MITGLIEDERZEITSCHRIFT
DER GARTENSTADT KARLSRUHE

DIE GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNEN
UND VERMÖGENSBILDUNG

AUSGABE 62 • JULI 2022

FREUDE AM WOHNEN

GARTENSTADT
Karlsruhe

AKTUELL | 3
Reihenhäuser für Mehlschwalben

THEMA | 4
Kostensteigerungen behindern Wohnungsbau

GENOSSENSCHAFT | 15
Vertreterversammlung 2022

Editorial

Willkommen bei der 62. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift

Ralf Neudeck

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

am 10. Mai 2022 konnten wir erfreulicherweise zum ersten Mal seit 2019 wieder eine Vertreterversammlung in Präsenz abhalten. Dabei kamen die in 2019 neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter erstmalig zu einer gemeinsamen ordentlichen Versammlung zusammen. Pandemiebedingt mussten wir in den vergangenen zwei Jahren die Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren durchführen. Über die Inhalte der Versammlung informieren wir Sie in dieser Ausgabe der Mitgliederzeitschrift auf Seite 15.

Unfassbar für uns alle ist die Entwicklung des Angriffskriegs durch Russland auf die Ukraine. Nach Jahrzehnten friedvollem Zusammenlebens in Europa war ein solcher Angriff für die allermeisten Menschen unvorstellbar. Dennoch ist er geschehen. Wir haben zur Unterstützung der Hilfsmaßnahmen eine namhafte Spende geleistet und unsere zwei Gästewohnungen der Stadt Karlsruhe schon vor längerer Zeit zur Unterbringung von ukrainischen Kriegsflüchtlingen angeboten.

Ein weiteres Thema, welches aufgrund der zuvor geschilderten Situation etwas in den Hintergrund trat, ist die COVID-19 Pandemie. Die Entwicklung der pandemischen Lage hat es uns ermöglicht, dass wir das Kundenzentrum ab Anfang Mai 2022 wieder zu den normalen Öffnungszeiten für den Kundenverkehr öffnen konnten.

Lesen Sie in dieser Ausgabe den ausführlichen Lagebericht des Vorstands und machen Sie sich mit der aktuellen Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 ein Bild über die Lage der Genossenschaft.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Ralf Neudeck

In diesem Heft

GENOSSENSCHAFT
Vertreterversammlung 2022

THEMA
Zu Besuch in Vauban

UNSERE GARTENSTADT
Anfänge der Abwasserbeseitigung, Teil 2

Reihenhäuser für Mehlschwalben

Aufwändiges Kooperationsprojekt von Gartenstadt Karlsruhe und NABU

Ein spektakuläres Schauspiel bot sich den Anwohnern der Gartenstadtsiedlung in Grünwinkel nahe der Alb an der Eckener Straße. Dort hob ein Kran das Dach eines Schwalbenhauses von einem LKW in einen Garten und setzte es auf die Spitze einer über 4 Meter hohen Rundstahlstütze, wo es von Mitarbeitern des Werkhofes der Gartenstadt Karlsruhe fachgerecht befestigt wurde.

Mit der Errichtung des Schwalbenhauses haben die Gartenstadt und der NABU ein weiteres besonders anspruchsvolles Kooperationsprojekt im Rahmen ihrer Artenschutzmaßnahmen verwirklicht. Während die Wohnungsbaugesellschaft in den letzten Jahren nicht nur viele Ideen zum Naturschutz im Siedlungsbereich einbrachte und zugleich für die praktische Umsetzung der Maßnahmen sorgte, steuerte der NABU Karlsruhe mit seinem großen Erfahrungsschatz im Natur- und Artenschutz seinen Teil bei, indem er die Gartenstadt bei Planung, Konstruktion, Auswahl der Örtlichkeiten und der Platzierung vor Ort beriet. Meist ging es dabei um Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten am Haus und im Garten wie Haussperling, Mauersegler oder Meisen, aber auch um Sommerquartiere für Fledermäuse. Außerdem wurden vom NABU mehrere Insektenhäuser entworfen, fachgerecht durch den Werkhof der Gartenstadt gebaut und an geeigneten Stellen aufgestellt. Die Genossenschaft legte zudem Wildblumenwiesen an, die den Vögeln und Insekten die notwendige Nahrung bieten.

Insbesondere Mehlschwalben, die früher an zahlreichen Hauswänden unter dem Dachvorsprung ihre Nester bauen und ihre Jungen aufziehen konnten, sind in den letzten Jahren in der Stadt sehr selten geworden. Grund dafür ist in erster Linie der dramatische Rückgang der Insekten, die den Tieren als Nahrung dienen, aber auch der Sauberkeitswahn vieler Hausbesitzer, die keine Schwalbennester an ihrem Haus dulden und die Nester – verbotenerweise – entfernen. Deshalb errichtete der NABU vor einigen Jahren mit Unterstützung der Gemeindeverwaltung in Neureut ein Schwalbenhaus, das schnell von den Vögeln angenommen wurde und mittlerweile zahlreiche erfolgreiche Bruten aufzuweisen hat.

In Anlehnung an das Neureuter Modell wurde die aufwändige Konstruktion des Schwalbenhauses, „ehrenamtlich" über den Winter durch die Zimmerei Brand in Malsch-Völkersbach hergestellt. An der Stütze wird eine solar betriebene Klangattrappe angebracht, welche die Rufe der Mehlschwalben erzeugt und so die Tiere anlocken soll. Um für die zukünftigen „Mieter" die notwendige Nahrung zu sichern, legte die Gartenstadt außerdem in der Nähe eine Blühwiese an. Auch die nahe vorbeifließende Alb bietet ein reiches Insektenvorkommen, sodass hoffentlich bald die ersten Mehlschwalben einziehen werden.

v.l.n.r.: Artur Bossert (NABU), Bürgermeisterin Bettina Lisbach und Ralf Neudeck

Kostensteigerungen behindern Wohnungsbau

Wohnungswirtschaft stellt jedes dritte Neubauprojekt vorerst zurück

Beim Wohnungsneubau machen sich Baukostensteigerungen und Materialengpässe bemerkbar. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen registriert Preissteigerungen im Durchschnitt in Höhe von 15 Prozent bei laufenden Bauprojekten und 30 Prozent bei schon geplanten Neubauvorhaben.

Betroffen sind ganz konkret knapp 3.000 im Bau befindliche und 6.900 geplante Wohnungen. Das ergab eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des vbw.

Die befragten Wohnungsunternehmen gaben an, dass sie sich aufgrund der Preissteigerungen gezwungen sehen, etwa jedes dritte in nächster Zeit geplante Projekt erst einmal zurückzustellen und eine Preisberuhigung abzuwarten. Diese scheint derzeit allerdings nicht in Sicht. „Im vergangenen Jahr sind die Baupreise bereits deutlich gestiegen. Inzwischen hat sich die Preisdynamik nochmals verschärft. Die Unternehmen rechnen mit rund 800 Euro Mehrkosten auf den Quadratmeter für geplante Bauprojekte. Wohnungen – insbesondere im bezahlbaren Segment - zu realisieren, ist unter diesen unplanbaren Bedingungen nur schwer möglich“, sagt Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle.

Am stärksten ist der Neubau von den Preissteigerungen betroffen, aber auch Modernisierungsprojekte leiden unter der Kostenexplosion bei den Baustoffen. Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung verzeichnen die Wohnungsunternehmen durchschnittlich 20 Prozent höhere Kosten und planen daher knapp 300 Projekte zurückzustellen.

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

Qualitätsverbund Gebäudedienste®
Die Gebäudedienstleister Landesinnung Baden-Württemberg
ZDH ZERT
DIN EN ISO 9001
DIN EN ISO 14001
REG.-NR. QM 08 080565

apollo.tec
Gebäudemanagement KG

Gebäudereinigung
Garten- und Grünflächenpflege
Fensterreinigung
Treppenhausreinigung
Industriereinigung
Logistikdienste
Sonderreinigungen
www.apollotec.de

Meisterbetrieb und Mitglied in der Güterschutz Gemeinschaft Gebäudereiniger
Apollo.tec Gebäudemanagement KG · Langestraße 4 · 76199 Karlsruhe · Tel. 0721 95072-0

Materialengpässe führen zu Verzögerungen

Die Corona-Pandemie sowie auch der Krieg in der Ukraine haben Lieferketten gestört und Materialengpässe hervorgerufen. 80 Prozent der aktuellen Bauprojekte sind von Verzögerungen betroffen. Insbesondere bei Stahl, Dämm- und Kunststoffen sowie Holz stellen die Wohnungsunternehmen Lieferengpässe auf den Baustellen fest. Derzeit rechnen die Unternehmen mit einer Verzögerung von 3,5 Monaten. Angesichts der politischen Entwicklungen ist es aber möglich, dass sich die Verzögerungen noch erhöhen. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten sind es durchschnittlich rund 2,5 Monate.

Rückschlag für den Wohnungsbau

„Wir rechnen damit, dass die Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen der Wohnungsunternehmen unter diesen Umständen im kommenden Jahr spürbar rückläufig sein werden, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum im Land weiterhin hoch ist. Zudem stehen die Wohnungsunternehmen vor der Herausforderung, massiv in Klimaschutzmaßnahmen und in die Reduktion der Treibhausgasemissionen in ihren Wohnungsbeständen zu investieren“, sagt die Verbandsdirektorin. Auch dieser Umstand dürfte sich bremsend auf den Wohnungsneubau auswirken.

Dr. Iris Beuerle,
Verbandsdirektorin des vbw

Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg
vbw

Vorstandsbericht 2021

vorstandsbericht 2021.

Auszüge

Bestandsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.047 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.606	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 159.231 qm aus.
Außerdem werden 644 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 7,19 €/qm (Vorjahr 7,09 €/qm).

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2021 von 10.966 auf 11.455 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 915 auf 61.478 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2021 16 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbliebenen Mitglieder 6 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

Geschäftsverlauf allgemein

Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut ohne nennenswerte Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis zu den angebotenen Einheiten in der Gartenstadt ist unverändert hoch. Anhand der im Januar 2022 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2022 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2021 trotz niedriger Zinskonditionen einen Anstieg der Spareinlagen um rund 3 %.
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.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2021 zur Anmietung angebotenen 106 Häuser und Wohnungen wurden 1.792 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt rund 17 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2021 nach Einfamilienhäusern mit 709 Bewerbungen, gefolgt von 2-Zimmer-Wohnungen mit 705 Bewerbungen und 3-Zimmer Wohnungen mit 284 Bewerbungen.
Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2021 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungsmaßnahmen entstanden.
Die Fluktuation fiel im Jahr 2021 von 6,1 % auf 5,2 %.

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen durchgeführt.

Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 8,4 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 2022 sind Ausgaben für Neubau, Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 12 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollen 2022 bei weiteren 20 Wohnungen die energetischen Sanierungen begonnen werden.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 161,7 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 2021 inklusive der Zinsgutschrift für 2021 58,9 Mio. € (2020 56,4 Mio. €).

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Mio. €, maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt, hat das geplante Jahresergebnis in Höhe von 1,25 Mio. € überschritten und auch die prognostizierte Bandbreite von 0,9 Mio. € bis 1,5 Mio. € deutlich überschritten.

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 2.267 T€ liegt 1.018 T€ über Plan. Gegenüber Plan wurde ein höheres Ergebnis (+716 T€) aus der Hausbewirtschaftung realisiert. Die Aufwendungen für Altersversorgung verringern sich gegenüber Plan (-176 T€) auf Grund der geringeren Anzahl der Versorgungsberechtigten. Positive Effekte gab es bei den Zinsen (+134 T€).

Die Umsatzerlöse haben sich mit 16,3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 15,8 Mio. € weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 7,19 € im Vergleich zum Vorjahr 7,09 € ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 6,79 € pro Quadratmeter, bei Geschosswohnungen auf 7,64 € pro Quadratmeter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,78 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen und Ertragssteigerung bei Weitervermietung.
Die Erlösschmälerungen betrugen 1,36 % der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden drei Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 14.823 €.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,00 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,61 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 41,50 %. 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 2022 bis 2063.
Bei den Spareinlagen sind 38,61 % in Form von Sparbüchern mit dreimonatiger und 34,81 % mit 12-48-monatiger Kündigungsfrist angelegt. 26,58 % 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 sein soll. Durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren weiterhin Steigerungen.
Für das Geschäftsjahr 2022 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Holderweg 37, 39, 50, 52, Heckenweg 63 und Zollstr. 10 sowie für Einfamilienhaus- und Wohnungsmodernisierung Investitionen in Höhe von 4,983 T€ geplant.

Notfallnummern

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

Service-Hotline Kabelanschluss
0721 - 9 88 21-59

Service-Hotline Rauchmelder
0800 000 1797

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

0175 - 5 73 05 86
SHT Rudolph

0171 - 5 54 75 35
Heizungs Schmidt

Gästewohnungen der Gartenstadt für Flüchtlinge bereit

Die beiden Gästewohnungen der Gartenstadt, die bisher auf 68 und 58 qm voll ausgestattet, modern und gemütlich für Mitglieder und Mieter*innen als temporärer, zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung stehen, sollen nach aktuellen Gesprächen mit der Stadt Karlsruhe für ein Jahr als Wohnraum für ukrainische Flüchtlinge bereit gestellt werden.
Die Vermietung an Mitglieder und Mieter*innen ist dann wieder ab Sommer 2023 geplant. Wir halten Sie auf dem Laufenden.

c. Liquidität
Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.623 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 5.690 T€ und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 1.557 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.490 T€. Für die in 2022 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und KfW-Darlehen sowie ein Kapitalmarktdarlehen aufgenommen. Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2021 Kreditlinien in Höhe von 14,6 Mio. € zur Verfügung.
Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2022 ist gesichert.

Vermögenslage
Die Bilanzsumme ist von 141,62 Mio. € auf 144,29 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen
Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 129 Mio. € (Vorjahr 127,8 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 89,45 % (Vorjahr 90,27 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurück zu führen.

b. Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln" und „Unfertigen Leistungen" zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 15,2 Mio. € bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der „Flüssigen Mittel" geprägt.

c. Eigenkapital
Das Eigenkapital in Höhe von 40,4 Mio. € (Vorjahr 38,4 Mio. €) beträgt 28,00 % (Vorjahr 27,12 %) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 35,3 Mio. € (Vorjahr 36,7 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 1,90 Mio. € stehen Abgänge mit 3,3 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 2,47 Mio. €) gegenüber.
Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.
Die Geschäftsführung der Gartenstadt Karlsruhe eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

Prognosebericht
Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Europa und Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 und in der Folge 2020 und 2021 zu massiven Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer weiteren deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es nach wie vor schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Es ist dennoch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gartenstadt Karlsruhe eG zu rechnen. Wesentlich sind hier Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, die mit einem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen verbunden sind. Ferner können auch weiterhin aufgrund von Engpässen bei Handwerkerkapazitäten und Materiallieferungen längere Leerstandphasen entstehen. Wohnungsbesichtigungen durch Interessenten können bei den zur Vermietung anstehenden Wohnungen derzeit nicht durchgeführt werden. Dies erschwert teilweise die Vermietung. Bei den gewerblichen Mietern, denen der Geschäftsbetrieb untersagt ist, könnten zunächst ebenfalls durch Stundungen oder Insolvenzen Ausfälle entstehen. Diese Mietverhältnisse sind jedoch bei der Gartenstadt Karlsruhe eG nicht zahlreich. Insgesamt ist jedoch nach wie vor mit einem Anstieg der Mietausfälle sowohl durch erhöhten Leerstand als auch durch Zahlungsschwierigkeiten der Mieter zu rechnen. Die Gartenstadt Karlsruhe eG wird trotz dieser Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau weiterhin mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortfahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.
Ein weiteres Risiko ist in der im 2. Halbjahr 2021 deutlich gestiegenen Inflation zu sehen. Diese wird sich aus heutiger Sicht auch in 2022 fortsetzen und vermutlich steigen.
Die Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2022 werden die energetischen Sanierungsmaßnahmen bei den Wohnanlagen Resedenweg 18-22 fertiggestellt. Im Jahr 2022 wird mit den energetischen Modernisierungsarbeiten Zollstr. 10 und Holderweg 50, 52, 37, 39 und Heckenweg 63 begonnen.
Für 2022 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,7 Mio. €.
Da wir nach wie vor kräftig in den Bestand investieren, erwarten wir einen weiteren geringen Rückgang der Gesamtkapitalrentabilität, aber auch bei der Eigenkapitalrentabilität.
Die durchschnittliche Sollmiete wird weiterhin auf Grund von Mieterhöhungen und Modernisierungen moderat ansteigen.
Bei der Leerstands- und Fluktuationsquote könnte ein leichter sanierungsbedingter Anstieg erfolgen.
Die Instandhaltungs- und Investitionskosten werden planmäßig sinken.
Bei der Zinsdeckung erwarten wir derzeit keine größeren Schwankungen.
Der Mietenmultiplikator wird auf Grund der Investitionstätigkeit stagnieren.
Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zu Grunde gelegten Prämissen für 2022 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 16,3 Mio. € und eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 0,9 bis 1,5 Mio. €.
Die Prognosen des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe gehen bis mindestens ins Jahr 2035 von einem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl aus. Dadurch und durch die nach wie vor sinkende Belegung der Wohnungen wird von einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen.

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

Wichtige Information für Ihre Nebenkostenabrechnung 2022

Die Gartenstadt Karlsruhe eG beobachtet, wie Sie bestimmt auch, die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie, Heizöl und Kraftstoffe tagtäglich.
So legten die Preise für Haushaltsenergie binnen eines Jahres um 21 Prozent zu. Hierzu zählen die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe. Die Preise für Heizöl und Kraftstoffe stiegen im selben Zeitraum sogar um 30 Prozent. Das Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet als Folge des Krieges in der Ukraine mit einer sinkenden Wirtschaftsleistung in Deutschland und noch stärker steigenden Preisen (Stand: 15.03.2022).

Um diesem Preisanstieg Rechnung zu tragen und zur Vermeidung einer sehr hohen Nachzahlung im Jahr 2023, werden wir die Vorauszahlungen

- bei Heizungen mit Gas- und Fernwärme um 30 %
- bei Heizungen mit Pellets-verbrennung um 50 %

erhöhen. Wie in den vergangenen Jahren werden Ihre Vorauszahlungen im Jahr 2023 mit den tatsächlich angefallenen Kosten für Haushaltsenergie verrechnet. Falls Sie mit der oben beschriebenen Anpassung nicht einverstanden sind, so setzen Sie sich bitte schriftlich mit Ihrer zuständigen Betreuerin im Bestandsmanagement in Verbindung.

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 und Quartalsberichte 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 auch unter Berücksichtigung der Einflüsse der Covid19-Pandemie nicht eintreten. Diese Risiken werden derzeit mit gering bewertet. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Zinsen dar. Dieses Risiko wird mit mittel bewertet, da zumindest die Zentralbank der USA ein Umsteuern bei den Leitzinsen erkennen lässt. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Inflation dar. Dies wird ebenfalls mit mittel bewertet.

c. Bauwirtschaft
Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet und werden zudem durch die Covid-19-Pandemie negativ belastet. 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 2022 wird weiterhin mit erheblichen 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 nur noch teilweise kompensiert werden können.

d. Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft
Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen durch
- Die Probleme und Folgen der Covid19-Pandemie
- 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 aus heutiger Sicht auch unter Berücksichtigung der Covid19-Pandemie eher 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 demographische Wandel, sich verändernde gesellschaftliche Strukturen wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten und die hohe Anzahl von zuziehenden Personen. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.
Durch die bisherigen hohen 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 kurzfriste 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 % 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, 25. Februar 2022

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

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	129.064	89	127.839	90	1.225
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	2.228	2	2.279	2	-51
Liquide Mittel	12.995	9	11.505	8	1.490
Gesamtvermögen	**144.287**	**100**	**141.623**	**100**	**2.664**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	16.216	11	16.028	11	188
Rücklagen	23.716	17	21.917	16	1.799
Bilanzgewinn	473	0	468	0	5
	40.405	**28**	**38.413**	**27**	**1.992**
Fremdkapital					
Rückstellungen	5.376	4	5.441	4	-65
Dauerfinanzierungsmittel	35.775	25	37.181	26	-1.406
Spareinlagen	58.934	41	56.367	40	2.567
Übrige Verbindlichkeiten	3.797	3	4.221	3	-424
	103.882	**72**	**103.210**	**73**	**672**
Gesamtkapital	**144.287**	**100**	**141.623**	**100**	**2.664**

ERTRAGSLAGE

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	16.083	15.650	433
Bestandsveränderungen	180	62	118
Aktivierte Eigenleistungen	216	214	2
Sonstige betriebliche Erträge	33	60	-27
Zinserträge	6	2	4
Summe Erträge	**16.518**	**15.988**	**553**
Betriebskosten	2.635	2.443	192
Grundsteuer	263	254	9
Instandhaltungskosten	2.434	2.427	7
Andere Aufwendungen	195	165	30
Zinsaufwendungen	791	868	-77
Abschreibungen	4.468	4.334	134
Personalaufwendungen	2.578	2.232	346
Sonst. betriebl. Aufw.	841	855	-14
Summe Aufwendungen	**14.205**	**13.578**	**627**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-45	-65	20
Jahresüberschuss	**2.268**	**2.345**	**-77**

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahresabschluss 2021 der Gartenstadt Karlsruhe

G+V

		Geschäftsjahr 2021 (EUR)	Geschäftsjahr 2020 (EUR)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.927.457,11		15.494.184,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.751,03	16.083.208,14	155.590,96
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		179.951,81	61.524,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		216.309,42	214.159,08
Sonstige betriebliche Erträge		33.025,32	59.762,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.266.714,55	5.030.985,46
Rohergebnis		11.245.780,14	10.954.235,94
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.791.839,14		1.755.502,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	786.409,01	2.578.248,15	476.389,94
davon für Altersversorgung 426.972,89 EUR (Vorjahr 123.682,68 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.467.589,94	4.333.906,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		840.990,95	853.072,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon Negativzinsen 4.619,68 EUR (Vorjahr 3,63 EUR)		6.485,40	2.020,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		790.603,39	868.166,99
Steuern vom Einkommen und Ertrag		45.344,47	64.800,00
Ergebnis nach Steuern		**2.529.488,64**	**2.604.417,89**
Sonstige Steuern		262.157,86	259.610,76
Jahresüberschuss		2.267.330,78	2.344.807,13
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	228.000,00		235.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.566.000,00	1.794.000,00	1.641.700,00
Bilanzgewinn		**473.330,78**	**468.107,13**

Bestätigungsvermerk

Auszüge

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

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

31

Wohnungsausschreibungen

26.07.2022 – 05.08.2022
30.08.2022 – 09.09.2022
27.09.2022 – 07.10.2022

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.

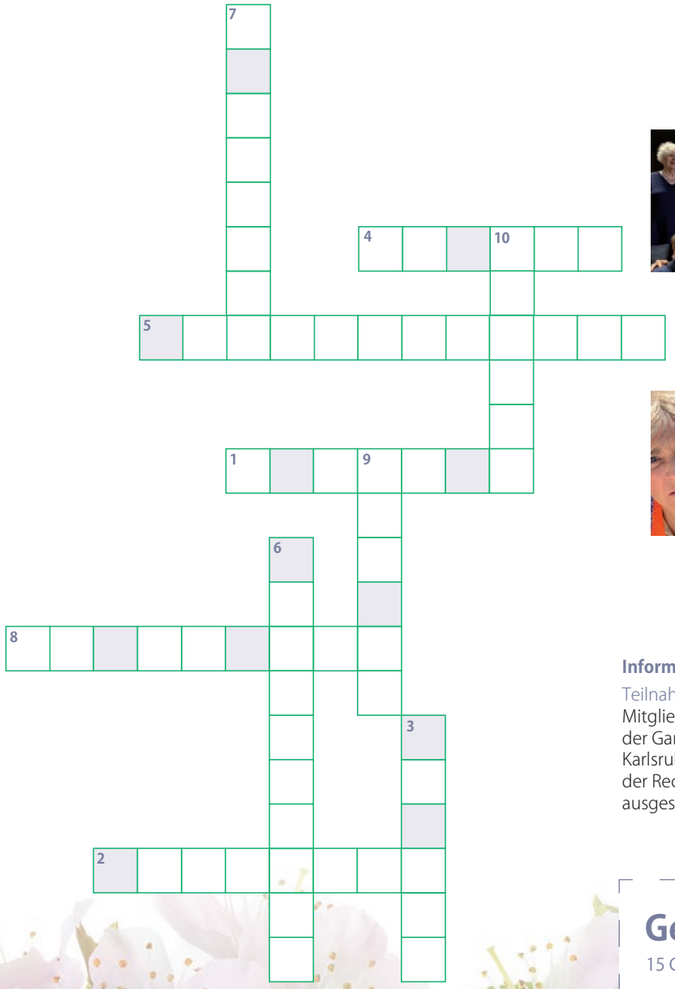
Silvia Kayser Tel. 0721 - 9 88 21-24
Alexandra Gireth Tel. 0721 - 9 88 21-25

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

Ausgetüftelt

Finden Sie das Lösungswort und gewinnen Sie 15 Gutscheine à 15,- € für die ‚Eis-Oma'



BASTA60+ ZEIGT:
DER WELTUNTERGANG ODER: DIE WELT STEHT NICHT MEHR LANG
Ein witziges, scharfsinniges und kluges Stück, das die Menschen in all ihrer Einfalt, Unverbesserlichkeit und Dummheit zeigt und bei aller Kritik dennoch Hoffnung auf Veränderung macht. Eine Liebeserklärung an das Leben!
Ort: Das Sandkorn
Termine: 21.07./22.07./23.07./24.07./27.07./28.07./
29.07./30.07.2022, jeweils 19:00 Uhr

KÄTHE HOLT DIE KUH VOM EIS
ABGEDREHTE BAUERNHOF-MUHSIKKOMÖDIE
Eine kultige Komödie, in der die hektische Großstadtwelt auf die beschauliche Gemütlichkeit des Landlebens trifft. Die Inszenierung vom Schmidt Theater kommt mit ordentlich Wumms nach Karlsruhe und ist gespickt mit tierischen Hits.
Ort: Kammertheater Karlsruhe
Termine: 8.7.–21.8.2022, jeweils 19:30 Uhr

Informationen zur Verlosung

Teilnahmebedingung
Mitgliedschaft bei der Gartenstadt Karlsruhe; der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Einsendeschluss
bis 30. Juli 2022 per Coupon unten auf dieser Seite an:
Gartenstadt Karlsruhe
Irina Hansmann
Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Mail: hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de

Rätselfragen
1. Bürgermeisterin
2. Singvogel
3. Aufsichtsratsvorsitzender Gartenstadt
4. Freiburger Stadtteil
5. Kursangebot
6. Zahlungsmittel von 1924-1948
7. Theater in Karlsruhe
8. Preissteigerungsrate
9. Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben
10. Stadtteil in der Gartenstadt

Tipp:
Die Antworten finden Sie alle in dieser Mitgliederzeitschrift.

Gewinn-Coupon

15 Gutscheine für die ‚Eis-Oma'

Lösungswort

Hinweis: Gremium

Name, Vorname

Straße

PLZ, Ort

Telefon

Vertreterversammlung 2022

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat bei schriftlicher Beschlussfassung

Die im Jahr 2019 gewählte Vertreterversammlung konnte in den Jahren 2020 und 2021 pandemiebedingt leider keine Versammlung in Präsenz vornehmen. Die entsprechenden Informationen und Beschlussfassungen fanden jeweils im schriftlichen Verfahren statt – wir berichteten bereits an anderer Stelle.

Die diesjährige 62. ordentliche Vertreterversammlung fand am 10. Mai 2022 im Südwerk – Bürgerzentrum Südstadt statt. Dies deshalb, da wir in unserem Hans-Kampffmeyer-Saal die Abstandsregeln nicht gewährleisten konnten. Von den 70 Vertreter*innen waren 42 anwesend. 12 Vertreter*innen hatten sich entschuldigt und 16 fehlten unentschuldigt.
Nach der Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Timo Scherr wurde unser langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender Herr Rainer Wimmer für seine ehrenamtlichen Leistungen für unsere Genossenschaft geehrt. Eingerahmt in kurze Ansprachen des Vorstandsvorsitzenden Herrn Ralf Neudeck und von Herrn Timo Scherr würdigte die Verbandsdirektorin des vbw, Frau Dr. Iris Beuerle, das Engagement von Herrn Rainer Wimmer für unsere Genossenschaft. Im Rahmen dieser Würdigung erhielt er die goldene Ehrennadel unseres Prüfungsverbandes als höchste Auszeichnung für diese Tätigkeiten.

Nachdem die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat erstattet wurden und Gelegenheit zur Diskussion bestand, genehmigten die Mitglieder der Vertreterversammlung den Jahresabschluss sowie der Gewinnverwendung und entlasteten den Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig.

Bei den turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen standen Dr. Elke Grote, Thomas Platt und Bernhard Stauß zur Wiederwahl zur Verfügung. Ferner mussten für die aus persönlichen Gründen zurückgetretenen Aufsichtsratsmitglieder Rainer Wimmer und Michael Stauch neue Mitglieder gewählt werden. Hier stellten sich die Herren Martin Hölzer und Dr. Wolfgang Stüber zur Verfügung.

v.l.n.r.: Timo Scherr, Rainer Wimmer, Dr. Iris Beuerle und Ralf Neudeck

Die Kandidatin und alle Kandidaten wurden von der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Anträge zur Behandlung in der Vertreterversammlung wurden nicht gestellt.

Wie in jedem Jahr erläuterte der Vorstand den Vertreter*innen die allgemeinen Mieterhöhungsmodalitäten für das folgende Geschäftsjahr 2023.

Abschließend hatten die Vertreterinnen und Vertreter noch Gelegenheit zahlreiche Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Mit Abschluss dieser Versammlung war auch das Geschäftsjahr 2021 damit förmlich beendet.

Das Kursprogramm ist wieder da

Im Hans-Kampffmeyer-Saal der Gartenstadt Karlsruhe finden wieder Kurse und Veranstaltungen statt

Neuer Gemeinschaftsraum

Im Juli 2022 wird ein neuer Gemeinschaftsraum im Neubau Krokusweg 52 eröffnet, der den Mieter*innen des Hauses für Treffen zur Verfügung stehen wird.

HANDARBEITSTREFF	14 – 17 Uhr	Montag
RÜCKENFIT Anmeldung bei Kerstin Ehrler **Telefon** 0721 9890446 **Mail** ehrler@web.de	18.30 – 19.30 Uhr, 19.45 – 20.45 Uhr	Montag
SPIELENACHMITTAG	14 – 16 Uhr	Mittwoch
TANZFOLKLORE Anmeldung bei Marian Saurer, tanz.foyer **Telefon** 0721 35 67 26 **Mail** marian.saurer@tanzfoyer.de	18.15 – 20.15 Uhr, 19 – 20.15 Uhr	Mittwoch
YIN YOGA Anmeldung bei Martina Karl-Liesching **Telefon** 0173 8 98 43 64 **Mail** tinakarlliesching@gmx.de	19.30 – 21 Uhr	Donnerstag
QIGONG Anmeldung bei Petra Neugebauer **Telefon** 07045 93 00 92 **Mail** petrangb@gmx.de	11 – 12.30 Uhr	Freitag
SELBSTHILFEGRUPPE WECHSELJAHRE Anmeldung bei Anne Béatrice Champan Praxis für Klassische Homöopathie und Fruchtbarkeitsmassage **Telefon** 0721 6 28 83 73 **Mail** a.champan@homeopage.de	18.30 – 20 Uhr	Freitag

OSEN HOLZBAU

ZIMMEREI
SCHREINEREI
FENSTER
TÜREN

- WIRUS-Fenster
- Fenster + Türen in Holz und Kunststoff
- Haustüren in Holz und Alu
- Dachstühle
- Dachgauben
- VELUX-Dachflächenfenster

OSEN Holzbau
Karlsruher Straße 100 ▪ 76287 Rheinstetten-Forchheim
Tel.: (0721) 51 02 78 ▪ Fax: 51 07 08 ▪ www.osen-holzbau.de

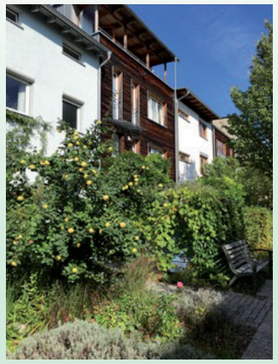
Zu Besuch in Vauban

Anregungen für die zukünftige Gartenstadt im Freiburger Stadtteil

Im September 2021 besuchte eine Delegation von Vorstand und Aufsichtsrat den Freiburger Modellstadtteil Vauban. Wir erfuhren in einer sehr fundierten Führung durch einen Mitgründer und Mitgestalter, also einen Menschen der ersten Stunde, jede Menge Interessantes aus mehr als 20 Jahren Quartiersgeschichte:

Das ehemalige Kasernengelände wurde mit viel Kreativität, Engagement, visionärer Phantasie und sicherlich einem hohen Maß an Geduld und Toleranz sowohl durch Bürgerbeteiligung als auch von Seiten der Stadt Freiburg entwickelt.
Es handelt sich hier keineswegs um einen Stadtteil aus einem Guss. Vielmehr ist es ein bunter Mix aus Baugruppen, die für sich individuell gestaltete Wohnformen realisiert haben, Genossenschaften, städtisch geförderten Wohnbau, studentisches, generationenübergreifendes Wohnen und vieles mehr.
Vorgabe für alle Beteiligten war nachhaltiges Wohnen und Bauen mit Passiv-, und Plusenergiebauweise, Solartechnologie, intelligente Regenwassernutzung, ein Verkehrskonzept, das den Menschen möglichst viel Lebensraum im direkten Wohnumfeld ermöglicht, hohe soziale Standards, usw. So entstand ein inzwischen bundesweit als umweltbewusst, familienfreundlich und menschenzentriert bekannter Modellstadtteil.

Wir erlebten die Atmosphäre und die Lebensqualität in diesem Stadtteil während der gesamten Führung hautnah, insbesondere, da wir uns bei der Besichtigung der verschiedenen Bereiche weitgehend auf verkehrsberuhigten Straßen bewegten: die Zahl der PKWs pro 1000 Einwohner im Vauban liegt bei etwa 180, der Bundesdurchschnitt bei über 500.
„Das muss man selbst erlebt haben", sagte einer der Aufsichtsräte. „Wäre so etwas bei uns denkbar"? Auch in der Gartenstadt gibt es ja mit dem Hainbuchen- und Irisweg bereits ähnliche Ansätze.
Zuletzt besichtigten wir den Marktplatz, das Herzstück des Vauban. Dort befindet sich das selbstverwaltete Bürgerhaus, in dem der Bürgerverein, Kirchen, ein Restaurant sowie zahlreiche Initiativen beheimatet sind. In den Veranstaltungsräumen finden Vorträge, Musik, Tanz- und Kulturveranstaltungen, aber auch private Feiern statt.
Dieses Erleben von etwas Besonderem, das Spüren eines außergewöhnlichen Flairs kennen wir ja durchaus auch, wenn wir mit offenen Sinnen durch unsere Gartenstadt spazieren und wissen sehr wohl, was wir daran haben!
Vergleichbar sind die beiden Stadtteile zwar nicht, aber zahlreiche Inspirationen und die Gewissheit, dass nachhaltiges Wohnen bunt und vielfältig sein kann haben wir dennoch nach Hause mitgenommen.
Als Aufsichtsräte fühlen wir uns bestärkt, weiterhin sehr gerne unseren Teil zum Erhalt der Zukunftsfähigkeit und damit der Lebens- und Wohnqualität in unserer Gartenstadt bei allen auf uns zukommenden Herausforderungen beizutragen.



Anfänge der Abwasserbeseitigung

Teil 2: Von der Kläranlage zum städtischen Hauptsammelkanal

Trotz Umbaumaßnahmen, die zu Verbesserungen führten, blieb die Funktion der Pumpe in der biologischen Kläranlage für das Abwasser in der Gartenstadt ein Problem. Verantwortlich dafür war jetzt primär das Verhalten der Bewohner, die das WC auch als „Müllschlucker" zweckentfremdeten und die Pumpe dadurch häufig außer Betrieb setzten. Die regelmäßigen Rundschreiben an die Bewohner (inzwischen ca. 140 Familien), keine Abfälle und Lumpen in die Toilette zu werfen, führte zu keinem nennenswerten Erfolg. Die Pumpen-Anlage bedurfte auch in den folgenden Jahren einer täglichen Inspektion und häufigen Reparaturmaßnahmen, verbunden mit enormen Kosten für die Genossenschaft.

Ein Beitrag von
Wolfgang Gerstberger

Neue Schwierigkeiten traten auf: die Filter der Klärbecken setzten sich zu und das stinkende ungeklärte Wasser suchte sich über die Lüftungsöffnungen den Weg ins Freie. Nach Beseitigung dieses Missstandes bezeichnet das Protokoll der Vorstandssitzung vom 7.11.1916 „die Anlage als richtig funktionierend", aber die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit blieb in den folgenden Jahren weiterhin ein kostspieliges und die Bilanz belastendes Sorgenkind für die Gartenstadt.

Diese unkalkulierbaren Kosten für den Betrieb der Kläranlage, veranlassten die Verwaltung in Verhandlungen mit der Stadt zu treten, entweder einen Sammelkanal nach Rüppurr zu verlegen, oder den Betrieb der Anlage zu übernehmen.

Schließlich erklärte sich im September 1919 die Stadt bereit, die Kläranlage in städtischer Verantwortung weiterzuführen. Der Gartenstadt wurden die üblichen Abwassergebühren auferlegt, zusätzlich ein einmaliger Zuschuss zu den Betriebskosten in Höhe von 3000.- RM.

Trotzdem war die Gartenstadt nicht frei von weiteren Auseinandersetzungen mit dem neuen Betreiber. Vier Monate nach der Übernahme wurde der Motor der Kläranlage gestohlen. Die Stadt verlangte von der Gartenstadt die Beschaffungskosten, da sie sich nur verpflichtet sah laufende Instandhaltungen, aber keine Ersatzbeschaffung zu finanzieren. Nach längerer Auseinandersetzung einigte man sich zu einer jeweils hälftigen Kostenbeteiligung. Die gleiche Vereinbarung kam zustande, als an Weihnachten 1923 die Motorwicklung durchbrannte.

Die Stadt erkannte bald die Schwierigkeiten und den hohen finanziellen Aufwand für den nie störungsfreien Betrieb der Anlage, und es ist anzunehmen, dass dieser Umstand mit dazu beigetragen hatte, einen Hauptsammelkanal nach Rüppurr zu verlegen. Ende des Jahres 1926 war dieser endlich fertiggestellt und ab dem 21. Januar 1927 konnte das Abwasser der Gartenstadt störungsfrei in den neuen Kanal abgeführt werden.

Gemäß städtischer Anordnung musste die Kläranlage abgebrochen werden. Den Abriss-Schutt verwendete die Gartenstadt als Auffüllmaterial bei den zeitgleich stattfindenden Neubaumaßnahmen. Bei Reparaturarbeiten an der Grundleitung vor einem Haus Ecke Holderweg-Resedenweg kamen glasierte Mauerziegel zutage, die, nach meiner Vermutung, seinerzeit zur Ausmauerung der Klärbecken verwendet worden waren. Sie liegen jetzt bei mir im Garten, als Andenken an schwierige Anfangszeiten der Gartenstadt.

Abfluss zu? Abfluss-AS!
Preiswerte Soforthilfe Tag + Nacht
Rohrreinigung • Rückstausicherung
Rohrortung • Abflussrohrsanierung
Dichtheitsprüfung • TV-Inspektion
Freiruf: 0800 - 0 70 40 66
www.abfluss-as-allianz.de

Not in der Ukraine

Wohnungswirtschaft startet Spendenaktion für Geflüchtete

Zehntausende Ukrainer*innen erleiden in diesen Tagen unermessliches Leid und Not. Besonders groß ist die Not bei den Menschen, deren Hab und Gut durch den Krieg vernichtet wurde und die durch die Flucht jetzt vor dem Nichts stehen.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen unterstützen die notleidenden Menschen aus der Ukraine bereits jetzt vielfach mit Unterkunftsangeboten vor Ort und helfen wo sie können. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat gemeinsam mit allen Regionalverbänden eine Spendenaktion auf der Plattform ‚Aktion Deutschland Hilft' eingerichtet. Die Gartenstadt Karlsruhe hat sich selbst mit einer Spende von 5.000,- € beteiligt. Spenden Sie direkt, schnell und sicher. Der QR-Code oben bringt Sie direkt auf die Spendenseite.

Ihre Spende für Geflüchtete

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, Michael Konrad,
Irina Hansmann, Alexander Rosenbaum

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

© Halfpoint – Adobe Stock (Titel),
© icemanphotos – Adobe Stock (Seite 1),
Fotostudio Becker (S. 2),
Gartenstadt Karlsruhe (S. 3/ S. 15/ S. 17),
vbw (S. 5)
Einklappseiten: © Dušan Zidar, Konstiantyn – Adobe Stock

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 8.000 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Druck
Bachmann & Wenzel

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

Öffnungszeiten

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

BARÉZ + SCHUSTER
INGENIEUR GMBH

BAUEN UND SANIEREN
Werte schaffen und erhalten

Pforzheimer Str. 128A
76275 Ettlingen
info@b-s-ingenieure.de