



Inhalt

Editorial	3
Auf einen Blick / Unternehmensinfo	4
Bericht des Aufsichtsrats	8
Veränderungen im Vorstand	10
Unsere Vision – Ziele und Umsetzung	14
Aus unserer Technik	17
Aus unserer Hausbewirtschaftung	20
Aus dem Mitgliederwesen	22
Aus unserer Spareinrichtung	23
Unser soziales Engagement	23
Impressum	27

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Hardtwaldsiedlung,

auch wenn wir in unserem Geschäftsbericht über das vergangene Jahr 2020 berichten, so sind wir doch schon mittendrin im Jahr 2021.

Das Jahr 2020 stand im Zeichen von COVID-19. Auch wenn diese Pandemie keine wirtschaftlichen negativen Auswirkungen auf unsere Wohnungsgenossenschaft hatte, so mussten wir jedoch flexibel auf die Verordnungen und Gegebenheiten reagieren. Sei es auf die Umsetzung der Home-Office-Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder auf die Sitzungen via Teams oder Zoom, die bislang persönlich stattgefunden haben. Hier haben wir in die notwendige IT-Technik investiert, um einen reibungslosen Ablauf für alle Beteiligte zu gewährleisten und unser operatives Geschäft weiterhin im Sinne der Mitglieder durchzuführen.

Zum Ende des Jahres 2020 schied unser langjähriges Vorstandsmitglied Herr Peter Fülbier aus dem Vorstand aus. Der vormalige Prokurist, Herr Christoph Walter, wurde zum 01.01.2021 als geschäftsführender Vorstand vom Aufsichtsrat bestellt. Weitere Informationen hierüber auf Seite 10.

Als traditionelles Wohnungsunternehmen und für uns als verantwortlicher Vorstand stellen wir uns den Fragen der Zukunft wie beispielhaft: Wohin soll die genossenschaftliche Reise hingehen? Wie können wir unseren Mitgliedern noch mehr Service/Dienstleistung/Mehrwert anbieten? Hierzu haben wir mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Visionsworkshop abgehalten. Die Ergebnisse hierzu ersehen Sie auf Seite 14.

Jahresüberschuss, Bilanzgewinn und Eigenkapitalquote sind wichtige Eckpfeiler unserer Genossen-

schaft. Als Genossenschaft schöpfen wir die erzielten Gewinne nicht ab, sondern reinvestieren sie in das Gemeinwohl, zum Beispiel in den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen oder in die Modernisierung/Instandhaltung unseres Haus- und Wohnungsbestandes. Unser Ziel wird es weiterhin sein, unseren Wohnungsbestand zu modernisieren und dies weiterhin zu attraktiven Nutzungsgebühren. Welche Großprojekte wir im Jahr 2020 „gestemmt“ bzw. angefangen haben, entnehmen Sie unserem Geschäftsbericht, Seite 17.

Wie in den Jahren zuvor, ermöglicht es unser Bilanzgewinn, den Mitgliedern für 2020 eine Dividendenaus-schüttung von vier Prozent zu bieten. Dies liegt jedoch im Entscheidungsspielraum unserer Vertreterversammlung, die dieses Jahr hoffentlich wieder im Juni 2021 stattfinden kann.

Die vielschichtigen Herausforderungen unserer Genossenschaft können wir nur dank unserer engagierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigen. Diesen gilt unser herzlicher Dank, denn mit diesem Team können wir die zukünftigen Herausforderungen, die die Arbeitsbedingungen von morgen nachhaltig prägen werden, bewältigen.

Der Gesamtvorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern für ihr Vertrauen im Jahr 2020 und wünscht Ihnen als Leserin/Leser eine angenehme Lektüre unseres Geschäftsberichtes für das Jahr 2020.

Der Vorstand

Bernd Konheisner
Norbert Krumm
Christoph Walter



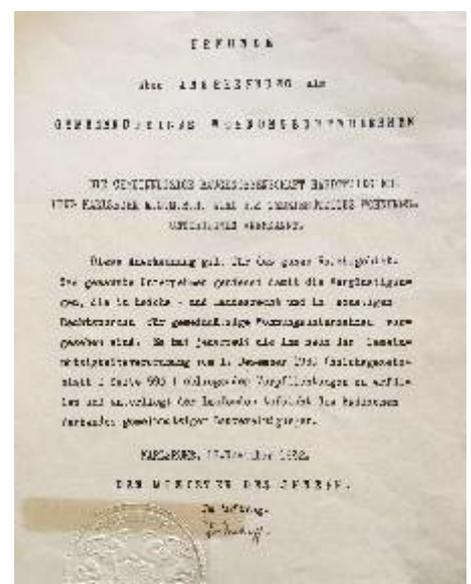
Die Genossenschaft auf einen Blick (Stand: 31.12.2020/01.01.2021)

Gründung	3. März 1919
Sitz	Karlstr. 1, 76133 Karlsruhe
Genossenschaftsregister	GnR 100011, Amtsgericht Mannheim
Organe der Genossenschaft	
Vorstand	Peter Fülbier, nebenamtlich (bis 31.12.2020) Bernd Konheisner, nebenamtlich Norbert Krumm, nebenamtlich (ab 01.04.2021) Christoph Walter, hauptamtlich (ab 01.01.2021)
Aufsichtsrat	Ralf Merz, Vorsitzender Christine König, stv. Vorsitzende Bernd Barthuff Andreas Baumann Björn Gros Jürgen Herbert Fernandes Pereira Jörg Ingenthron Michael Schön Bettina Wagner
Mitgliedschaften	
	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft Düsseldorf DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Köln

Geschichte – Die Idee

Albert Braun erkannte noch vor Kriegsende im November 1918 den rasch zunehmenden Wohnungsbedarf in Karlsruhe. Zusammen mit den Architekten Hans Großmann und Wilhelm Stober entwickelte er ein Konzept zur raschen Entwicklung eines großzügigen Wohnungsbauprojektes. Dieses Konzept wurde dem damaligen Oberbürgermeister Dr. Karl Siegrist am 17. Januar 1919 vorgelegt. Für die Umsetzung dieser Pläne war die Gründung einer neuen, effizienten Baugenossenschaft notwendig.

Der Karlsruher Stadtrat billigte den Erwerb eines Geländes im Hardtwald in Form einer Erbpacht am 11.04.1919. Hier sollte eine Siedlung aus familiengerechten Doppel- und Reihenhäusern mit rund 680 Wohnungen entstehen.



1932: Anerkennung der Gemeinnützigkeit

1.688 Wohnungen. Hier wohnen wir.



© 2021 GeoBasis DE/BKG
© 2021 Google



	31.12.2020		31.12.2019
Mitglieder	7.351	↗	7.284
Mitarbeiter Ø MA/Jahr	19,00	↗	18,75
Geschäftsanteile	31.656	↘	31.820
Anlagevermögen	100,37 Mio. €	↗	86,96 Mio. €
Bilanzsumme	113,2 Mio. €	↗	103,6 Mio. €
Umsatzerlöse	11,8 Mio. €	↗	11,6 Mio. €
Verbindlichkeiten	81,8 Mio. €	↗	72,2 Mio. €
Eigenkapital	28,2 Mio. €	↗	28,0 Mio. €
Eigenkapitalquote	24,9%	↘	27,1%
Jahresüberschuss	450 T€	↘	1,3 Mio. €
Bilanzgewinn	440 T€	↘	1,3 Mio. €
Mietwohnungsbestand	1.688	→	1.688
Gesamtwohnfläche	133.384 m ²	→	133.384 m ²
Nettokaltmiete	6,10 €	↘	6,13 €
Gewerbeinheiten	14	→	14
Garagen/Stellplätze	391	↘	442

1. Allgemeine Tätigkeit

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Berichtszeitraum die Tätigkeit des Vorstandes in insgesamt **23** Sitzungen, davon **13** Aufsichtsratssitzungen (5 Umlaufbeschlüssen), und **10** gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, **einer** Bauausschusssitzung und **drei** Prüfungsausschusssitzungen sowie einer außerordentlichen und einer ordentlichen Vertreterversammlung leitend/beratend, überwachend und prüfend begleitet.

Das dem Aufsichtsrat zustehende Budget 2020 wurde zu rund 2/3 ausgeschöpft.

2. Lagebericht des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht des Vorstandes unter Zugrundelegung des Prüfungsberichts des Prüfungsverbandes ausführlich beraten und in allen prüfungsrelevanten Punkten gebilligt. Ein Verbesserungspotenzial sieht der Aufsichtsrat in der Steigerung der Handlungsfähigkeit der technischen Abteilung. Verbesserte Abstimmungen bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben wie der Knielinger Allee 6 werden erbeten. Auch wird eine bestehende Mietpreisschere zwischen Altnutzungsverträgen und Neuvermietung, trotz vergleichbarem Wohnraum, gesehen. Dies führt in Teilen zu einer Subventionierung von Verwaltungs- und Erhaltungskosten für alte, lange bestehende Nutzungsverträge. Die Geschäftsstrategie der Genossenschaft sollte, auch im Hinblick auf unseren Gleichbehandlungsgrundsatz, hinterfragt, geprüft und neu aufgestellt werden.

3. Prüfungs- und Beratungstätigkeit

Der Aufsichtsrat konnte sich im Geschäftsjahr 2020 insgesamt im notwendigen Maße und genügend detailliert mit der Durchführung der laufenden und genehmigten Projekte und mit den Planungen für die Zukunft befassen. Er kann feststellen, dass die Geschäftsführung durch den Vorstand ordnungsgemäß erfolgte. Im Jahr 2020 konnte eine fachliche und sachgerechte Beratung des Vorstandes in grundsätzlichen Angelegenheiten überwiegend erfolgen.

4. Besetzung der Vorstandsposten

Der Aufsichtsrat freut sich, mitteilen zu können, dass Herr Christoph Walter ab dem 01.01.2021 zum neuen hauptamtlichen Vorstand bestellt werden konnte. Zeitnah wurde mit Herrn Norbert Krumm die neue Tätigkeit als nebenamtlicher Vorstand vereinbart. Der langjährig nebenamtlich tätige Vorstand Herr Peter Fülbier schied zum vereinbarten Vertragsende am 31.12.2020 aus und wurde verabschiedet.

5. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Das Jahr 2020 war ein ereignisreiches Jahr für den Aufsichtsrat, nicht nur wegen der Corona-Pandemie. Vier der neun Aufsichtsräte haben unterjährig ihr Amt niedergelegt: Zuerst Herr Harold Auhage gefolgt von Herrn Uwe Linder in der außerordentlichen Vertreterversammlung und in den Sommerferien der seinerzeit amtierende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Andreas Riedinger.

Danach war der Aufsichtsrat mit sechs Mitgliedern besetzt und ein neuer Aufsichtsratsvorsitzender musste gewählt werden. Herr Ralf Merz wurde zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Im Oktober trat mit Herrn Achim Hesse ein weiteres Aufsichtsratsmitglied unterjährig zurück. Bis zur stattfindenden ordentlichen Vertreterversammlung, die ebenfalls im Oktober stattfand, setzte sich der Aufsichtsrat aus der Mindestanzahl von fünf Mitgliedern zusammen: Herr Aslan, Frau Dietl, Herr Ingenthron, Frau König und Herr Merz.

In der ordentlichen Vertreterversammlung wurden neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt. Dabei hat sich Frau Dietl nicht mehr zur Wiederwahl gestellt. Der Aufsichtsrat setzt sich nach der Wahl aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern (alphabetische Reihenfolge) zusammen: Herr Bernd Barthruff, Herr Andreas Baumann, Herr Björn Gros, Herr Jürgen Herbert Fernandes Pereira, Herr Jörg Ingenthron, Frau Christine König, Herr Ralf Merz, Herr Michael Schön und Frau Bettina Wagner.

Im Oktober erfolgte die konstituierende Sitzung. Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Herr Ralf Merz, als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Frau Christine König gewählt. Als Schriftführerin wurde Frau Bettina Wagner gewählt, Herr Jörg Ingenthron als stellvertretender Schriftführer.

6. Zusammenfassung

Ein turbulentes Jahr für die Genossenschaft, in dem die Bewertung der Geschäftspolitik des Vorstandes durch den Aufsichtsrat extremen Schwankungen unterworfen war. Im ersten Halbjahr 2020, unter den ehemaligen amtierenden Aufsichtsräten, wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung noch vollumfänglich bestätigt. Die Mehrheit des ehemaligen Aufsichtsrates sprach dem Vorstand grundsätzlich das Vertrauen in seine Geschäftsführung aus. Mit der Wiederaufnahme seiner Tätigkeit nach den Sommerferien 2020 (zweites Halbjahr) konnte keine Einigkeit im Gremium über aktuelle Zielsetzungen und laufende Projekte mehr hergestellt werden. Dieser Zustand hielt bis zur ordentlichen Vertreterversammlung im Oktober 2020 an. Der neu gewählte, aktuell amtierende Aufsichtsrat hat seine Beratungs-, Überwachungs- und Prüfungstätigkeit nach einer Einarbeitungsphase aufgenommen.

Der amtierende Aufsichtsrat erachtet die Geschäftspolitik des Vorstandes im Hinblick auf die Zielsetzung einer tatsächlichen und wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft durch fortlaufende hohe Investitionen in den Bestand 2020 als tragbar. Der Aufsichtsrat sieht die Notwendigkeit, künftig die nachhaltigen Investitionen in den Gebäudebestand, auch im Sinne der Serviceverbesserung, im Auge zu behalten.

Eine wirtschaftlich gesunde Struktur in den erforderlichen Bereichen sowie in Bezug auf die sozialen Anforderungen der Mitglieder gegenüber der Genossenschaft ist durch den Vorstand zukünftig zu gewährleisten.

Auf der Grundlage der im Jahr 2020/21 durchgeführ-

ten Beratungs-, Überwachungs- und Prüfungstätigkeit und unter Hinzuziehung des Prüfberichtes des Prüfungsverbandes kann der Aufsichtsrat dem Vorstand die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Sinne der Genossenschaft, ihres Satzungszwecks und ihrer Mitglieder umfänglich bestätigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt, über den vorgelegten Jahresabschluss einschließlich der Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen.

Wir bedanken uns bei den Mitarbeitern/innen für ihren engagierten Einsatz, mit dem sie ihren Beitrag zum großen Erfolg unserer Genossenschaft geleistet haben.

Für den Aufsichtsrat

Ralf Merz
Aufsichtsratsvorsitzender

Veränderungen im Vorstand

Generationswechsel

Zum 01.01.2021 wurde der Generationswechsel im Vorstand eingeleitet. Der vormalige Prokurist, Herr Christoph Walter, hat das Vorstandsteam zum 01.01.2021 verstärkt. Er wurde Nachfolger des bisherigen hauptamtlichen Vorstands Herrn Norbert Krumm, der zum 01.04.2021 in das Nebenamt gewechselt ist. Mit Herrn Bernd Konheisner, der seit 2014 als nebenamtlicher Vorstand tätig ist, ist der Vorstand komplettiert. Herr Peter Fülbier ist altersbedingt zum 31.12.2020 aus dem Vorstand ausgeschieden.



Vertragsunterzeichnung:

großes Bild: v.l.r. oben: Hr. Walter, Hr. Merz, Hr. Krumm

kleines Bild: v.l.r. unten: Hr. Walter, Frau König, Hr. Krumm

Steckbrief: Christoph Walter, hauptamtlicher Vorstand

Sein Studium

Studium der Wirtschaftswissenschaften in Heidelberg mit dem Abschluss Bachelor of Arts, Schwerpunkte:

- Steuern/Prüfungswesen
- Turnaroundmanagement
- Controlling International Accounting.

Seine berufliche Praxis

Prokurist, Vertretung des hauptamtlichen Vorstandes, kaufmännische Leitung bei der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG und verantwortlich für die Geschäftsbereiche: Rechnungswesen/Controlling, Spar/Mitglieder, Hausbewirtschaftung mit insgesamt 15 Mitarbeitern.

Davor war er als Verbandsprüfer in der Wirtschaftsprüfung beim vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der auch gleichzeitig unser Prüfungsverband ist, tätig.

Seine Vision für die Genossenschaft

„Wer Visionen hat, sollte zum Arzt gehen“ – Zitat von Helmut Schmidt; jedoch für die Zukunft der Hardtwaldsiedlung hat er sich zum Ziel gesetzt, das Miteinander auf allen Ebenen zu fördern, das heißt von der Vertreterschaft über die Mitglieder, Mieter und Sparer, den Aufsichtsrat bis hin zur Belegschaft.

Die Hardtwaldsiedlung soll ein soziales wie nachhaltiges Unternehmen mit einer echten transparenten Wertekultur für alle Interessensgruppen werden.



Veränderungen im Vorstand

Ein Leben mit der Hardtwaldsiedlung – Herr Peter Fülbier, 37 Jahre Vorstand



Die wesentlichen Stationen aus seinem
Hardtwaldsiedlung-Leben:

1984: Berufung von Peter Fülbier in den Vorstand, um die Spareinrichtung, die 1977 gegründet wurde, zu betreuen. Der Sparbestand betrug damals ca. 2 Mio €, heute 2020 beträgt der Bestand über 45 Mio €.

Neubau der Dammerstockstraße

1992: Hier wurde die Thematik der Erbbaurechte erstmals existenzbedrohend thematisiert.

Entscheidung, die Grundstücke vom Land für ca. 45 Mio € (Bilanzsumme 1990: 34 Mio €) zu kaufen.

Es folgte eine Zeit des Stillstands, so dass notwendige Modernisierungen auf das geringste Maß reduziert wurden, um Rücklagen zur Zahlung der Erbbaurechte zu bilden. (2022 erfolgt die letzte Rate)

Ende 1990: Die Grenadierstraße wurde neu gebaut (Mehrfamilienhaus)

2014: Der Vorstand traf die Entscheidung, die Kanonierstraße zu kaufen.

2016: Die Bienwaldstraße konnte neu gebaut werden (Mehrfamilienhaus).

2018: In der Roggenbachstraße wurden ein Mehrfamilienhaus und ein Kindergarten neu gebaut.

2020: Beginn mit dem Bau des Fasanengartens (Oststadt) - 70 Wohneinheiten

31.12.2020: Altersbedingtes Ausscheiden aus dem Vorstand

Wir wünschen Herrn Fülbier für seinen Ruhestand alles erdenklich Gute, vor allem Gesundheit!

Auszug aus dem Schreiben des Vorstands:

Lieber Herr Peter Fülbier,

als wir vor 10 Jahren zusammen die Geschicke der Hardtwaldsiedlung an „uns“ nahmen, waren wir voller Zuversicht und sehr optimistisch.

Was ist daraus geworden? Wir haben die Erwartungen übertroffen. Denn Erfolg ist kein Zufall. Erfolg fällt uns in einem Wirtschaftssystem (Baugenossenschaft mit Spareinrichtung), das auf Konkurrenz, Neid und Wettbewerb aufgebaut ist, nicht von selbst in den Schoß.

Sie haben mit Ihrer Konsequenz und sehr realistischen Einschätzungen unsere Genossenschaft entscheidend gestärkt. Sie gehören zu den Menschen, die in unserem Haus eine Schlüsselrolle übernommen haben. Immer wieder kam zur rechten Zeit der warnende Hinweis, der uns zu innovativen Lösungen beflügelte.

Wir sind sehr froh, einen so fähigen und zuverlässigen Vorstandskollegen an unserer Seite gehabt zu haben. Ohne Sie, Herr Peter Fülbier, fehlt uns ab 01.01.2021 nicht nur die Tradition, sondern auch die Beständigkeit der Hardtwaldsiedlung.

Stellen Sie Ihre Gesundheit über die turbulenten Zeiten von HEUTE!

Ihre Vorstandskollegen

Bernd Konheisner Norbert Krumm





Unsere Vision – Ziele und Umsetzung



Zukunftsfähigkeit der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG

Am 12.02.2020 fand unter dem Titel „Strategie HWS 2030 – Tradition und Moderne im Einklang“ die Auftaktveranstaltung mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern statt, die coronabedingt leider nicht fortgesetzt werden konnte. Die Ergebnisse werden wieder aufgegriffen und fortgeschrieben, mit dem Ziel, dass die geplante Strategie die Schnittmenge den Anforderungen der Mitglieder, Mieter, Sparer, sowie der MitarbeiterInnen und des Vorstands/der Abteilungsleitung entsprechen.

Bereits mit der Mitgliederbefragung durch die Fa. Cobus (Marktforschungsinstitut) zu Beginn des Jahres 2018 wurden Defizite im Bereich Service erkennbar, aus welchen strategische Schritte für die Zukunftsfähigkeit der HWS abgeleitet wurden. Ein Schlüsselement bildet hierbei u.a. das Personal unserer Genossenschaft.

Resultierend aus den Arbeitsgruppenergebnissen von 2020 werden die nächsten Schritte im Hinblick auf die Strategie 2030 vorgenommen, und zwar zu

- Mietengerechtigkeit
- Vergaberichtlinien
- Gleichbehandlungsgrundsatz
- Sozialmanagement
- Kommunikationsmodelle
- Mitarbeitergewinnung – Arbeitgeberbranding
- Spareinrichtung – neue Produkte
- Wohnen in Zukunft – Wohnunternehmen mit sehr gutem Service – neue Wohnformen
- Nachhaltiges Bauen
- CO₂-Neutralität/ ökologische Aspekte





Energetische Großmodernisierung von drei Hauszeilen – Erzbergerstr. 52-58, 60-66 und 70-74 (Jahreswechsel/Anfang 2021)

Beim ersten Bauabschnitt der Erzbergerstraße (Haus 60-66) wurde das Gerüst Anfang Februar abgebaut. Restarbeiten an der Fassade werden -nach vollständiger Durchtrocknung des Putzes und sobald es die Witterung zulässt- mit einem Hubsteiger ausgeführt. Nachdem noch einige Außenanlagenarbeiten ausgeführt sind (Traufstreifen rings um das Gebäude, Anlegen von Sickermulden für die Balkonentwässerung usw.) werden voraussichtlich Ende März die Balkone an der Südfassade errichtet.

Der zweite Bauabschnitt (Haus 52-58) ist im vollen Gange, hier wird von vorne (Haus 52) nach hinten (Haus 58) gearbeitet. Sämtliche Demontearbeiten sind bereits ausgeführt, außer im Haus 58 sind auch schon alle herausgebrochenen Badezimmerdecken wieder neu betoniert. Im Haus 52 sind die Wohnungen links und mittig weitestgehend fertiggestellt, rechts sind noch Bodenbelags- und Malerarbeiten auszuführen. Im Haus 54 wird z. Zt. installiert. Der gesamte Häuserblock ist eingerüstet, das Dach ist abgedeckt, neu gedämmt und gelattet, die Fassade der vorderen Häuser ist mit den neuen Fenstern ausgestattet und gedämmt.

Der Bauzeitenplan für den 3. Bauabschnitt (Haus 70-74) wird aktualisiert, die Arbeiten dort beginnen voraussichtlich im Sommer 2021.

Hier dürfen wir einige interessante Kennzahlen vorstellen:

Kosten	
Baufirmen und Dienstleister	9.240.000 €
Baunebenkosten und Nachträge	1.000.000 €
Summe	10.240.000 €
Das Projekt ist zu 49 % abgeschlossen.	

Finanzierung - Darlehen

KfW 153 Programm - Darlehen über Landesbank für 50er Block (Zinssatz 0,00 %)	2.448.300 €
KfW 153 Programm - Darlehen über Landesbank für 60er Block (Zinssatz 0,00 %)	2.557.900 €
KfW 153 Programm - Darlehen über Landesbank für 70er Block (Zinssatz 0,00 %)	1.900.000 €
Summe	6.906.200 €

Finanzierung - Förderung

(Zuschüsse / „geschenktes Geld“)

35 % der Darlehenssumme aufgrund energetischer Verbesserung auf Effizienzhaus 70 beim 50er Block	856,905 €
sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	75.700 €
30 % der Darlehenssumme aufgrund energetischer Verbesserung auf Effizienzhaus 85 beim 60er Block	767.370 €
sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	79.100 €
35 % der Darlehenssumme aufgrund energetischer Verbesserung auf Effizienzhaus 70 beim 70er Block	665.000 €
sozial orientierte Modernisierungsförderung im Mietwohnungsbestand	57.000 €
Freie Wohnungen werden in die Belegungsbindung überführt. Damit wird die Miete durch eine Förderung subventioniert (ca. 2.000 m ² geförderte Wohnfläche)	1.680.000 € (noch nicht genau beziffert)
Summe	4.181.075 €

Preise bei Neuvermietung

ungefördert	max. 7,20 €/m ²
gefördert	max. 6,00 €/m ²
(die Stadt gibt die geförderte Miete vor)	

Neubau „Wohnen am Fasanengarten westlich der Parkstraße“

Projektübersicht

Im Innenhof des Oststadtareals der Hardtwaldsiedlung, zwischen Park- und Emil-Gött-Straße, wird eine weitgehend barrierefreie Wohnanlage mit einem Kopfbau an der Straße "Am Fasanengarten" und 7 Hofhäusern sowie einer Tiefgarage entstehen.

Von den insgesamt 70 Wohnheiten sind 34 als geförderter, sozialer Wohnungsbau geplant und werden als solcher entstehen. In der Randbebauung werden kleinere, barrierefreie Wohnungen für älteres Klientel errichtet. Ebenso wird dieser Bau durch eine ebenfalls barrierefreie Gemeinschaftswohnung im Dachgeschoss für volljährige Menschen mit Einschränkungen abgerundet. Die Innenbebauung der Hofhäuser ist für Mitglieder vom Singlehaushalt bis zur kleinen Familie jeglichen Alters geeignet. **Die Bezugfertigkeit ist im Frühjahr 2022 vorgesehen.**

Auf unserer Homepage informieren wir jeden Monat über den aktuellen Stand unseres Bauvorhabens – Drohnenbilder unterstützen den Baufortschritt hierbei. Hier ein kleiner Auszug:

Bei 5 Hofhäusern wurde inzwischen das Substrat für die Dachbegrünung aufgebracht. Beim Kopfbau sind zwischenzeitlich auch die Fenster im Erd- und Dachgeschoss vollständig montiert. Des Weiteren wurden die Hauseingangstüren der Hofhäuser und die Wohnungseingangstüren auf den Laubengängen des Kopfbaus geliefert und eingebaut. Auch die Außenputzarbeiten sind bei den südlichen Hofhäusern weiter fortgeschritten. Teilweise wurden hier schon Fassaden mit dem eingefärbten Oberputz hergestellt, so dass sich die spätere Optik der Hofhäuser stellenweise schon erahnen lässt.

Im Inneren der Gebäude und in der Tiefgarage konnte kontinuierlich weitergearbeitet werden, so dass z. B. die technischen Installationen in den Wohnungen des Kopfbaus weitgehend verlegt sind und dort bereits die Dämmarbeiten für den Estrcheinbau ausgeführt werden.

Auch in den Wohnungen der Hofhäuser schreitet der Innenausbau weiter voran und in der Tiefgarage wurde bereits der Pflasterbelag gelegt.

In der aktuellen Serie sind Bilder von unseren Bädern enthalten, die über bodengleiche Duschen verfügen und von unseren Wohn-Essbereichen, die in der Regel mit einer zum Wohnzimmer offenen Küche verbunden sind.

Sicherlich „spannend“ bei einem Bauvorhaben in diesem Umfang sind die Zahlen, wie Kosten, Finanzierung etc. Daher haben wir diese aufgelistet:

Kosten	
Grundstück	1.000.000 €
Planungskosten	350.000 €
Bau und Bauüberwachung	15.150.000 €
Zusatzleistung/Ausstattung	350.000 €
Sonderausbauten (Gewerbe)	400.000 €
Summe	17.250.000 €
Das Projekt ist zu 68 % abgeschlossen.	

Finanzierung - Darlehen	
KfW 153 Programm - Darlehen über Landesbank (Zinssatz 0,63 %)	8.400.000 €
Ergänzungsdarlehen der Landesbank (Zinssatz 0,00 %)	1.800.000 €
freie Finanzierung über Landesbank (Zinssatz unter 0,5 %)	1.700.000 €
Summe	11.900.000 €

Finanzierung - Förderung (Zuschüsse / „geschenktes Geld“)	
Baukostenzuschuss für energetisch hochwertigen Standard	1.260.000 €
Landes-Förderprogramm für vergünstigten Wohnraum	1.557.000 €
Kommunales Förderprogramm für vergünstigten Wohnraum	621.000 €
Summe	3.438.000 €



Entstehende Eineiten

Allgemein	Besonderheiten
70 Wohnungen	34 geförderte Wohnungen
-davon-	-davon-
46 2-Zimmer	24 2-Zimmer
18 3-Zimmer	4 3-Zimmer
6 1-Zimmer in WG*	6 1-Zimmer in WG*
1 Gewerbeeinheit	28 Wohnungen sind über Aufzug erreichbar
73 Stellplätze	
*Wohngemeinschaft	



Haus 7, EG: Ess- u. Küchenbereich

Wohnfläche/Preise

Wohnfläche in m ²	Preise in €/m ²
2.179,73 Wohnfläche gefördert	Max. 8,50 € (Die Stadt Karlsruhe gibt hier die geförderte Miete vor.)
2.755,37 Wohnfläche ungefördert	10,60 € (mit Aufzug) 9,90 € (ohne Aufzug) „Penthousewohnungen“ mit Aufschlag von 0,50 €
350,25 Gewerbefläche	
4.935,10 Wohnfläche gesamt	



Haus 7, bodengleiche Dusche

Aus unserer Hausbewirtschaftung

Karlsruhe ist mit seinen 309.000 Einwohner die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs.

Wir stellen mit unseren 1.688 Wohnungen damit etwas über 1 % und damit jede 100ste Wohnung der insgesamt 157.539 Wohnungen Karlsruhes.

Im Jahr 2020 organisierten unsere Bestandsteams 136 Neuvermietungen. 61 Mitglieder wechselten innerhalb des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft, was weiterhin überwiegend auf das Sanierungsprojekt in den drei Blöcken der Erzbergerstraße 52-74 zurückzuführen ist.

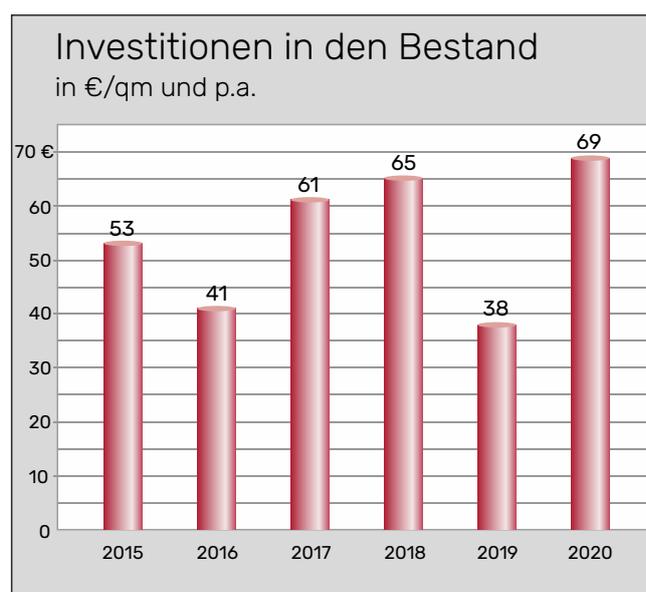
Das angekündigte soziale Konzept der Sanierung durch sozial verträgliche Lösungen mit Auszug des jeweiligen Nutzers und moderate Nutzungsanpassung im Anschluss wurde vollumfänglich umgesetzt. So wurde für jeden Nutzer eine entsprechende Ausweichwohnung oder eine adäquate, individuelle Alternative gefunden. Der Wohnblock der Erzbergerstraße 60 – 66 ist nun nach Abschluss der Maßnahme (Ausstehend ist lediglich die Außenanlage) bereits wieder voll vermietet. Auch in die Gebäudezeile Nr. 50-58 beginnen bereits die Rückzüge.

Auf Basis dieser besonderen Sanierungsvariante wurde auch gezielt strategischer Leerstand in Kauf genommen. Von den 76 (Vorjahr 85) temporär zum 31.12.2020 leerstehenden Mieteinheiten, stellten 49 Stück Ausweichwohnungen dar.

In dem Objekt Erzbergerstraße 60- 66 wurden neben der energetischen Gebäudesanierung auch alle 36 Wohnungen im Inneren vollständig modernisiert. In den übrigen Objekten der Genossenschaft wurden im Jahr 2020 weitere 16 Wohnungsvollmodernisierungen, 10 Teilmodernisierungen, in welchen nur einzelne Gewerke angegangen wurden, und 20 Thermen- bzw. Heizungsmodernisierungen als Einzelmaßnahmen durchgeführt.

Dies, zusammen mit insgesamt rund 5.200 weiteren Aufträgen für kleinere und größere Instandhaltungsaufträge in unseren Beständen, zeigt die Umtriebigkeit der Hardtwaldsiedlung im Geschäftsjahr 2020, welche nur durch die entsprechende personelle Aufstockung der Bestandsbetreuungsteams ermöglicht werden konnte.

Für all diese Maßnahmen schlagen im Bereich der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Instandhaltung knapp über 4,1 Millionen Euro zu buche. Diese belasten entsprechend korrelierend auch direkt das Jahresergebnis, sind jedoch als Investition in den Bestand zu werten. Die Steigerung dieses Investitionsbudgets von ursprünglich drei Millionen Euro ist auf die Einhaltung neuer, gehobenerer, intern vorgegebener Standards für Wohnraum bei Nutzerwechsel in der Genossenschaft zurückzuführen. Zusätzlich wurden einige Maßnahmen aufgrund der befristeten Mehrwertsteuersenkung (3%), welche im Zuge der Coronapolitik seitens der Bundesregierung ausgerufen wurde, gezielt vorgezogen und damit genutzt.



Struktur der Nutzungsgebühren zum Dezember 2020 (Preise pro m²)

Anzahl Mietverhältnisse

Wohngbiet	ObjekteArt	bis 4,0 €	bis 4,50 €	bis 5,00 €	bis 5,50 €	bis 6,00 €	bis 6,65 €	bis 7,00 €	bis 7,50 €	bis 8,50 €	bis 9,50 €	bis 10,0 €	ab 10,0 €	Gesamt
Dammerstock	EFH	2	4	2		3	1	1	8	3				24
	MFH	1	25	22	63	39	71	54	82	1			1	359
<i>Dammerstock Ergebnis</i>		3	29	24	63	42	72	55	90	4				383
Grenadierstr.	MFH			1	1	6	5	76	1					90
<i>Grenadierstr. Ergebnis</i>				1	1	6	5	76	1					90
Hardtwaldsiedlung	EFH	48	27	20	17	12	25	61	65	64				339
	MFH	13	16	13	45	47	28	7	7	2	1	4		183
<i>Hardtwaldsiedlung Ergebnis</i>		61	43	33	62	59	53	68	72	66	1	4		522
Oberreut	MFH			2	1		45	3	5					56
<i>Oberreut Ergebnis</i>				2	1		45	3	5					56
Oststadt	EFH	3	1	1			1	6	2	3				17
	MFH	10	17	12	27	88	60	57	35	30	11	6	5	358
<i>Oststadt Ergebnis</i>		13	18	13	27	88	61	63	37	33	11	6	5	375
sonstige	MFH	4	8	3	12	54	33	15			16	1		146
<i>sonstige Ergebnis</i>		4	8	3	12	54	33	15			16	1		146
Waldstadt	MFH		25		10	38	31	12						116
<i>Waldstadt Ergebnis</i>			25		10	38	31	12						116
Gesamt		81	123	76	176	287	300	292	205	103	28	11	6	1688

Legende:

sonstige betreffen die Gebiete Nordweststadt (Bienwaldstraße, Stresemannstraße), Mühlburg (Steubenstraße, Kanonierstraße), Weststadt (Sopienstraße, Yorckstraße)

EFH = Einfamilienhaus

MFH = Mehrfamilienhaus

Struktur der Nutzungsgebühren zum Dezember 2020 (Preise €)

Anzahl von Nutzungseinheiten

Wohngbiet	ObjekteArt	< 350 €	< 450 €	< 550 €	< 650 €	< 750 €	< 850 €	< 950 €	< 1050 €	< 1150 €	< 1250 €	< 1350 €	< 1450 €	1450 - 1650 €	Gesamt
Dammerstock	EFH	8	8	7	1										24
	MFH	182	92	67	12	5									359
<i>Dammerstock Ergebnis</i>		190	100	74	13	5									383
Grenadierstr.	MFH	2	23	24	40	1									90
<i>Grenadierstr. Ergebnis</i>		2	23	24	40	1									90
Hardtwaldsiedlung	EFH	41	25	43	46	58	42	36	19	7	5	4	3	10	339
	MFH	86	55	23	13	2				4					183
<i>Hardtwaldsiedlung Ergebnis</i>		127	80	66	59	60	42	36	19	11	5	4	3	10	522
Oberreut	MFH	10	12	16	13		1	1	1			1		1	56
<i>Oberreut Ergebnis</i>		10	12	16	13		1	1	1			1		1	56
Oststadt	EFH	3	2	1	3	2	4	2							17
	MFH	66	151	105	10	13	7	1		4			1		358
<i>Oststadt Ergebnis</i>		69	153	106	13	15	11	3		4			1		375
sonstige	MFH	31	39	37	27	2	4	6							146
<i>sonstige Ergebnis</i>		31	39	37	27	2	4	6							146
Waldstadt	MFH	31	36	42	6	1									116
<i>Waldstadt Ergebnis</i>		31	36	42	6	1									116
Gesamt		460	443	365	171	84	58	46	20	15	5	5	4	12	1688

Legende:

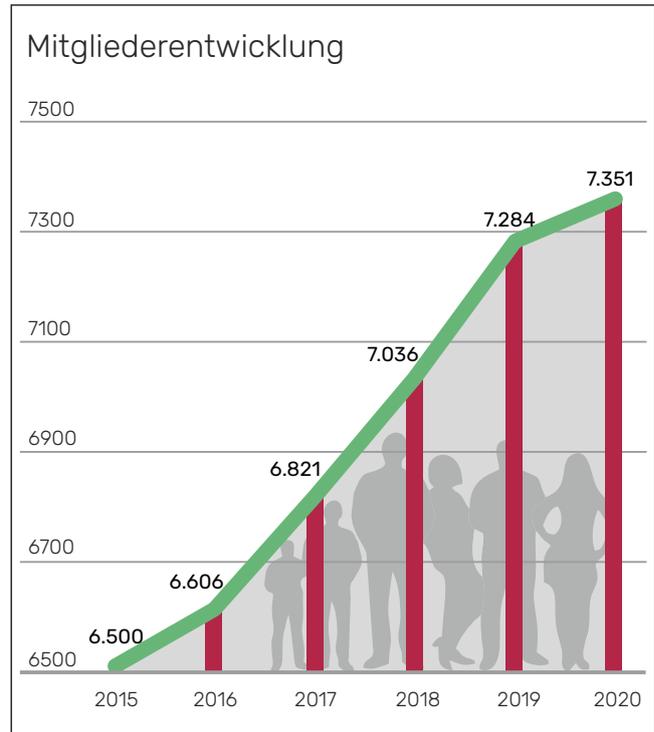
sonstige betreffen die Gebiete Nordweststadt (Bienwaldstraße, Stresemannstraße), Mühlburg (Steubenstraße, Kanonierstraße), Weststadt (Sopienstraße, Yorckstraße)

EFH = Einfamilienhaus

MFH = Mehrfamilienhaus

Aus unserem Mitgliederwesen

Unser Mitgliederzuwachs ist auch 2020 trotz Mitgliederstop verhalten gestiegen. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir insgesamt 67 Mitglieder aufgenommen. Von den 64 Abgängen sind 52 verstorben. Zwischenzeitlich nehmen wir wieder Mitglieder auf, jedoch lediglich im Verhältnis zu den Abgängen.

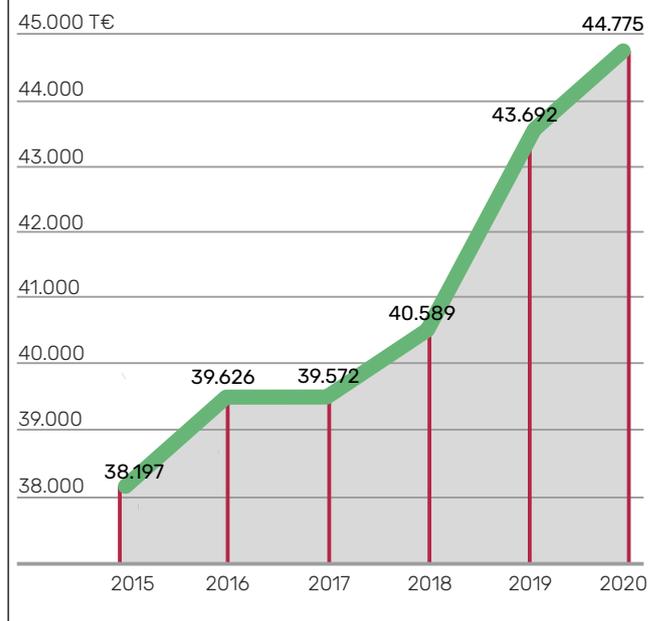


Aus unserer Spareinrichtung

Auch im Jahr 2020 entwickelte sich die Spareinrichtung sehr gut. Unser Neues Produkt Wachstumssparen, das wir zum 01.01.2021 aufgelegt haben, wird sehr gut angenommen. Der Sparer erzielt bei einer Laufzeit von 6 Jahren eine Rendite von durchschnittlich 0,45 % p.a.



Entwicklung der Spareinlagen in T€



Unser soziales Engagement

Weihnachtsspende

Unsere Weihnachtsspende 2020 ging an den Förderverein für krebskranke Kinder e.V., Karlsruhe. Er ist Träger für die Kinderbetreuung „Die Räuberburg“ für Geschwister und Kinder von Patienten im Klinikum Karlsruhe.

Die Räuberburg bietet Eltern und Angehörigen, ihre Besucher Kinder ohne Kosten betreuen zu lassen. Dies gilt besonders für Geschwister kranker Kinder oder wenn enge Familienangehörige sich in Behandlung befinden und die Kinder keinen Zutritt haben. Dadurch werden die Familien entlastet, Besuche bei den Patienten ermöglicht und die Behandlung erleichtert. Kinder sind unsere Zukunft! Daher unterstützt die Genossenschaft diese Initiative mit einer Weihnachtsspende von 3.000,00 Euro.



(v.l.n.r.) Tanja Dewald (HWS), Margareta Höfele (1. Vors.), Norbert Krumm (HWS)

Unser soziales Engagement

Seit Ende 2015 besteht für Mitglieder der Genossenschaft die Möglichkeit, bei Fragen rund um die Themen Alter/Pflege die kostenlose Beratung durch die Paritätischen Sozialdienste in Anspruch zu nehmen.

Die Beratungen finden in der Regel im Hausbesuch statt und umfassen unter anderem Fragestellungen zu den Themen:

- Wie kann ich so lange wie möglich selbstständig zu Hause wohnen bleiben?
- Wie beantrage ich einen Pflegegrad?
- Welche pflegerischen/finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten gibt es?
- Wie finde ich einen Hausnotrufanbieter/Pflegedienst/hauswirtschaftliche Hilfe?
- Ist die Pflege eines Angehörigen zu Hause möglich?
- Wie kann ich meine Wohnung so ausstatten, dass ich auch mit Einschränkungen gut zurechtkomme?

Um unseren Mitgliedern/Mietern einen weiteren Mehrwert bieten zu können, haben wir das Programm Aktionen 2021/2022 wieder aufgelegt. Dieses Programm wurde bereits im Jahr 2020 aufgesetzt. Ziel ist es, Dienstleistungen rund um das Wohnen und Sparen anzubieten und diese sukzessive zu erweitern.

Ein weiteres Ziel wird es sein, einen Sozialarbeiter aus dem Haus der HWS zu implementieren, der auf die zunehmenden Herausforderungen unserer Mieterschaft eingehen kann.







Impressum

- Herausgeber: Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Baugenossenschaft
Karlstraße 1 | 76133 Karlsruhe
Postfach 11 02 65 | 76052 Karlsruhe
Telefon (0721) 9 12 99-10
Telefax (0721) 9 12 99-50
info@hws-ka.de
www.hws-ka.de
- Redaktion: Der Vorstand, Jadranka Nena Lacho
- Layout: werbung + design
Hans Müller-Abele, Stutensee
- Fotos: Boris Burghardt,
David Adam (S. 19),
Hans Müller-Abele (S.1, S.12 unten)
Robert Kneschke - stock.adobe.com (S.1)
- Illustration S. 14: Coloures-Pic - stock.adobe.com
- Druck: Stober Medien GmbH, Eggenstein
www.stober-medien.de
- Auflage: 250 Stück



Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG

Zukunft gestalten. Tradition bewahren.

