MITGLIEDERZEITSCHRIFT
DER GARTENSTADT KARLSRUHE

DIE GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNEN
UND VERMÖGENSBILDUNG

AUSGABE 50 • JUNI 2019

FREUDE AM WOHNEN

GARTENSTADT
Karlsruhe

BAUVORHABEN FERTIG GESTELLT | 4
Neubau in der Nikolausstraße

MITGLIEDERAUSFLUG 2019 | 7
Von Gernsbach bis zum Mummelsee

JAHRESABSCHLUSS 2018 | 10
Lagebericht des Vorstands

Editorial

Willkommen bei der 50. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift

Ralf Neudeck

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 21. Mai 2019 haben wir das Geschäftsjahr mit unserer 58. Vertreterversammlung endgültig abgeschlossen.
Auch in 2018 haben die äußerst attraktiven Konditionen der Kreditanstalt für Wiederaufbau bei energetischen Sanierungen uns veranlasst, das Sanierungsprogramm engagiert weiter fortzusetzen. Die Gebäude wurden hochwertig energetisch saniert. Die Wohnungen erhielten dabei auch zentrale Heiz- und Warmwasseranlagen. Bei dieser Gelegenheit haben wir in den Gebäuden auch die Stränge für die Wasserversorgung erneuert. In vielen Fällen haben wir die Wohnqualität durch den Anbau neuer Balkone und von Terrassen gesteigert.

Wie in den vergangenen Jahren hat der Vorstand bei diesen Projekten beschlossen, die gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht voll auszuschöpfen. Während bei einer Vollumlage gemäß des gesetzlichen Rahmens, trotz der gegengerechneten Zinserleichterungen, eine regelmäßige Mieterhöhung von meist weit über 3,50 € pro Quadratmeter und Monat möglich wäre, hat der Vorstand diese Beträge auf 1,60 € pro Quadratmeter im Monat gekappt. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass die Steigerung nicht über die aktuellen Weitervermietungsmieten gehen darf.
Im Jahr 2018 haben wir – nach Anhörung in der letzten Vertreterversammlung – eine allgemeine Mieterhöhung für 126 Wohnungen vorgenommen. Derzeit werden hierbei immer die Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten fünf Jahren keine Mieterhöhung erhalten haben. Die Mieterhöhung beschränken wir dabei derzeit auf fünf Prozent. Diese moderate Strategie zum Auffangen der jährlichen Kostensteigerungen werden wir fortführen, sofern uns wirtschaftliche Gründe nicht zu anderen Handlungsweisen veranlassen.
In 2018 haben wir die Neubauten am Krokusweg 52 und Dahlienweg 56/58 mit 38 barrierefreien Wohnungen und 58 Stellplätzen sowie von vier Wohnungen in der Nikolausstraße 1a begonnen. Die letztgenannten haben wir den glücklichen Mietern Ende Mai diesen Jahres übergeben. Für die Generalsanierung und Erweiterung des Gebäudes in der Zollstraße 10 stellten wir die Planungen für 2018 aufgrund des hohen Arbeitsanfalls zunächst zurück, sie werden jedoch weiter verfolgt.

Den Bericht über die Vertreterversammlung lesen Sie auf Seite 3, den ausführlichen Lagebericht des Vorstands entnehmen Sie dieser Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift ab Seite 10.

Ihr Ralf Neudeck

In diesem Heft

Neubau in der Nikolausstraße
S. 4

Mitgliederausflug 2019
S. 7

Energetische Sanierungen
S. 8

Vertreterversammlung 2019

Die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter treten ihr Amt an

Stichtag für die Vertreterwahl der Gartenstadt Karlsruhe war der 28. März 2019. Noch am selben Tag fand die Stimmauszählung statt mit dem Ergebnis einer neuen Vertreterversammlung. Herzlichen Dank an alle, die sich bereit erklärt hatten, sich für die Vertreterwahlen aufstellen zu lassen. Vielen Dank an alle Gartenstadt-Mitglieder, die von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht haben.

Zur Einstimmung in ihr Amt hatten wir die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter eingeladen. Daher fand die 9. Vertreterversammlung am 21. Mai 2019 ausnahmsweise im Gemeindesaal der Pfarrgemeinde Christkönig statt, der ein höheres Fassungsvermögen als unserer Hans-Kampffmeyer-Saal hat. Von den 86 Vertretern waren 53 anwesend. 10 Vertreter hatten sich entschuldigt, 23 fehlten unentschuldigt.
Nachdem die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat erstattet wurden, genehmigten die Mitglieder der Vertreterversammlung mit großer Mehrheit den Jahresabschluss sowie die Gewinnverwendung und entlasteten Vorstand und Aufsichtsrat in gleicher Weise.
Bei den turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen standen Dr. Elke Grote, Thomas Platt, Bernhard Stauß und Rainer Wimmer zur Wiederwahl zur Verfügung. Alle vier sind bereits seit mehreren Wahlperioden Mitglieder des Aufsichtsrats. Sie wurden alle wiedergewählt und nahmen die Wahl an.
Auf Antrag von Mitgliedern der Vertreterversammlung wurde in § 32 Absatz 2 der Satzung das erforderliche Quorum für die geheime Abstimmung dahingehend geändert, dass hier künftig zehn Prozent der anwesenden Vertreter für diesen Abstimmungsmodus stimmen müssen statt bisher einem.
Im Anschluss an die Abhandlung all dieser wichtigen Themen hatten die Vertreterinnen und Vertreter noch Gelegenheit Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Mit Abschluss dieser Versammlung war auch das Geschäftsjahr 2018 förmlich beendet. Damit endete auch die Amtszeit der bisherigen Vertreterversammlung und die neu gewählte ist seit diesem Zeitpunkt im Amt.

Wir danken den bisherigen Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihre geleistete Arbeit, begrüßen gleichzeitig die neuen Vertreterinnen und Vertreter und freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

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 - 9 88 21-24
Alexandra Gireth Tel. 0721 - 9 88 21-25

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

Unsere Bankverbindung
Aareal Bank
BIC: AARBDE5WDOM
IBAN: DE115501 0400 0000 3225 13

Neubau in der Nikolausstraße

Bau nach 11 Monaten termingerecht fertig gestellt

Das Baugrundstück ist Teil der Gartenanlage des südlichen Teils der Gartenstadt im Bereich Lützowstraße in Karlsruhe-Rüppurr. Der besondere Denkmalwert dieser Gartenstadt-Exklave aus den 1920-er Jahren liegt in den Freiflächen. Diese ist gekennzeichnet durch die Durchgrünung und den Selbstversorgercharakter. Die Siedlung war nie größer geplant und bildet insgesamt eine stimmige Einheit, die nach Einschätzung der Landesdenkmalpflege auf europäischer Ebene zu jener Zeit als führend für diese Art von Siedlungen anzusehen ist. Die beiden erst 1949 errichteten Eckgebäude zur Nikolausstraße bilden eine typische Torsituation. Südlich angrenzend finden sich frei stehende giebelständige Siedlungshäuser aus den 1930er Jahren.

Bereits bei ersten Gesprächen im Jahr 2012 wurde von Seiten der Denkmalpflege grundsätzlich die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Gebäudes in Aussicht gestellt. Da lediglich ein alter Baufluchtenplan, nicht jedoch ein Bebauungsplan für das Gebiet besteht, war als wesentliches Kriterium hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB die Einfügung des Neubaus in die nähere Umgebung zu beachten. Auf der Grundlage der vom Landesamt Geoinformation und Landesentwicklung zur Verfügung gestellten Daten wurde ein 3D-Modell der Umgebungsbebauung erstellt. Auf dieser Basis wurden eine Reihe unterschiedlicher Anordnungen eines weiteren Baukörpers als Bindeglied zwischen dem denkmalgeschützten Ensemble und der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung hinsichtlich Baumassenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Gliederung des Baukörpers untersucht.
In Abstimmung mit Denkmalpflege, Stadtplanung und Bauordnung wurde ein kompaktes, giebelständiges Gebäude entwickelt, welches die Flucht der südlich angrenzenden Bebauung aufnimmt und sich maßvoll und harmonisch in die Umgebung einfügt.
Das Gebäude mit insgesamt vier Wohnungen wird von der Nordseite erschlossen. Die Wohnungen im Erdgeschoss mit jeweils ca. 51 qm sind barrierefrei gestaltet, im Ober- und Dachgeschoss sind zwei je ca. 77 qm große Maisonettewohnungen gelegen. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen bzw. Balkone.

Die nachhaltige Pelletheizung ist bereits vorbereitet für eine künftige Mitversorgung des Objektes Nikolausstr. 1.

Nachdem im April 2018 die Baugenehmigung erteilt worden war, konnte der Bau Ende Juni 2018 begonnen werden und wurde Ende Mai 2019 nach einer Bauzeit von elf Monaten innerhalb des geplanten Kostenrahmens und termingerecht fertiggestellt.

aktuell.

Projektbeschreibung

Ergänzungsbau Nikolaustraße 1a, Karlsruhe

Neubau von vier Wohnungen als Ergänzungsbau im Bereich der denkmalgeschützten „Sachgesamtheit Gartenstadt Karlsruhe“

Auftraggeber
Gartenstadt Karlsruhe eG

Planung
2016 – 2017

Baubeginn
Juni 2018

Fertigstellung
Mai 2019

Kinder- und Jugendsparen

Ab 1. Juli 2019 bieten wir für unsere jungen Mitglieder bis 18 Jahre ein neues Kinder- und Jugendsparkonto an. Voraussetzung ist eine Mitgliedschaft des Sparers. Es handelt sich hierbei um ein Sparkonto mit 3-monatiger Kündigungsfrist. Zusätzlich wird ein Sonderzins von 1% p.a. bis zu einer Einlage von 10.000,00 Euro gewährt.

Nähere Informationen erhalten Sie in unserem Kundenzentrum oder telefonisch von unseren Mitarbeiterinnen:

Silvia Kayser Tel. 0721 - 9 88 21-24
Alexandra Gireth Tel. 0721 - 9 88 21-25

Hausnotruf-System

Für mehr Sicherheit im Alltag.

Gerade in Häusern und Wohnungen der Gartenstadt leben viele ältere, alleinstehende Personen. Der Hausnotruf gibt Sicherheit im Alltag, Selbstständigkeit und die Gewissheit, dass man im Notfall kompetente Hilfe von speziell dafür ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bekommt.

Das Hausnotruf-System wird ganz einfach an das Telefon angeschlossen. Der dazugehörige Funksender wird wie eine Uhr am Armgelenk oder als Kette um den Hals getragen.

Mit der Betätigung des Funksenders oder des Notrufknopfes am Festgerät wird das Hausnotrufgerät aktiviert. In diesem Moment erscheinen in der Hausnotruf-Zentrale auf dem Computer-Bildschirm der Name, die Adresse und eventuelle medizinische Zusatzinformationen sowie Telefonnummern von Angehörigen des Nutzers. Gleichzeitig wird auch eine Sprechverbindung zu einem Mitarbeiter der Zentrale hergestellt. Die Sprechverbindung reicht in jeden Raum der Wohnung.
Die Mitarbeiter des Deutschen Roten Kreuzes sorgen dann für die notwendige Hilfe, indem sie Angehörige, Hausnotrufmitarbeiter, den Rettungsdienst oder einen Arzt informieren. Der Ablauf wird zuvor individuell festgelegt.

Das empfohlene Komplettpaket, das neben dem Basispaket auch die Schlüsselhinterlegung beinhaltet, kostet normalerweise 49,- € monatlich.
Gartenstadtmitglieder sparen 13,- € und zahlen somit nur 36,- € monatlich.
Das Basispaket, ohne Schlüsselhinterlegung, liegt bei 23,- € monatlich. Diese Kosten können von der Pflegekasse übernommen werden.
Gerne können alle Mitglieder den Hausnotruf unverbindlich an unserer **Teststation im Gartenstadt-Kundenzentrum ausprobieren.**

Deutsches Rotes Kreuz
Aus Liebe zum Menschen.

Beratung und Information

DRK-Kreisverband Karlsruhe e.V.
Ettlinger Straße 13, 76137 Karlsruhe
Telefon: 0721 955 95-176
E-Mail: hausnotruf@drk-karlsruhe.de
www.drk-karlsruhe.de

Feuerwehr übt Ernstfall

Gartenstadt stellt Mietshaus für Feuerwehrübung zur Verfügung

Explosion mit darauffolgendem Kellerbrand nach Installationsarbeiten an einer Gastherme – so lautet zwar nur die Übungsannahme, dennoch gilt es, regelmäßig den Ernstfall zu üben, um bestmöglich ausgebildet und gerüstet zu sein.

Im Oktober 2018 führte die Abteilung Rüppurr der Freiwilligen Feuerwehr Karlsruhe ihre Jahreshauptübung durch. Damit im Ernstfall die Zusammenarbeit der Abteilungen reibungslos funktioniert, fand die Übung zusammen mit der Abteilung Bulach statt.
Insgesamt nahmen an der Übung 15 Einsatzkräfte der Abteilung Rüppurr, 6 Einsatzkräfte der Abteilung Bulach, die Abteilungskommandanten aus Rüppurr und Bulach, 2 Führungskräfte der Branddirektion, 6 Helfer und Verletztendarsteller, sowie 4 Jugendliche der Jugendfeuerwehr Rüppurr teil.
Um diese wichtigen Übungen zu realisieren, ist die Feuerwehr auf Mithilfe bei der Bereitstellung von Häusern angewiesen, wo diese Einsätze simuliert werden können. Gerne unterstützte die Gartenstadt Karlsruhe diesen Einsatz.

Aktiv in der Feuerwehr

Frauen und Männer ab 17 Jahren können sich aktiv bei der Freiwilligen Feuerwehr engagieren. Eine Mitgliedschaft in der Jugendfeuerwehr ist ab dem Alter von 10 Jahren möglich.

weitere infos.

Freiwillige Feuerwehr Karlsruhe
Abteilung Rüppurr
Lange Straße 58, 76199 Karlsruhe
E-Mail: feuerwehr@ff-rueppurr.de
Internet: www.ff-rueppurr.de

Wir bauen für Sie
Kompetent seit 80 Jahren!
Rudolph Bauunternehmung GmbH
- Rohbauarbeiten
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Kellerabdichtung
- Pflasterarbeiten
- Umbauarbeiten

0721/86 51 21
0721/86 26 68
Windeckstraße 13 | 76135 Karlsruhe
info@rudolph-bauunternehmung.de
www.rudolph-bauunternehmung.de

Mitgliederausflug 2019

Von Gernsbach bis zum Mummelsee

Einen erlebnisreichen Tag versprach der 8. Gartenstadt-Mitgliederausflug. Es war alles bestens vorbereitet, nur der Wettergott hatte seine Planung nicht mit uns abgestimmt. Statt frühlingshafter Temperaturen und Sonne, wurde es herbstlich kühl und regnerisch.

Somit waren wetterfeste Kleidung und Regenschirm angesagt, dazu die kurzfristig besorgten Gartenstadt-grünen Regenponchos und schon konnte es losgehen.
Bei der ersten Station lernten die Teilnehmer die schöne Altstadt inklusive dem ‚Alten Rathaus' kennen. Als eines der bekanntesten Gebäude in der Region, steht es heute für Empfänge und standesamtliche Trauungen zur Verfügung, beherbergt ein Museum und ist Sitz eines Weingutes. Vorbei an weiteren Wahrzeichen und Aussichtspunkten der Stadt, eröffnete die Stadtführung ganz unterschiedliche Perspektiven des historischen Hauptortes des unteren Murgtals. Nach einem gut bürgerlichen Mittagessen sollte es weiter Richtung Schwarzenbachtalsperre gehen. Der geplante Halt am Stausee war allerdings aufgrund von Wind, Regen und Nebel nicht möglich.
Einer der meistbesuchten Seen in Baden-Württemberg versteckte sich an diesem Tag hinter dem Nebel. Direkt an der Schwarzwaldhochstraße gelegen, ist der Mummelsee als beliebtes Ausflugsziel bekannt. Nur wenige Ausflugsteilnehmer nahmen an diesem Tag die Gelegenheit wahr, den See bei einem Spaziergang zu umrunden. Die meisten zog es in das dortige Café, um die leckeren Kuchenspezialitäten zu genießen. Star des Tages: Die ‚Original Schwarzwälder Kirschtorte'.
Zum Abschluss des Tages deckten sich die Teilnehmer mit frisch gebackenem Holzofenbrot und Schwarzwälder Schinken ein, bevor es wieder zurück nach Karlsruhe ging.
Vielen Dank an alle Teilnehmer, die trotz der Wetterprognosen vollständig an unserem Ausflug teilgenommen haben. Beim nächsten Mal werden wir wieder mehr Glück haben.
Danke auch an die Familie Walter von Cramer Reisen aus Durlach, die den Ausflug mit uns geplant und durchgeführt hat.

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

Energetische Sanierungen gehen weiter

Die Gartenstadt Karlsruhe investiert in die nachhaltige Verbesserung der Wohnverhältnisse

Auch in diesem Jahr hat die Gartenstadt wieder größere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung in verschiedenen Wohngebäuden fertiggestellt. Mit dem Ziel, den Wohnungsbestand zu sichern und angenehmes Wohnen für die Mieter zu ermöglichen, muss die Genossenschaft erhebliche finanzielle Mittel in Anspruch nehmen. Damit verbessern sich allerdings die Wohnverhältnisse deutlich und nachhaltig.

Resedenweg 12–16

Das Gebäude Resedenweg 12–16 mit insgesamt 15 Wohnungen, wurde Anfang der 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtet. Dem Alter des Gebäudes war es geschuldet, dass nur mit einer umfassenden Sanierung ein heutiger Wohnwert zu erreichen war. Die baulichen Herausforderungen bestanden auch darin, die Vorgaben des Denkmalschutzes einzuhalten und gleichzeitig den aktuellen Energieeinsparungsgesetzen gerecht zu werden. Da eine zusätzliche Wärmedämmung der Fassade aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht durchsetzbar war, musste die marode Fassade abgeschlagen und durch einen neuen Hochleistungsdämmputz ersetzt werden. Wobei die alte Putzbänderung wieder aufwändig hergestellt werden musste.
Zusätzlich zur Fassadensanierung wurden in Abstimmung mit dem Denkmalamt neue Holzfenster mit den originalen Sprosseneinteilungen im Stil der historischen Fenster eingebaut. Sämtliche Kellerdecken bekamen eine unterseitige Dämmung. Das Dach wurde zwischen den Sparren mit Mineralwolle gedämmt und mit einer dampfoffenen Folie versehen. Darauf wurden auf einer neuen Konterlattung und Lattung neue Biberschwanzziegel verlegt.
Auf Seiten der technischen Gebäudeausrüstung wurden alle Steigleitungen der Heizungs- und Wasserversorgung neu verlegt und die alten Gasdurchlauferhitzer demontiert. In den Fluren wurden neue Elektrozuleitungen und neue Unterverteilungskästen in Gipskartonvorwände eingebaut. Die Heizungs- und Warmwasserversorgung wird nun zentral von einer klimafreundlichen Pelletanlage gewährleistet.
Als zusätzliches Highlight bekamen das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss neue Anbaubalkone, mit der die Mietwohnungen eine neue Wohnqualität erreichen. Die neu gestalteten Vorgärten erhielten moderne Briefkastenanlagen und auf den gartenseitigen Außenanlagen werden noch zwei Fahrradhäuser errichtet.

Krokusweg 43–47

Aufgrund des Baualters – 50er Jahre – und des Bauzustandes wurden die Wohngebäude im Krokusweg 43–47 grundlegend saniert. Die Gebäude waren unter Beachtung des Denkmalschutzes energetisch und die älteren Bäder voll zu modernisieren.
Des Weiteren wurde von dezentraler Heiztechnik auf zentrale Wärmeversorgung mit einer neu errichteten Heizzentrale umgestellt. Diese wurde in einem separaten Gebäude im Rückbereich des Krokusweg 45 errichtet, um die historische Gebäudesubstanz zu schonen. Das neue Betriebsgebäude tritt optisch nicht in Erscheinung.
Diese energetischen Einzelmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Austausch aller (nicht mehr bauzeitlicher) Fenster durch Holzfenster
- Ersatz aller (nicht mehr bauzeitlicher) Klappläden
- Dachsanierung gemäß Bestand
- Erhalt der straßenseitigen Kamine; Abbruch der gartenseitigen Kamine
- Dachdämmung, Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung
- Anbau von Balkonen (nur im Krokusweg 45+47); Herstellung von Zugangstüren zu Balkonen
- Errichtung von Fahrrad- und Müllhäuschen
- Badvollmodernisierung, Strangsanierung
- Umfangreiche Putzreparaturen am Außenputz, Ersatz durch mineralische Wärmedämmputze
- Wiederherstellung der Außenanlagen gemäß Bestand

Die Gebäude haben den Status eines „KfW-Effizienzhaus_Denkmal“ erreicht und konnten somit wirtschaftlich sinnvoll finanziert werden.
Der Abschluss der Bauarbeiten an den Gebäuden erfolgte im Mai 2019, die Außenanlagen werden bis Mitte Juli fertig gestellt sein.

Hundekottüten richtig entsorgen

Vermehrt fällt uns auf, dass Hundekot zwar in den praktischen Tüten aufgesammelt und verpackt wird, diese Tüten dann aber dennoch einfach an Ort und Stelle liegen gelassen werden.
Vorbildlich, dass Sie den Kot Ihrer Hunde gewissenhaft einsammeln, so dass kein anderer versehentlich reintritt oder die Vorgärten damit verunreinigt werden.
Aber auch die gefüllten Tüten sind kein Genuss. Bitte entsorgen Sie diese ordnungsgemäß in den dafür vorgesehenen Behältnissen.

Notfallnummern

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

Service-Hotline Kabelanschluss
0721 - 9 88 21-59

Service-Hotline Rauchmelder
01806 - 16 16 16
20 Cent/Anruf aus dt. Festnetz,
mobil max. 60 Cent/Anruf

Heizungsausfall, Warmwasserausfall
Wasserrohrbruch
0179 - 7 84 65 55
bechem + post

0175 - 5 73 05 86
SHT Rudolph

0171 - 5 54 75 35
Heizungs Schmidt

31

Wohnungsausschreibungen

25.06. – 05.07.2019
30.07. – 09.08.2019
27.08. – 06.09.2019

Vorstandsbericht 2018

jahresabschluss.

Regionale Rahmenbedingungen
Die Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. Die Zahl der Wohnberechtigten in der Stadt fiel bis September 2018 auf rund 308.950 Personen von 309.519 im Dezember 2017 (Quelle Stadt Karlsruhe Amt für Stadtentwicklung). Die Stadt weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es aufgrund der hohen Zu- und Wegzüge in der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge zu verfahrensbedingten Schwankungen in der Bevölkerungsanzahl und phasenweise zu überhöhten Ergebnissen kommen kann.
Prognosen der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommunen) gehen davon aus, dass die Bevölkerung in Karlsruhe bis 2030 um fünf Prozent steigen wird.
Die Arbeitslosenquote in der Stadt Karlsruhe lag im Dezember 2018 bei 4,0 Prozent (Dezember 2017 bei 4,2 Prozent).

Bestandsbewirtschaftung
Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.004 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.563	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

zusammen. Der Bestand weist eine Gesamtmietfläche von 155.224 qm aus.
Außerdem werden 588 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.
887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940. Die durchschnittliche Grundmiete bezogen auf den Wohnraum liegt bei 6,65 €/qm (Vorjahr 6,48 €/qm). Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren.

Mitglieder und Geschäftsanteile
Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2018 von 9.695 auf 10.092 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 305 auf 59.347 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2018 15,4 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbliebenen 5,25 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

Geschäftsverlauf allgemein
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 gestiegen. Anhand der im Januar 2019 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2019 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2018 trotz niedriger Zinskonditionen nur einen leichten Rückgang 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 6,7 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation
Für die im Jahr 2018 zur Anmietung angebotenen 103 Häuser und Wohnungen wurden 1.100 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 10 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2018 nach Einfamilienhäusern mit 531 Bewerbungen gefolgt der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 260 und 204 Bewerbungen. Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2018 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungsmaßnahmen entstanden.
Die Fluktuation fiel im Jahr 2018 von 6,5 Prozent auf 5,1 Prozent.

Neubautätigkeit
Im Berichtsjahr wurden die in den Abschnitten ‚Investitionen und Liquidität' erwähnten Neubaumaßnahmen begonnen.

Modernisierung
Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 13,5 Mio. €. 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 und wird jährlich kontinuierlich fortgeschrieben.
In den Wirtschaftsplan 2019 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 11,5 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollen 2019 bei weiteren 28 Wohnungen die energetischen Sanierungen begonnen werden.
Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 129,1 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

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 4 oder 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige betrug am Jahresende 2018 inklusive der Zinsgutschrift 55,26 Mio. € (Vorjahr 55,46 Mio. €).

Ertragslage
Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,8 Mio. €, maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt, hat das geplante Jahresergebnis in Höhe von 1,2 Mio. € und auch die prognostizierte Bandbreite von 0,9 Mio. € bis 1,3 Mio. € überschritten.
Die gegenüber der Planung erhöhten Abschreibungen um 330 T€ und erhöhten Aufwendungen für Altersvorsorge um 213 T€, im Wesentlichen bedingt durch den Einsatz neuer Richttafeln und dem niedrigeren Abzinsungssatz zur Berechnung der Pensionsrückstellungen, konnten im Wesentlichen durch geringeren Zinsaufwand um 305 T€, geringeren Instandhaltungs- und Betriebskosten um 425 T€, höheren Erträgen aus Hausbewirtschaftung um 278 T€, und geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 192 T€ überkompensiert werden.
Die Umsatzerlöse haben sich mit 14,23 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 13,88 Mio. € weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 6,65 € im Vergleich zum Vorjahr 6,48 € ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 6,29 € pro Quadratmeter, bei Geschosswohnungen auf 7,05 € pro Quadratmeter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,24 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen, Ertragssteigerung bei Weitervermietung und einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2018.
Die Erlösschmälerungen betrugen 1,1 Prozent der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden drei Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 21.495 €. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage
a. Kapitalstruktur
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,0 Prozent. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,1 Prozent über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 37,25 Prozent. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für mindestens 10 Jahre gesichert. Derzeit verteilen sich die Zinsbindungszeiträume auf die Jahre 2019 bis 2063.
Bei den Spareinlagen sind 35,4 Prozent in Form von Sparbüchern mit dreimonatiger und 38,1 Prozent mit 12–48-monatiger Kündigungsfrist angelegt. 26,5 Prozent sind in Form von Festzinsvereinbarungen mit einer Laufzeit von zwei bis fünf Jahren vereinbart.

b. Investitionen
Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Berichtsjahr keine getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestands getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt

jahresabschluss.

sein soll. Durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren weiterhin Steigerungen.
Für das Geschäftsjahr 2019 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Bannwaldallee 94, Maienweg 6, Krokusweg 37–39 und 41 sowie Resedenweg 12–16, sowie der Einfamilienhaus- und Wohnungsmodernisierung Investitionen in Höhe von 6.330 T€ geplant.
Darüber hinaus hat der Neubau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 mit einem geschätzten Investitionsvolumen in Höhe von rund 8,5 Mio. € im Januar 2018 begonnen. Auch der Neubau von vier Wohnungen in der Nikolausstraße 1a mit einem Investitionsvolumen von rund 975 T€ wurde 2018 begonnen.

c. Liquidität
Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.824,0 T€, dem Cash-flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 13.902,5 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5.147,5 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.931 T€. Für die in 2019 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und Darlehen bei der KfW und der L-Bank aufgenommen. Ferner werden für die Neubauten im Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm und der kommunalen Zusatzfinanzierung der Stadt Karlsruhe eingesetzt.
Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2018 Kreditlinien in Höhe von 13,6 Mio. € zur Verfügung.
Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert.

Vermögenslage
Die Bilanzsumme ist von 126,25 Mio. € auf 134,58 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen
Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 113,9 Mio. € (Vorjahr 103,6 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 84,6 Prozent (Vorjahr 82,1 Prozent) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Anlagen im Bau und Abschreibungen zurückzuführen.

b. Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 20,7 Mio. € bilanziert. Die Minderung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

c. Eigenkapital
Das Eigenkapital in Höhe von 35,1 Mio. € (Vorjahr 33,6 Mio. €) beträgt 26,0 Prozent (Vorjahr 26,6 Prozent) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 34,89 Mio. € (Vorjahr 28,5 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 11,8 Mio. € stehen Abgänge mit 5,2 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 1,9 Mio. €) gegenüber.

Die in 2018 angefallenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 644 T€ wurden zunächst durch Eigenmittel, ab Sommer 2018 durch Inanspruchnahme des abgeschlossenen Objektdarlehens vollständig finanziert.
Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.
Die Geschäftsführung der Gartenstadt Karlsruhe eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 und für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Prognosebericht
Das prognostizierte weitere, wenn auch abgeschwächte, Wirtschaftswachstum in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahr 2019 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.
Für die Gartenstadt Karlsruhe eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.
Die Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2019 werden die energetischen Sanierungsmaßnahmen der Wohnanlagen Bannwaldallee 78–84 und 90, Maienweg 2, Krokusweg 43 und 45–47 sowie Resedenweg 12–16 fertiggestellt. Bei den Wohnanlagen Bannwaldallee 94, Maienweg 6, Krokusweg 37–39 und 41 wird im Jahr 2019 mit den energetischen Modernisierungsarbeiten begonnen.
Für 2019 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,5 Mio. €.
Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen für 2019 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 14,6 Mio. € und eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 0,9 bis 1,6 Mio. €.
Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen in Karlsruhe will die Genossenschaft im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten zusätzlichen Wohnraum durch Neubau bereitstellen. Aktuell hat hierzu der Bau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Dahlien- und Krokusweg sowie in der Nikolausstraße im Jahr 2018 begonnen.
Die im Abschnitt ‚Regionale Rahmenbedingungen‘ bereits genannten Prognosen gehen bis mindestens ins Jahr 2035 von einem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl aus. Durch die nach wie vor zunehmende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage insbesondere von 2- und 3-Zimmerwohnungen ausgegangen.

Risikobericht
1. Risikomanagementsystem
Das Risikomanagementsystem der Gartenstadt Karlsruhe eG setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

jahresabschluss.

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert.
Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

2. Risiken
Die Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl für den Erhalt des Wohnungsbestands sowie die Stärkung des Eigenkapitals als auch für die stetig wachsenden gesellschaftspolitischen und regulatorischen Anforderungen ausreichen.

a. Bestandsgefährdende Risiken
Für das Unternehmen sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

b. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten. Diese Risiken werden derzeit mit gering bewertet. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Zinsen dar. Dieses Risiko wird mit mittel bewertet.

c. Bauwirtschaft
Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel und hoher Auslastung arbeiten viele Branchen an der Kapazitätsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. In einzelnen Gewerken findet bei Ausschreibungen von Bauleistungen nahezu kein Wettbewerb mehr statt.
Im Jahr 2019 wird weiterhin mit deutlichen Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen aber auch regulatorische Einflüsse durch den Gesetzgeber eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung ergeben sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen. Wir rechnen auch in Zukunft mit stark anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den ständig verschärften Umweltauflagen, Bauvorschriften und Verkehrssicherungspflichten ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

d. Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft
Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen durch
- Die Probleme und Folgen einer möglichen hohen Arbeitslosenquote
- Regulatorische Eingriffe durch den Gesetzgeber und die Rechtsprechung im Mietrecht
- Die Folgen des Verschuldungsgrades der Eurostaaten aufgrund der drohenden Staatsinsolvenzen

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da annähernd der gesamte Planungsansatz mit Mietverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen auch die Stabilität bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist.

Chancenbericht
Ertragslage
Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor wie bereits beschrieben groß.
Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Karlsruhe wird laut vorliegender Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage an attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel, sich verändernde gesellschaftliche Strukturen wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten und die hohe Anzahl von Flüchtlingen. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.
Durch hohe Investitionen im Bereich der energetischen und grundlegenden Bestandssanierung sowie den Neubau von barrierefreien Wohnungen verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.

Risikoberichterstattung
1. Aktivseite
Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

2. Passivseite
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente in erster Linie in Form der Sparguthaben und in zweiter Linie von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen und mit mindestens zehnjähriger Zinsbindung versehen sind. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten, insbesondere aus Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. So würde ein Anstieg der Sparzinsen von 0,5 Prozentpunkten einen Zinsmehraufwand in Höhe von rund 280 T€ bedeuten. Ein Anstieg der Zinsen könnte auch zu einem verstärkten Abfluss von Sparmitteln führen und damit die Liquidität negativ beeinflussen. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig zunächst die Ablösung mit eigener Liquidität oder bei Bedarf eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Damit sollen die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden.

3. Derivate
Es werden keine derivativen Finanzierungsinstrumente eingesetzt.

Karlsruhe, 22. Februar 2019
Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Berthold Hillenbrand

www.zimmerei-brand.com
HOLZBAU/BEDACHUNGEN
ZIMMEREI-BRAND
Dachstühle
Dacheindeckung
Dachisolierung
Dachflächenfenster
Vordächer
Steildächer
Holzterrassen
Holzrahmenbau...
Am Wasen 12, 76316 Malsch-Völkersbach
Telefon: 07204 9 47 54 71
E-Mail: info@zimmerei-brand.com

jahresabschluss.

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahresabschluss

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.229.575,25		13.882.650,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	157.888,10	14.387.463,35	153.816,97
Minderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-38.939,53	35.933,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		206.053,63	193.741,54
Sonstige betriebliche Erträge		132.677,94	56.656,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.645.062,55	4.773.414,14
Rohergebnis		10.042.192,84	9.549.384,39
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.576.625,71		1.568.701,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	807.751,14	2.384.376,85	466.783,34
davon für Altersversorgung 527.466,29 EUR (Vorjahr 203.404,50 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.627.922,09	3.371.329,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		758.943,38	776.342,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.501,15	19.676,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.045.176,98	1.119.847,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		198.999,01	186.532,95
Ergebnis nach Steuern		**2.047.275,68**	**2.079.522,81**
Sonstige Steuern		249.213,75	254.058,28
Jahresüberschuss		1.798.061,93	1.825.464,53
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	180.000,00		183.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.158.000,00	1.338.000,00	1.200.000,00
Bilanzgewinn		**460.061,93**	**442.464,53**

Bestätigungsvermerk

Auszüge

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

jahresabschluss.

Neubauvermietung

Vermietung der Neubauwohnungen im Dahlienweg/ Krokusweg in Rüppurr

Es geht los: Anfang Juli starten wir mit der Vermietung der Neubauwohnungen im Dahlienweg / Krokusweg in Rüppurr.
Die Ausschreibung der 12 frei finanzierten und 26 öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt separat, unabhängig von der regulären Ausschreibung, und für einen längeren Zeitraum.

Der voraussichtliche Mietbeginn der Wohnungen ist auf März 2020 angesetzt.

weitere infos.

Konkrete Informationen zur Vermietung erhalten Sie ab Juli auf unserer Webseite oder über den Sondernewsletter (Eintragung auf unserer Webseite möglich: www.gartenstadt-karlsruhe.de/newsletter/anmeldung.html)

Alle Interessenten die sich bereits bei uns registriert haben, werden auf dem Postweg benachrichtigt.

Neue Mitarbeiterin

Die Gartenstadt Karlsruhe begrüßt Nicole Grünewald

Neu im Team der Gartenstadt Karlsruhe begrüßen wir Nicole Grünewald.

Im Mai 2019 hat sie ihre Tätigkeit bei der Genossenschaft aufgenommen. Gemeinsam mit Sigrid Maier betreut sie den Bezirk 1 / Wohnversorgung im Bestandsmanagement. Wir wünschen Nicole Grünewald einen guten Start im Kundenzentrum der Gartenstadt und freuen uns alle auf eine langjährige Zusammenarbeit.

Kontakt

Telefon: 0721 9 88 21-31
Fax: 0721 9 88 21-39
E-Mail: gruenewald@gartenstadt-karlsruhe.de

Nachbarschaftsfrühstück

Gemeinsames Frühstück am Internationalen Genossenschaftstag

Es ist nicht mehr aus dem Terminkalender der Gartenstadt wegzudenken – auch 2019 findet wieder das beliebte Nachbarschaftsfrühstück in den Gärten und Höfen der Gartenstadt-Bewohner statt.

Die Gartenstadt stellt traditionell die Brötchen zur Verfügung. Lassen Sie uns daher bis zum 3. Juli wissen, wie viele Brötchen Sie für Ihre Frühstücksrunde benötigen.
Telefon 0721 98821-35 oder E-Mail: hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de
Holen Sie die frischen Brötchen dann am Frühstückstag direkt in den von uns genannten Bäckereien ab.

www.sht-rudolph.de

RUDOLPH Sanitär + Heizungstechnik

SHT Rudolph GmbH
Karpfenweg 17, 76189 Karlsruhe
Fon 0721 57 03 722
Mail info@sht-rudolph.de

Ideen und Gestaltung für Ihr Bad
& innovative Heizsysteme

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, www.projektart.eu, Martin Wolfert (S. 1, 18 – Bild 4, S. 20), Fotostudio Becker (S. 2), Hans Batz (S.8), matzka.architekt (S. 9), Theodor Trautmann (S. 18 – Bild 1-3)

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 5.000 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Druck
Bachmann & Weiss

GARTENSTADT
Karlsruhe

Gartenstadt Karlsruhe eG
Telefon 0721 - 9 88 21 - 0
Fax 0721 - 9 88 21 - 80
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

DIE ZUVERLÄSSIGE GEMEINSCHAFT FÜR EIN ZUHAUSE IM GRÜNEN

WWW.GARTENSTADT-KARLSRUHE.DE

Öffnungszeiten
Mo bis Fr 08:30 bis 12:00 Uhr
Do 13:30 bis 17:30 Uhr