



von **neues** zu**hause**

Bericht zur
Mitglieder-
versammlung
2018

3

Erste Anfragen für
Neubau Gustav-
Schulenburg-
Straße

7

Kleine und Große
Hausordnung
Winterdienst

8

Organe der
Genossenschaft
Verwaltung
Bilanz 2017

10

Dankeschön - Liebe Mieterinnen und Mieter,

dafür, dass über 95% von Ihnen
- unseren Mitgliedern - sogleich der

Allgemeinen Mieterhöhung
zum Oktober 2017 zugestimmt haben.
Herzlichen Dank. Sie haben uns damit
Zeit geschenkt, sodass unser Team
diese für persönliche Beratungen
nutzen konnte.



Bild ganz oben:
Dachaufstockung
und Fernwärmeanschluss
Karl-Flößer-Str. 50-54

Bild oben:
Dachterrasse
einer neuen Wohnung
Karl-Flößer-Str. 50-54

Bild unten:
Neubau
Gustav-Schulenburg-Str.



Danach folgte der Bericht von Herrn
Bernd Uhle - dem hauptamtlichen Vor-
standsmitglied - über das Geschäftsjahr
2017.

Mit Tabellen, Diagrammen und Foto-
aufnahmen wurden die positiven
gesamtwirtschaftlichen und branchen-
bezogenen Rahmenbedingungen und
der Geschäftsverlauf der Genossen-
schaft im Jahr 2017 anschaulich auf
Grossleinwand erklärt und dargestellt.
Die wesentlichen Kennziffern stellten
sich als unkritisch dar. Die Quote der
Mieterwechsel lag mit 5,2% konstant
niedrig. Einen nachfragebedingten
Leerstand kennt die Genossenschaft
nicht; im Gegenteil. Längere Warte-
zeiten sind die Regel, wenn Mitglieder
sich um eine Wohnung bewerben.

Herr Uhle erläuterte die Vermögens-,
Finanz- und Ertragslage des Berichts-
jahrs.

Aufsichtsrat und Vorstand sind mit den
Ergebnissen des Geschäftsjahrs 2017
zufrieden. Auch die anwesenden
Mitglieder hatten keine Fragen mehr.

Der Schwerpunkt dieses Jahres wurde
auf energetische Sanierungsmaß-
nahmen gesetzt. Die Karl-Flößer-Straße
50-54 bekam einen Fernwärmeanschluss.
Dort konnten - durch eine Dachauf-
stockung - kostengünstig zwei Wohnun-
gen mit insgesamt 270 m² Wohnfläche
geschaffen werden.

Ebenso wurden die Planungen für den
Neubau an der Gustav-Schulenburg-
Straße abgeschlossen. Bereits in den
ersten Januartagen 2018 erfolgte der
erste Spatenstich. Bis Ende 2019
entstehen hier 46 Wohnungen mit rund
3.700 m² Wohnfläche.

Bericht des Vorstands zur Mitgliederversammlung 2018

Mitgliederversammlung 2018:

Bild oben:
Hauptamtliches Vorstandsmitglied
Herr Bernd Uhle am Rednerpult

Bild unten:
Die Mitglieder des Vorstandes
und einige Mitglieder
des Aufsichtsrates

Liebe Mitglieder,

am 28.06.2017 - zur jährlichen Mit-
gliederversammlung - konnten wir
77 Mitglieder begrüßen, die damit ihre
satzungsgemäßen Rechte und Pflichten
aktiv wahrnahmen.

Nach der Begrüßung durch
Herrn Hanns-Georg Strasburger
- dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates -
gedachte die Versammlung der im
Jahr 2017 verstorbenen Mitglieder.



Projekt

Gustav-Schulenburg-Straße:
Erster Spatenstich 11.01.2018

Der beauftragte Architekt Herr Georg Matzka war als Mitglied der Genossenschaft anwesend und erläuterte den gegenwärtigen Bautenstand.

In der Stuttgarter Str. 17/19 wurde der Fensteraustausch fortgeführt. Dieser findet bei den Bewohnern großen Anklang. Denn die Fenster erfüllen - neben bauphysikalischen und energetischen Verbesserungen - auch hohe Ansprüche an den Schallschutz.

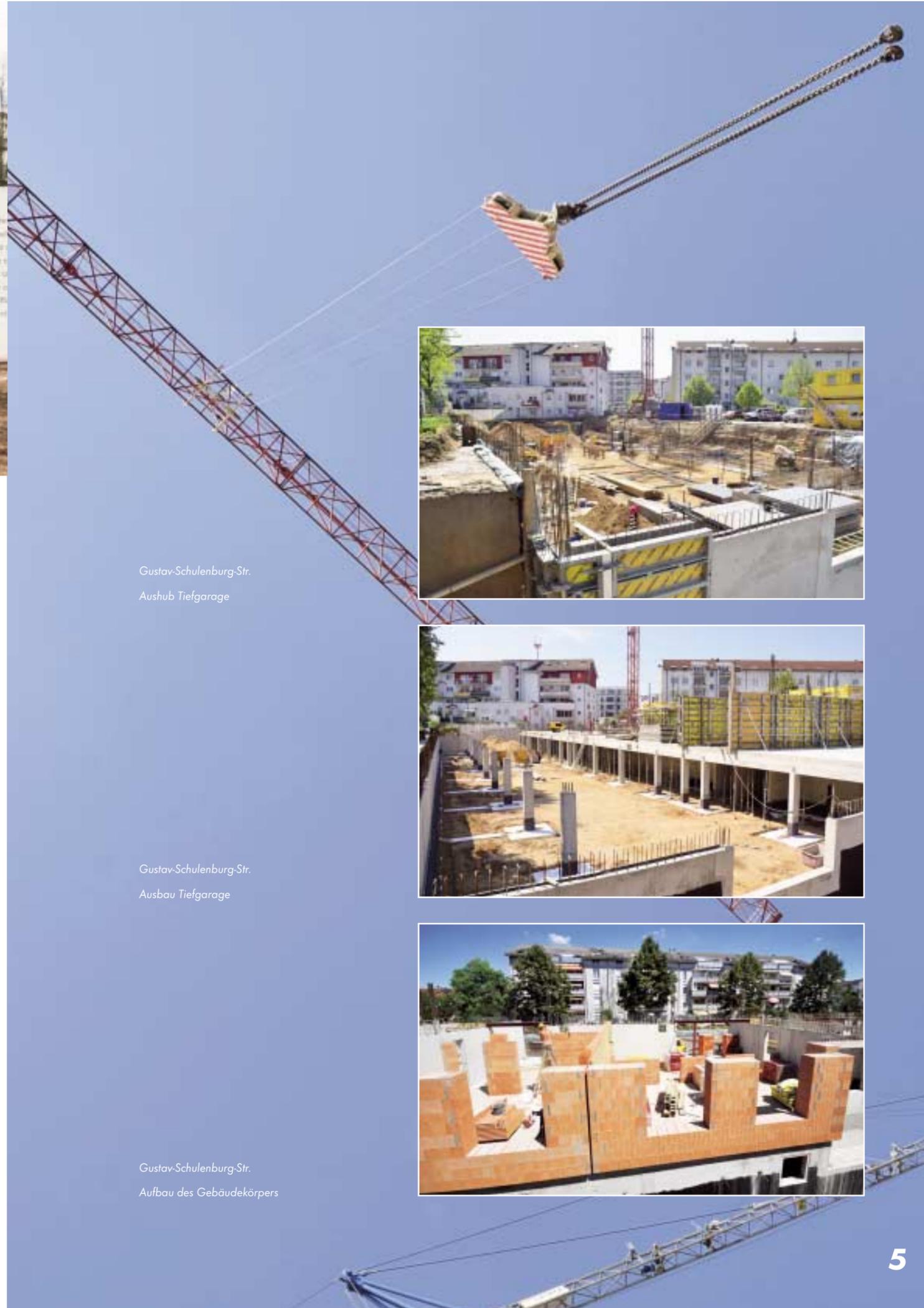
Herr Uhle berichtete über weitreichende Beschlüsse, welche gemeinsam mit dem Aufsichtsrat getroffen wurden. In der Südstadt wird der äußere Ring des sog. Block I (Augarten-, Häusser-, Stuttgarter- und Rüppurrer Straße) in den nächsten 6 bis 8 Jahren energetisch modernisiert und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dortige Dachgeschosse werden - wo möglich - zu Wohnraum ausgebaut.

Die Ausgaben für den Bestand betragen rund 55 €/m² Wohnfläche und waren vergleichsweise hoch. Dies verdeutlicht einen größeren Nach-

holbedarf bei der Bestandserhaltung und -entwicklung. In dem Zusammenhang bedankte sich der Vorstand bei den Mieterinnen und Mietern für deren breite Zustimmung zu einer allgemeinen Mietanpassung (ab Oktober 2017). Die damit erzielte Steigerung der Einnahmen sehen Aufsichtsrat und Vorstand für die Verwendung von Bestandsmodernisierungen als dringend notwendig an. Die Betriebskostenarten (z.B. Wasser/Abwasser, Müllabfuhr) haben sich in den letzten Jahren erheblich verteuert.

Dagegen wurden vor Jahren vereinbarte Betriebskostenpauschalen teils schon sehr lange nicht angepasst. Nach ersten Untersuchungsergebnissen decken diese vereinbarten Pauschalen nicht mehr die real anfallenden Betriebskosten durch den Verbrauch der Mieter. Der Vorstand kündigte an, dass - nach weiteren Auswertungen - insbesondere die seit längerer Zeit vereinbarten Pauschalen angepasst werden müssen.

Denn diese Differenzen gehen zu Lasten der Genossenschaft als Ganzes.



Gustav-Schulenburg-Str.
Aushub Tiefgarage

Gustav-Schulenburg-Str.
Ausbau Tiefgarage

Gustav-Schulenburg-Str.
Aufbau des Gebäudekörpers



Infos aus unserer Verwaltung

Hausordnung: Putzen oder Putzen lassen – Sauberkeit in Ihrem Zuhause

Immer wieder bekommen wir Anfragen rund um die Hausordnung und den Winterdienst. Dem einen wird es einfach zu viel, der andere findet keine Urlaubsvertretung. Manchmal beschwerten sich auch Mieter über ihre Nachbarn und darüber, dass der/die Nachbar/in «nicht richtig» oder «gar nicht putzt». Kleine und große Hausordnung sowie der Winterdienst gehören zu Ihren Pflichten als Mieter.

Kleine Hausordnung

Die Hausbewohner reinigen das Podest vor der Wohnung, das Zwischenpodest und die nach unten führende Treppe bis zum nächsten Geschoss mindestens einmal wöchentlich; bei Bedarf täglich. Ebenso die dazugehörigen Fenster, Glasbausteine, Handläufe, Geländer, Aufzugstüren und unter Umständen auch beschmutzte Wände. Wohnen mehrere Mietparteien auf einem Geschoss, wechseln sie sich wöchentlich ab.

Große Hausordnung

Die große Hausordnung erfolgt turnusgemäß durch die Mieter. Der wöchentliche Wechsel ist innerhalb der Mietparteien zu organisieren (z.B. Aushang eines Jahreskalenders). In Ausnahmefällen erarbeitet die Genossenschaft einen Ablaufplan.

Zur großen Hausordnung gehören wöchentlich:

- Reinigung des Dachbodens mit Vorraum, der Gänge, Türen und Speichertreppen bis zum darunterliegenden Geschoss
- Reinigung der Kellerzugänge (Treppen und Türen), des Kellergangs und -vorraums sowie aller weiteren zugänglichen Kellerräume einschließlich Türen
- Reinigung der Hauseingangs- und Zwischentüren sowie des Fußabstreifers
- Reinigung der Aufzugskabinen (wo ein Aufzug vorhanden ist)
- Reinigung der Mülltonnenplätze sofern keine besondere Müllplatzregelung besteht
- Fegen der zum Haus gehörenden Wohnwege (Hausvorder- und rückseite)

bei Bedarf:

- Säubern der Außenanlagen von Papier und sonstigen Abfällen
- Absperrn und Entleeren von außenliegenden Wasserleitungen bei Frostgefahr

Winterdienst

Die Verantwortung für den Winterdienst liegt bei der Mietpartei, die in der betreffenden Woche die große Hausordnung durchzuführen hat.

Die Pflichten folgen der Satzung über das Reinigen, Räumen und Bestreuen der Gehwege, wie sie die Stadt Karlsruhe festgeschrieben hat.

Im Wesentlichen ist dort geregelt, dass Gehwege, Fußwege, Treppenwege und auch gemeinsame Rad- und Gehwege ohne Trennlinie zu räumen und zu bestreuen sind.

„Wir würden gerne mehr bauen“

Bei der Solidargemeinschaft GWK liegt die Quadratmetermiete unter sechs Euro

ruh. Die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe (GWK) setzt in Oberreut mit dem Bau von 46 Wohnungen ein Zeichen für den sozialen Wohnungsbau. Das 13-Millionen-Euro-Projekt wird komplett vom Land und von der Stadt gefördert. Damit sei man auf 30 Jahre verpflichtet, um 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben, erklärt GWK-Vorstand Martin Leicht. Auch Peter Jakob von der L-Bank unterstreicht, dass durch den Ausbau des Landeswohnraumförderungsprogramms unter den Kretschmann-Regierungen sowie durch das 2014 beschlossene Karlsruher Wohnbau Förderungsprogramm (KaWoF) der soziale Wohnungsbau wieder attraktiv sei.

„Wir sind im Interesse unserer Mitglieder besonders günstig, wir liegen unter sechs Euro Miete pro Quadratmeter“, erklärt Leicht. Die GWK würde angesichts einer wieder funktionierenden Förderung durch Land und

Stadt gerne mehr Sozialwohnungen bauen. „Wir tun etwas gegen die Wohnungsknappheit in Karlsruhe“, betont der GWK-Aufsichtsratsvorsitzende Hanns-Georg Strasburger. Dem Verlust von sozial gebundenen Wohnungen durch Ablauf der Sozialbindung bei einst geförderten Bauten sowie der Trend zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten mache bezahlbaren Wohnraum knapp. „Wir würden gerne mehr bauen, aber wir haben keine Grundstücke“, sagen Strasburger und Leicht. Vielleicht entwickelten sich Möglichkeiten im kommenden Neubaugebiet „Neureut Zentrum III“, meint Leicht.

Die GWK ist insgesamt 97 Jahre alt. Sie ging 1960 aus der Gemeinnützigen Eisenbahner Baugenossenschaft hervor. Ihr Stammquartier ist die Südstadt, mit der großen Wohnanlage im Quartier von Rippurrer, Stuttgarter und Augartenstraße. Die GWK, die kleinste der Karlsruher Baugenossenschaften, hat heute insgesamt 761

Wohnungen in der Fächerstadt, davon 550 in der Südstadt. Weitere Wohnungen der Solidargemeinschaft GWK gibt es in Oberreut (123), in der Südstadt (60), Waldstadt (22) und Nordweststadt (sechs). In Oberreut entstehen jetzt 46 Wohneinheiten mit zwei bis fünf Zimmern und insgesamt 3 700 Quadratmetern Wohnfläche.

Auch die Volkswohnung investiert gerade in der Oberreuter Nachbarschaft. Ein Riegel mit 170 Wohneinheiten steht an der Wilhelm-Leuschner-Straße schon im Rohbau. 60 Prozent dieser Wohnungen werden gefördert, haben also auf 30 Jahre eine entsprechende Mietpreisbindung. „Unser Ziel ist nicht der größtmögliche Gewinn“, unterstreicht Strasburger.

Neben der GWK bemühen sich auch andere Karlsruher Wohnbaugenossenschaften wie die Hardtwaldsiedlung, der Mieter- und Bauverein und die Gartenstadt darum, neue Wohnungen mit sozialer Bindung zu schaffen.

Badische Neueste Nachrichten

vom 12.01.2018

«...Wir würden gerne mehr bauen, aber wir haben keine Grundstücke...»

** www.karlsruhe.de/b4/buergerdienste/abfall/dienstleistungen/winterdienst.de



Winterdienst-Broschüre

der Stadt Karlsruhe:

www.karlsruhe.de/winterdienst

Bei getrennten Rad- und Gehwegen gilt die Verpflichtung nur für den Gehweg.

«Aus Umweltschutzgründen dürfen nur abstumpfende Mittel wie Sand, Splitt oder Asche verwendet werden. Salz oder salzhaltige Mittel dürfen nicht eingesetzt werden. Sie schädigen die Tier- und Pflanzenwelt und belasten unsere Flüsse. Auch die empfindlichen Hundepfoten werden durch Salz gereizt.»**

Die Gehwege müssen bis 07:30 Uhr gestreut und geräumt sein; an Sonn- und Feiertagen bis 09:00 Uhr. Falls erforderlich sind die Mieter verpflichtet mehrmals täglich zu streuen und zu räumen; dann sogar bis 21:00 Uhr. Sobald die Temperaturen wieder steigen, müssen alle Streureste beseitigt werden.

Im Rahmen unserer Bestandsbegehungen verschaffen wir uns einen Eindruck, ob die Mieterschaft ihren Hausordnungspflichten nachkommt. Wenn wir fest-

stellen, dass den Pflichten nicht oder nur unzureichend nachgekommen wird, bieten wir den Mietern an, kleine und große Hausordnung sowie den Winterdienst an ein Reinigungsunternehmen zu übertragen und die entsprechenden Kosten mit der Miete zu belasten.

Wir haben mit zuverlässigen Reinigungsfirmen gute Preise für Sie ausgehandelt. Wenn die Mehrheit der Mietparteien Ihres Hauseingangs sich einig ist, können Sie für nur ca. 15 bis 20 € pro Monat und Mietpartei diesen Komfort genießen, damit Ihren Pflichten nachkommen und so auch Streitigkeiten innerhalb der Hausgemeinschaft vermeiden.

Denn wir - wie wohl auch unsere Mieter - möchten, dass Ihr Zuhause schön, gepflegt und auch sicher ist. Wir bitten also, um Ihre Bereitschaft, unserem Angebot zur Beauftragung von Hausordnung/Winterdienst zuzustimmen, falls wir auf Ihre Hausgemeinschaft entsprechend zukommen.

Vorstand:

Bernd Uhle
hauptamtlicher Vorstand

Martin Leicht
nebenamtlicher Vorstand

Unsere Verwaltung:

Sekretariat: Fr. Römerscheidt
Kaufm. Bereich: Fr. Neu, Hr. Beiz
Aushilfe: Fr. Langer
Techn. Bereich: Hr. Häfner, Hr. Klumpp
Aushilfe: Fr. Krawietz, Hr. Rausch,
Hr. Rupp
Rechnungswesen: Hr. Berndt, Fr. Kneis

Aufsichtsrat:

Hanns-Georg
Strasburger
Vorsitzender
des Aufsichtsrates

Wilfried Becker
stellvertretender
Vorsitzender

Siegfried Berndt
Elisabeth Henschke
Mathias Lessle
Sascha Selzer
Reinhard Schmidt
René Schneider
Ralph Stüber

**UNSERE GENOSSENSCHAFT
VERWALTET AM 31.12.2017**

insgesamt rund 52.400 m²
Wohn-/Nutzfläche. Davon sind

763 eigene Wohnungen

und Gewerbeobjekte

234 Garagen/Tiefgaragen

1.784 Mitglieder mit

5.305 Anteilen

Bilanzsumme in €

25.639.316

Geschäftsguthaben in €

1.888.250

Spareinlagen in €

3.597.571

409 Sparkonten

Bilanz

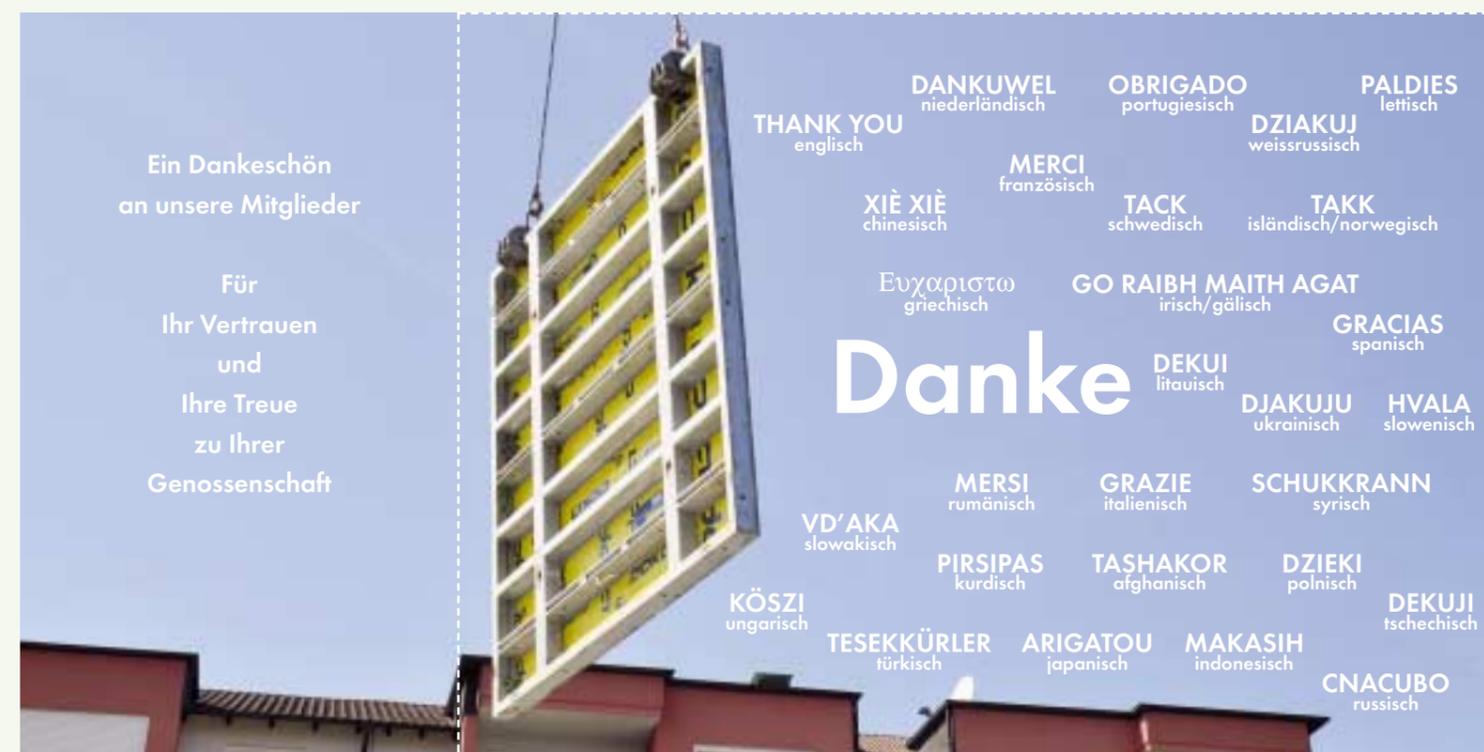
ZUM 31.12.2017

AKTIVA	T€	Vorj. T€	PASSIVA	T€	Vorj. T€
Anlagevermögen	22.879	21.261	Eigenkapital	9.299	8.990
Immaterielle			Geschäftsguthaben	1.888	1.674
Vermögensgegenstände	2	3	Ergebnisrücklagen	7.343	7.253
Sachanlagen	22.777	21.158	Bilanzgewinn	68	63
Finanzanlagen	100	100			
			Fremdkapital	16.326	14.656
Umlaufvermögen	2.759	2.395	Rückstellungen	963	800
Vorräte	236	178	Verbindlichkeiten aus		
Forderungen und sonstige			Spareinlagen	3.597	3.368
Vermögensgegenstände	35	35	Verbindlichkeiten		
Flüssige Mittel	2.488	2.182	Kreditinstitute	10.541	9.172
			andere Verbindlichkeiten	1.225	1.316
Rechnungsabgrenzung	1	1	Rechnungsabgrenzung	14	11
Summe Aktiva	25.639	23.657	Summe Passiva	25.639	23.657

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2017 BIS ZUM 31.12.2017

	T€	Vorj. T€
Umsatzerlöse	3.979	3.800
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	59	6
Sonstige betriebliche Erträge	49	57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung)	2.224	2.029
Rohergebnis	1.863	1.834
Personalaufwand (inkl. soziale Abgaben und Altersversorgung)	565	481
Abschreibungen	547	500
Sonstige betriebliche Aufwendungen	262	251
Erträge aus Finanzanlagen inkl. Zinserträge	1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	226	223
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	264	380
Steuern (vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern)	111	99
Jahresüberschuss	153	281
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	85	218
Bilanzgewinn	68	63



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.

Ihre Anforderungskarte für den Geschäftsbericht 2017:

Der Geschäftsbericht 2017 steht unseren Mitgliedern zur Verfügung. Sie haben die Wahl, ob sie diesen auf unserem Internetauftritt lesen oder ein gedrucktes Exemplar erhalten möchten.

Bitte
ausreichend
frankieren

Bitte senden Sie mir per Briefpost den Geschäftsbericht 2017 zu.

Vorname _____

Nachname _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

**Genossenschaft für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG
Augartenstraße 85**

76137 Karlsruhe

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text meist nur die männliche Form verwendet. Die weibliche, geschlechtsneutrale oder androgyne Form ist selbstverständlich immer eingeschlossen.

**Neues von Zuhause
Hauszeitung der GWK**
4. Jahrgang Nr. 7 Juli 2018

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