MITGLIEDERZEITSCHRIFT
DER GARTENSTADT KARLSRUHE

DIE GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNEN
UND VERMÖGENSBILDUNG

AUSGABE 66 • JULI 2023

FREUDE AM WOHNEN

GARTENSTADT
Karlsruhe

AKTUELL | 4
Wohnbesichtigungen bei der Gartenstadt

THEMA | 15
Hundehaus im Tierheim Karlsruhe wird saniert

LEBENDIGE GARTENSTADT | 18
Mitgliederausflug zur Bundesgartenschau

Editorial

Willkommen bei der 66. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift

Ralf Neudeck

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

am 9. Mai 2023 haben wir zum ersten Mal seit 2019 die Vertreterversammlung wieder im Hans-Kampffmeyer-Saal abhalten können. Über die Inhalte der Versammlung informieren wir Sie in dieser Ausgabe der Mitgliederzeitschrift auf Seite 3.

Ein weiteres wichtiges Ereignis war die Neufassung der Satzung, die die außerordentliche Vertreterversammlung am 22.11.2022 beschlossen hatte. Diese wurde vom Amtsgericht Mannheim am 27.03.2023 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Die wesentlichen Veränderungen waren, dass nunmehr verschiedene Versammlungsformen für die Gremien definiert wurden und die Sparordnung ebenfalls in der Satzung verankert wurde.

Lesen Sie in dieser Ausgabe den ausführlichen Lagebericht des Vorstands und machen Sie sich mit der aktuellen Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 ein Bild über die Lage der Genossenschaft.

Es grüßt Sie
Ihr Ralf Neudeck

In diesem Heft

AKTUELL
Wohnbesichtigungen bei der Gartenstadt

THEMA
Hundehaus im Tierheim Karlsruhe wird saniert

LEBENDIGE GARTENSTADT
Mitgliederausflug zur Bundesgartenschau

Vertreterversammlung 2023

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat bei schriftlicher Beschlussfassung

Die diesjährige 64. ordentliche Vertreterversammlung fand am 9. Mai 2023 erstmals seit 2019 wieder in unserem Hans-Kampffmeyer-Saal statt. Von den 70 Vertretern waren 48 anwesend. 7 Vertreter hatten sich entschuldigt und 15 Vertreter fehlten unentschuldigt. Die Vorstände Ralf Neudeck und Klaus-Georg-Floren – Berthold Hillenbrand war leider verhindert – waren ebenso anwesend wie 11 der 12 Aufsichtsräte, 1 Aufsichtsrat hatte sein Fehlen aus beruflichen Gründen entschuldigt.

Nach der Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Timo Scherr wurde traditionell mit einer Schweigeminute den 66 im Jahr 2022 verstorbenen Mitgliedern gedacht. Alle Anwesenden erhoben sich von ihren Plätzen.
Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat berichtet hatten und Gelegenheit zur Diskussion bestand, genehmigten die Mitglieder der Vertreterversammlung den Jahresabschluss einstimmig und die Gewinnverwendung mit zwei Gegenstimmen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit nur einer Gegenstimme entlastet.
Bei den turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen standen Matthias Kiefer und Wolf Ludwig als Kandidaten für eine weitere Wahl in den Aufsichtsrat zur Verfügung. Brigitte Bauer und Martin Liesching schieden aus dem Aufsichtsrat aus, sie standen nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Herr Scherr bedankte sich bei den beiden ausgeschiedenen Aufsichtsräten für die gute, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.
Als weitere Kandidatinnen stellten sich Iris Bertholdt und Manuela Vukas zur Wahl. Alle Kandidaten wurden von der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.
Eine weitere Wahl musste an diesem Abend durchgeführt werden. Für die 2024 stattfindende Vertreterwahl ist die Bestellung eines Wahlvorstands erforderlich (lesen Sie hierzu mehr auf Seite 5). Dieser setzt sich aus je einem Mitglied des Vorstands und Aufsichtsrats und 3 bis 5 Mitgliedern zusammen. In ihren jeweiligen Sitzungen haben der Vorstand Ralf Neudeck und der Aufsichtsrat Timo Scherr in den Wahlvorstand gewählt.
Die Vertreterversammlung wählte in den Wahlvorstand: Brigitte Bauer, Wolfgang Gerstberger, Hermann Hirsch, Udo Kallfaß und Martin Woernle.
Anträge zur Behandlung in der Vertreterversammlung wurden nicht gestellt.
Wie in jedem Jahr erläuterte der Vorstand den Vertretern die allgemeinen Mieterhöhungsmodalitäten für das folgende Geschäftsjahr 2024.
Abschließend hatten die Vertreter noch Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.
Mit Abschluss dieser Versammlung war auch das Geschäftsjahr 2022 damit förmlich beendet.

Wohnungsbesichtigungen bei der Gartenstadt

Keine Wartefrist mehr nach Abschluss einer Mitgliedschaft

Sie haben den Wunsch, bei der Gartenstadt eine Wohnung oder ein Haus zu mieten? So gehen Sie richtig vor:

Informieren Sie sich über freie Wohnungen und Häuser, die monatlich angeboten werden direkt auf der Webseite. Um keine Ausschreibung zu verpassen, können Sie sich unter-gartenstadt-karlsruhe.de/newsletter/ für unseren Newsletter anmelden und erhalten dann eine monatliche Erinnerung. Die Ausschreibung erfolgt in der Regel jeweils in der vorletzten bzw. letzten Woche eines Monats und der Folgewoche.

Ab sofort sind wieder Wohnungsbesichtigungen möglich

Dem Wohnungsangebot entnehmen Sie bitte die Besichtigungszeiten der Objekte, die für Sie nach Lage, Ausstattung und Nutzungsgebühr in Betracht kommen. Ihr Mitgliedsausweis ist Ihre Legitimation gegenüber dem jetzigen Wohnungsinhaber, die Wohnung oder das Haus zu besichtigen.

Neuer Service: Jetzt Bewerbung online einreichen!

Nach der Besichtigung bewerben Sie sich bitte schriftlich oder über das neue Onlineformular für die Wohnungen oder Häuser, die Ihnen zusagen würden. Sie können sich auch für mehrere Objekte aus der Ausschreibung bewerben.

JEDES MITGLIED KANN SICH AUF DIE FREIEN OBJEKTE BEWERBEN. DIE WARTEFRIST VON 3 JAHREN NACH ABSCHLUSS EINER MITGLIEDSCHAFT ENTFÄLLT.

Ihre Wohnungsbewerbung können wir nur berücksichtigen, wenn sie vor Ablauf der Bewerbungsfrist bei uns eingegangen ist und alle Unterlagen vollständig sind.

Das Hauptkriterium für die Vergabe nach Erfüllung aller vorstehenden Kriterien ist die Dauer der Mitgliedschaft. Nach einer Frist von ca. 2 Wochen (auf den Bewerbungsschluss gerechnet) erhalten alle Bewerber einen schriftlichen Bescheid über das Ergebnis der Wohnungsvergabe.

thema.

Vertreterwahlen 2024

Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat bei schriftlicher Beschlussfassung

Im März 2024 sind gemäß dem 5-jährigen-Turnus die nächsten Vertreterwahlen geplant. Bereits seit Anfang diesen Jahres laufen die Vorbereitungen hierzu. Mit der Wahl des Wahlvorstands durch die Vertreter in der 64. Vertreterversammlung am 9. Mai 2023 wurde der offizielle Startschuss gesetzt.

Bereits im April wurden mit Ralf Neudeck und Timo Scherr je ein Wahlvorstand aus den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat bestellt. In der Vertreterversammlung im Mai wurden dann 5 Mitglieder gewählt, sodass der Wahlvorstand mit 7 Mitgliedern vollständig ist. Als Mitglieder wurden in den Wahlvorstand gewählt: Brigitte Bauer sowie Wolfgang Gerstberger, Hermann Hirsch, Udo Kallfass und Martin Woernle.

Unverzüglich hat der Wahlvorstand seine Arbeit aufgenommen und sich bereits am 25. Mai 2023 in seiner 1. Sitzung konstituiert. Zum Vorsitzenden wurde Wolfgang Gerstberger (Stellvertretung Brigitte Bauer) und zum Schriftführer Martin Woernle (Stellvertretung Ralf Neudeck) gewählt.

Des Weiteren wurden in der 1. Sitzung alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gartenstadt als Wahlhelfer bestellt. Als Tag der Wahl wurde einstimmig Dienstag, der 19. März 2023 beschlossen. Das Wahlende wurde auf 12 Uhr festgelegt, die Auszählung beginnt um 13 Uhr.

Wir werden Sie weiterhin über den Ablauf der Wahlvorbereitungen hier und auf unserer Webseite informieren. Allerdings möchten wir Sie bereits heute bitten, sich über eine Kandidatur als Vertreter Gedanken zu machen. Die vergangenen Wahlen haben leider gezeigt, dass die Anzahl der Kandidaten stetig gesunken ist. Trotz intensiven Aufrufen und vielfacher Berichterstattung war es bei den Wahlen 2014 und 2019 doch recht knapp, ausreichend Kandidaten als Vertreter und Ersatzvertreter zu gewinnen. Bitte setzen Sie sich bereits jetzt mit diesem wichtigen Thema auseinander! Entschließen Sie sich zu einer Kandidatur und mobilisieren Sie auch andere Mitglieder. Besondere Kenntnisse oder Qualifikationen brauchen Sie nicht, es reicht das Gefühl der Verbundenheit zu unserer Genossenschaft und die Bereitschaft, sich mit ein wenig Zeitaufwand für die Belange der Mitglieder zu engagieren. Der einzige wirklich verbindliche und überaus wichtige Pflichttermin ist die Teilnahme an der jährlichen Vertreterversammlung.

Wie sie kandidieren oder Vorschläge einreichen können, erfahren Sie demnächst hier und auf unserer Webseite.

VERTRETERWAHLEN 2024

Vorstandsbericht 2022

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 159.458 qm aus.
Außerdem werden 648 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 7,34 €/qm (Vorjahr 7,19 €/qm).

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 59 Jahren.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2022 von 11.455 auf 11.778 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 459 auf 61.937 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2022 16,3 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbliebenen Mitglieder 6,1 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 2023 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2023 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2022 mit niedrigen Zinskonditionen einen leichten Abfluss der Spareinlagen um rund 0,15 %.
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 2,7 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2022 zur Anmietung angebotenen 113 Häuser und Wohnungen wurden 1.428 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt rund 13 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2022 nach Einfamilienhäusern mit 831 Bewerbungen, gefolgt von 2-Zimmer-Wohnungen mit 328 Bewerbungen und 3-Zimmer Wohnungen mit 197 Bewerbungen.
Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2022 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungsmaßnahmen entstanden.
Die Fluktuation stieg im Jahr 2022 von 5,2 % auf 5,5 %.

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die in Abschnitt B III. Ziffer 2 b erwähnte Neubaumaßnahme begonnen.

Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 9,3 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 2023 sind Ausgaben für Neubau, Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 15,1 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollten 2023 bei weiteren 17 Wohnungen die energetischen Sanierungen begonnen werden.
Aufgrund der kriegsbedingten Energiekrise hat der Vorstand im letzten Quartal 2022 beschlossen, die Umrüstung der 90 Mietwohnungen im Krokusweg 2a-c und Wickenweg 36–44 von Gaskessel auf Fernwärmeversorgung mit einem Nahwärmenetz vorzuziehen. Die ursprünglich vorgesehene energetische Sanierung der Nikolausstraße 2 mit 5 Wohneinheiten wurde deshalb zurückgestellt.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 171 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 2022 inklusive der Zinsgutschrift für 2022 58,9 Mio. € (2021 58,9 Mio. €).

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,9 Mio. €, maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt, hat das geplante Jahresergebnis um 0,7 Mio. € und auch die prognostizierte Bandbreite von 0,9 Mio. € bis 1,5 Mio. € überschritten.

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 1.882 T€ liegt 651 T€ über Plan. Gegenüber Plan wurde ein höheres Ergebnis (+979 T€) aus der Hausbewirtschaftung realisiert. Die Aufwendungen für Altersversorgung erhöhen sich gegenüber Plan (+472 T€) aufgrund der erhöhten Rentensteigerung von 4%. Positive Effekte gab es bei den geringeren Abschreibungen (+432 T€) und höheren Gebühren, Umlagen (+410 T€).

Die Umsatzerlöse haben sich mit 16,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 16,3 Mio. € weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 7,34 € im Vergleich zum Vorjahr 7,19 € ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 6,92 € pro Quadratmeter, bei Geschosswohnungen auf 7,81 € pro Quadratmeter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,90 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen und Ertragssteigerung bei Weitervermietung.
Die Erlösschmälerungen betrugen 1,63 % der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden keine Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 21.401 €.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,72 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,49 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 43,27 %. 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 2025 bis 2063.
Bei den Spareinlagen sind 40,16 % in Form von Sparbüchern mit dreimonatiger und 33,28 % mit 12–48-monatiger Kündigungsfrist angelegt. 26,56 % 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.

Erfolgreiche Satzungsänderung

In der außerordentlichen Vertreterversammlung am 22.11.2022 wurde eine Satzungsänderung beschlossen. Die wesentlichen Änderungen betrafen die verschiedenen Durchführungsarten für Gremienversammlungen. Hier wurde den Folgen der COVID-19-Pandemie Rechnung getragen.
Ferner wurde die bisher außerhalb der Satzung bestehende Sparordnung der Genossenschaft, die durch den Vorstand beschlossen werden konnte, auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung als Teil B in die Satzung aufgenommen. Dies hat zur Konsequenz, dass zukünftige Änderungen durch die Vertreterversammlung zu beschließen sind.
Für die Sparer ändert sich dadurch nichts.

Wichtig: Kontaktdaten für den Notfall

Leider kommt es immer häufiger vor, dass wir bei Notfällen unserer Mieterinnen und Mieter keine Kontaktdaten einer Ansprechperson vorliegen haben, die wir im Bedarfsfall kontaktieren könnten. Gerade bei alleinstehenden Personen ist dies ein großes Problem und bedarf einer langen, nicht immer erfolgreichen, Recherche. Daher bitten wir Sie, uns eine Ansprechperson (Familienangehöriger, Betreuungskraft, etc.) zu nennen, bzw. uns mitzuteilen, bei wem Schlüssel für Ihre Wohnung hinterlegt ist und wen wir kontaktieren dürfen. Die Daten werden vertraulich in Ihrer Akte vermerkt und helfen uns und Ihnen, im Notfall schnell zu handeln.

Bevollmächtigungen bei der Gartenstadt

Wir möchten darauf hinweisen, dass Sie neben den gängigen drei Säulen der Vertretungsmöglichkeit – Vollmacht, Patientenverfügung und Betreuungsverfügung – auch die Möglichkeit haben, eine Vollmacht für alle Angelegenheiten bei der Gartenstadt zu erteilen. Die Bevollmächtigung gilt für alle bei der Gartenstadt Karlsruhe eG angelegten Vermögenswerte und gilt auch über den Tod hinaus.
Das Formular dazu und weitere Informationen erhalten Sie in unserer Mitgliedsabteilung.

Der Internationale Genossenschaftstag

Der Internationale Genossenschaftstag wird in diesem Jahr zum 100. Mal begangen.
Er findet alljährlich am ersten Samstag im Juli statt und soll das Bewusstsein für Genossenschaften schärfen sowie die Erfolge und Ideale der Genossenschaftsbewegung feiern und fördern.
Er findet dieses Jahr am 1. Juli 2023 statt. Die Gartenstadt Karlsruhe veranstaltet an diesem Tag jährlich, seit 2011, das beliebte Nachbarschaftsfrühstück.

Vorstandsbericht 2022

Durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren weiterhin Steigerungen.
Für das Geschäftsjahr 2023 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Krokusweg 12, für die Umstellung von Gas auf Fernwärme im Krokusweg 2 a-c und Wickenweg 36–44, sowie für Einfamilienhaus- und Wohnungsmodernisierung Investitionen in Höhe von 8.658 T€ geplant.
Darüber hinaus wurde der Neubau von 6 Wohnungen auf eigener Grundstücksfläche in der Forchheimer Straße 29 in Grünwinkel mit einem prognostizierten Investitionsvolumen in Höhe von 1,3 Mio. € begonnen.

c. Liquidität
Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.141 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 6.829 T€ und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 883 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 572 T€. Für die in 2023 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und KfW-Darlehen aufgenommen. Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2022 Kreditlinien in Höhe von 14 Mio. € zur Verfügung.
Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert.

Vermögenslage
Die Bilanzsumme ist von 144,29 Mio. € auf 146,03 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen
Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 131 Mio. € (Vorjahr 129 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 89,84 % (Vorjahr 89,45 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurückzuführen.

b. Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 14,8 Mio. € bilanziert. Die Verringerung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

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

c. Eigenkapital
Das Eigenkapital in Höhe von 42 Mio. € (Vorjahr 40,4 Mio. €) beträgt 28,72 % (Vorjahr 28 %) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 34,8 Mio. € (Vorjahr 35,3 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 3,6 Mio. € stehen Abgänge mit 4,06 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 3,6 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 2021 und 2022 zu massiven Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die weitere Entwicklung macht es nach wie vor schwierig, die Auswirkungen 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. Weitere Unsicherheiten entstehen durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine. Auf die Ausführungen in Teil B Ziffer I 1. Absatz wird an dieser Stelle verwiesen. Insgesamt ist aus der nach wie vor bestehenden Pandemielage, dem Ukraine-Krieg und der Inflation 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 demografischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau weiterhin anstreben, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Dies steht allerdings unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der erforderlichen Maßnahmen.
Die Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an.
Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2023 werden die energetischen Sanierungsmaßnahmen bei den Wohnanlagen Holderweg 37, 39, 50 und 52 sowie Zollstr. 10 fertiggestellt. Für 2023 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,66 Mio. €.

Da wir nach wie vor kräftig in den Bestand investieren, erwarten wir einen leichten weiteren Rückgang der Gesamtkapitalrentabilität, aber auch bei der Eigenkapitalrentabilität.

Die durchschnittliche Sollmiete wird weiterhin aufgrund von Mieterhöhungen und Modernisierungen moderat ansteigen. Bei der Leerstands- und Fluktuationsquote könnte ein leichter sanierungsbedingter Anstieg erfolgen.

Die Instandhaltungs- und Investitionskosten werden planmäßig leicht 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 2023 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 17,1 Mio. € und eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 0,9 bis 1,5 Mio. €.

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

Austausch der bisherigen Rauchmelder gegen Funkrauchmelder

Ende Juni beginnt der Einbau der neuen Rauchmelder in den Gartenstadt Objekten. Die neuen Rauchmelder können per Funk gewartet werden. Damit entfällt der bisher notwendige Termin zum Zutritt zur Wohnung um die jährliche Wartung durchführen zu können.

Mit dem Austausch wurde die Firma BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG beauftragt, die Ihnen Ihren Austauschtermin direkt mitteilt.

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 und Quartalsberichte für den Aufsichtsrat 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, des Ukrainekriegs und der Inflation 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 die EZB bei den Leitzinsen umsteuert. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Inflation dar. Dies wird mit mittel bis hoch bewertet.

c. Bauwirtschaft
Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet und werden immer noch 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 2023 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 des Ukrainekriegs
- 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 vorgenannten Risiken 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 Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Karlsruhe ist zur Zeit leicht rückläufig. Eine negative Auswirkung auf unseren Bestand können wir jedoch nicht feststellen, 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 Geschäftbanken 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 290 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, 24. Februar 2023

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Berthold Hillenbrand

Notfallnummern

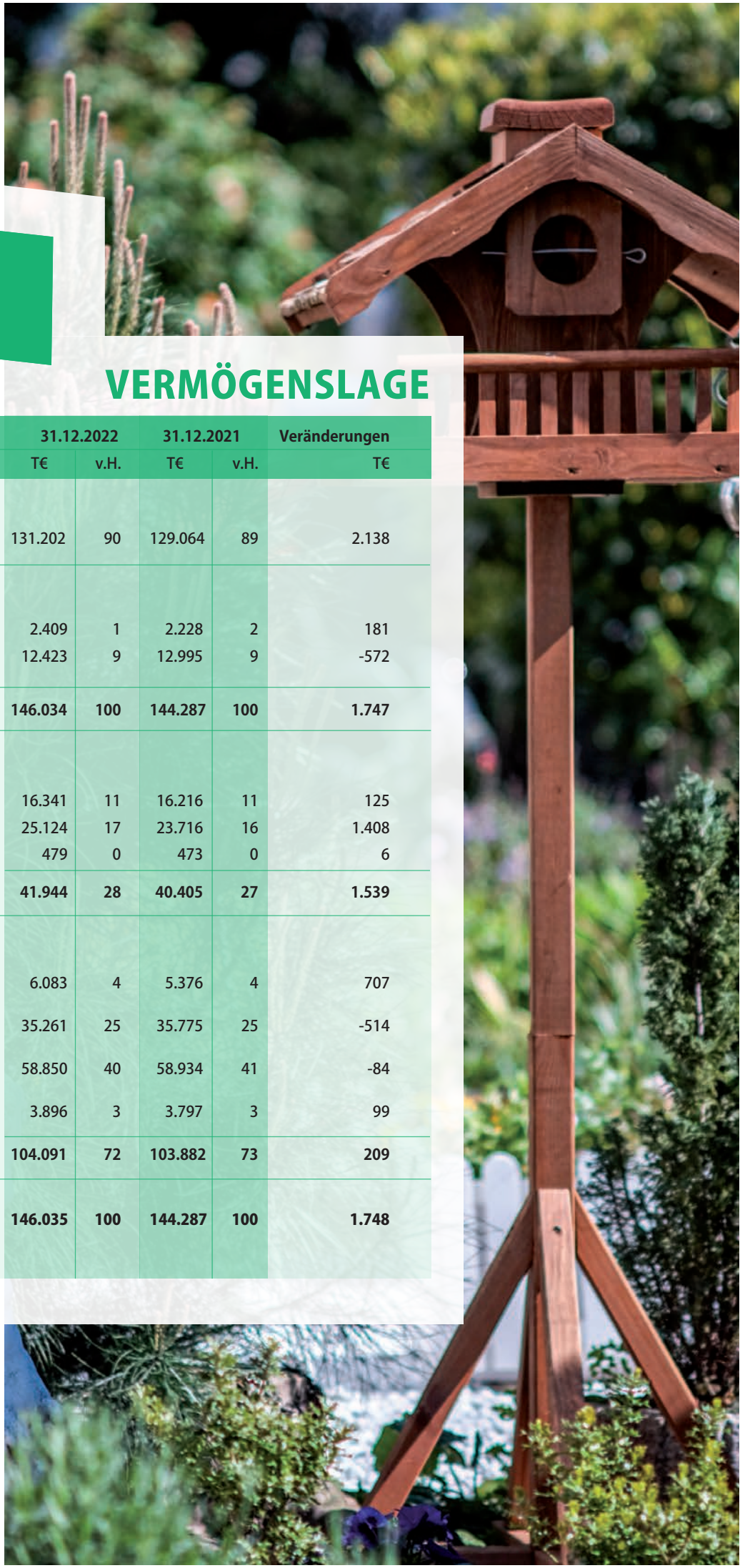
Reparatur- u. Schadensmeldungen
0721 - 9 88 21-55
Service-Hotline Kabelanschluss
0721 - 9 88 21-59
Service-Hotline Rauchmelder
0800 000 1797

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

0175 - 5 73 05 86
SHT Rudolph

0152 - 22 44 00 80
Tramm Haustechnik

vorstandsbericht 2022.



VERMÖGENSLAGE

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	131.202	90	129.064	89	2.138
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	2.409	1	2.228	2	181
Liquide Mittel	12.423	9	12.995	9	-572
Gesamtvermögen	**146.034**	**100**	**144.287**	**100**	**1.747**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	16.341	11	16.216	11	125
Rücklagen	25.124	17	23.716	16	1.408
Bilanzgewinn	479	0	473	0	6
	41.944	**28**	**40.405**	**27**	**1.539**
Fremdkapital					
Rückstellungen	6.083	4	5.376	4	707
Dauerfinanzierungsmittel	35.261	25	35.775	25	-514
Spareinlagen	58.850	40	58.934	41	-84
Übrige Verbindlichkeiten	3.896	3	3.797	3	99
	104.091	**72**	**103.882**	**73**	**209**
Gesamtkapital	**146.035**	**100**	**144.287**	**100**	**1.748**

ERTRAGSLAGE

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	16.620	16.083	537
Bestandsveränderungen	165	180	-15
Aktivierte Eigenleistungen	219	216	3
Sonstige betriebliche Erträge	84	33	51
Zinserträge	27	6	21
Summe Erträge	**17.115**	**16.518**	**525**
Betriebskosten	2.853	2.637	216
Grundsteuer	273	262	11
Instandhaltungskosten	2.372	2.434	-62
Andere Aufwendungen	105	195	-90
Zinsaufwendungen	726	791	-65
Abschreibungen	4.716	4.468	248
Personalaufwendungen	3.185	2.578	607
Sonst. betriebl. Aufw.	935	841	94
Summe Aufwendungen	**15.165**	**14.206**	**959**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-68	-45	-23
Jahresüberschuss	**1.882**	**2.267**	**-385**

Gewinn- und Verlustrechnung

Jahresabschluss 2022 der Gartenstadt Karlsruhe

G+V

		Geschäftsjahr 2022 (EUR)	Geschäftsjahr 2021 (EUR)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.472.472,09		15.927.457,11
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.764,36	16.620.236,45	155.751,03
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		164.552,63	179.951,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		218.695,13	216.309,42
Sonstige betriebliche Erträge		83.631,77	33.025,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.329.633,60	5.266.714,55
Rohergebnis		11.757.482,38	11.245.780,14
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.757.703,50		1.791.839,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.427.377,55	3.185.081,05	786.409,01
davon für Altersversorgung 1.045.187,59 EUR (Vorjahr 426.972,89 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.716.107,78	4.467.589,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		934.093,67	840.990,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon Negativzinsen 7.333,68 EUR (Vorjahr 4.619,68 EUR)		26.936,32	6.485,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		725.913,86	790.603,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag		68.032,24	45.344,47
Ergebnis nach Steuern		**2.155.190,10**	**2.529.488,64**
Sonstige Steuern		272.866,03	262.157,86
Jahresüberschuss		1.882.324,07	2.267.330,78
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	189.000,00		228.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.214.000,00	1.403.000,00	1.566.000,00
Bilanzgewinn		**479.324,07**	**473.330,78**

Bestätigungsvermerk

Auszüge

Prüfungsurteile
Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 3. März 2023

vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und mmobilienunternehmen e.V.
gez. Jung, Wirtschaftsprüfer

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

31

Wohnungsausschreibungen

25.07.2023 – 04.08.2023
29.08.2023 – 08.09.2023
26.09.2023 – 06.10.2023

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.

Frank Koger 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 AG
BIC: AARBDE5WDOM
IBAN: DE115501 0400 0000 3225 13

Wohnen wird umweltfreundlicher und teurer

Solidarität und Rücksicht in Krisenzeiten

Die Frage sei nicht, ob das Wohnen teurer würde, sondern um welchen Betrag es sich verteuere“, betont Dr. Iris Beuerle, Direktorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen beim Jahrespressegespräch der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Die deutlichen Worte der Verbandsdirektorin basieren auf den jüngsten wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Entwicklungen.

„Dass das Wohnen mehr kosten muss, ist eine unliebsame Wahrheit, die die Politik nur ungern ausspricht. Nicht zuletzt, weil es die vielen hohen Standards und Anforderungen sind, die die Politik beim Bauen und Wohnen ansetzt, die für höhere Wohnkosten sorgen“, so Beuerle.

Steigende Bevölkerungszahlen im Land bei rückgängigem Wohnungsbau führe zu weiteren Anspannungen im Markt, die sich auf die Preise auswirken. Die 273 gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg haben im vergangenen Jahr zwar erneut rund 4.600 Wohnungen fertiggestellt. Davon über 4.500 Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau. Etwa 20 Prozent der Wohnungen haben eine Förderung der öffentlichen Hand erhalten. Im Vorjahr waren noch rund 30 Prozent der fertiggestellten Wohnungen mit Förderung entstanden. Die Fertigstellungszahlen spiegeln noch die guten Konditionen rund ums Bauen bis vor ein bis zwei Jahren wider. „Etliche Mitgliedsunternehmen warten aber bei Bauprojekten erst einmal ab, wie sich die Baukosten und die Zinsen entwickeln. Denn sie wollen bauen, doch nicht zu jedem Preis. Die Mieten sollen bezahlbar bleiben“, betonte Beuerle und verweist auf den Rückgang der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg. Im Jahr 2022 wurden lediglich 42.136 Wohnungen genehmigt. Das ist ein Rückgang um 8 Prozent.

Leicht steigende Mieten – mit höherem Anstieg zu rechnen

Zurückhaltung der vbw-Mitglieder zeigt sich jedoch nicht bei den Investitionen. Sie liegen mit 2,17 Milliarden Euro ähnlich hoch wie im vergangenen Jahr. Sie verteilen sich auf den Neubau mit 1,4 Milliarden Euro, auf die Instandhaltung mit über 450 Millionen Euro und auf die Modernisierung mit 270 Millionen Euro und tragen dazu bei, dass sich die Qualität des Wohnens verbessert.

Mit Blick auf die hohe Inflationsrate wirken die Mieten bei der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft bislang eher preisbremsend. „Noch“, meint Beuerle. Angesichts der anstehenden Aufgaben für alle Immobilienbesitzer sei es nur eine Frage der Zeit, bis die hohen Kosten für die energetische Modernisierung, die Umstellung der Heizanlagen auf erneuerbare Energien sowie die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand in die Mieten eingepreist werden müssen.

Im Neubau kaum noch bezahlbare Mieten möglich

Das Bauen ist teurer geworden – besonders spürbar im vergangenen Jahr. Je nach Region liegen die Kosten mittlerweile pro Quadratmeter bei 4.500 bis über 6.500 Euro. – Tendenz steigend. Die Gründe für immer höhere Preise beim Neubau sind vielfältiger Natur. So ist nicht nur die Förderung für das Niedrigenergiehaus 55 durch die KfW im Februar 2022 weggefallen, auch die Baulandpreise sind gestiegen. Außerdem verteuern immer höhere Standards im Neubau das Bauen. Dazu kommen gestiegene Materialpreise, hohe Baupreise und steigende Bauzinsen, die mittlerweile bei rund 4 Prozent liegen.

Die 273 Unternehmen im vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, deren Kernkompetenz in der Vermietung bezahlbaren Wohnraums liegt, sehen sich zunehmend nicht mehr in der Lage, Wohnungen zu errichten, die für ihre Kunden noch leistbar sind.

Gleichzeitigkeit vieler Verordnungen und Gesetze wird zum Problem

Die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes, die Umsetzungen rund um das Gebäudeenergiegesetz, der mittelfristige Heizungsaustausch, die Vorgaben zum hydraulischen Abgleich, die CO2-Steuer – all die vom Bund in jüngster Zeit gemachten Vorgaben müssen von den Immobilienbesitzern mit hohem Investitionseinsatz umgesetzt werden. Die ARGE für zeitgemäßes Bauen hat vergangenes Jahr errechnet, dass allein die vollständige energetische Sanierung des Wohnungsbestandes in Deutschland bis 2045 je nach Effizienzstandardvorgabe zwischen vier bis fünf Billionen Euro kosten wird. „Diese Summen können weder allein von den Immobilienbesitzern noch allein vom Staat oder von den Mieterinnen und Mietern getragen werden. Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Daher dürfen Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter beispielsweise beim Heizungstausch bei der Förderung nicht vergessen werden“, so Beuerle.

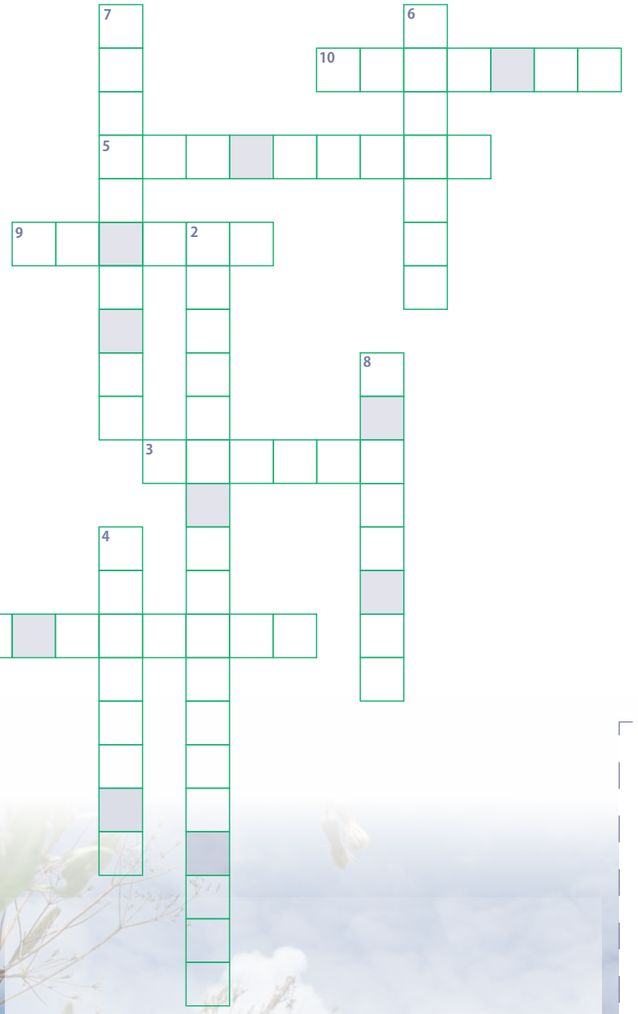
Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg vbw

Dr. Iris Beuerle,
Verbandsdirektorin des vbw

> Dass Wohnen mehr kosten muss, ist eine unliebsame Wahrheit, die die Politik nur ungern ausspricht. Nicht zuletzt, weil es die vielen hohen Standards und Anforderungen sind, die die Politik beim Wohnen ansetzt, die für höhere Wohnkosten sorgen

Ausgetüftelt

Finden Sie das Lösungswort und gewinnen Sie Tickets für DAS FEST



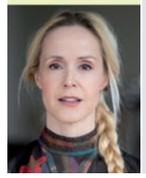
RÄTSELFRAGEN

1. Ort der Bundesgartenschau
2. Was förderte die KfW?
3. Preis für das Leihen von Geld
4. Jemand, der sich zur Wahl stellt
5. In welchem Stadtteil ist das Tierheim situiert?
6. Verbandsdirektorin des vbw
7. Boot, das mit einem unter der Wasseroberfläche geführten Seil über einen vorgegebenen Kurs gezogen wird
8. Theater in Karlsruhe
9. Gegenüberstellung der Vermögensgegenstände und der Kapitalgegenstände eines Unternehmens
10. Eine Gruppe – z.B. Vorstand oder Aufsichtsrat –, in der mehrere Personen zusammenarbeiten

Tipp: Die Antworten finden Sie alle in dieser Mitgliederzeitschrift.

STREAMLAND – K.O. DURCH K.I.
STREAMLAND geht spielerisch an das heiße Thema unserer Zeit heran: Künstliche Intelligenz. Szenen mit und ohne Dialog oder mit choreografischer Action kommen auf humorvolle und kritische Weise dem Phänomen auf die Schliche.
DAS SANDKORN – bis 14. 07.2023

RAIN MAN
1988 drehte Barry Levinson seinen Erfolgsfilm Rain Man mit Dustin Hoffman und Tom Cruise in den Hauptrollen. Das Drama wurde mit vier Oscars, zwei Golden Globes, einem Goldenen Bären und weiteren Preisen ausgezeichnet. Im Kammertheater schlüpft Tatort-Star Richy Müller in die anspruchsvolle Rolle eines begabten Autisten.
Kammertheater Karlsruhe, 01.09.-24.09.2023



TINA DICO
Tina Dico sorgt für Gänsehaut und Wohlgefühl, schlägt mal rockige Töne an, ist dann wieder ganz gefühlvolle Singer-Songwriterin, hier folkig-countryesk und da poetisch-nachdenklich. Mal wirkt sie nordisch-kühl und düster, mal elfenweich, doch immer ist sie eine grandiose Musikerin mit einer beeindruckenden Stimme.
TOLLHAUS Karlsruhe (Zeltival 2023), 16.07.2023

Informationen zur Verlosung

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

Einsendeschluss
bis 12. Juli 2023 per Coupon unten auf dieser Seite an:
Gartenstadt Karlsruhe
Irina Hansmann
Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Mail: hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de

Gewinn-Coupon

- ☐ 2x2 Tickets DAS FEST Donnerstag (20.07.)
- ☐ 2x2 Tickets DAS FEST Freitag (21.07.)
- ☐ 2x2 Tickets DAS FEST Sonntag (23.07.)

Kreuzen Sie an, welchen Termin Sie bevorzugen. Auch mehrere Kreuzchen sind möglich.

Lösungswort

☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Hinweis: Musikgruppe bei DAS FEST 2023 (Freitag)

Name, Vorname

Straße

PLZ, Ort

Telefon

Tierschutzverein Karlsruhe und Umgebung e.V.

Hundehaus wird saniert

Im Tierheim Karlsruhe leben aktuell ca. 50 Hunde, 30 Katzen sowie zahlreiche Kaninchen, Schildkröten, Meerschweinchen, Vögel und Exoten. Liebevoll werden die tierischen Lebewesen von einem fachkundigen Team sowie zahlreichen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern betreut.

‚Hunde gehören in eine Familie und nicht in den Zwinger.' Diese Aussage kann Joshua Koffler, gelernter Tierpfleger aus Karlsruhe, aus ganzem Herzen unterstreichen. Er und sein Team betreuen derzeit rund 50 Hundeseelen im Tierheim Karlsruhe. Streift man mit Joshua Koffler an den Hundegehegen vorbei, spürt man förmlich seine Verbundenheit mit den Tieren. Sie zeigen sich ruhiger und weniger ängstlich. Keine der Fellnasen ist freiwillig hier. Viele Hunden hatten mal eine Familie und hofften auf ein langes gemeinsames Leben. Aber oft schnell und unüberlegt angeschafft, wird das Tier dann zu aufwändig, zu teuer oder die Interessen der Halter verändern sich. Was tun dann mit dem vierbeinigen Wesen? Abschieben ins Tierheim sei vor dem Aussetzen dann doch eindeutig die bessere Wahl, bekräftigt Joshua Koffler. Insgesamt bietet das Tierheim Karlsruhe Platz für rund 70 kleine und große Hunde. Auch eine Hundemama mit Welpen genießt es, im Schutz des Tierheims die Kleinen groß zu ziehen. „Wir arbeiten fieberhaft an einem Hundehaus, mit mehr Komfort und großem Auslauf für die Fellnasen. Das neue Außengehege wird mit Sonnensegeln beschattet werden und bietet den Fellnasen optimale Bedingungen und den so dringend notwenigen Freiraum", erklärt der fachkundige Tierpfleger zu dem Vorhaben. „An besonders heißen Tagen benötigen unsere Hunde aber auch dringend einen kühlen Innenzwinger, den das neue Hundehaus bieten wird." Die Raumintemperatur kann durch installierte Klimaanlagen immer konstant auf einer ‚Hundwohlfühltemperatur' gehalten werden. Das Mammutprojekt erfordert hohe finanzielle Mittel aber auch ehrenamtliche Handwerker oder Baugewerke, die ihre Leistungen als Spende für das Tierheim anbieten. Die Gartenstadt Karlsruhe wird die Sanierung des Hundehauses finanziell mit 1.000 Euro unterstützen und damit den Fellnasen einen artgerechteren Aufenthalt ermöglichen. Gesucht werden weitere Spender in der Gartenstadt aber auch Unternehmen, die sich bereit erklären, ein Gewerk auf Spendenbasis zu übernehmen.

Felix ist ein 2-jähriger Rüde, agil, aufgeweckt und verspielt. Der Labrador-Mischling sucht wie viele andere Hunde im Tierheim ein liebevolles Zuhause.

Jede Spende hilft!

Kommen Sie zu den Öffnungszeiten ins Tierheim, besuchen Sie die Hunde und überzeugen Sie sich von der so dringend notwenigen Tierschutzarbeit. Spenden, auch gegen Ausgabe einer Spendenquittung, werden gerne entgegen genommen.
Den Spendenbetrag bittet der Tierschutzverein unter Angabe des Verwendungszwecks ‚Sanierung Hundehaus 1' auf das folgende Spendenkonto zu überweisen:

Sparkasse Karlsruhe
IBAN: DE85 6605 0101 0009 1716 38
BIC: KARSDE66XXX

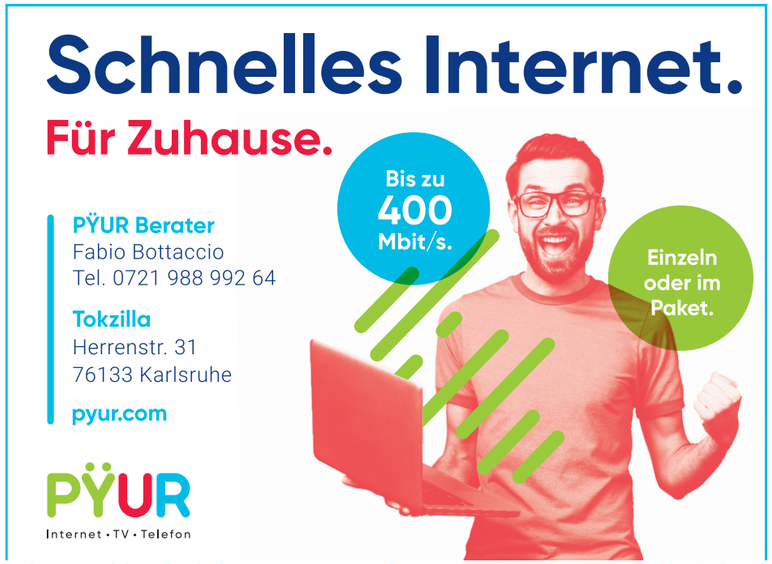
Mitgliederausflug zur Buga in Mannheim

Nachdem der Mitgliederausflug in den letzten Jahren leider ausfallen musste, war es in diesem Jahr umso schöner, unseren Mitgliedern endlich wieder ein Highlight anbieten zu können. 45 Gartenstadt-Mitglieder nutzten die Möglichkeit gemeinsam einen Tag auf der Bundesgartenschau in Mannheim zu verbringen.

Wir genossen bei schönstem Wetter eine interessante Führung durch den Luisenpark, der bereits für die BUGA 1975 errichtet wurde. Für die BUGA in diesem Jahr wurde eine neue Parkmitte entwickelt, die den Park nochmals deutlich aufwertet. In diesem Bereich können sich Besucherinnen und Besucher an farbenprächtigen Blumen, einem Chinesischen Garten, einem Mittelmeergarten, Skulpturen, Wasserbecken mit rund 150 Seerosenarten und dem Südamerikahaus erfreuen. Die beliebten Humboldtpinguine aus dem Luisenpark sind nun wieder in heimische Gefilde zurückgekehrt und freuen sich über ein deutlich größeres Areal samt Becken, das pünktlich zur BUGA-Eröffnung fertig gestellt wurde. Ebenso wurde zur BUGA für die Afrikanischen Störche eine neue Großvolière mit imposanter Netzkonstruktion errichtet. Eine Fahrt mit den Gondolettas über den Parksee rundete den Besuch hier ab.

Im zweiten Teil gab es dann die Möglichkeit mit der extra installierten Seilbahn über den Neckar auf die zweite Fläche der BUGA, den Spinelli-Park zu fahren und diesen auf eigene Faust zu erkunden. Diese Fläche war bis zum Jahr 2014 noch Militärgelände. Heute kann man dort Blumenschauen in der U-Halle, Experimentierfelder, Gartenkunst und spannende Ausstellungen bewundern.

Die Gartenstadt und die Bundesgartenschau – und dann auch noch in der Nachbarschaft – ein toller Ausflug! Die BUGA läuft noch bis zum 8. Oktober 2023 und wir finden, sie ist ein Besuch wert!



Werbeverantwortlicher: Tele Columbus AG, Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin. Anbieter: Die mit der Tele Columbus AG iSd §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen, die unter pyur.com/impressum aufgelistet sind. Stand 06/2023.

Ihre Gartenstadt-Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner im Überblick

Zentrale: 0721 9 88 21-0

Reparaturannahme: .....-55
(Diese Rufnummer steht Ihnen an 365 Tagen rund um die Uhr zur Verfügung.)

Geschäftsführung

Ralf Neudeck	Geschäftsführer	-11
Susanne Mai	Sekretariat	-11

Bereich Finanzen und Controlling

Frank Simon	Bereichsleiter	-20
Simon Münch	Finanzbuchhaltung/ Betriebskosten	-21
Andrea Metz-Gauger	Finanzbuchhaltung/ Betriebskosten	-22
Nadine Stern	Finanzbuchhaltung/ Betriebskosten	-23
Frank Koger	Geschäftsguthaben/ Sparverkehr	-24
Alexandra Gireth	Geschäftsguthaben/ Sparverkehr	-25
Lisa Ilg	Finanzbuchhaltung/ Betriebskosten	-26

Bereich Bestandsmanagement und Technik

Michael Konrad	Bereichsleiter	-30
Sigrid Maier	Bestandsbetreuung	-31
Nicole Grünewald	Bestandsbetreuung	-31
Sibylle Wiesler	Bestandsbetreuung	-32
Irina Hansmann	Bestandsbetreuung/ Sozialmanagement	-35
Miriam Brenner	Bestandsbetreuung	-36
Michael Neu	Fachleiter Technik	-40
Jasmin Müller	Assistenz Technik	-41
Samuel Veith	Planung/ Instandhaltung	-34
Manfred Pfeiffer	Planung/ Instandhaltung	-33
Ann-Katrin Nußbaum	Planung/ Instandhaltung	-42
Kevin Trösch	Planung/ Instandhaltung	-43

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

Bildquellen
Martin Wolfert (Titel, S.2, S.4, Einklappseiten), Fotostudio Becker (S. 2), Tierheim Karlsruhe (S. 17), Gartenstadt Karlsruhe (S. 18)

© 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