



GOD JUL
norwegisch
 FELIZ NAVIDAD
spanisch
 HYVÄÄ JOULUA
finnisch
 ZALIG KERSTFEEST
holländisch
 MERRY CHRISTMAS
englisch
 GAJAN KRISTNASKON
esperanto
 JOYEUX NOEL ● FELIZ NATAL
französisch portugiesisch
 SRETAN BOZIC ● GLEDILEG JOL
kroatisch isländisch
 SRETAM BOZIC! ● GLÆDELIG JUL
serbisch dänisch
 NOELINIZ VE YENI YILINIZ KUTLU OLSUN
türkisch
 KUNG HIS HSIN NIEN BING CHU SHEN TAN
chinesisch (Mandarin)
 MALIGAYAN PASKO! ● FROHE WEIHNACHTEN
philippinisch deutsch
 FELIZ NAVIDAD ● BOAS FESTAS E FELIZ ANO NOVO
argentinisch portugiesisch (Brasilien)
 KELLEMES KARÁCSONYI ÜNNEPEKET! ● BUON NATALE!
ungarisch italienisch
 PRIECI'GUS ZIEMSVE'TKUS UN LAIMI'GU JAUNO GADU!
lettisch
 NOLLAIG SHONA DHUIT, OR NODLAIG MHAITH CHUGNAT
irisch
 BON NADAL I UN BON ANY NOU! ● VESELOHO VAM RIZDVA!
katalanisch ukrainisch
 POZDREVLYAYU S PRAZDNIKOM ROZHDESTVA IS NOVIM GODOM
russisch
 GOD JUL AND (OCH) ETT GOTT NYTT ÅR ● CHUC MUNG GIANG SINHI!
schwedisch vietnamesisch
 PREJEME VAM VESELE VANOCE A STASTNY NOVY ROK ● SELAMAT HARI NATAL
tschechisch indonesisch
 BO NADAL ● NOFLIKE KRYSTDAGEN EN IN PROTTE LOK EN SEINE YN IT NIJE JIER!
galizisch friesisch
 SHENORAAVOR NOR DARI YEV PARI GAGHAND ● SRETAN BOZIC OR VESELE VIANOCE
armenisch slowakisch
 WESOLYCH SWIAT BOZEGO NARODZENIA OR BOZE NARODZENIE ● KALA CHRISTOUGENNA!
polnisch griechisch
 CRACIUN FERICIT ● GEZUAR KRISHLINDJET ● TCHESHTITA KOLEDA; TCHESHTITO ROJDESTVO HRISTOVO
rumänisch albanisch bulgarisch

von **neues**
 zuhause

Erhöhung
 Grundmieten
 Bewerbungsverfahren

3

Neubau: Gustav-
 Schulenburg-Straße
 Fenstertausch:
 Block II

4

Aufstockung:
 Karl-Flößer-Straße

6

Innenhof Block I autofrei
 Baumkontrollen
 Winterdienst
 Mülltrennung

9-11

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

auch das Jahr 2017 war für unsere Genossenschaft vom Aufbruch geprägt. Sie erkennen das an unserer neuen Homepage, der von unseren Mietern akzeptierten Anpassung der Nutzungsgebühren sowie dem beschlossenen Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße.

Stets leitet uns die Verfolgung des genossenschaftlichen Förderzwecks «Die sozial verantwortbare, sichere und gute Wohnungsversorgung». Mit dieser Zielsetzung werden wir in voller Überzeugung auch in das Neue Jahr 2018 starten.

Vorstand und Aufsichtsrat sehen voller Optimismus und Vertrauen dem neuen Jahr entgegen. Wir werden unsere Genossenschaft weiter zum Wohle unserer Mieter und Mitglieder führen.

Auch weiterhin sichern wir den Weg zum Ziel, nämlich «den Wohnungsbestand zu pflegen und gut zu erhalten». Dies immer wieder zu ermöglichen, ist für uns eine kaufmännische, technische und nicht zuletzt eine Herzensaufgabe.

Unsere Mitglieder und Mieter bestärken uns in unserem Engagement. Und dafür möchten wir uns auch in diesem Jahr noch bedanken.

Vom Himmel in die tiefsten Klüfte
ein milder Stern herniederlacht.
Vom Tannenwalde steigen Düfte
und hauchen durch die Winterlüfte.
Und kerzenhelle wird die Nacht.

Mir ist das Herz so froh erschrocken.
Das ist die liebe Weihnachtszeit!
Ich höre fernher Kirchenglocken,
mich lieblich heimatlich verlocken,
in märchenstille Herrlichkeit.

Ein frommer Zauber hält mich wieder.
Anbetend, staunend muß ich steh'n.
Es sinkt auf meine Augenlider
ein goldner Kindertraum hernieder.
Ich fühl's, ein Wunder ist gescheh'n

...
Weihnacht von Theodor Storm

Wir wünschen Ihnen
eine schöne Weihnachtszeit und dass
die Dinge am Rande Ihres Weges
im neuen Jahr 2018
Klarheit und Stille,
Mut und Zuversicht,
Glück und Heiterkeit spiegeln.

Im Namen des GWK Teams

Bernd Uhle & Martin Leicht
Vorstand

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Infos aus unserer Verwaltung



Amtlicher Mietspiegel 2017
der Stadt Karlsruhe

Erhöhung der Grundmieten zur Sicherung des Gebäudebestandes (ab Oktober 2017)

Zunächst möchten wir uns bei Ihnen - unseren Mitgliedern und Mietern - für Ihr Verständnis und für die Zustimmung zur Erhöhung der Grundmieten um 8% bedanken. Nun können wir für Sie - unsere Genossenschaftsmitglieder - den Wohnungsbestand sichern, erhalten und verschönern. Sie haben mit Ihrer Zustimmung unserem Verwaltungsteam einen erheblichen zeitlichen Aufwand erspart.

Aus dem Karlsruher Mietspiegel ist ersichtlich, dass Sie - auch nach der Mieterhöhung - noch immer eine verhältnismäßig günstige Grundmiete haben. Die Mieterhöhung war notwendig, um den Wohnungs- und Gebäudebestand zu erhalten und möglichst zeit- und bedarfsgerecht auszustatten.

Von einigen wenigen Mietern (10) ist bisher keine schriftliche Zustimmung bei uns eingegangen. Unsere Verwaltung nimmt noch verspätete Zustimmungsgenehmigungen an. Danach wird - wie in der letzten Mitgliederzeitschrift bereits angekündigt - die Erhöhung an den **Amtlichen Karlsruher Mietspiegel 2017** angepasst.

Für diese Mieter wird die Erhöhung durchschnittlich bis zu 15% betragen.

Bewerbungsverfahren für zu vermietende Wohnungen

Seit vielen Jahren bieten wir frei werdende Wohnungen den Mitgliedern an, die sich irgendwann einmal als Wohnungsinteressenten registrieren ließen. Jedoch ist es oft so, dass dieser Bedarf - aus den verschiedensten Gründen - aktuell nicht mehr besteht. Für die noch wohnungssuchenden Mitglieder kommt es so zu unnötigen Wartezeiten. Für unser Verwaltungsteam verlängert sich das Verfahren und verursacht uns einen erhöhten Verwaltungsaufwand.

Wir denken deshalb darüber nach, die guten Erfahrungen (mit einem bewährten Bewerbungsverfahren) von anderen Baugenossenschaften zu übernehmen. Diese bieten zur Vermietung stehende Wohnungen über ihre eigene Homepage an. Dort sind Wohnungsbeschreibungen, Grundrisse, Lagepläne, Fotos, etc. zu sehen. Jedes Mitglied kann sich so über alle frei werdenden Wohnungen informieren und ggf. - seines Personenbedarfs entsprechend - bewerben. Die Wohnungsvergabe erfolgt nach Kriterien, die bekannt gemacht werden. Diese haben sich in ihren Grundsätzen bei anderen Genossenschaften bereits lange bewährt.

Wir sehen derzeit sowohl für unsere wohnungssuchenden Mitglieder als auch unser Verwaltungsteam nur Vorteile. Wir werden Sie weiterhin informieren. Bis dahin bieten wir die Wohnungen noch entsprechend unserer «Bewerberkartei» an.

Infos aus unserer Technik

Mehr Wohnraum durch Neubau Gustav-Schulenburg-Straße

Vor allem im preisgünstigen Segment ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in Karlsruhe weiter gestiegen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen Wohnungen, werden wir unser Grundstück an der Gustav-Schulenburg-Straße nun bebauen. Es werden barrierefreie und teilweise rollstuhlgeeignete Wohnungen entstehen. Mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen werden wir ein Zuhause für Singles als auch für größere Familien schaffen. Der Bau wird durch das Land Baden-Württemberg und die Stadt Karlsruhe gefördert. Dies bedingt Nachlässe bei der Grundmiete. Wir erfüllen damit die politische Forderung nach «bezahlbaren» Mieten und gleichzeitig unseren genossenschaftlichen Förderauftrag. Mit den Fördermitteln, niedrigen Bauzinsen und unserem Eigenkapital - in Gestalt des vorhandenen Grundstücks - werden wir dieses Wohnprojekt gut finanzieren können. Wir erwarten darüber hinaus Überschüsse aus den Mieterträgen, die der Genossenschaft insgesamt zugute kommen.

Wir werden 46 neue Wohnungen mit rund 3.750 Quadratmetern Wohnfläche erstellen.



Erstbezug Mitte 2019

Wohnen

- Hier entstehen 46 großzügige Wohnungen mit Tiefgarage und Aufzügen
- Komplett barrierefrei, rollstuhlgerecht, teilweise rollstuhlgeeignet
- 9 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 46 m² bis ca. 77 m² Wohnfläche
- 19 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 62 m² bis ca. 77 m² Wohnfläche
- 13 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 89 m² bis ca. 110 m² Wohnfläche
- 5 Fünf-Zimmer-Wohnungen mit ca. 100 m² bis ca. 109 m² Wohnfläche
- Das Energieniveau liegt auf KfW-Effizienzhaus-55 Standard
- Förderung durch Land (L-Bank) und Stadt Karlsruhe (Liegenschaftsamt/KaWoF)



Planer

Planung + Bauleitung:

matzka.architekt
Architektbüro
Rastatter Str. 25, 76189 Karlsruhe
Telefon: 0721 - 48 12 34 53
Telefax: 0721 - 48 12 33 87
info@matzka-architekt.de

Tragwerksplanung:

CSHAG
Bau für Bauleute
Gartenstr. 11, 76129 Ettlingen
Telefon: 07241 - 90594 - 0
Telefax: 07241 - 90594 - 18
info@cs Haag.de

TGA-Planung (HLS-Elektro):

KW Ingenuum
Techn. Elektroplanung
Rappenswalle 11, 76227 Karlsruhe
Telefon: 0721 - 88 76 18 - 0
Telefax: 0721 - 88 76 18 - 10
info@ingenuum.de

Vermesser:

BLP BÄUER
Ing.-uVt Vermessungsamt
Engelstraße 26, 76129 Ettlingen
Telefon: 07241 - 97 98
Telefax: 07241 - 1184
vermessung@blp-baer.de

Bauherr:

**GWK GENOSSENSCHAFT FÜR
WOHNUNGSBAU 1921 eG**
SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

Weitere Informationen:
GWK: Herr Arnold Bets
Telefon: 0721 - 35 48 22 - 0
info@gwk1921-wohnbaude



Projekt Block II:

Fenstertausch

1. und 2. Bauabschnitt

Mehr Wohnkomfort durch Fenstertausch entlang der Straßenseite des Block II

Im Rahmen unserer energetischen Bestandsmodernisierungen war uns auch wichtig, dass die Bewohner an der - tagsüber stark befahrenen - Straßenseite der Stuttgarter Straße vor dem Verkehrslärm geschützt sind.

Nachdem in der Stuttgarter Straße 19/21 - in Abstimmung mit dem Denkmalschutz - die bisherigen Alu-Fenster durch 3-fach verglaste Holz-Fenster ersetzt wurden, freuen wir uns, dass alle Betroffenen den Tausch begrüßen.

Die Handwerker sind mit dem zweiten Bauabschnitt am Block II fast fertig.

Die Bewohner werden dann in ihrem Zuhause - mit energetisch verbesserten und schallgedämmten Fenstern - mehr Behaglichkeit spüren.

Bei gleichem Heizverhalten werden sie Heizkosten sparen und so die moderate Mieterhöhung ausgleichen können.

Aufgrund des Denkmalschutzes waren Rollläden - die eigentlich einfachere Variante - leider nicht möglich. Wir haben uns stattdessen für einen elektrisch betriebenen Außenbehang entschieden. Denn wir möchten, dass die Regelung des Lichteinfalls für alle kinderleicht sein soll.

Der Abschluss dieser umfangreichen Baumaßnahmen - bis zur Ecke Stuttgarter Straße/Häusserstraße - ist für die nächsten Jahre vorgesehen.



**Mehr Wohnraum durch Aufstockung
Karl-Flößer-Straße 50-54**

Die Modernisierungsarbeiten - mit der Dachaufstockung - sind nun abgeschlossen. Bei gleichem Heizverhalten werden die Bewohner nun deutlich weniger Energie verbrauchen. Die neuen Fenster schaffen ein Gefühl der Behaglichkeit. Das Haus wurde insgesamt optisch enorm aufgewertet. Kostengünstig - weil ohne Bodenverbrauch - konnten wir hier **zwei neue Mietwohnungen mit rund 270 Quadratmetern Wohnfläche**



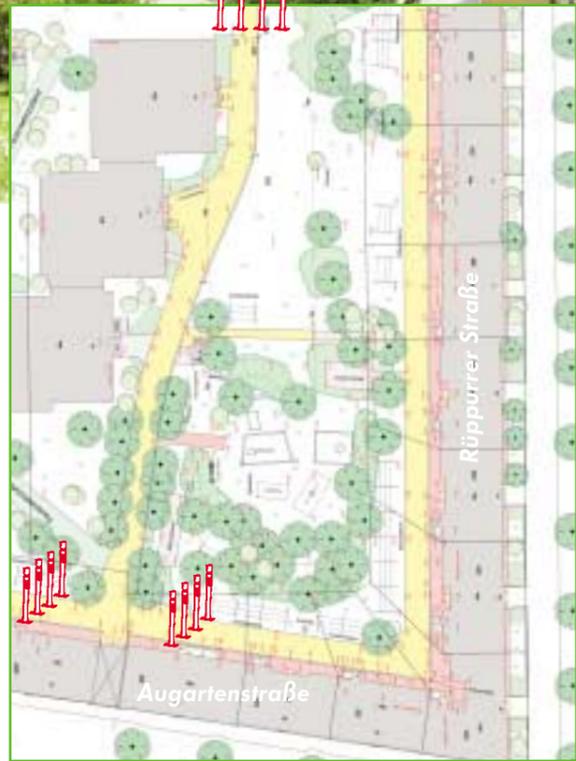
auf dem Dachgeschoss unseres GWK-Gebäudes erstellen. Die neuen Bewohner haben einen ungestörten Ausblick. Aus energetisch zeitgerechten Räumlichkeiten können sie westlich über die Oberreuter Waldlage schauen. Bei klarem Wetter sehen sie die Silhouette des fernen Schwarzwaldes im Osten. Auch hier gelang die Finanzierung mit zinsgünstigen Baudarlehen.

Projekt Karl-Flößer-Straße 50-54:
Nach energetischer
Modernisierung und
Dachaufstockung

Bilder rechts und oben:
Dachterrassen, Innenansicht
der neu geschaffenen Wohnungen

Bilder links:
Gebäude aus verschiedenen
Blickwinkeln





Es werden Pfosten als Zufahrtssperren errichtet.

Nur den Mietern der Augartenstraße 68 a-c (3 Gebäude im Innenhof) ist es erlaubt, z.B. Einkäufe kurzfristig mit dem Auto vor ihre Eingangstür zu fahren und auszuladen. Die Bewohner der außenliegenden Gebäude des Block I können und sollen die straßenseitigen Hauseingänge für das Ein- und Ausladen benutzen. Sollten sie im Einzelfall tatsächlichen Bedarf haben, ihren Kellereingang im Hof direkt anzufahren, bitten wir dies einige Tage zuvor in unserer **Geschäftsstelle** anzumelden:

Tel: 0721 - 35 48 22 - 0

oder beim

Technischen Team (Herr Klumpp):

Tel: 0721 - 35 48 22 - 16

Bitte rufen Sie in den Bürozeiten an!
Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

Zukünftige Befahrung Innenhof Block I

Unsere Mieter des Straßencarées Rüppurrer Straße/Augartenstraße/Häusserstraße/Stuttgarter Straße (Block I) sollten einen autofreien ruhigen grünen Innenhof haben. Leider stellen wir in letzter Zeit verstärkt fest, dass der Innenhof des Block I zunehmend von Kraftfahrzeugen befahren und beparkt wird; selbst über Nacht. Hierzu gehen bei uns immer mehr Beschwerden ein. Wir haben uns deshalb entschlossen, das Befahren und das Parken im Innenhof bautechnisch zu verwehren.

Projekt Block I, Innenhof:

Planung von abschließbaren

Pfosten

Bild oben:

Hofansicht Stuttgarter Straße

Bild links:

Planskizze Block I, Innenhof

Bild rechts:

Schild

am Durchgang Augartenstraße

Baumkontrollen



Oberreut:

Albert-Braun-Straße

Unsere Bäume sind lebendige Organismen, welche ständigen Veränderungen unterworfen sind. Alle Bäume bedürfen der **regelmäßigen Kontrolle** und der Pflege. Aus diesem Grund haben wir Herrn Dipl.-Forstwirt Thomas Michael Dutschmann beauftragt, ein Baumkataster - zur Dokumentation unserer Bäume - zu erstellen.

In dieser Grunderfassung werden Lage, Altersklasse, Stammdurchmesser, Kronenbreite, Höhe und Zustand jedes einzelnen Baumes dokumentiert.

Sollte Herr Dutschmann nach seiner Bauminspektion Handlungsbedarf erkennen, werden anschließend - in Absprache mit dem städtischen Gartenbauamt - **Pflegemaßnahmen** vorgenommen oder - wo notwendig - Anträge auf Fällung gestellt. Diese Maßnahmen dienen auch unserer **Verkehrssicherung**. Mit den regelmäßig wiederkehrenden Überprüfungen unserer Bäume sollen Gefahrenquellen frühzeitig erkannt und abgestellt werden.

Ihr Winterdienst



Winterdienst-Broschüre

der Stadt Karlsruhe:

www.karlsruhe.de/winterdienst

Der städtische Winterdienst gibt sein Bestes, um uns allen einen «rutschfreien» Winter auf öffentlichen Wegen zu ermöglichen. Doch er und wir benötigen auch Ihre Unterstützung. «Gehwege, Fußwege, Treppenwege, Gehwege entlang von Fahrbahnen und unter Arkaden sowie gemeinsame Rad- und Gehwege ohne Trennlinie sind auf 3/4 der Breite (maximal drei Meter) zu räumen und zu bestreuen. Bei getrennten Rad- und Gehwegen gilt die Verpflichtung nur für den Gehweg. Bei Fahrbahnen ohne Bürgersteig müssen Flächen am Fahrbahnrand auf 1,50 Meter Breite geräumt und bestreut werden», so lautet die Verpflichtung gegenüber der Stadt. Die GWK hat die **«Räum- und Streu-verpflichtung** des Grundstückseigentümers» meist auf die Mieter/Mieterinnen direkt übertragen (siehe Ihr Mietvertrag). Falls jedoch in Ihrem Anwesen ein Hausmeisterservice inkl. Winterdienst tätig ist, kann es sein, dass Sie selbst nicht tätig sein müssen. Außer, ... der Service würde nicht klappen.

Hier wäre Ihre Pflicht uns sofort anzurufen, um Abhilfe schaffen zu können.

Zum Schutze der Natur dürfen nur Sand, Splitt, Asche oder salzfreie Auftauhilfen verwendet werden. Salz und salzhaltige Mittel sind verboten! Sobald die Temperaturen wieder steigen, müssen alle Streumittelreste beseitigt werden.

Die Gehwege müssen bis 7.30 Uhr bestreut und geräumt sein; an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr.

Falls erforderlich sind Sie verpflichtet, mehrmals täglich zu streuen und zu räumen; dann sogar bis 21 Uhr. Bitte halten Sie Gullys frei, damit das Schmelzwasser schnell abfließen kann.

Bitte organisieren Sie sich frühzeitig mit Ihren Nachbarn. Denn Sie sind gemeinschaftlich für die Verkehrssicherheit bei Schnee/Glatteis rund um Ihr Haus verantwortlich.

Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen

ZINSSÄTZE FÜR SPAREINLAGEN MIT EINER KÜNDIGUNGSFRIST VON:	3 Monate	0,40% p.a.
	12 Monate	0,70% p.a.
	30 Monate	1,00% p.a.
	48 Monate	1,20% p.a.

oben stehende Zinssätze sind variabel

Ratensparvertrag	4 Jahre Laufzeit	1,0% p.a.	zzgl. 3% Prämie*
Ratensparvertrag	7 Jahre Laufzeit	1,0% p.a.	zzgl. 10% Prämie*

* Zahlung der Prämie erfolgt nach Ablauf der Vertragszeit auf die angesammelten Sparraten.

Die Genossenschaft ist als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung angeschlossen. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Einlagen der Kunden bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die dem Selbsthilfefonds angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften leisten jährliche Beiträge.

Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtung aus Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Eine Begrenzung der Einlagensicherung ist im Statut nicht vorgesehen. Ein formaler Rechtsanspruch besteht jedoch nicht. Der Selbsthilfefonds des GdW besteht seit 1974. Seitdem hat es noch keinen Fall gegeben, in dem der Selbsthilfefonds eintreten musste.

Unser Geschenk für Sie: Weihnachtspostkarte zum Versenden

GWK Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG Foto: Nebenüstr. 27 Eingangsportäl

Bitte
ausreichend
frankieren

**Neues von Zuhause
Hauszeitung der GWK**
3. Jahrgang Nr. 6 Dezember 2017

Verantwortlich für den Inhalt:
der Vorstand

GWK Genossenschaft
für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG
Augartenstraße 85
76137 Karlsruhe
Telefon: 0721 - 354822 - 0
Fax: 0721 - 354822 - 29
info@gwk1921-wohnbau.de
www.gwk1921-wohnbau.de