

Mieterhöhung

Zuerst einmal vielen Dank an all die Mitglieder, die uns ihre Unterlagen zur Verfügung gestellt haben. Aufgrund dieser Unterlagen war es möglich, die Mieterhöhung zum 01.08.2009 gemäß Mieter-Anschreiben vom 27.05.2009 genauer zu analysieren. Es handelt sich, wie bereits im Rundschreiben vom 24.06.2009 festgestellt, um eine allgemeine Mieterhöhung. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde der gesetzliche Rahmen bis zu einer Höhe von 20% voll ausgeschöpft. Lediglich bei einigen der uns vorliegenden Fälle lag die Erhöhung darunter. Hierbei handelte es sich um Mietverhältnisse, die noch nicht lange bestehen und bei denen bereits von Anbeginn eine hohe Miete vereinbart war. Einfacher ausgedrückt "gesetzlich ging eben nicht mehr".

Der Vorstand der Gartenstadt hat auf den Mißmut der betroffenen Mieter inzwischen auf seine Art reagiert und durch den geschäftsführenden Vorstand ein zweites Schreiben an die Mieter versandt, die der Mieterhöhung bisher noch nicht zugestimmt haben. Dies 1 Monat vor Ablauf der gesetzten Frist (31.07.2009) aus dem ersten Anschreiben vom 27.05.2009 !!

Schreiben vom 02.07.2009 = Anlage 1

Was sagt uns dieses Schreiben?

Der Vorstand verspürt offensichtlich "Gegenwind" und versucht nun mit weiterer Erhöhung des Drucks, Mieter "gefügt" zu machen? Keine Spur jedoch von Einlenken oder Einsicht?

Dies zeigt sich in einem weiteren Schreiben vom 10.07.2009, in dem die Mieter, die bisher noch nicht zugestimmt haben, zum "Gespräch" geladen werden. Und zwar am 16.07.2009 sowie 23.07.2009 - jeweils um 17:00. Hierzu später.

Zum Inhalt des Schreibens vom 02.07.2009:

Man gibt inzwischen zwar zu, dass es sich, entgegen der Ankündigung vom 1. Schreiben, nicht um eine Erhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen handelt, sondern in der Tat irgendwie doch um eine allgemeine Mieterhöhung. Anstatt die gemachten Fehler jedoch einzuräumen, versucht der Vorstand nun, sich aus der Sache "herauszuwinden".

1. Satzungsverstoß

In der Satzung ist eindeutig geregelt, dass vor einer allgemeinen Mieterhöhung die Mitgliederversammlung anzuhören ist.

Diese Anhörung ist nicht erfolgt !

Behauptet wird nun, Aufsichtsrat und Mitgliedervertreter habe man im Jahr 2007 über eine anstehende Mieterhöhung "informiert". Davon abgesehen, dass zwischen "Information" und "Anhörung" ein deutlicher Unterschied besteht, wurde in der Vertreterversammlung im Jahr 2007 keine allgemeine Mieterhöhung der im Jahr 2009 betroffenen Wohnungen sowie zur Höhe der jeweiligen Mieterhöhung angekündigt, noch hat eine ANHÖRUNG der Mitgliederversammlung zu irgendwelchen Mieterhöhungen stattgefunden. Beleg dafür sind die Schriftstücke zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten der Vertreterversammlungen 2007 - 2009.

Tagesordnung 06/2007 Anlage 2

Tagesordnung 06/2008 Anlage 3

Tagesordnung 11/2008 Anlage 4

Tagesordnung 05/2009 Anlage 5

In der Tagesordnung ist all das geregelt, was in der jeweiligen Vertreterversammlung besprochen, diskutiert oder beschlossen werden soll.

Nachdem die Mieterhöhung zum 01.08.2009 ohne Anhörung der Vertreterversammlung erfolgt ist, handelt es sich um einen eindeutigen Satzungsverstoß.

2. Vergleichswohnungen

Der Vorstand behauptet nun, dass bei den genannten 3 Vergleichswohnungen der Ausstattungsstandard Berücksichtigung findet?

Auch diese Behauptung entspricht nicht den Tatsachen, wenn man folgende Beispiele betrachtet:-

- Mieter A wohnt z.B. schon mehr als 40 Jahre in einer Gartenstadt-Wohnung. Der Ausstattungsstandard ist dementsprechend veraltet. Diesem Mieter wird nun neuvermieteter sowie komplett modernisierter Wohnraum als "Vergleichswohnung" entgegen gehalten.-
- Mieter B mit einer Wohnfläche von ca. 70 qm wird mit Wohnraum verglichen, der jenseits der 90 qm liegt.
- -Mieter C wohnt im 2. OG rechts und wird mit EG links verglichen

usw.

In der Tat - prima Berücksichtigung der Vergleichsmaßstäbe ?!

Jeder Mieter sollte also die genannten "Vergleichswohnungen" aufsuchen und den jeweiligen Wohnraum vor Ort vergleichen. Weicht eine der genannten Vergleichswohnungen deutlich ab - größer, kleiner, andere Lage oder besser (ausgestattet) -, kann man eine mögliche Klage der Gartenstadt zuerst einmal in aller Ruhe abwarten - sofern es überhaupt dazu kommen sollte ?

Denn; Je mehr Mieter der Erhöhung nicht zustimmen - oder eine bereits erfolgte Zustimmung zurückziehen -, desto mehr Prozesse müsste die Gartenstadt führen. In Anbetracht der Tatsache, dass der Wohnraum der genannten Vergleichswohnungen oftmals nicht vergleichbar ist, eine umfangreiche und riskante Angelegenheit für die Gartenstadt. Auch bei der Überprüfung durch einen gerichtlich bestellten Gutachter ist das Ende in der Regel offen....

3. Energetische Sanierung

Bei einer allgemeinen Mieterhöhung nach § 558 BGB ist es zwar unerheblich, ob, wann oder wer welche Energieeinsparungen erzielt.

In dem Anschreiben der Gartenstadt vom 02.07.2009 wird jedoch wieder dahingehend polemisiert, dass die Mieter energetisch modernisierter Wohnungen erhebliche Einsparungen bei den Energiekosten hätten. Nach den bisher vorliegenden Schreiben beträgt die angebliche Einsparung 0,22 bis 0,31 Cent pro Quadratmeter und Monat.

Gemeint war wohl 0,22 - 0,31 Euro pro Quadratmeter ?

In Anbetracht der Tatsache, dass die Energiepreise starken Schwankungen unterworfen sind, wird eine Einsparung korrekterweise in Verbrauchsmengen (vorher / nachher) angegeben, so dass die Mieter die Einsparung zum Zeitpunkt des jeweiligen Energiepreises nachvollziehen können. Wenn schon die Angabe eingesparter Kosten, dann aber auch zum genauen Zeitpunkt der Ermittlung bzw. über Vergleichswerte der jeweiligen Verbrauchsjahre (2003, 2004, 2005, 2006, 2007.....) sowie entsprechender Belegung durch Abrechnungsunterlagen.

EUR 0,22 bzw. 0,31 sind Werte, die nichts wert sind !!

Erst nach Vorlage entsprechender Unterlagen wäre die Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit der einseitig eingestreuten Information nachprüfbar. Auf alle Fälle dürfte es sich bestenfalls um einen Maximalwert handeln.

Aber selbst wenn man davon ausgeht, dass zu dem ermittelten Zeitpunkt - wann immer der auch gewesen sein mag - der Wert den Tatsachen entsprechen sollte, ergeben sich folgende Einsparungen für einen genannten Wert von z.B. EUR 0,26 pro Quadratmeter und Monat:

30 qm-Wohnung = EUR 7,80 / Monat
40 qm-Wohnung = EUR 10,40 / Monat
50 qm-Wohnung = EUR 13,00 / Monat
60 qm-Wohnung = EUR 15,60 / Monat
70 qm-Wohnung = EUR 18,20 / Monat
80 qm-Wohnung = EUR 20,80 / Monat
90 qm-Wohnung = EUR 23,40 / Monat
100 qm-Wohnung = EUR 26,00 / Monat

Die Werte entsprechen der Prognose, bei der wir von einem Betrag ausgegangen sind, der deutlich unter EUR 30,00 / Monat liegen dürfte.

Unter Betrachtung der Tatsache, dass bei der momentanen Mieterhöhung z.B. die Wohnung eines Mieters mit einer Grundfläche von 102 qm um einen Betrag von EUR 105,04 / Monat erhöht werden soll, ist eine Einsparung von EUR 26,52 ein eher lächerlicher Wert der hier - als ursprüngliches Argument zur Mieterhöhung - entgegen gehalten wird.

Fazit

Nach unseren Schlußfolgerungen sind die Mieterhöhungen zu einem großen Teil außerordentlich bedenklich und dürften nicht angemessen sein, zumal durch Nichtbeachtung des Satzungspunktes (§ 13 Punkt 1. Satz 3 - nicht erfolgte Anhörung der Vertreterversammlung) bereits ein Formmangel vorliegt.

1.) Es handelt sich um eine allgemeine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB und nicht, um eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung). Zuerst wird zwar etwas "zurück gerudert" aber gleichzeitig dann wieder versucht, irgend welche angebliche Werte eingesparter Energiekosten, aufgrund energetischer Maßnahmen der Vergangenheit, als Mieterhöhungsgrund vorzuschieben.

2.) Nachdem zur allgemeinen Mieterhöhung gemäß Schreiben vom 27.05.2009 keine ANHÖRUNG der Mitgliedervertreter stattgefunden hat, handelt es sich hierbei um einen eindeutigen Satzungsverstoß des Vorstandes gegen die Satzung der Gartenstadt Karlsruhe eG. Die Ahndung von Satzungsverstößen ist Sache des Aufsichtsrates, der bereits kurz nach Bekanntgabe der satzungswidrigen Mieterhöhung informiert wurde. Es liegt nun beim Aufsichtsrat, die satzungsgemäße und gesetzliche Pflicht wahrzunehmen.

3.) Die Vergleichswohnungen entsprechen häufig nicht den Wohnungen der Mieter, deren Miete angehoben werden soll. Deshalb sollte jeder Mieter die angebotenen Vergleichswohnungen besichtigen.

Mieter, die nach wie vor verunsichert sind und rechtliche Beratung suchen, können sich z.B. an folgende Rechtsanwaltskanzleien wenden:

Matthias Rastätter
Frau Häuser
Rastatter Str. 22
76199 Karlsruhe
0721/50968030

Bernd Kappler
Rechts der Alb 27
76199 Karlsruhe
0721/891177

Wontorra & Mergenthaler
Herr Jörg Wontorra
Schirmerstr. 8
76133 Karlsruhe
0721/817371

Insbesondere Mieter mit einer Rechtsschutzversicherung sollten einen Anwalt aufsuchen zur rechtlichen Beratung. Aber auch Mieter ohne Rechtsschutzversicherung sollten zumindest eine kostengünstige Erstberatung in Anspruch nehmen.

Einladung der Gartenstadt zum “Gesprächstermin” am 16.07.2009 bzw. 23.07.2009.

Schreibens vom 10.07.2009 (Anlage 6)

Die massiven Bemühungen der Verwaltung durch diverse Anschreiben (inzwischen Nr. 3) und nunmehr durch “Einladungstermine” den Druck zur Zustimmung zu erhöhen zeigt, dass es möglicherweise recht viele solidarische Mieter gibt, die sich dieser Mieterhöhung - nach unserer Meinung zu recht - widersetzen oder eine bereits erfolgte Zustimmung zurück gezogen haben.

Gibt es vielleicht so viele, dass die Terminierung auf 2 unterschiedliche Tage gelegt werden musste, oder geht es nur um taktische Verhandlungsführung im Sinne der Römer ?

Teile das Volk und herrsche ?

Keiner der Mieter ist verpflichtet, diesen Termin wahrzunehmen !

Insbesondere dann nicht, wenn die rechtlichen Voraussetzungen zur ordnungsgemäßen Mieterhöhung nicht geschaffen sind.

Wie schon des öfteren berichtet, handelt es sich u.E. um eine satzungswidrig vorgebrachte allgemeine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB, weshalb es keinen Grund gibt, über weitere Details wie Vergleichswohnungen, ortsübliche Vergleichsmiete, Modernisierung etc. überhaupt zu diskutieren.

Dies wäre die Aufgabe der Mitgliedervertreter im Rahmen einer ANHÖRUNG gewesen.

Aber wen interessiert schon eine Vertreterversammlung ?

Wer diesen “Termin” trotzdem wahrnehmen will, sollte vorher unbedingt rechtliche Beratung einholen, bzw. diesen “Termin” nur mit anwaltschaftlicher Unterstützung wahrnehmen.

Stell dir vor, es ist Termin - und keiner geht hin ?

Schlußwort

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist eine traditionell gewachsene Wohnungsgenossenschaft. Wege und Ziele werden durch die Eigentümer=Mitglieder vorgegeben. Hierzu werden seitens der Mitglieder Genossenschaftanteile gezeichnet, die darüber hinaus “nachsusspflichtig” sind. Das heißt; jedes Mitglied haftet gemäß § 17 der Satzung zusätzlich zur gezeichneten Einlage noch einmal in Höhe von 2 Genossenschaftsanteilen (=EUR 520,00) im Falle von Zahlungsschwierigkeiten der Genossenschaft. Zum einen wird also seitens des Mitgliedes Eigenkapital eingebracht und zum anderen eine “Bürgschaft” durch jedes Mitglied garantiert.

Diesen zusätzlichen Einsatz gegenüber der “freien Vermietung” erbringen die Mitglieder in der Regel, um dauerhaften und bezahlbaren Wohnraum, auch bis ins Alter, zu erhalten. Die Mitglieder erwarten darüber hinaus eine Berücksichtigung ihrer individuellen Probleme sowie sozialer Aspekte.

Die Gartenstadt ist eine Vorteilsgemeinschaft ausschließlich für deren Mitglieder. Sämtliche Mitarbeiter der Verwaltung sind **Angestellte der Gemeinschaft**. Aufgabe der Verwaltung ist die Betreuung des Bestandes sowie ordnungsgemäße Behandlung der Mitglieder = Eigentümer der Genossenschaft. Ziel dieser Gemeinschaft war es immer, den Bestand zu erhalten und generationsübergreifenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Auf alle Fälle ist es nicht Ziel der Gemeinschaft, die Gartenstadt in ein profitables Kapital-Unternehmen umzuwandeln oder Kapital zur Expansion auf Kosten der Mieter zu generieren.

Mietanpassung ist eine unabdingliche Maßnahme, sofern umlegbare Kosten für Modernisierung im Sinne des § 559 BGB anfallen oder wenn die Mieten im Verhältnis zu vergleichbarem Wohnraum tatsächlich und nachweisbar nicht mehr angemessen sein sollten (§ 558 BGB).

Mietanhebungen sollten jedoch immer nur dann stattfinden, wenn auch die entsprechenden Voraussetzungen hierfür geschaffen sind.

Hierzu gehört auch die Einhaltung des gesamten rechtlichen Rahmens, wie z.B. die Anhörung der Vertreterversammlung sowie die entsprechende Kosten-Transparenz für die Mieter und realistische Einschätzung des aktuellen Mietpreisniveaus.

“Traummieten” in Höhe von bis zu EUR 7,61/qm, wie sie inzwischen teilweise im Bereich der Gartenstadt bei der Neuvermietung verlangt werden, sind weder ortsübliche Vergleichsmieten, noch akzeptabel für eine Genossenschaft wie die Gartenstadt Karlsruhe eG.

Weitere Informationen gibt es auf der Webseite

www.wir-sind-die-gartenstadt.de

Peter Hochmuth

-Mitgliedervertreter der

Gartenstadt Karlsruhe eG-

1/1

Gartenstadt Karlsruhe eG • Ostendorfplatz 2 • 76199 Karlsruhe

Sigrid Maler, Bezirk 1 • Telefon 0721 / 9 88 21-31 • Fax 0721 / 9 88 21-80 • maler@gartenstadt-karlsruhe.de

2. Juli 2009

Mieterhöhung zum 01.08.2009 --

Sehr geehrte

mit Schreiben vom 27.05.2009 haben wir Ihnen unser Mieterhöhungsverlangen sowie eine vorbereitete Zustimmungserklärung zukommen lassen. Sie haben uns diese Zustimmung leider bisher noch nicht erteilt.

Wie wir Ihnen bereits mitgeteilt haben, ist der Anlass für die Mietanpassung die durchgeführte energetische Sanierung des von Ihnen bewohnten Objektes. Hierbei wurden ganz erhebliche genossenschaftliche Mittel aufgewendet, die auch zu ganz konkreten Einsparungen für Sie geführt haben. Die Auswertung der Energieabrechnungen hat ergeben, dass unter Berücksichtigung des Anstiegs der Gaspreise seit der Sanierung von rund 58,9 % und einem Rückgang des Verbrauchs von rund 27,9 % die Ersparnis 0,22 Cent/m²/Monat in dem von Ihnen bewohnten Haus beträgt. Darüber hinaus sparen Sie zusätzlich die Energiekosten für die Warmwasserbereitung ein, die Sie früher direkt bei den Stadtwerken bezahlt haben. Obgleich die Stadtwerke Karlsruhe zu Beginn dieses Jahres eine Preissenkung vorgenommen und eine weitere angekündigt haben, bleibt für die Zukunft zu erwarten, dass bei der weiteren Verknappung der Ressourcen die Preise steigen werden und Ihre Ersparnis deshalb ebenfalls ansteigt. Die Rohölpreise steigen derzeit schon wieder kontinuierlich an. Die Gaspreisentwicklung folgt mit zeitlichem Abstand dem Rohölpreis.

Entgegen anders lautenden Gerüchten haben wir über die Mietanpassungen für energetisch sanierte Objekte bereits 2007 sowohl den Aufsichtsrat als auch die Vertreter informiert. Seit 2007 werden bei energetisch sanierten Objekten die Mieten sofort nach Abrechnung der Maßnahme angepasst.

Gartenstadt Karlsruhe eG
Postfach 51 02 53
76192 Karlsruhe
Ostendorfplatz 2
76199 Karlsruhe
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Vorstand
Ralf Neudeck, Vorsitzender
Klaus-Georg Floren
Wolfgang Gerstberger

Aufsichtsratsvorsitzender
Rainer Wimmer

Sitz
Karlsruhe

GNR Mannheim, Nr. 100031
UST-Id. DE 143 618 990

Bankverbindung
Aareal Bank
BLZ 550 104 00
Konto-Nr. 322 513

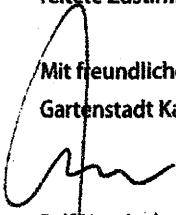
Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

Die Umsetzung unserer geplanten Mieterhöhung bei den energetisch sanierten Objekten haben wir im Frühjahr 2009 in Angriff nehmen können, nachdem ausreichend Vergleichsmieten in den seit 2001 modernisierten Objekten zur Verfügung standen. Wir haben uns dabei den formalen Erfordernissen des § 558 BGB – Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – bedient, da eine Mieterhöhung nach § 559 BGB – Mieterhöhung bei Modernisierung – aufgrund der erforderlichen Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme vor Beginn nicht mehr möglich war. Die Modernisierung war ja bereits, wie Sie wissen, durchgeführt. Wir möchten Sie um Verständnis bitten, dass die Gemeinschaft die weit reichenden Aufgaben zum Erhalt und zur Sanierung des Gebäudebestandes nicht ohne Beiträge, insbesondere der Mieter, die in den Genuss der Vorteile der investierten Mittel kommen, leisten kann. Dabei wird entgegen den Behauptungen von Herrn Peter Hochmuth sehr wohl der Ausstattungszustand berücksichtigt.

Auch wird mit den notwendigen Anpassungen nicht die Rendite gesteigert, sondern die Möglichkeiten für die Genossenschaft zur weiteren Investition in den Bestand gestärkt. Bis auf die in der Satzung auf 4 % begrenzte Dividende auf die Geschäftsanteile verbleiben alle erwirtschafteten Überschüsse in der Genossenschaft und werden zum größten Teil für die Bestandserhaltung, Sanierung und Modernisierung verwendet. So hat die Genossenschaft in den vergangenen 5 Jahren annähernd 30 Mio. € wieder in den Bestand investiert.

Bitte stimmen Sie dem Erhöhungsverlangen bis zum 31.07.2009 zu. Eine vorbereitete Zustimmungserklärung ist nochmals beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Gartenstadt Karlsruhe



Ralf Neudeck
Geschäftsführer

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrats

Karlsruhe, 01. Juni 2006

Einladung
zur 46. ordentlichen Vertreterversammlung
am Montag, 19.06.2007, 19.00 Uhr,
Akademie Badischer Volksbanken und Raiffeisenbanken
des Badischen Genossenschaftsverbandes Karlsruhe in Karlsruhe-Rüppurr,
Am Rüppurrer Schloß, Sitzungszimmer 2, Pavillon, OG
(AVG-Haltestelle Am Rüppurrer Schloß)

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstands
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2006
(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
6. Verwendung des Bilanzgewinns
7. Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
8. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
9. Behandlung von Anträgen gemäß § 27 (4) der Satzung
10. Anträge / Verschiedenes

Anträge gemäß § 27 (4) der Satzung müssen nach dem neugefassten § 46 Abs.2 Genossenschaftsgesetz bis 12.06.2006, 12.00 Uhr, bei der Geschäftsstelle, Ostendorfplatz 2 eingereicht sein.

Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 mit dem Lagebericht des Vorstands und den Bemerkungen des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2006 liegt gemäß § 33 der Satzung ab 12.06.2007 zur Einsicht der Mitglieder auf der Geschäftsstelle während der Geschäftsstunden Montag – Freitag 8.30 – 12.00 Uhr aus.

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Wimmer

Aufsichtsratsvorsitzender

Anlage
Geschäftsbericht 2006

Gartenstadt Karlsruhe eG
Postfach 51 02 53
76192 Karlsruhe
Ostendorfplatz 2
76199 Karlsruhe

www.gartenstadt-karlsruhe.de

Vorstand
Ralf Neudeck, Vorsitzender
Andreas Engelhard
Wolfgang Gerstberger
Dieter Lückenkemper

Aufsichtsratsvorsitzender
Rainer Wimmer

Gerichtsstand
Amtsgericht Karlsruhe
GNR Karlsruhe, Nr. 31
UST-Id. DE 143 618 990

Bankverbindung
Aareal Bank
BLZ 600 104 24
Konto-Nr. 637

Der Vorsitzende des
Aufsichtsrats

Karlsruhe, 30. Mai 2008

Einladung

zur 47. ordentlichen Vertreterversammlung am Dienstag, 17.06.2008, 19.00 Uhr,
im katholischen Gemeindesaal Tulpenstrasse 1 a – direkt neben der Christkönig-Kirche
(AVG-Haltestelle Tulpenstrasse)

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstands
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung – Beschlussfassung gem. § 59 GenG
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2007
(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
6. Verwendung des Bilanzgewinns
7. Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
8. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
9. Beschlussfassung über die Höhe der Kreditgewährung nach § 49 GenG
(Anlage 1)
10. Beschlussfassung über die geänderte Wahlordnung (Anlage 2)
11. Beschlussfassung über die geänderte Satzung nach Anpassung an das neue
Genossenschaftsrecht (Anlage 3)
12. Auffüllung von Differenzbeträgen aufgrund der Erhöhung der Geschäftsanteile –
Beschlussfassung (Anlage 4)
13. Behandlung von Anträgen gemäß § 27 (4) der Satzung
14. Verschiedenes

Anträge gemäß § 27 (4) der Satzung müssen nach dem neugefassten § 46 Abs.2
Genossenschaftsgesetz bis 10.06.2008, 12.00 Uhr, bei der Geschäftsstelle,
Ostendorfplatz 2 eingereicht sein.

Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 mit
dem Lagebericht des Vorstands und der Bericht des Aufsichtsrats für das
Geschäftsjahr 2007 liegt gemäß § 33 der Satzung ab 26.05.2008 zur Einsicht der
Mitglieder auf der Geschäftsstelle während der Geschäftsstunden Montag bis
Freitag 8.30 – 12.00 Uhr aus.

Mit freundlichen Grüßen.

Rainer Wimmer

Aufsichtsratsvorsitzender

Anlagen:

Geschäftsbericht 2007

Anlagen 1, 2, 3 und 4

Gartenstadt Karlsruhe eG

Postfach 51 02 53

76192 Karlsruhe

Ostendorfplatz 2

76199 Karlsruhe

www.gartenstadt-karlsruhe.de

Vorstand

Ralf Neudeck, Vorsitzender

Klaus-Georg Floren

Wolfgang Gerstberger

Dieter Lückenkemper

Aufsichtsratsvorsitzender

Rainer Wimmer

Sitz

Karlsruhe

GNR Mannheim, Nr. 100031

UST-Id. DE 143 618 990

Bankverbindung

Aareal Bank

BLZ 600 104 24

Konto-Nr. 637

Gartenstadt Karlsruhe eG • Ostendorfplatz 2 • 76199 Karlsruhe

An alle

- Vertreter
- Aufsichtsrat und
- Vorstände

der Gartenstadt Karlsruhe eG

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Susanne Mai • Telefon 0721 / 9 88 21-11 • Fax 0721 / 9 88 21-30 • mai@gartenstadt-karlsruhe.de

24. Oktober 2007

Einladung

zur 48. außerordentlichen Vertreterversammlung

am Dienstag, den 18.11.2008, 19.00 Uhr

sowie zur anschließenden

Vertreter-Informationsveranstaltung

im katholischen Gemeindezentrum in Rüppurr, Tulpenstr. 1 a
direkt neben der Christkönig-Kirche (AVG-Haltestelle Tulpenstrasse)

Tagesordnung 48. außerordentliche Vertreterversammlung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Satzungsbeschluss zur § 29, Abs. 2 letzter Satz (Fassung vom 08.07.2008)

Vorschläge für die Mehrheitserfordernisse der geheimen Wahl:

1. Auf Antrag eines anwesenden Mitgliedes der Vertreterversammlung ist ohne weitere Abstimmung geheim durch Stimmzettel abzustimmen oder zu wählen.
2. Auf Antrag eines anwesenden Mitgliedes der Vertreterversammlung ist geheim durch Stimmzettel abzustimmen oder zu wählen, sofern 10 Prozent der anwesenden Vertreter dafür stimmen.
3. Auf Antrag eines anwesenden Mitgliedes der Vertreterversammlung ist geheim durch Stimmzettel abzustimmen oder zu wählen, sofern die einfache Mehrheit der anwesenden Vertreter dafür stimmen.
4. Behandlung von Anträgen gemäß § 27 Abs. 4 der Satzung

Gartenstadt Karlsruhe eG

Postfach 51 02 53

76192 Karlsruhe

Ostendorfplatz 2

76199 Karlsruhe

www.gartenstadt-karlsruhe.de

Vorstand

Ralf Neudeck, Vorsitzender

Klaus-Georg Floren

Wolfgang Gerstberger

Aufsichtsratsvorsitzender

Rainer Wimmer

Sitz

Karlsruhe

GNR Mannheim, Nr. 100031

UST-Id. DE 143 618 990

Bankverbindung

Aareal Bank

BLZ 550 104 00

Konto-Nr. 322 513

Anträge gemäß § 27 Abs. 4 der Satzung müssen nach dem neu gefassten § 46 Abs. 2 Genossenschaftsgesetz bis 05.11.2008 12.00 Uhr bei der Geschäftsstelle Ostendorfplatz 2 eingereicht sein.

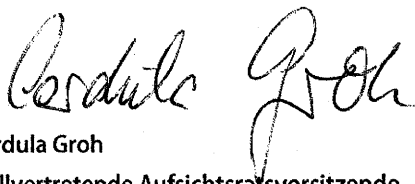
Im Anschluss daran findet die Informationsveranstaltung statt.

Tagesordnung Vertreterinformation

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Sicherheit trotz Bankenkrise (Anlage Pressemitteilung September 2008)
3. Vertreterwahlen 2009
4. Corporate Governance Codex bei der Gartenstadt Karlsruhe eG
5. Verschiedenes

Ich bitte Sie, an der Veranstaltung teilzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Cordula Groh
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Gartenstadt Karlsruhe eG • Ostendorfplatz 2 • 76199 Karlsruhe

An alle

- Vertreter
- Aufsichtsräte und
- Vorstände
-

der Gartenstadt Karlsruhe eG

Aufsichtsratsvorsitzende

Susanne Mai • Telefon 0721 / 9 88 21-11 • Fax 0721 / 9 88 21 -80 • mai@gartenstadt-karlsruhe.de

16. April 2009

Einladung

zur 49. ordentlichen Vertreterversammlung

am Dienstag, den 19.05.2009, 19.00 Uhr

im katholischen Gemeindezentrum in Rüppurr, Tulpenstr. 1 a
direkt neben der Christkönig-Kirche (AVG-Haltestelle Tulpenstrasse)

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstands
3. Bericht des Aufsichtsrats
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung –Beschlussfassung gem. § 59 GenG
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2008
(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang)
6. Verwendung des Bilanzgewinns
7. Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
8. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
9. Bericht des Wahlvorstandsvorsitzenden
10. Satzungsänderung zur Erhöhung der Geschäftsanteile von 260,-- €/Anteil
auf 300,-- €/Anteil und entsprechende Anpassung der Haftungssummen
–Beschlussfassung

Gartenstadt Karlsruhe eG

Postfach 51 02 53

76192 Karlsruhe

Ostendorfplatz 2

76199 Karlsruhe

www.gartenstadt-karlsruhe.de

Vorstand

Ralf Neudeck, Vorsitzender

Klaus-Georg Floren

Wolfgang Gerstberger

Aufsichtsratsvorsitzender

Rainer Wimmer

Sitz

Karlsruhe

GNR Mannheim, Nr. 100031

UST-Id. DE 143 618 990

Bankverbindung

Aareal Bank

BLZ 550 104 00

Konto-Nr. 322 513

11. Auffüllung von Differenzbeträgen auf Grund der Erhöhung der Geschäftsanteile
(Anlage 1) – Beschlussfassung
12. Behandlung von Anträgen gemäß § 27 (4) der Satzung
13. Verschiedenes

Anträge gemäß § 27 Abs. 4 der Satzung müssen nach dem neu gefassten § 46 Abs. 2
Genossenschaftsgesetz bis 30.04.2009, 12.00 Uhr bei der Geschäftsstelle,
Ostendorfplatz 2 eingereicht sein.

Ich bitte Sie, an der Veranstaltung teilzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender

6

Ralf Neudeck • Telefon 0721 / 9 88 21-11 • Fax 0721 / 9 88 21-39 • info@gartenstadt-karlsruhe.de

10. Juli 2009

Mieterhöhung - Gesprächsangebot

Sehr geehrte

mit Schreiben vom 27.05.2009 haben wir Ihnen unser Mieterhöhungsverlangen sowie eine vorbereitete Zustimmungserklärung zukommen lassen. Ergänzend hierzu haben wir ein Informationsschreiben vom 02.07.2009 an Sie gerichtet.

Gerne stehen wir auch für weitere Fragen und Informationen persönlich zur Verfügung und laden Sie deshalb am 16.07.2009 um 17.00 Uhr in unser Kundenzentrum ein.

Sofern Sie den Termin nicht wahrnehmen können, steht Ihnen der Unterzeichner auch nach Vereinbarung an einem anderen Termin für ein Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gartenstadt Karlsruhe



Ralf Neudeck
Geschäftsführer

Gartenstadt Karlsruhe eG
Postfach 51 02 53
76192 Karlsruhe
Ostendorfplatz 2
76199 Karlsruhe
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Vorstand
Ralf Neudeck, Vorsitzender
Klaus-Georg Floren
Wolfgang Gerstberger

Aufsichtsratsvorsitzender
Rainer Wimmer

Sitz
Karlsruhe
GfR Mannheim, Nr. 100031
UST-Id. DE 143 618 990

Bankverbindung
Aareal Bank
BLZ 550 104 00
Konto-Nr. 322 513

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen