechnet werden.

Festsetzung und Rückerstattung

ENTWÄSSERUNGSGEBÜHREN IM FOKUS

Zuständig für die Festsetzung und Rückerstattung von Entwässerungsgebühren ist das Tiefbauamt. Die Entwässerungsgebühren werden im Auftrag des Tiefbauamtes durch die Stadtwerke Karlsruhe GmbH im Rahmen der Verbrauchsabrechnung gemeinsam mit der Abrechnung für Wasser, Strom, Gas und Müll erhoben.

Grundsätzlich ist die Höhe der Abwasser- bzw. der Schmutzwassergebühr abhängig von der Menge des auf einem Grundstück verbrauchten Frischwassers. Jedoch können auf Antrag Wassermengen, die nachweislich nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, an der Bemessungsgrundlage für die Berechnung von Entwässerungsgebühren abgesetzt werden. Die Voraussetzungen sind in § 4 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Karlsruhe geregelt.

Demnach können Entwässerungsgebühren für Gartenwasser auf Antrag zurückerstattet werden, wenn ein Nachweis der verwendeten Mengen durch geeichte Abzugszähler geführt wird. Abzugszähler müssen durch die Gebührenpflichtigen beschafft und nach Maßgabe der eichrechtlichen Vorschriften unterhalten werden. Sie sollten direkt in die Rohrleitung vor der Entnahmestelle und frostsicher im Innenbereich eingebaut werden.

Die Installation eines Gartenwasserzählers empfiehlt sich nur, wenn eine größere Menge Frischwasser für die Gartenbewässerung verwendet wird. Vor der Entscheidung, einen Abzugszähler zu installieren, sollte man die Kosten für die Beschaffung und Unterhaltung dem zu erwartenden Rückerstattungsbetrag gegenüberstellen.

Für Grundstücke mit einheitlicher Abwassergebühr beträgt der Gebührensatz derzeit 1,43€/m³, für Grundstücke mit gesplitteter Abwassergebühr, also einer getrennten Abrechnung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser, beträgt der Gebührensatz für Schmutzwasser 1,21 €/m³.

Falls Sie sich für die Installation eines Abzugszählers entscheiden, wäre unmittelbar nach Einbau

- Zählernummer
- Einbaudatum
- das Jahr, in dem die Eichgültigkeit endet sowie
- die Vertragskonto-Nummer, (ersichtlich auf der Verbrauchsabrechnung der Stadtwerke Karlsruhe GmbH)

dem Tiefbauamt Stadtentwässerung schriftlich bekannt zu geben.

Die jährlichen Erstattungsanträge müssen jeweils vor Ablauf eines Jahres nach Bekanntgabe des betreffenden Gebührenbescheids bei der Stadt eingegangen sein. Der Zähler ist selbst abzulesen und der Stand des Abzugszählers zu Beginn und am Ende des Abrechnungszeitraums sowie die Nummer des Abzugszählers dem Tiefbauamt anzugeben. Das genaue Antragsverfahren wird dann nach Mitteilung des Zählereinbaus noch eingehender erklärt.

Weiter Informationen unter:
www.karlsruhe.de/b3/bauen/tiefbau/entwaesserung

Wichtige Nummern

Service-Hotline Kabelanschluss
0180 - 20 20 81 00 13

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

hintergrund

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, Irina Hansmann, Alexander Rosenbaum

Gestaltung & Layout
projektart – vogel rosenbaum & partner, www.projektart.eu

Bildquellen:
Gartenstadt Karlsruhe, Fotostudio Becker, ONUK, www.projektart.eu,
© Stefan Körber - Fotolia.com,
© Kzenon - Fotolia.com,
© Unclesam - Fotolia.com

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 7.900 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Druck
Bachmann & Weiss

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