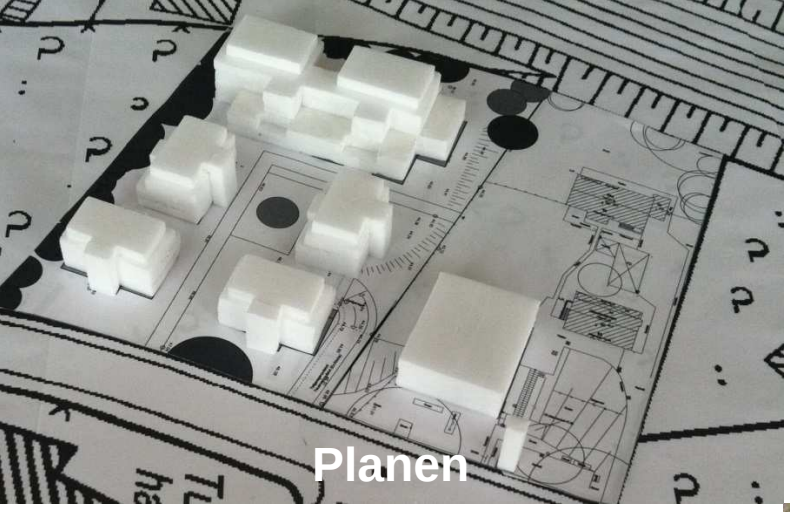


KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Geschäftsbericht 2012

KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Geschäftsbericht
2012

Aufsichtsrat
Vorsitzender Richard Braun
Stellv. Vorsitzender Frank Hemmersbach

Willi Esser
Bernhard Garisch
Boris Müller
Knut Wörner

Vorstand
Vorsitzender Hans Peter Juretzki
Edelgard Arzt
Albert Klette

Sitz der Genossenschaft
Unter Kirschen 1a
50827 Köln (Bickendorf)
Telefon: 0221 / 953 20 4-0
Fax: 0221 / 953 20 4-9
e-Mail: info@koelnergartensiedlung.de
web: www.koelnergartensiedlung.de

Gründung
18. September 1919
Genossenschaftsregister
Amtsgericht Köln 630

Mitgliedschaften
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs-Unternehmen, Köln
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
AaK Köln e.V. – Arbeitskreis für das ausländische Kind Köln, e.V.
DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungs-wesen e.V., Köln
EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Bericht des Vorstandes

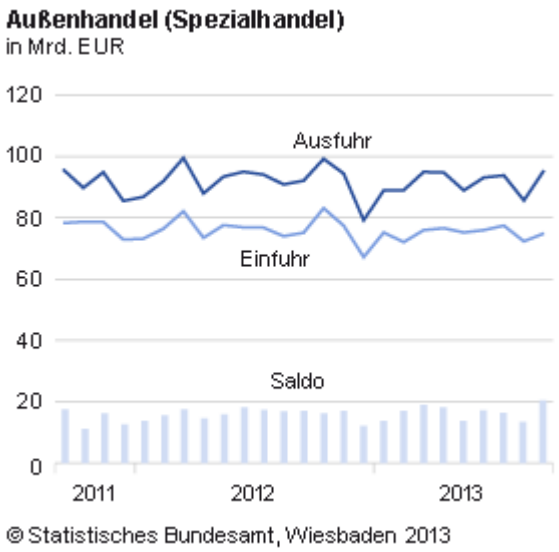
Lagebericht 2012

1. Geschäftsverlauf, Rahmenbedingungen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.
Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.



Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben), die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungs-investitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2012 kaum verändert. Nach Angaben des Statistischen Budesamtes waren im Dezember 2012 2.840.00 Personen arbeitslos. Das waren lediglich 60.000 mehr als im Dezember 2011. Die Arbeitslosenquote hat sich im Dezember 2012 mit 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr (6,6%) nur leicht erhöht. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im November 2012 mit 41.899.000 Personen im Vergleich zum Vorjahresmonat sogar um 0,6% gestiegen.

Immobilienwirtschaft

Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX (Der erste umfassende Aktienindex für deutsche Immobiliengesellschaften – der E&G DIMAX – wurde vom Bankhaus Ellwanger & Geiger 1995 aufgelegt) stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,80 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrugen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5%) Euro/qm.

Immobilienmarkt Köln

Der Wohnungsmarkt in Köln zeigt sich auch im Berichtsjahr sehr dynamisch bei einer weiterhin angespannten Nachfragesituation. Im Vergleich mit den zehn deutschen Top-Städten kann festgestellt werden, dass die Nettokaltmieten in Köln in den vergangenen 20 Jahren die größte Steigerung vollzogen haben. Diese liegt bei ca. 30%. Die Steigerung des Mietniveaus ist nicht nur auf die Beliebtheit des Standortes zurückzuführen, sondern liegt zudem im permanenten Wachstum der Stadt begründet. Nach einer aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes soll die Einwohnerzahl bis 2030 auf 1.112.300 steigen; das bedeutet einen Zuwachs von rund 10% gegenüber dem heutigen Stand. Damit wurden bisherige Vorhersagen weit übertroffen.

Immobilien in Köln sind einerseits für die Selbstnutzung von Interesse, andererseits - auch im Hinblick auf die derzeitige Wirtschaftssituation – eine beliebte Kapitalanlage. Die angespannte Situation am Wohnungsmarkt führte 2012 zu einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 1% in Köln, während die Leerstandquote in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt bei 3,7% lag.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Standort Köln weiter wächst und sich an großer Beliebtheit erfreut. Der Wohnungsmarkt in Köln bleibt stabil und dynamisch. Die Wohnungsnachfrage übersteigt standortübergreifend das Angebot, was zu hohen Mietpreisen und niedrigen Leerständen führt. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Wohnungsbewirtschaftung

Die **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG** hat den Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen. Unsere Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft in den Stadtvierteln Bickendorf, Zollstock, Altstadt-Süd (bis 30. Juni 2013) und Dünnwald.

Die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** verwaltete zum 31.12.2012 insgesamt 1.208 Wohnungen mit einer Nutz- und Wohnfläche von 72.221 m² in 285 Häusern.
Davon liegen in

Köln-Bickendorf	500 Wohnungen in	162 Häusern,
Köln-Zollstock	364 Wohnungen in	49 Häusern,
Köln-Dünnwald	291 Wohnungen in	67 Häusern
und Köln-Altstadt	53 Wohnungen in	7 Häusern.

Insgesamt wurden 361 Wohnungen vor dem 21.06.1948 errichtet und gelten dementsprechend als Altbauwohnungen, 187 Wohnungen sind derzeit „öffentlich gefördert“ und unterliegen somit der Preisbindung und dem Belegungsrecht der Stadt Köln.
Weitere 660 Wohnungen sind freifinanziert. Hierin eingeschlossen sind 625 ehemals öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel bereits zurückgezahlt wurden und die Nachwirkfrist abgelaufen ist.
Des Weiteren befanden sich zum 31.12.2012, 16 gewerbliche Einheiten, 114 Garagen, 145 Parknischen, 5 Kinderspielplätze und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden 133 Wohnungen, davon 18 im Rahmen eines Wohnungstausches, sowie 10 Garagen und 6 Stellplätze den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 11,0 % (Vorjahr 10,5 %). Die durchschnittliche Mietdauer betrug rund 15 Jahre.

Vor der Weitervermietung wurden die Wohnungen renoviert und soweit erforderlich nachfragegerecht modernisiert. Die ausgewiesene Leerstandsquote von 35 Wohnungen (gleich 2,9%) war lediglich modernisierungs- und sanierungsbedingt zu verzeichnen.

Instandhaltung / Modernisierung / Sanierung

Die genossenschaftlichen Aktivitäten in der Wohnungsbewirtschaftung konzentrieren sich wie in den Vorjahren unverändert auf den eigenen Wohnungsbestand. Deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich unsere größte Bedeutung zu, denn nur durch Sanierung und Modernisierung bleiben unsere Wohnungen zukunftsfähig.

Im Berichtsjahr 2012 haben wir mehr als 3,134 Mio € (Vorjahr 2,974 Mio €) der Erträge aus Wohnungsmieten, somit rund 72 % der Sollmieten, für den Erhalt unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden rund 1,0 Mio € aufgewandt. Für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bedingt durch ihre Art und Umfang nicht aktiviert werden können, wurden im Berichtsjahr nach Abzug von Versicherungserstattungen und ähnlichen Erträgen 2,0 Mio € an Fremdleistungen und Arbeiten durch unsere Regiebetriebe aufgewandt.
Im Einzelnen gliedern sich die Ausgaben wie folgt:

Wohnbereich	Instandhaltung	Modernisierung	Sanierung	Gesamt	Vorjahr
Altstadt	104.682,35 €	104.300,42 €	61.586,41 €	270.569,18 €	892.360,14 €
Zollstock	430.950,67 €	152.424,12 €	115.480,07 €	698.854,86 €	691.180,10 €
Bickendorf	189.878,91 €	943.580,66 €	178.995,76 €	1.312.455,33 €	721.249,10 €
Dünnwald	74.883,17 €	102.016,86 €	676.204,68 €	853.104,71 €	670.026,87 €
Gesamt:	**800.395,10 €**	**1.302.322,06 €**	**1.032.266,92 €**	**3.134.984,08 €**	**2.974.816,21 €**

Instandhaltung

In dem Betrag von 800 T€ (Vorjahr 367 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 87 T€ erstattet.

Soweit möglich wurden Instandhaltungsarbeiten durch unsere Handwerker verrichtet. Hierzu gehörten neben den üblichen Reparaturarbeiten auch Arbeiten aus dem Elektro- und Sanitärbereich. Um die Arbeiten in sicherheitsrelevaten Bereichen durchführen zu können, haben wir einem unserer Service-Mitarbeiter eine entsprechende Weiterbildung ermöglicht. Wohnungsrenovierungen und Arbeiten zur Vorbereitung von umfangreicheren Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Instandhaltung von Hausfluren und dem damit verbundenen Neuanstrich von Wänden, Treppen und Handläufen wurden durch unsere Beschäftigten durchgeführt.

Modernisierung

Unverändert war einer der Schwerpunkte die Durchführung von Mieterwechsel begleitenden Modernisierungsmaßnahmen. Durch die relativ langen Nutzungszeiten unserer Wohnungen, in vielen Fällen mehr als 25 Jahre, befinden sich diese vielfach in einem Zustand der den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und eine Weitervermietung ohne umfangreiche Modernisierung ausschließt.

Im Zuge dieser Modernisierungsmaßnahmen wurden insbesondere Bäder und Fenster erneuert. Dort, wo sich die Möglichkeit ergab wurden die Wohnungen an moderne Zentralheizungsanlagen angeschlossen. Im Vorgriff auf den späteren Einbau einer Zentralheizung wurden in Wohnungen vorhandene Gasthermen in die Keller verlegt. Der Austausch von Gasetagenheizungen zu Gunsten von Zentralheizungen ist nicht nur ökologisch sinnvoll sondern auch eine Maßnahme zur Minderung der Heizkosten für unsere Mieter. In Vorbereitung auf spätere Sanierungsmaßnahmen wurden Zählerschränke versetzt und die Installation von Unterverteilungen in den Wohnungen vorgenommen.

Unser Verfahren, Nachmieter soweit sie bekannt sind, bei der Auswahl der einzubringen Materialien (Fliesen, Bodenbelag, Farbgestaltung) und bedingt auch bei der Art der Modernisierung aktiv zu beteiligen, hat sich bewährt. Durch diese Mieterbeteiligung möchten wir die Identifikation der

künftigen Mieter mit ihrer neuen Wohnung fördern. Es macht unserer Überzeug nach auch wirtschaftlich keinen Sinn eine Wohnung mit Standards zu modernisieren, die nach dem Einzug durch den Mieter modifiziert werden. So zum Beispiel das Verlegen eines PVC-Bodens unsererseits, welcher gleich beim Einzug durch verlegen eines Laminatboden überdeckt wird.

Die Modernisierungsaufwendungen von 76 Maßnahmen in 2012 (Vorjahr 61) lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

Kategorie	Berichtsjahr	Vorjahr
bis 5.000,- €	31 Stück	25 Stück
bis 10.000,- €	14 Stück	9 Stück
bis 20.000,- €	9 Stück	15 Stück
bis 30.000,- €	5 Stück	3 Stück
bis 40.000,- €	4 Stück	3 Stück
bis 50.000,- €	5 Stück	3 Stück
über 50.000,- €	8 Stück	3 Stück

Bei bestehenden Mietverhältnissen wurden 50 % der angefallenen Modernisierungskosten mit 11 %/pA mietwirksam berechnet.
Bei Neuvermietungen wurde die Nutzungsgebühr, entsprechend der von Aufsichtsrat und Vorstand festgesetzten Kappungsgrenze, auf den Mittelwert des jeweils aktuellen Mietspiegels angepasst.

Sanierung

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr begonnen beziehungsweise abgeschlossen:

Objekt vor der Sanierung

Schweidnitzer Str. 12 & 13:
Nachdem in 2010 mit der Sanierungsmaßnahme begonnen wurde erfolgte in 2011 der Dachausbau (Schweidnitzer Straße 12 mit 2 Maisonettenwohnungen mit je 116 m² und Schweidnitzer Straße 13 mit einer Dachgeschosswohnung von rund 86 m²) sowie die Fassadendämmung. Diese Maßnahme wurde im Berichtsjahr abgeschlossen.

Objekt nach der Sanierung

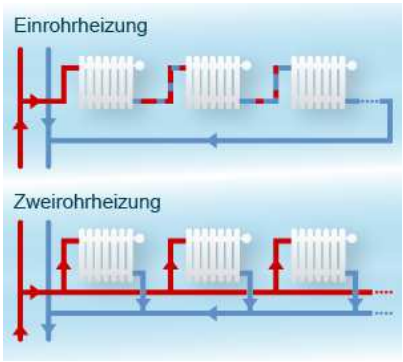
Für Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung haben wir im Jahr 2010 rund 300 T€, in 2011 rund 413 T€ und in 2012 rund 676 T€, insgesamt somit rund 1,4 Mio € aufgewandt. Für diese energetische Sanierungsmaßnahme erwarten wir Fördermittel der KfW in Form eines Teilschulderlasses in Höhe von 90 T€.

Bickendorf:

Am Langen Stein 12 bis 16:
Mit der Erneuerung der Heizungsanlage wurde im August 2012 begonnen. Leider konnte die Zuleitung zur Gasversorgung seitens des von der RheinEnergie beauftragten Fremdunternehmens nicht zeitnah durchgeführt werden. Zusammen mit einem namhaften Hersteller haben wir die neueste Technik zur Warmwasserversorgung im Rahmen eines „Pilotprojekts“ beauftragt. Aus diesen beiden Gründen haben sich die Arbeiten über den Jahreswechsel 2012/2013 hinaus verzögert.

Im Rahmen dieser Maßnahme wurden alle Steigeleitungen zur Heizungsversorgung von der Heizzentrale bis zu den Wohnungsanschlüssen erneuert und der Einbau von Wärmemengenzählern vorgerichtet. Da die Heizleitungen der Wohnungen im Estrich verbaut sind konnten diese nicht erneuert werden. Zwischenzeitlich wurde die neue Anlage in Betrieb genommen. Die Installation der vorgesehenen Solarunterstützung erfolgt mit der Demontage des alten Heizungskessels und dem damit frei werdenden Kaminzug.

Wie für das Baujahr des Wohnobjektes im Jahr 1969 üblich, wurden die Heizleitungen aus Kostengründen als sogenannte „Einrohrheizung“ verbaut.



Vorgesehen ist, die jährlichen Heizkostenabrechnungen durch eigene Servicekräfte erstellen zu lassen. Um die Wirksamkeit unserer Erfassungsgeräte bei diesem Typ der Heizungsinstallation prüfen zu können wird es für die Heizperiode 2014 eine parallele Abrechnung mit dem derzeitig beauftragten Fremdunternehmen und unserer Service-Einrichtung geben.

Sandweg 131 bis 145:

Im Berichtsjahr sollten die Gauben und Dächer unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen erneuert werden. Um wetterunabhängig zu sein kam bei dieser Maßnahme ein besonderes Gerüst mit einer Dach-über-Dach-Konstruktion zur Anwendung. Der vorgesehene Bauzeitenplan sah eine Fertigstellung der Dächer für Februar 2013 vor. Bei den Arbeiten an den, unter anderem durch einen Bombeneinschlag stark beschädigten Dachkonstruktionen, stellte sich jedoch heraus, dass umfangreiche stabilisierende und aussteifende Maßnahmen an den Dachkonstruktionen notwendig wurden. Hierdurch verzögerten sich die Zimmermann- und Dachdeckerarbeiten, welche für die Mieter der Dachgeschosswohnungen schon mit sehr großen Einschränkungen verbunden waren, bis in den Juni des laufenden Jahres.

Gleichzeitig stellte sich während der Arbeiten heraus, dass die vorhandenen Fallrohre und Kanäle zur Dachentwässerung nicht ausreichten bzw. defekt waren und ergänzt bzw. repartiert werden mussten. Auch diese Arbeiten, die mit einem wirtschaftlichen Mehraufwand verbunden sind, wurden im Zuge der Gesamtmaßnahme durchgeführt.
Zwischenzeitlich konnte diese energetische Sanierungsmaßnahme zum Abschluss gebracht werden. Notwendige, abschließende Grünflächenarbeiten sind zurzeit in Arbeit.

Dünnwald:

Schweidnitzer Str. 14 bis 16:
Auch in diesem dreizügigen Gebäudekomplex haben wir mit den Installationsarbeiten der Ver- und Entsorgungsleitungen in den vorhandenen Leerwohnungen begonnen.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mietern, deren Wohnqualität durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zeitlich eingeschränkt wurde, für ihr Verständnis bedanken.

Neubautätigkeit

Garagenhöfe Bickendorf:

Unsere Wohnquartiere wurden zu einem Zeitpunkt gebaut, in dem sich keiner mit dem Umfang des "ruhenden Verkehrs" beschäftigt hat. Um der vorhandenen Parkraumnot entgegenzuwirken haben wir für die Wohnbereiche Bickendorf und Dünnwald insgesamt 30 Garagen zum Aufbau auf unseren Freiflächen geordert. Die Aufstellung der 22 für Bickendorf vorgesehenen Garagen in den Bereichen Akazienweg und Erlenweg konnte bisher nicht umgesetzt werden. Im Gespräch mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln konnte zwar für den Garagenhof Akazienweg eine Lösung erarbeitet werden; die notwendige Fällgenehmigung wurde jedoch erst nach einer zweijährigen Bearbeitungszeit durch das Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz im Herbst 2013 erteilt.

Wir werden nunmehr zeitnah den Kampfmittelräumdienst mit der Bewertung der beiden Grundstücke beauftragen und hoffen mit dem Bau der restlichen 22 Garagen am Akazienweg und Erlenweg im Frühjahr 2014 beginnen zu können.

Mietanpassung

Die im letzten Geschäftsbericht angekündigte Mieterhöhung um 0,38 €/m² wurde im Berichtsjahr mit Wirkung zum 1. November 2012 erhoben. Dies bedeutet eine durchschnittliche Erhöhung des m²-Mietpreises um 8,5 % auf rund 4,80 €.
Die neuen Nutzungsgebühren der **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** werden auch nach erfolgter Anpassung 15,8 % unterhalb des Kölner Mietspiegels liegen.

Mieterbetreuung

Unsere umfassende Mieterbetreuung konnte auch im letzten Geschäftsjahr größtenteils den sozialen Absturz von Mietern verhindern, welche zum Teil unverschuldet, in eine finanzielle Notlage geraten waren. Die qualifizierte Hilfestellung bei Zahlungsverzug der Nutzungsgebühr sicherte den Betroffenen Ihre Wohnungen im gewohnten Umfeld.
Auch Streitfälle unter Mietern konnten durch unseren Mieterbetreuer geschlichtet werden.

Im Jahr 2012 fanden ebenfalls wieder zwei Seniorenfahrten in das Kölner Umland statt. Im Juni besuchten wir die Stadt Straelen/Ndrrh. und im Oktober ging es zum Weinfest nach Altenahr. Unsere Fahrten finden immer wieder in „geselliger Atmosphäre“ statt.
An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass dieses Angebot von der gesamten Mieterschaft unserer Wohnquartiere wahrgenommen werden kann. Über unsere künftigen Aktivitäten werden wir Sie rechtzeitig informieren.
Geplant sind Seniorenfahrten an den Laacher See (Kloster Maria Laach), an den Rursee und nach Königswinter. Wir können diese Halbtagesfahrten für ca. 15,00 € anbieten.
Alljährlich zur Adventszeit finden besinnliche Feiern in unseren Seniorenwohnhäusern statt.
Eine umfassende Mieterbetreuung ist in Zeiten, in denen soziale Gefüge eher auseinanderdriften, ein unbedingtes „Muss“ für eine lebendige Genossenschaft.

Die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** ist Mitglied im Seniorennetzwerk des Stadtbezirks Ehrenfeld.

Personalwesen

Neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied waren am 31.12.2012 für die Genossenschaft ständig tätig:

	Insgesamt	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	6	3
technische Angestellte	1	
Hausmeister	3	
Hausmeisterinnen in Seniorenwohnanlagen	2	2
Maler/Anstreicher und Betriebshandwerker	3	
Reinigungspersonal	0	0
Gesamt:	15	5

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Vorstand an dieser Stelle für die erbrachten Leistungen und für ihren pflichtbewussten Einsatz Dank und Anerkennung aus.

2. Lage des Unternehmens

Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlenziffern)

	in	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Eigenkapital (langfristig)	T €	6.497	6.510	6.279	6.165	5.786	5.004	5.140	4.847	3.978
Eigenkapitalquote	%	24,8	25,2	25,3	25,0	23,4	20,3	20,6	19,3	17,7
Eigenkapitalrentabilität	%	0,0	3,3	2,0	6,3	13,3	- 0,09	5,7	17,6	15,1
	in	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**	**2007**	**2006**	**2005**	**2004**
Umsatzerlöse	T €	6.092	5.852	5.755	5.626	5.481	5.407	5.336	5.124	4.795
Cashflow	T €	660	928	931	1.127	1.315	525	1.083	1.812	1.300
Sollmieten	T €	4.358	4.146	4.020	3.943	3.890	3.782	3.779	3.701	3.447
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungsmieten Gewerbemieten	€/qm/mt	 5,04 7,00	 4,74 7,28	 4,49 5,44	 4,41 5,46	4,48	4,45	4,43	4,33	4,23
Instandhaltungskosten Je qm Wohn- und Nutzfläche	T € €/qm	2.479 34,34	2.027 28,08	2.041 28,64	1.886 26,54	1.538 21,63	2.379 33,44	1.635 22,98	809 11,37	1.117 16,43
Mieterwechsel Wohnungen Garagen Stellplätze	Anz.	133 10 6	127	101	117	131	108	116	81	51
Fluktuationsquote	%	11,0	10,5	8,4	9,6	10,7	9,0	9,5	6,6	4,3
Leerstand am Bilanzstichtag	Anz.	35	25	22	23	21	22	12	15	12
Leerstandsquote	%	2,9	2,0	1,8	1,9	1,7	1,8	1,0	1,2	1,0

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 5.852 T€ um 240 T€ auf 6.092 T€ und stellen weiterhin nahezu 90 % des gesamten Ertrages dar. Modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren wurden zeitnah vorgenommen. Das gleiche gilt für Erhöhungen bei der Überlassung von frei gewordenen Wohnungen an die neuen Nutzer.

Der weiterhin sehr hohe Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf für den gesamten Wohnungsbestand beeinflusst stark die Ertragslage. Trotzdem werden wir auch zukünftig, die für das weitere Bestehen der **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** notwendigen Investitionen vornehmen.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Angaben in T€	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Betriebliches Ergebnis	./. 7	+ 271	+ 314	+ 352	+ 777	./. 355
Finanzergebnis	+ 7	+ 12	+ 17	+ 33	+ 82	+ 83
Betriebsneutrales Ergebnis	0	./. 69	./. 204	7	./. 77	+ 33
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	0	+ 214	+ 127	+ 392	+ 782	./. 140
Ertragssteuern	./. 33	+ 9	0	0	./. 7	./. 12
Jahresüberschuss	./. 33	+ 223	+ 127	+ 392	+ 775	./. 152
Gewinnvortrag	+ 75	+ 74	70	68	0	+ 66
Einstellungen in Rücklagen	0	./. 222	./. 123	./. 390	./. 707	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	+ 86
Bilanzgewinn	+ 42	+ 75	+ 74	+ 70	+ 68	0

Da in der Regel sofort weitervermietet werden konnte, blieben Mietausfälle auf die Zeit der Modernisierungsarbeiten beschränkt.

Für 2013 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,3 Mio € erwartet.

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 42,706,82 auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Dividenden-

ausschüttung entfällt somit. Die hohen und zielgerichteten Aufwendungen erfüllen unseres Erachtens den Förderzweck des § 1 GenG mehr als eine Ausschüttung.

Finanz- und Vermögenslage

Die Investitionen im Anlagevermögen beliefen sich auf 1.064 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 22.620 T€ erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 21.123 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert.
Das langfristige Eigenkapital hat sich von 6.510 T€ um 6 T€ auf 6.516 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 24,8 % (Vorjahr 25,2 %). Der Cash Flow ist unverändert positiv.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Bericht des Prüfungsverbandes

Das uns mit Datum vom 14. Mai 2013 zugesandte zusammengefasste Prüfungsergebnis, des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. aus dem Prüfungsbericht Nr. RW-91423-0101-2011 über die am 14. Dezember 2012 für das Geschäftsjahr 2011 beendete gesetzliche Prüfung, geben wir nachstehend in seiner Gesamtheit zur Kenntnis:

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 285 Häuser mit 1.208 Wohnungen, 21 gewerblichen und sonstigen Einrichtungen sowie 114 Garagen bewirtschaftet.

Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § I GenG entsprechen.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht grundsätzlich § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insoweit insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist bei planmäßigem Geschäftsverlauf gegeben.

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 223 (Vorjahr: T€ 127). Das Ergebnis resultiert mit T€ 268 (Vorjahr: - T€ 289) aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Außerordentliche Aufwendungen von T€ 204 aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 haben das Jahresergebnis 2011 belastet. Nach dem Wirtschaftsplan wird für das Geschäftsjahr 2012 ein Jahresüberschuss von T€ ***74*** *erwartet.*

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtzeit im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 14. Dezember 2012

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2013 nicht eingetreten.

4. Risikobericht

Risikomanagement und -methoden

Das in unserer Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. In regelmäßigen Vorstandssitzungen, sowie gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat werden die Geschäftsentwicklung (Ertragslage, Liquidität) sowie ihre wesentlichen Einflussfaktoren diskutiert und beurteilt, sowie gegebenenfalls Maßnahmen zur Gegensteuerung bei ungünstigen Entwicklungen beschlossen.

Durch die stetige Beobachtung des Kapitalmarktes und der Zinsentwicklung können Zinsrisiken, insbesondere bei auslaufenden Zinsfestschreibungszeiträumen, frühzeitig erkannt werden. Freie Liquiditäten aus neuen Zinsvereinbarungen oder Teilschulderlässen werden zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt.

5. Prognosebericht

Im laufenden Geschäftsjahr 2013 hat sich bei guter Vermietungssituation der Umsatz zufriedenstellend entwickelt.
Bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erwarten bzw. bekannt.

Um den Wohnungsbestand neuzeitlichen Ansprüchen anzupassen und nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Energiekosten, werden wir weiterhin an unserer vorrangigen Aufgabe festhalten und energetische Sanierungen durchführen. Daneben werden wir weiterhin freiwerdende Wohnungen modernisieren. Beide Aktivitäten sind notwendig um unseren Wohnungsbestand auf neuzeitigen Standard zu bringen, sodass die Wohnungen auf Grund ihrer Lage und Ausstattung auf Dauer zu einer angemessenen Nutzungsgebühr vermietbar sind.

Es kommt allen Mitgliedern zugute, wenn der Standard unserer Wohnungen mit dem Markt konkurrieren kann. Der Haus- und Wohnungsbestand bedarf dementsprechend weiterhin einer sehr intensiven Pflege. Da immer weniger dieser Kosten als Herstellkosten aktivierungsfähig sind und dementsprechend Erhaltungsaufwand bedeuten, wird auch die künftige Ertragslage der Genossenschaft weiterhin stark belastet sein.

Um den Anforderungen der Zukunft, sowohl im Bestand als auch im Neubau, gerecht werden zu können bedarf es ausreichendem Eigenkapital. Wie schon in vorangegangenen Geschäftsberichten ausgeführt steht auch der Verkauf aus dem Bestand dabei zur Diskussion. Nach reiflicher Überlegung und Diskussion in den Gremien der Genossenschaft haben sich diese dazu entschlossen die Innenstadtimmobilien zu veräußern. Neben der Erhöhung des Eigenkapitals war die notwendige Modernisierung und Sanierung der Häuser, welche wir auf absehbare Zeit nicht hätten leisten können, Grund für die Entscheidung zum Verkauf.

Der Verkauf erfolgte nach Ausschreibung und Angebotsabgaben auf der Basis entsprechender Wertgutachten, sowie mehreren Gesprächen mit Kaufinteressenten im laufenden Geschäftsjahr 2013 an drei Privatpersonen, welche die Wohnhäuser in ihren Privatbesitz übernommen haben. Hierbei war es uns wichtig, dass diese Objekte nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt werden und unsere ehemaligen Mieter und Genossenschaftsmitglieder auch mit den neuen Eigentümern ein gesichertes Wohnen möglich ist. Hierzu haben wir für die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** ein zehnjähriges Vorkaufsrecht vertraglich absichern lassen.

Mietanpassungen

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau stehen Mietanpassungen gemäß der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) zwischen 0,15 € und 0,33 €/m² für das Jahr 2014 an.

Vorgesehene Maßnahmen

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2013 und 2014 die Durchführung folgender Sanierungsvorhaben vorgesehen:

Zollstock:

Metternicher Str. 6 bis 10: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 1,8 Mio.€

Im Berichtsjahr 2012 hatten wir damit begonnen, die Sanitär-, Elektro- und Zwangsbelüftungsinstallationen in den 6 Leerwohnungen des Hauses 8 vorzunehmen. Im laufenden Geschäftsjahr haben wir mit den Dachausbau begonnen.

Metternicher Str. 12 bis 18: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 2,2 Mio. €
Um Kosten und Bauzeiten einzusparen haben wir im laufenden Geschäftsjahr den Dachausbau der beiden Häuserzeilen, unter Einsatz eines Turmdrehkrans, in einem Verfahrensablauf durchgeführt. Die restlichen anstehenden Arbeiten in den bewohnten Wohnungen werden im kommenden Jahr durchgeführt.

Bickendorf:

Unter Birnen 37:
Bedingt durch den maroden Zustand der Dachgauben haben wir den Sanierungsplan unseres Wohnbereiches zu Gunsten des Hauses „Unter Birnen 37“ geändert. Auch hier soll neben dem Dachausbau eine energetische Sanierung des Objektes erfolgen. Zusammen mit unserem Planungsbüro „PLAN-CARRE“ werden zurzeit die Einzelheiten des notwendigen Bauantrags erarbeitet. Wir gehen von einem Beginn der Maßnahme in der zweiten Hälfte des Jahre 2014 aus. Besondere Schwierigkeit bei diesem Projekt ist, dass die Dachgeschosswohnung während der Dach- und Gaubenerneuerung nicht mehr bewohnbar ist, und hier eine, wenn auch nur vorübergehende anderweitige Unterbringung notwendig werden wird.

Unter Kirschen 8 - Genossenschaftszentrum
Zum 30. September 2012 hat der Mieter des genutzten Gewerbeobjektes Unter Kirschen 8 den Mietvertrag gekündigt. Dieses, ehemals als Gemeindesaal konzipierte Gebäude, wurde im Laufe der mehr als 40-jährigen Nutzung als Tonstudio individuell umgebaut und verändert. Aufsichts-rat und Vorstand haben den Beschluss gefasst, dieses Objekt einer Eigennutzung zuzuführen.

Geplant ist die Nutzung als Genossenschaftszentrum mit dem „Friedrich-Ebert-Saal“ als öffentlich nutzbare Gemeinfläche. Im Einzelnen sind folgende Nutzungsbereiche vorgesehen:

- des Kellerbereiches als Werkstatt und Umkleidebereich für unsere Hausmeister und Regiebeschäftigten,
- den hinteren Erdgeschoßbereich, die Zwischenebenen sowie das Dachgeschoss als Verwaltungsbereich der **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG,**
- der vordere Erdgeschoßbereich mit dem in der Mitte befindlichen Saalbau als öffentliche Veranstaltungsfläche.

Die entsprechenden Bauanträge wurden im Mai 2013 gestellt. Leider sah sich das Bauaufsichtsamt der Stadt Köln, unter zum Teil für uns nicht nachvollziehbaren Begründungen, bis heute nicht in der Lage eine entsprechende Genehmigung, bzw. Teilgenehmigung zu erteilen.

Unabhängig von der Baugenehmigung haben wir in den vergangenen Monaten die Entkernung der eingebrachten Einbauten durchgeführt und notwendige, substanzerhaltende Maßnahmen durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass zur Herrichtung des Genossenschaftszentrums für die spätere Nutzung eine sechsstellige Investition notwendig sein wird.

Dünnwald:

Schweidnitzer Str. 14 bis 16 und Schweidnitzer Str. 29:
Für diese vier Wohnhäuser sind die gleichen Maßnahmen vorgesehen, wie wir sie in den Häusern Schweidnitzer Str. 12 & 13 durchgeführt haben. Hierzu gehören: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung. Hierzu sind die entsprechenden Bauanträge in Bearbeitung und werden voraussichtlich zum Jahresanfang 2014 zur Genehmigung eingereicht werden können.
Geplant ist, in den Folgejahren die Sanierung vom Haus Schweidnitzer Str. 29 in unseren Wohnbereich hinein fortzusetzen. Eine Sanierung des sogenannten „mittleren Abschnitts“ der Häuser „Auf Der Schildwache“ ist derzeit aus wirtschaftlicher Sicht nicht geplant. Gegebenenfalls ist dieser Bereich beidseitig zu überplanen.

Neubautätigkeit

Wie schon in den Geschäftsberichten der Jahre 2005 und 2006 berichtet hat sich die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** um den Kauf des Grundstückes Erlenweg beworben.
Aufsichtsrat und Vorstand sind davon überzeugt, dass zu einer satzungs- und zeitgemäßen Wohnungsversorgung unserer Mitglieder auch die Schaffung neuen Wohnraums gehört. Aus Kenntnis der Diskussionen im politischen Raum ist die Schaffung neuen Wohnraumes auf eigenem Grund fast unmöglich, da eine verdichtete Bauweise in den überwiegenden Fällen abgelehnt wird. Hinzu kommt, dass das Grundstück Erlenweg im Siedlungsbereich Bickendorf das letzte freie, zur Bebauung anstehende Grundstück darstellt und zur Arrondierung unseres Wohnungsbestandes führt.

Wir haben dem Stadtplanungsamt im Rahmen eines notwendigen Bebauungsplanverfahrens bisher sieben Planvarianten zur Bebauung der Freifläche vorgelegt ohne die Zustimmung der Amtsleitung, welche eigene Vorstellungen umgesetzt sehen möchte, gefunden zu haben. Leider besteht nunmehr keine andere Möglichkeit der eigenen Projektgestaltung als diese, im anstehenden Bebauungsplanverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung im politischen Raum zu diskutieren. Dies ist bedauerlich, da wir hier schon längst hätten Wohnraum und Kindertagesstättenplätze, welche immer wieder öffentlich gefordert werden, schaffen können. Wir bleiben am Thema; nicht nur hier!

Köln-Bickendorf, den 25. Oktober 2013
Der Vorstand

Hans Peter Juretzki | Edelgard Arzt | Albert Klette

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

2. Gewinn- und Verlustrechnung
   (für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012)

3. Anhang

Aktiva — Bilanz zum

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.575,00	20.475,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.574.460,94		21.210.309,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.045.801,81		1.073.969,8
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
Technische Anlagen und Maschinen	1.115,00		1.364,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.208,00		72.765,00
Anlagen im Bau	12.120,42		0,00
Bauvorbereitungskosten	52.196,50	22.751.903,69	3.969,48
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		22.771.478,69	22.384.854,29
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.902.498,94		1.840.316,67
Andere Vorräte	40.754,92	1.943.253,86	81.249,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	102.789,70		111.057,90
Sonstige Vermögensgegenstände	40.723,13	143.512,83	182.908,44
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	883.201,10		857.743,24
Bausparguthaben	480.961,05	1.364.162,15	420.643,29
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.486,00	5.434,00
Bilanzsumme		**26.225.893,53**	**25.884.207,30**

31. Dezember 2012 — Passiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder …	60.005,46		71.533,02
der verbleibenden Mitglieder ……	1.614.012,15		1.595.189,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen ……	1.500,00	1.675.517,61	946,83
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile … 20.087,85 €			(29.130,80)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage ……..……	817.000,00		817.000,00
Bauerneuerungsrücklage ……..……	2.333.000,00		2.333.000,00
Andere Ergebnisrücklagen ..……	1.690.000,00	4.840.000,00	1.690.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag ……..	74.357,02		74.357,02
Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss ……...	- 32.527,29		222.877,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen ……...	0,00	42.706,82	222.000,00
Eigenkapital insgesamt ……		6.558.224,43	6.582.903,31
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen ..……	2.359.681,00		2.350.010,00
Steuerrückstellungen ……	5.900,00		0,00
Sonstige Rückstellungen ……..	147.773,15	2.513.354,15	93.420,74
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ..……	14.387.060,04		14.420.094,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ..……	110.089,39		119.861,25
Erhaltene Anzahlungen ……	1.888.489,04		´1.834.980,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung ……..	141.966,97		151.556,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ……	597.249,77		303.598,50
Sonstige Verbindlichkeiten ……..	29.459,74	17.154.314,95	27.782,67
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.170,00 €			(5.056,23)
Bilanzsumme ……		**26.225.893,53**	**25.884.207,30**

Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012)

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.091.825,23	5.851.583,83
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		62.182,27	79.344,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		134.975,31	271.272,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.837.421,55	3.300.557,34
Rohergebnis		**2.451.561,26**	**2.901.643,73**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	679.700,61		660.377,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	163.860,70	843.561,31	158.794,99
davon für Altersversorgung: 37.520,16 €			(32.975,13)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		682.829,57	634.831,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen		260.626,76	367.890,17
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	160,00		160,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.034,28	7.194,28	11.522,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		527.798,20	534.397,99
davon aus Aufzinsung: 117.640,00 €			(118.186,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**143.939,70**	**557.034,61**
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	204.350,00
Außerordentliches Ergebnis		**0,00**	**- 204.350,00**
Steuern vom Einkommen		32.910,58	- 9.350,81
Sonstige Steuern		143.556,41	139.158,33
Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss		**- 32.527,29**	**222.877,09**
Gewinnvortrag		75.234,11	74.357,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	222.000,00
Bilanzgewinn		**42.706,82**	**75.234,11**

Anhang zum Jahresabschluss 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.
Die Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2012 sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen:
Immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit 20% bis 25% linear abgeschrieben.

Die Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen wurden als Kosten für Erweiterung oder wesentlicher Verbesserung, im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Fremdkapitalkosten wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht mit einbezogen.

Grundstücke mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig nach der buchungsmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Separate Garagen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren und gewerbliche Objekte von 50 Jahren linear abgeschrieben.

Nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurden Restnutzungsdauern von 25 bis 40 Jahren angesetzt.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 10% bis 25% jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 410,00 € werden seit 2011 im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen:
Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen:
Unfertige Leistungen: Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.
Vorräte an Heizmaterial, Reparatur- und Farbmaterial wurden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.
Forderungen: Die Bewertung der Forderungen erfolgte zum Nennwert am Bilanzstichtag. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen.

Rechnungsabgrenzungsposten:
In Vorjahren aktivierte Geldbeschaffungskosten werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Rückstellungen:
Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten und im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.
Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren / Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,04 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,5 % bzw. 2,0 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten:
Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2012 EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2012 EUR		Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen	75.342,47	3.730,65	0,00	0,00	79.073,12	61.498,12	17.575,00		6.630,65
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	36.686.211,42	991.019,41	0,00	0,00	37.677.230,83	16.102.769,89	21.574.460,94		626.868,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.560.281,18	0,00	0,00	- 42.901,61	1.517.379,57	471.577,76	1.045.801,81		25.883,06
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	0,00	1,02	0,00	1,02		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	18.009,57	0,00	0,00	0,00	18.009,57	16.894,57	1.115,00		249,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	432.016,67	16.641,45	0,00	0,00	448.658,12	382.450,12	66.208,00		23.198,45
Anlagen im Bau	0,00	9.835,44	0,00	42.901,61	52.737,05	40.616,63	12.120,42		0,00
Bauvorbereitungskosten	3.969,48	48.227,02	0,00	0,00	52.196,50	0,00	52.196,50		0,00
	38.700.489,34	1.065.723,32	0,00	0,00	39.766.212,66	17.014.308,97	22.751.903,69		676.198,92
Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00		0,00
Anlagevermögen insgesamt	**38.777.831,81**	**1.069.453,97**	**0,00**	**0,00**	**39.847.285,78**	**17.075.807,09**	**22.771.478,69**		**682.829,57**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.902.498,94 (Vorjahr € 1.840.316,67) noch nicht abgerechneter Umlagen enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

4. Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
(1) Gesetzliche Rücklage	817.000,00	0,00	0,00	0,00	817.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	2.333.000,00	0,00	0,00	0,00	2.333.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen					
freie Rücklage	1.165.000,00	0,00	0,00	0,00	1.165.000,00
zweckgebundene Rücklage	525.000,00	0,00	0,00	0,00	525.000,00
	1.690.000,00	0,00	0,00	0,00	1.690.000,00
Gesamt:	**4.840.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4.840.000,00**

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	115.133,60
Personalkostenrückstellungen	€	32.639,55
	€	**147.773,15**

6. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	30.618,00	27.547,65
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**30.618,00**	**27.547,65**

9. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	521.967,83	631.923,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.166,64	9.771,86
Erhaltene Anzahlungen	1.888.489,04	1.834.980,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.966,97	151.556,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	597.249,77	303.598,50
Sonstige Verbindlichkeiten	19.806,54	17.112,34
Gesamtbetrag	**3.179.646,79**	**2.948.943,04**

13. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.387.060,04	521.967,83	2.248.572,02	11.616.520,19	14.387.060,04	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	110.089,39	10.166,64	44.943,21	54.979,54	110.089,39	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.888.489,04	1.888.489,04				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.966,97	141.966,97				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	597.249,77	597.249,77				
Sonstige Verbindlichkeiten	29.459,74	19.806,54		9.653,20		
Gesamtbetrag	**17.154.314,95**	**3.179.646,79**	**2.293.515,23**	**11.681.152,93**	**14.497.149,43**	GPR*

*GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherheitsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, BÜ = Bürgschaft, PF = Pfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „ Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 117.640,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB.

2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

3. Das Bestellobligo für vergebene Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträge ist durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt.

4. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/-innen ……..	4,00	3,00
technische Mitarbeiter ……..	1,00	
Hausmeister/Innen ……..	3,00	2,00
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb ……..	3,00	

6. Mitgliederbewegung:

			Mitglieder
Stand 1. Januar 2012			1.560
Zugang			83
Abgang		./.	85
- Kündigungen	42		
- Übertragungen	18		
- Verstorben	17		
- Ausschluss	8		
Stand 31. Dezember 2012			**1.558**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich
im Geschäftsjahr erhöht um 18.822,80 €
auf 1.614.012,15 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 1.200,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 934.800,00 €

7. Zuständiger Prüfverband : Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstandes:

Hans Peter Juretzki,	Geschäftsführer	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Edelgard Arzt,	kfm. Angestellte	
Albert Klette,	Speditionskaufmann	

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Richard Braun,	techn. Angestellter	Vorsitzender
Frank Hemmersbach,	Elektroinstallateur	stellv. Vorsitzender
Willi Esser,	Bauingenieur	
Bernhard Garisch,	Dipl. Betriebswirt	
Boris Müller,	Gepr. Immobilienverwalter	
Knut Wörner,	Selbständig - Werbekaufmann	

E. Weitere Angaben

Es sind keine weiteren berichtspflichtigen Angaben zu vermerken.

Köln, 23. Oktober 2013

Der Vorstand

Hans Peter Juretzki Edelgard Arzt Albert Klette

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang zum Jahresabschluss geprüft und gebilligt.

Er schlägt der Generalversammlung vor, den Jahresabschluss etc. zu genehmigen.

Köln, 6. November 2013

Der Aufsichtsrat

Richard Braun	Frank Hemmersbach	Willi Esser
- Vorsitzender -	- stellv. Vorsitzender -	- Schriftführer -

Bernhard Garisch	Boris Müller	Knut Wörner

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sowohl den Prüfungsbericht als auch den Lagebericht zur Kenntnis genommen. Er stimmt mit den dort festgestellten wesentlichen Tatsachen überein.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand und auch von Mitgliedern und Mietern informieren lassen. In sämtliche Entscheidungen, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung waren, wurde er unmittelbar eingebunden Er hat gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und ergebnisorientiert.

Der Aufsichtsrat setzte sich nach der konstituierenden Sitzung vom 11. Dezember 2012 wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Herr Richard Braun
Stellv. Vorsitzender	Herr Frank Hemmersbach
Schriftführer	Herr Boris Müller
Stellv. Schriftführer	Herr Bernhard Garisch
Aufsichtratsmitglieder	Herr Willi Esser
	Herr Knut Wörner

Zur effizienten Wahrnehmung unserer Aufgaben haben wir auch dieses Jahr wieder projektbezogene Ausschüsse gebildete, welche sich aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen.

Revisionskommission:	**Wohnungs-, Bau- u. Fachkommission:**
Herr Richard Braun	Herr Willi Esser
Herr Bernhard Garisch	Herr Frank Hemmersbach
Herr Boris Müller	Herr Knut Wörner

Mietkommission:	**Servicekommission:**
Herr Richard Braun	Herr Richard Braun
Herr Bernhard Garisch	Herr Bernd Garisch
Herr Frank Hemmersbach	Herr Boris Müller
weitere nach Auftrag des AR	

Im Berichtsjahr 2012 hat der Aufsichtsrat 7 Sitzungen, davon in 5 gemeinsame Sitzungen abgehalten.

Als Schwerpunkt unserer Beratungen und Prüfungen in den Sitzungen sind die folgenden Themenkreise aufzuführen:

a. der Jahresabschluss 2012 und seine Erörterung mit dem Verbandsprüfer
b. die Geschäftsführung und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft
c. die wirtschaftliche Durchführbarkeit der anstehenden Neubaumaßnahmen
d. die wirtschaftliche Durchführung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen wie
e. die Modernisierung/Instandsetzung der Immobilien Sandweg, U. Kirschen 27, Zollstock Metternicherstr. und Dünnwald
f. den Stand der Genehmigungen und der Aufstellung der beschafften Garagen
g. die Gewerbeimmobilie Höninger Weg und ihre Vermietung
h. die Kündigung des Mieters “Ton-Studio Friedrich-Ebert-Saal” und die weitere Verwendung
i. die Mitfinanzierung und Aufstellung eines Bücherschrankes auf dem Josef-Esser-Platz

Die Revisionskommission hat in 4 Sitzungen die Buchführung einschließlich des Zahlungsverkehrs und des Belegwesens, das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Es gab keinerlei Beanstandungen. Zu verschiedenen Vorgängen gab die Revisionskommission Empfehlungen und Anregungen.

Die Wohnungskommission hat sich in gemeinsam organisierten Ortsteilbegehungen über den Stand von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen informiert. Weiterhin konnte hier ein Überblick zum Zustand des gesamten Genossenschaftsgebietes geholt werden.

Der externe Abschlussprüfer, der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.v. hat an der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und des Vorstandes über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2012, der Schlussbesprechung teilgenommen. Hier wurde unserer Geschäftsführung und

den Gremien der Genossenschaft eine ordnungsgemäße und an den wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgerichtete, dem Genossenschaftsgesetz folgende, Geschäftsführung testiert.

Zusätzlich zu der Sitzung ließen sich der Aufsichtsratsvorsitzende und der Geschäftsführer vom externen Abschlussprüfer zum Prüfungsverlauf berichten.

Schon hier wurde festgestellt:

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Rechnungswesen, der Jahresabschluss zum 31.12.2012 und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr entsprechen nach der Prüfung den gesetzlichen Vorschriften.

Die Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf.

Der Aufsichtsrat stimmt nach Prüfung des Lageberichtes, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2012, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns 2012 zu.

Der Aufsichtsrat schlägt der Versammlung vor:

a) den Lagebericht des Vorstandes
b) den Jahresabschluss
c) den Bericht des Aufsichtsrates

zu genehmigen und

a. den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 42.706,82
(Gewinnvortrag aus 2011 von € 75.234,11 abzüglich Jahresfehlbetrag 2012 von € 32.527,29)
auf neue Rechnung vorzutragen

sowie

b. Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit, den Mitgliedern für das in die Genossenschaft gesetzte Vertrauen.

Köln, den 13. Oktober 2013

Richard Braun
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Protokoll der Generalversammlung vom 11. Dezember 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Richard Braun, eröffnete die Generalversammlung im ehemaligen „Friedrich-Ebert-Saal“ der Kölner Gartensiedlung, Josef-Esser-Platz 8 um 19.10 Uhr und stellte die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung fest.

Anwesend:
106 der im Genossenschaftsregister eingetragenen Mitglieder einschließlich Stimmvollmachten nach § 30Abs. 2 der Satzung und 3 Gäste.

Totenehrung:
Den im Berichtsjahr verstorbenen Mitgliedern wurde durch eine Schweigeminute gedacht.

Tagesordnung:
TOP 1:
Vorlage des Lageberichtes sowie der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr 2011

TOP 2:
Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.

TOP 3:
Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2010 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

TOP 4:
Genehmigung des Jahresabschlusses 2011.

TOP 5:
Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

TOP 6:
Wahlen zum Aufsichtsrat.
Turnusmäßig scheiden die Herren Richard Braun und Willi Esser aus dem Aufsichtsrat aus, Wiederwahl von Herrn Braun und Herrn Esser ist zulässig.

TOP 7:
Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

TOP 8:
Verschiedenes.

Auf Nachfrage von Richard Braun werden keine Änderungen zur Tagesordnung gewünscht und keine zusätzlichen Anträge gestellt. Die Tagesordnung wurde demnach angenommen.

Zu TOP 1

- Auf die Verlesung des Lageberichtes, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang wurde verzichtet, da diese Unterlagen den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugeschickt wurden. Es sind Kennzahlen im Bericht, die in ausführlicher Form angefordert werden können.
- Nach der Begrüßung erläuterte Herr Juretzki die Aktivitäten der KGS anhand eines Power Point Vortrages und stellte wesentliche Jahresabschlusskennzahlen vor.
- Insbesondere berichtete Herr Juretzki ausführlich über den aktuellen Status aller laufenden Sanierungsmaßnahmen. Zudem gab er einen Ausblick über anstehende Sanierungsprojekte sowie über die Öffentlichkeitsarbeit (speziell über die Internetseite).

Es erfolgten hierzu keine Fragen aus den Reihen der Mitglieder. Herr Juretzki bedankte sich bei den Mitarbeitern sowie auch beim Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit.

Zu TOP 2
Herr Braun trug den Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen vor. Fragen hierzu wurden nicht gestellt.

Zu TOP 3
Herr Braun, berichtete über die Prüfungen und den Bericht des Verbandes Wohnungswirtschaft Rheinland e.V. zum Geschäftsjahr 2010. Es wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und die gesetzlichen sowie die satzungsgemäßen Bedingungen erfüllt wurden. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Hierzu gab es keine Wortmeldung.

Zu TOP 4

Die Generalversammlung stimmte den Beschlussvorschlägen des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2011

a) den Lagebericht des Vorstandes
b) den Jahresabschluss
c) den Bericht des Aufsichtsrates

zu genehmigen und

d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 75.234,11 (Jahresüberschuss 2011 von € 222.877,09 zuzüglich Gewinnvortrag von € 74.357,02 nach Zuführung von € 23.000,00 in die gesetzlichen Rücklage und 199 T€ in die Bauerneuerungsrücklage) auf neue Rechnung vorzutragen

bei einer Enthaltungen zu.

Zu TOP 5

- Dem Vorstand wurde auf Antrag aus der Generalversammlung bei einer Enthaltung Entlastung erteilt.
- Dem Aufsichtsrat wurde auf Antrag der Generalversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

Zu TOP 6

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratmitglieder, Herr Richard Braun und Herr Willi Esser, stellten sich zur Wiederwahl. Aus der Versammlung erfolgten zwei weitere Vorschläge: Herr Dieter Koch und Herr Henning Wörner. Altersbedingt konnte Herr Koch jedoch nicht kandidieren, da er das zulässige Höchstalter mit seinen 70 Jahren bereits überschritten hatte.

Nach einer kurzen Vorstellung der Kandidaten (Herr Esser war terminlich verhindert) erfolgte die Wahl in offener Abstimmung in getrennten Wahlgängen.

Ergebnis für Herrn Braun: Mehrheitlich bei 7 Enthaltungen

Ergebnis für Herrn Esser: Mehrheitlich bei 5 Enthaltungen.

Die beiden Herren nahmen die Wahl an (Herr Esser hatte dies im Falle einer Wahl bereits im Vorfeld zugesagt).

Zu TOP 7

Es wurden keine Fragen und Themen schriftlich eingereicht.

Zu TOP 8

Es gab diverse Wortmeldungen aus der Versammlung, die vorgetragen und ausführlich diskutiert wurden:

- Herr Juretzki beantwortet drei Fragen zur Betriebskostenabrechnung sowie zur Regelung der vollzogenen Mieterhöhung
- Er berichtet ferner über die geplante moderne Heizungs- und Warmwasseranlage Am Langen Stein Häuser 12-16 (solarunterstützt)
- Die Mängelbeseitigung der Schimmelproblematik Am Langen Stein 10 ist in Arbeit.

Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2013 zugehen.

Ende der Sitzung am 11.12.2012 um 20:35 Uhr

Richard Braun
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Der Vorstand

Hans Peter Juretzki | Edelgard Arzt | Albert Klette

Nachruf

Im Berichtsjahr 2012 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

Ursula **Andre** (✞ 31.07.2012)

Katharina **Comuth** (✞ 13.05.2012)

Luise **Diedirchs** (✞ 02.05.2012)

Josefine **Franke** (✞ 01.11.2012)

Richard **Geberzahn** (✞ 31.08.2012)

Francesco **Gigantelli** (✞ 04.06.2012)

Anna Gertrud Auguste **Hoppe** (✞ 28.2.2012)

Galina Volédmarovna **Karasik** (✞ 05.04.2012)

Hans Jürgen **Klein** (✞ 27.04.2012)

Anton **Köhnlein** (✞ 14.09.2012)

Alma Gerda Wilfriede **Kramer** (✞ 28.09.2012)

Friedrich **Leitermann** (✞ 17.03.2012)

Wilhelm **Merkens** (✞ 06.12.2012)

Luzie **Nolden** (✞ 6.02.2012)

Bruno Addi Alwin **Pogorzelski** (✞ 20.04.2012)

Helga **Polch** (✞ 19.09.2012)

Mechtilde **Pütz** (✞ 19.10.2012)

Johannes Heinrich **Rottkirchen** (✞ 28.12.2012)

Waltraud **Schmengler** (✞ 06.06.2012)

Alke Dorothea **von Seggern** (✞ 06.06.2012)

Hildegard **Wolf** (✞ 10.05.2012)

Werena Gerda **Wolff** (✞ 06.10.2012)

Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

Satzung

der

Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG

50827 Köln (Bickendorf) Unter Kirschen 1a

Inhalt

I. Firma und Sitz der Genossenschaft (§ 1)

II. Gegenstand der Genossenschaft (§ 2)

III. Mitgliedschaft (§§ 3 – 12)

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder (§§ 13 – 16)

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme (§§ 17 – 19)

VI. Organe der Genossenschaft (§§ 20 – 36)

Allgemeines (§ 20)

Vorstand (§§ 21 – 23)

Aufsichtsrat (§§ 24 – 27)

Vorstand und Aufsichtsrat (§§ 28 – 29)

Mitgliederversammlung (§§ 30 – 36)

VII. Rechnungslegung (§§ 37 – 38)

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustdeckung (§§ 39 – 41)

IX. Bekanntmachungen (§ 42)

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband (§ 43)

XI. Auflösung und Abwicklung (§ 44)

I. Firma und Sitz der Genossenschaft

§ 1

Die Genossenschaft führt die Firma

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Sie hat ihren Sitz in

Köln

II. Gegenstand der Genossenschaft

§ 2
Gegenstand

(1) Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft.

(2) Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie überlässt diese zu angemessenen Preisen.

(3) Sie kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen betreuen und fremde Wohnungen bewirtschaften.

(4) Die Genossenschaft führt die Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Rahmen dieser Satzung.

(5) Die Genossenschaft war am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Sie darf nur die Tätigkeit einer von der Körperschaftsteuer befreiten Genossenschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG betreiben.

(6) Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Köln.

(7) Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

III. Mitgliedschaft

§ 3
Mitglieder

Mitglieder können werden

a. Einzelpersonen
b. Personengesellschaften des Handelsrechts sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts.

§ 4
Erwerb der Mitgliedschaft

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer vom Bewerber zu unterzeichnenden unbedingten Erklärung, die den Erfordernissen des Genossenschaftsgesetzes entsprechen muss. Über die Aufnahme beschließt der Vorstand.

2. Die Mitgliedschaft entsteht durch Beschluss des Vorstandes.

§ 5
Eintrittsgeld

1. Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld von € 100,00 zu zahlen.

2. Das Eintrittsgeld ist zu erlassen
   a. dem Ehegatten und den minderjährigen Kindern eines Mitgliedes
   b. einem Beitretenden, der bereits Mitglied einer anderen Baugenossenschaft ist, auf Antrag.

§ 6
Beendigung der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft endet durch:
   a. Kündigung,
   b. Übertragung des Geschäftsguthabens,
   c. Tod,
   d. Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder einer Personengesellschaft des Handelsrechts,
   e. Ausschluss.

§ 7
Kündigung der Mitgliedschaft

1. Das Mitglied kann zum Schluss eines Geschäftsjahres durch Kündigung seinen Austritt aus der Genossenschaft erklären.

2. Die Kündigung muss 2 Jahre vorher schriftlich erfolgen. Sie muss spätestens am letzten Tag des Geschäftsjahres, in dem sie ausgesprochen wird, der Genossenschaft zugegangen sein.

3. Das Mitglied hat ein auf einen Monat befristetes außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 67 a GenG, wenn die Mitgliederversammlung
   a. eine wesentliche Änderung des Gegenstandes der Genossenschaft,
   b. die Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
   c. die Verlängerung der Kündigungsfrist über 2 Jahre hinaus,
   d. die Einführung oder Erweiterung der Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder von anderen Leistungen der Genossenschaft oder zur Erhebung von Sach- und Dienstleistungen

   beschließt.

4. Das Mitglied scheidet aus der Genossenschaft zu dem in der Liste der Genossen vermerkten Jahresschluss aus, bei verspäteter Eintragung jedoch erst mit dem Schluss des Jahres, in dem die Eintragung bewirkt wird.

§ 8
Übertragung des Geschäftsguthabens

1. Ein Mitglied kann jederzeit sein Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen übertragen und hierdurch aus der Genossenschaft ohne Auseinandersetzung ausscheiden. Die Übertragung bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Als Zeitpunkt des Ausscheidens gilt der Tag der Eintragung in die Liste der Genossen.

2. Ist der Erwerber nicht Mitglied der Genossenschaft, so muss er die Mitgliedschaft erwerben. Ist der Erwerber bereits Mitglied, so ist das Geschäftsguthaben des Ausgeschiedenen seinem Geschäftsguthaben zuzuschreiben. Wird durch die Zuschreibung der Betrag der bisher übernommenen Geschäftsanteile überschritten, so hat der Erwerber entsprechend der Höhe des neuen Geschäftsguthabens einen oder mehrere Anteile zu übernehmen.

§ 9
Beendigung der Mitgliedschaft im Todesfall

Stirbt ein Mitglied, so geht die Mitgliedschaft auf die Erben über. Sie endet jedoch mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Mehrere Erben können das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung nur durch einen gemeinschaftlichen Vertreter ausüben.

§ 10
Beendigung der Mitgliedschaft
durch Auflösung oder Erlöschen einer juristischen Person oder Handelsgesellschaft

Wird eine juristische Person oder eine Handelsgesellschaft aufgelöst oder erlischt sie, so endet die Mitgliedschaft mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem die Auflösung oder das Erlöschen wirksam geworden ist. Führt die Auflösung oder das Erlöschen zu einer Gesamtrechtsnachfolge, so setzt der Gesamtrechtsnachfolger die Mitgliedschaft bis zum Schluss des Geschäftsjahres fort.

§ 11
Ausschließung eines Mitgliedes

1. Ein Mitglied kann zum Schluss des Geschäftsjahres aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden,
   a. wenn es nicht mehr die Fähigkeiten besitzt, öffentliche Ämter zu bekleiden, an öffentlichen Wahlen teilzunehmen oder gewählt zu werden, oder wenn ihm als Ausländer die Aufenthaltsgenehmigung entzogen wird; das gilt sinngemäß für die zur gesetzlichen Vertretung juristischer Personen berufenen Organe sowie für die vertretungsberechtigten Gesellschafter von Personenhandelsgesellschaften,
   b. wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht innerhalb von 3 Monaten die ihm nach Gesetz, Satzung oder Vertrag der Genossenschaft gegenüber obliegenden Verpflichtungen erfüllt. Dies gilt insbesondere dann, wenn dadurch die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des Ansehens der Genossenschaft, ihrer Leistungsfähigkeit oder der Belange ihrer Mitglieder herbeigeführt wird,
   c. wenn es in anderer Weise durch ein genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft, bei verminderter Zurechnungsfähigkeit oder bei Unzurechnungsfähigkeit unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft oder ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht,
   d. wenn über sein Vermögen Konkurs oder ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet wird,
   e. wenn es unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt der Genossenschaft länger als drei Jahre unbekannt ist.

2. Der Ausschluss erfolgt durch Beschluss des Vorstandes. Dem auszuschließenden Mitglied ist vorher die Möglichkeit zu geben, sich zu dem Ausschluss zu äußern.

3. Der Ausschließungsbeschluss ist dem Ausgeschlossenen unverzüglich vom Vorstand durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Vom Zeitpunkt der Absendung des Briefes an kann der Ausgeschlossene weder an der Mitgliederversammlung noch an einer Wahl der Vertreter für die Vertreterversammlung teilnehmen.

4. Der Ausgeschlossene kann innerhalb eines Monats nach Eingang des Ausschließungsbeschlusses durch einen an den Vorstand gerichteten eingeschriebenen Brief gegen den Beschluss Berufung einlegen. Über die Berufung entscheidet der Aufsichtsrat.

5. In dem Verfahren vor dem Aufsichtsrat sind die Beteiligten zu hören. Über die Verhandlung und die Entscheidung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Beschluss ist mit Gründen zu versehen. Die Niederschrift und der Beschluss sind vom Vorsitzenden und mindestens zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates zu unterzeichnen. Der Beschluss ist den Beteiligten in der Form des Abs. 3 Satz 1 mitzuteilen.

6. Ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates kann erst ausgeschlossen werden, wenn die Mitgliederversammlung den Widerruf der Bestellung oder die Abberufung (§ 34 Buchst. j) beschlossen hat.

§12
Auseinandersetzung

1. Mit dem Ausgeschiedenen hat sich die Genossenschaft auseinanderzusetzen. Maßgebend ist die Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist (§ 34 Buchst. d).
2. Der Ausgeschiedene kann lediglich sein Auseinandersetzungsguthaben, nicht auch einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen. Das Auseinandersetzungsguthaben wird berechnet nach dem Geschäftsguthaben des Mitgliedes (§ 17 Abs. 7).

3. Das Auseinandersetzungsguthaben ist dem Ausgeschiedenen binnen 6 Monaten seit dem Ende des Geschäftsjahres, zu dem das Ausscheiden erfolgt ist, auszuzahlen. Die Auszahlung soll innerhalb von zwei Wochen nach Feststellung der Bilanz (Abs. 1) nach näherer Bestimmung der Genossenschaft erfolgen. Der Ausgeschiedene kann jedoch die Auszahlung nicht vor Ablauf von 6 Monaten nach seinem Ausscheiden und nicht vor Feststellung der Bilanz verlangen. Soweit die Feststellung der Bilanz erst nach Ablauf von 6 Monaten nach Ausscheiden des Mitgliedes erfolgt, ist das Auseinandersetzungsguthaben von Beginn des 7. Monats an mit 4 % zu verzinsen. Der Anspruch auf Auszahlung verjährt in zwei Jahren.

4. Weist die der Auseinandersetzung zugrunde liegende Bilanz einen Verlust aus, der die Geschäftsguthaben und die gesetzliche Rücklage übersteigt, so hat der Ausgeschiedene den auf ihn entfallenden Anteil an die Genossenschaft zu zahlen. Dieser Anteil wird nach dem Verhältnis der Haftsumme des Ausgeschiedenen zur Gesamthaftsumme aller Mitglieder einschließlich der zum Schluss des gleichen Geschäftsjahres Ausgeschiedenen berechnet; er ist auf die Haftsumme des Ausgeschiedenen (§ 19) beschränkt. Der Ausgeschiedene ist auch dann zur Verlustdeckung heranzuziehen, wenn der Verlust auf neue Rechnung vorgetragen wird. Die Auseinandersetzungsforderung der Genossenschaft wird 2 Wochen nach der Mitgliederversammlung, die die Bilanz festgestellt hat, fällig.

IV. Rechte und Pflichten der Mitglieder

§ 13
Rechte der Mitglieder

1. Alle Mitglieder haben gleiche Rechte. Sie üben diese in Angelegenheit der Genossenschaft gemeinschaftlich durch Beschlussfassung der Mitgliederversammlung aus.

2. Aus den Aufgaben der Genossenschaft ergibt sich insbesondere das Recht jedes Mitgliedes auf
   a. wohnliche Versorgung durch Nutzung einer Genossenschaftswohnung. Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums.
   b. Betreuung durch die Genossenschaft bei der Errichtung eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums.
   c. Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft nach den dafür getroffenen Bestimmungen sowie das Recht auf Teilnahme an sonstigen Vorteilen, die die Genossenschaft ihren Mitgliedern gewährt, nach Maßgabe der hierfür gemäß § 28 aufgestellten Grundsätze.

3. Das Mitglied ist aufgrund der Mitgliedschaft vor allem berechtigt,
   a. weitere Geschäftsanteile zu übernehmen (§ 17).
   b. das Stimmrecht in der Mitgliederversammlung auszuüben (§ 30), sofern die Teilnahme nicht gem. § 11 Abs. 3 ausgeschlossen ist.
   c. in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe die Berufung einer Mitgliederversammlung oder die Ankündigung von Gegenständen zur Beschlussfassung in einer bereits einberufenen Mitgliederversammlung zu fordern (§ 32 Abs. 3).
   d. die Ernennung oder Abberufung von Liquidatoren in einer vom zehnten Teil der Mitglieder unterschriebenen Eingabe beim Gericht zu beantragen (§ 44 Abs. 2).
   e. Auskunft in der Mitgliederversammlung zu verlangen (§ 36).
   f. am Bilanzgewinn der Genossenschaft teilzunehmen (§ 40).
   g. das Geschäftsguthaben durch schriftliche Vereinbarung auf einen anderen zu übertragen (§ 8).
   h. den Austritt aus der Genossenschaft zu erklären (§ 7).
   i. freiwillig übernommene Geschäftsanteile nach Maßgabe von § 18 zu kündigen.
   j. die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 12 zu fordern.
   k. Einsicht in die Niederschrift über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung zu nehmen sowie auf seine Kosten eine Abschrift des in der Geschäftsstelle ausgelegten Jahresabschlusses, des Lageberichts und der Bemerkungen des Aufsichtsrates zu fordern (§§ 33 Abs. 5, 38 Abs. 1).

§ 14
Recht auf wohnliche Versorgung

1. Das Recht auf Nutzung einer Genossenschaftswohnung sowie das Recht auf Erwerb eines Eigenheimes oder einer Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigentums steht ebenso wie das Recht auf Inanspruchnahme von Betreuungsleistungen ausschließlich Mitgliedern der Genossenschaft zu.

2. Die Genossenschaft soll angemessene Preise für die Überlassung des Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen bilden, d.h. eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie der ausreichenden Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtrentabilität der Genossenschaft ermöglichen. Ein Anspruch des einzelnen Mitgliedes kann hieraus nicht abgeleitet werden.

§ 15
Überlassung und Zuweisung von Wohnungen und Eigenheimen

1. Die Überlassung einer Genossenschaftswohnung begründet ein dauerndes Nutzungsrecht des Mitgliedes.

2. Das Nutzungsverhältnis an einer Genossenschaftswohnung kann während des Bestehens der Mitgliedschaft nur unter den im Nutzungsvertrag festgesetzten Bedingungen aufgehoben werden.

3. Wird dem Antrag eines Mitgliedes auf Erwerb eines Eigenheims, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts durch Beschluss nach Maßgabe der von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. d beschlossenen Grundsätze zugestimmt und ihm der Beschluss hierüber schriftlich mitgeteilt, so ist sowohl das Mitglied als auch die Genossenschaft berechtigt und verpflichtet, die zur Übertragung des Eigentums oder die zur Verschaffung des Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sobald die vereinbarten Leistungen erbracht sind.

§ 16
Pflichten der Mitglieder

1. Alle Mitglieder haben gleiche Pflichten.

2. Aus der Mitgliedschaft ergibt sich die Verpflichtung, zur Aufbringung der von der Genossenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigten Eigenmittel beizutragen durch
   a. Übernahme einer den Umfang der Inanspruchnahme von genossenschaftlichen Leistungen berücksichtigenden Anzahl von Geschäftsanteilen nach Maßgabe des § 17 und fristgemäße Zahlungen hierauf,
   b. Teilnahme am Verlust (§ 41)
   c. Zahlung eines Anteils am Fehlbetrag bei der Auseinandersetzung (§ 12 Abs. 4),
   d. weitere Zahlungen gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung nach Auflösung der Genossenschaft (§ 19 Abs. 2),
   e. Nachschüsse im Konkurs der Genossenschaft (§ 19 Abs. 1 Satz 2),
   f. Zahlung des Eintrittsgeldes (§ 5).

3. Das Mitglied ist verpflichtet, für die Errichtung und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums Gemeinschaftshilfe nach Maßgabe von Richtlinien zu leisten, die die Mitgliederversammlung beschließt.

4. Für die Inanspruchnahme der Genossenschaft hat das Mitglied ein vom Vorstand nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung festgesetztes Entgelt zu entrichten, die getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen, einen festgesetzten Finanzierungsbeitrag zu erbringen.

V. Geschäftsanteil, Geschäftsguthaben und Haftsumme

§ 17
Geschäftsanteile und Geschäftsguthaben

1. Das Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft aufgrund einer schriftlichen, unbedingten Beitrittserklärung durch Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Der Geschäftsanteil wird auf EURO 300,- festgesetzt.

2. Jedes Mitglied ist verpflichtet, zwei Anteile zu übernehmen. Jedes Mitglied, dem eine Wohnung, Geschäftsraum oder eine Garage überlassen worden ist oder wird, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile wie folgt zu erbringen:
   Zu übernehmen sind:
   a. für die Überlassung einer Wohnung mit bis zu 2 Zimmern und Küche ein zusätzlicher Geschäftsanteil,
   b. für die Überlassung von größeren Wohnungen zwei zusätzliche Geschäftsanteile,
   c. für die Überlassung einer Garage ein zusätzlicher Geschäftsanteil,
   d. für die Überlassung von Gewerberaum ist je angefangene 30 qm Nutzfläche ein Geschäftsanteil zu übernehmen.

3. Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Zahlungen in Teilbeträgen zulassen. Hierbei muss jedoch für jeden Pflichtanteil ein Zehntel sofort eingezahlt werden.

4. Über die Pflichtanteile hinaus können die Mitglieder weitere Anteile übernehmen, wenn die vorhergehenden Anteile bis auf den zuletzt neu übernommenen voll eingezahlt sind und der Vorstand die Übernahme zugelassen hat. Sie sind in gleich bleibenden monatlichen Teilbeträgen von EURO 30,- einzuzahlen. Die Einzahlung kann jedoch auch sofort in voller Höhe oder in höheren Teilbeträgen geleistet werden.

5. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll eingezahlt ist, ist die Dividende dem Geschäftsguthaben zuzuschreiben.

6. Die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, ist 50.

7. Die Einzahlungen auf den/die Geschäftsanteil(e) vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, bilden das Geschäftsguthaben des Mitgliedes.

§ 18
Kündigung freiwillig übernommener Anteile

1. Das Mitglied kann die Beteiligung mit einem oder mehreren seiner weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 4 zum Schluss eines Geschäftsjahres kündigen, soweit es nicht nach einer Vereinbarung mit der Genossenschaft zur Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen verpflichtet ist oder die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen Voraussetzung für eine von dem Mitglied in Anspruch genommene Leistung der Genossenschaft war. § 7 Abs. 2 gilt hier sinngemäß.

2. Ein Mitglied, das einzelne Geschäftsanteile gekündigt hat, kann nur den Teil seines Geschäftsguthabens beanspruchen, der auf die verbleibenden Geschäftsanteile, vermehrt um zugeschriebene Gewinnanteile, vermindert um abgeschriebene Verlustanteile, übersteigt. Für die Ermittlung des auszuzahlenden Teils des Geschäftsguthabens gilt § 12 sinngemäß. Soweit ein verbleibender Geschäftsanteil noch nicht voll eingezahlt ist (§ 17 Abs. 3-6), wird der auszahlungsfähige Teil des Geschäftsguthabens verrechnet.

§ 19
Nachschusspflicht

1. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Konkursmasse zu leisten. Die Haftsumme beträgt EURO 600,-. Bei Übernahme weiterer Anteile tritt eine Erhöhung der Haftsumme nicht ein.

2. Die Mitgliederversammlung kann nach Auflösung der Genossenschaft beschließen, dass die Mitglieder, soweit dies erforderlich ist, zur Deckung eines Fehlbetrages i. S. von
   a. § 87 a Abs. 1 GenG zu weiteren Einzahlungen auf den Geschäftsanteil verpflichtet sind, sofern sie diesen noch nicht voll eingezahlt haben.
   b. § 87 a Abs. 2 GenG weitere Zahlungen nach dem Verhältnis ihrer Geschäftsanteile zu leisten haben.
   c. Ein Mitglied kann jedoch zu weiteren Zahlungen nach § 87 a Abs. 2 GenG, höchstens bis zum Betrag in Anspruch genommen werden, der dem Gesamtbetrag seiner Geschäftsanteile entspricht.

VI. Organe der Genossenschaft

§ 20
Organe

1. Die Genossenschaft hat als Organe
   a. den Vorstand,
   b. den Aufsichtsrat,
   c. die Mitgliederversammlung

2. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, die Kosten des Geschäftsbetriebes nach den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung leistungsbezogen auszurichten.

3. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates dürfen in Angelegenheit der Genossenschaft einer für sie gewinnbringende Tätigkeit nur ausüben, wenn Vorstand und Aufsichtsrat dies beschlossen haben.

4. Mit Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates dürfen Geschäfte und Rechtsgeschäfte im Sinne § 2 der Satzung nur abgeschlossen werden, wenn der Aufsichtsrat dem Abschluss solcher Geschäfte zugestimmt hat.

5. Die Unabhängigkeit der Genossenschaft von Angehörigen des Bau- und Maklergewerbes und der Baufinanzierungsinstitute soll dadurch gewahrt werden, dass diese in den Organen der Genossenschaft nicht die Mehrheit der Mitglieder bilden.

§ 21
Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei, höchstens vier natürlichen Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

2. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig. Die Bestellung endet spätestens mit dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem das Vorstandsmitglied das 65. Lebensjahr vollendet. Die Bestellung kann vorzeitig nur durch die Mitgliederversammlung widerrufen werden (§ 34 Buchst. j).

3. Der Aufsichtsrat kann Mitglieder des Vorstandes bis zur Entscheidung durch die Mitgliederversammlung vorläufig ihres Amtes entheben. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln aller Mitglieder des Aufsichtsrates. Die Mitgliederversammlung ist unverzüglich einzuberufen. Den vorläufig des Amtes enthobenen Mitgliedern des Vorstandes ist in der Mitgliederversammlung Gehör zu geben.

4. Anstellungsverträge mit hauptamtlichen und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern können auch im Falle des Widerrufs der Bestellung als Vorstandsmitglied nur aus wichtigem Grund gekündigt werden, es sei denn, dass der Vertrag etwas anderes bestimmt.

5. Bei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern erlischt das Auftragsverhältnis mit dem Ablauf oder dem Widerruf der Bestellung. Sie können eine angemessene Vergütung erhalten, über die der Aufsichtsrat bestimmt.

§ 22
Leitung und Vertretung der Genossenschaft

1. Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

2. Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

3. Vorstandsmitglieder zeichnen für die Genossenschaft, indem sie der Firma der Genossenschaft oder der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen. Der Prokurist zeichnet in der Weise, dass er der Firma seinen Namen mit einem die Prokura andeutenden Zusatz beifügt.

4. Ist eine Willenserklärung gegenüber der Genossenschaft abzugeben, so genügt die Abgabe gegenüber einem Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

5. Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmte Arten von Geschäften ermächtigen. Das gilt sinngemäß für Vorstandsmitglieder, die in Gemeinschaft mit einem Prokuristen die Genossenschaft vertreten.

6. Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft aufgrund seiner Beschlüsse, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen sind. Er ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder beschlussfähig. Niederschriften über Beschlüsse sind von allen Vorstandsmitgliedern, die bei der Beschlussfassung anwesend waren, zu unterschreiben. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

7. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die von jedem Mitglied des Vorstandes zu unterzeichnen ist.

8. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat auf Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu berichten und in den Sitzungen des Aufsichtsrates, zu denen er eingeladen wird, Auskunft zu erteilen.

9. Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates und dessen Bericht vorzulegen.

§ 23
Sorgfaltspflicht des Vorstandes

1. Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden. Über vertrauliche Angaben und Geheimnisse

der Genossenschaft, namentlich Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, die ihnen durch die Tätigkeit im Vorstand bekannt geworden sind, haben sie Stillschweigen zu bewahren.

2. (2) Vorstandsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Genossenschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens als Gesamtschuldner verpflichtet. Sie haben nachzuweisen, dass sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft angewandt haben.

3. (3) Die Ersatzpflicht gegenüber der Genossenschaft tritt nicht ein, wenn die Handlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Mitgliederversammlung beruht. Die Ersatzpflicht wird dagegen nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Aufsichtsrat die Handlung gebilligt hat.

§ 24
Aufsichtsrat

1. Der Aufsichtsrat besteht aus 6 Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft sein.

2. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt. Ihre Amtszeit endet mit dem Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, nicht mitgerechnet. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. In den beiden ersten Jahren entscheidet darüber das Los, später die Amtsdauer, Wiederwahl ist zulässig. Die Amtsdauer eines Aufsichtsratsmitgliedes endet spätestens mit Ablauf des Geschäftsjahres, in dem der Gewählte das 65. Lebensjahr vollendet.

3. Ist ein Mitglied vorzeitig ausgeschieden, so beschränkt sich die Amtsdauer des an seiner Stelle gewählten Mitgliedes auf die restliche Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

4. Dauernd verhinderte Aufsichtsratsmitglieder sind durch die Mitgliederversammlung abzuberufen und durch Neuwahl zu ersetzen. Sinkt die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates unter die Mindestzahl (Abs. 1) oder unter die für die Beschlussfassung notwendige Anzahl (§ 27 Abs. 4), so muss unverzüglich eine Mitgliederversammlung einberufen werden, um Ersatzwahlen vorzunehmen.

5. Aufsichtsratsmitglieder können nicht zugleich Vorstandsmitglieder oder dauernd Vertreter von Vorstandsmitgliedern sein. Sie dürfen auch nicht in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Vertretern von verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. In dieser Zeit und bis zur erteilten Entlastung dürfen sie wegen ihrer Tätigkeit im Vorstand keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben.

6. Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, einen Schriftführer und deren Stellvertreter. Das gilt auch, sobald sich seine Zusammensetzung durch Wahlen verändert hat.

7. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung. Ihm steht eine angemessene Vergütung zu.

§ 25
Aufgaben des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt.

2. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern.

3. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

4. Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

5. Die Mitglieder des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse können ihre Obliegenheiten nicht anderen Personen übertragen. Der Aufsichtsrat kann sich zur Erfüllung seiner Überwachungspflicht der Hilfe sachverständiger Dritter bedienen.

§ 26
Sorgfaltspflicht des Aufsichtsrates

Für die Sorgfaltspflicht und Verantwortlichkeit der Aufsichtsratsmitglieder gilt § 23 sinngemäß.

§ 27
Sitzungen des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat hält nach Bedarf Sitzungen ab. Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Die Geschäftsordnung trifft die näheren Bestimmungen.

2. Der Aufsichtsrat soll den Vorstand in der Regel zu seinen Sitzungen einladen. Der Vorstand nimmt ohne Stimmrecht an den Sitzungen teil.

3. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates muss den Aufsichtsrat unverzüglich einberufen, wenn ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates oder der Vorstand unter Angabe des Zweckes und der Gründe dies verlangen.

4. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner von der Mitgliederversammlung gewählten Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Er fasst seine Beschlüsse mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

5. Schriftliche und telegrafische Beschlussfassungen des Aufsichtsrates sind nur zulässig, wenn kein Mitglied diesem Verfahren widerspricht.

6. Über die Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden und dem Schriftführer zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

7. Beschlüsse des Aufsichtsrates werden vom Vorsitzenden ausgeführt.

§ 28
Gegenstände der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung außer über die in §§ 11 Abs. 2 und 20 Abs. 3 genannten Angelegenheiten über

a) Aufstellung des Bauprogramms und seine zeitliche Durchführung,
b) die Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und für die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft,
c) die Grundsätze für die Leistung von Selbsthilfe,
d) die Grundsätze für die Veräußerung von Eigenheimen, Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, anderen Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten,
e) die Grundsätze für die Betreuung der Errichtung von Eigenheimen und Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder des Dauerwohnrechts, für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die Verwaltung fremder Wohnungen,
f) die Grundsätze für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,
g) die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen (im gemeinnützigen Sinne) sowie an sonstigen Unternehmen oder Zusammenschlüssen,
h) die Beteiligung an juristischen Personen oder Personengesellschaften,
i) die Erhebung und Höhe des Eintrittsgeldes,
j) die Erteilung einer Prokura und über Anstellungsverträge mit Prokuristen,
k) Betriebsvereinbarungen,
l) den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
m) die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnisrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes (§ 38 Abs. 2),
n) die Vorbereitung aller Vorlagen an die Mitgliederversammlung,
o) Bestimmungen über das Wahlverfahren bei der Einführung der Vertreterversammlung.

§ 29
Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat

1. Gemeinsame Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates sollen regelmäßig, mindestens vierteljährlich abgehalten werden. Die Sitzungen werden in der Regel auf Vorschlag des Vorstandes vom

Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet. Auf Verlangen des Prüfungsverbandes ist eine gemeinsame Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates einzuberufen.

2. Zur Beschlussfähigkeit der gemeinsamen Sitzungen ist erforderlich, dass jedes der Organe für sich beschlussfähig ist. Jedes Organ beschließt getrennt. Anträge, deren Annahme nicht jedes der beiden Organe ordnungsgemäß beschließt, gelten als abgelehnt. Beschlüsse über Aufstellung und Änderung der Wahlordnung zur Vertreterversammlung müssen vom Vorstand einstimmig gefasst werden.

3. Über die Beschlüsse der gemeinsamen Sitzungen sind vom Schriftführer des Aufsichtsrates Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden, dem Schriftführer und einem Vorstandsmitglied zu unterschreiben sind. Die Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Niederschriften ist sicherzustellen.

§ 30
Stimmrecht

1. In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied hat sein Stimmrecht persönlich auszuüben. Die Erteilung von Stimmvollmacht ist ausgeschlossen.

2. Das Stimmrecht geschäftsunfähiger oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkter natürlicher Personen sowie das Stimmrecht von juristischen Personen wird durch ihre gesetzlichen Vertreter, das Stimmrecht von Personenhandelsgesellschaften durch zur Vertretung ermächtigte Gesellschafter ausgeübt.

3. Niemand kann für sich das Stimmrecht ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob er zu entlasten oder von einer Verbindlichkeit zu befreien ist oder ob die Genossenschaft gegen ihn einen Anspruch geltend machen soll.

§ 31
Mitgliederversammlung

1. Die ordentliche Mitgliederversammlung muss spätestens bis zum 30.06. jeden Jahres stattfinden.

2. Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) sowie den Lagebericht nebst den Bemerkungen des Aufsichtsrates vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

3. Außerordentliche Mitgliederversammlungen sind, abgesehen von den im Genossenschaftsgesetz oder in dieser Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen, einzuberufen, wenn es im Interesse der Genossenschaft erforderlich ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Prüfungsverband die Einberufung zur Besprechung des Prüfungsergebnisses oder zur Erörterung der Lage der Genossenschaft für notwendig hält.

§ 32
Einberufung der Mitgliederversammlung

1. Die Mitgliederversammlung wird in der Regel vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen. Das gesetzliche Recht des Vorstandes auf Einberufung der Mitgliederversammlung wird dadurch nicht berührt.

2. Die Einladung zur Mitgliederversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eine den Mitgliedern zugegangene schriftliche Mitteilung oder durch einmalige Bekanntmachung im „Kölner Stadt-Anzeiger“ und in der „Kölnischen Rundschau“. Die Einladung ergeht vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder vom Vorstand, falls dieser die Mitgliederversammlung einberuft. Zwischen dem Tag der Mitgliederversammlung und dem Tag der Absendung der Einladung oder dem Datum der die Bekanntmachung enthaltenden Zeitungen muss ein Zeitraum von mindestens 7 Tagen liegen. Dabei wird der Tag der Absendung oder der Veröffentlichung und der Tag der Mitgliederversammlung nicht mitgezählt.

3. Die Mitgliederversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn der zehnte Teil der Mitglieder dies in einer von ihnen unterschriebenen Eingabe unter Anführung des Zweckes und der Gründe verlangt. Fordert der zehnte Teil der Mitglieder rechtzeitig (Abs. 4 Satz 2) in gleicher Weise die Beschlussfassung über bestimmte, zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehörende Gegenstände, so müssen diese auf die Tagesordnung gesetzt werden.

4. Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung gemäß Abs. 3, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

gehören, aufgenommen werden, wenn sie spätestens 3 Tage vor der Mitgliederversammlung in der in Abs. 2 festgesetzten Form bekannt gemacht worden sind.

5. Dasselbe gilt für Anträge des Vorstandes oder des Aufsichtsrates. Der in der Mitgliederversammlung gestellte Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Mitgliederversammlung braucht nicht angekündigt zu werden.

§ 33
Leitung der Mitgliederversammlung und Beschlussfassung

1. Die Leitung der Mitgliederversammlung hat der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder bei seiner Verhinderung der stellvertretende Vorsitzende. Sind beide verhindert, so hat ein Mitglied des Vorstandes die Versammlung zu leiten. Der Versammlungsleiter ernennt einen Schriftführer sowie die Stimmenzähler.

2. Abstimmungen erfolgen nach Ermessen des Versammlungsleiters durch Handerheben oder Aufstehen. Auf Antrag kann die Mitgliederversammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, geheim durch Stimmzettel abzustimmen. Bei der Beschlussfassung zu § 34 h-j, l, m, p, q und s der Satzung ist durch Stimmzettel geheim abzustimmen, wenn dies auf Antrag eines Mitgliedes mit einem Zehntel der abgegebenen Stimmen beschlossen wird.

3. Für die Feststellung, ob ein Beschluss zustande gekommen ist, werden nur die abgegebenen Stimmen gezählt. Stimmenthaltungen werden nicht berücksichtigt. Das gleiche gilt, wenn bei Wahlen durch Stimmzettel unbeschriebene oder den Wahlvorschlägen nicht entsprechende Stimmzettel (ungültige Stimmzettel) abgegeben werden. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

4. Wahlen erfolgen aufgrund von Einzelwahlvorschlägen, die in der Mitglieder-versammlung zu machen sind. Es können nur einzelne Personen vorgeschlagen werden; Listenwahlvorschläge sind nicht zulässig.
Sowohl bei der Verwendung von Stimmzetteln als auch bei der Wahl ohne Stimmzettel ist über die vorgeschlagenen Personen einzeln abzustimmen, ist nur eine Person zu wählen, so ist diejenige gewählt, die die meisten Stimmen erhalten hat. Sind mehrere Personen zu wählen, so sind diejenigen gewählt, die die höchsten Stimmenzahlen erhalten haben. Bei Stimmengleichheit wird bezüglich der Personen, die gleiche Stimmenzahl erreicht haben, erneut abgestimmt. Wird auch dann keine Mehrheit erreicht, so entscheidet das Los. Dies gilt auch bei einer Wiederwahl.

5. Über die Beschlüsse der Mitgliederversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen. Sie muss den Ort und den Tag der Versammlung, den Namen des Vorsitzenden sowie Art und Ergebnis der Abstimmung und die Feststellung des Vorsitzenden über die Beschlussfassung enthalten. Bei Wahlen sind die Namen der vorgeschlagenen Personen und die Zahl der auf sie entfallenden Stimmen anzugeben. Eine Aufbewahrung der Stimmzettel ist nicht erforderlich. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und den anwesenden Mitgliedern des Vorstandes zu unterschreiben. Die Belege über die Einberufung sind als Anlage beizufügen. Jedem Mitglied ist die Einsicht in die Niederschrift zu gestatten. Die Niederschrift ist von der Genossenschaft aufzubewahren.

6. Wird eine Änderung der Satzung beschlossen, die
   - die Erhöhung des Geschäftsanteils,
   - die Erweiterung der Pflichtbeteiligung,
   - die Erweiterung der Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von Nachschüssen,
   - die Verlängerung der Kündigungsfrist auf eine längere Frist als 2 Jahre oder eine wesentliche Änderung des Gegenstandes des Unternehmens

   betrifft, so ist in der Niederschrift außerdem ein Verzeichnis der erschienenen oder gem. § 30 Abs. 2 vertretenen Mitglieder beizufügen.

§ 34
Zuständigkeit der Mitgliederversammlung

Der Zuständigkeit der Mitgliederversammlung unterliegt die Beschlussfassung über

a) den Lagebericht des Vorstandes,
b) den Bericht des Aufsichtsrates,
c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 59 GenG.,
d) die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz und Gewinn- und Verlust-rechnung, Anhang),
e) die Verwendung des Bilanzgewinns,
f) die Deckung des Bilanzverlustes,
g) die Verwendung der gesetzlichen Rücklage zum Zwecke der Verlustdeckung,

h) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates,
i) die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern,
j) die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie den Widerruf der Bestellung und die fristlose Kündigung von Vorstandsmitgliedern,
k) die Genehmigung von Richtlinien für Gemeinschaftsleistungen,
l) die Durchführung von Prozessen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat,
m) die Wahl der Bevollmächtigten zur Vertretung der Genossenschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder, soweit sich die Prozesse aus ihrer Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglieder ergeben,
n) die Änderung der Satzung,
o) die Verpflichtung der Mitglieder zur Leistung von weiteren Einzahlungen zur Deckung eines Fehlbetrages gemäß § 19 Abs. 2,
p) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft, die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform,
q) die Auflösung der Genossenschaft und Wahl von Liquidatoren,
r) sonstige Gegenstände, für die die Beschlussfassung durch die Mitglieder-versammlung gesetzlich vorgeschrieben ist,
s) die Zustimmung zu der Satzung einer durch Verschmelzung neu gebildeten Genossenschaft sowie zur Bestellung des ersten Vorstandes und des ersten Aufsichtsrates nach Maßgabe von § 93 s Abs. 2 Nr. 3 GenG.,
t) die Zustimmung zu einer Wahlordnung für die Wahl von Vertretern zur Vertreterversammlung oder ihre Änderung (§ 43 a Abs. 4 Satz 7 GenG.),
u) die Wahl der von der Mitgliederversammlung zu bestimmenden Mitglieder des Wahlvorstandes.

§ 35
Mehrheitserfordernisse

1. Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht durch Gesetz oder Satzung Abweichendes bestimmt ist.

2. Beschlüsse der Mitgliederversammlung über
   a) den Widerruf der Bestellung von und die Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern,
   b) die Änderung der Satzung,
   c) Beschlüsse gemäß § 19 Abs. 2,
   d) die Verschmelzung mit einer anderen Genossenschaft oder die Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform,
   e) die Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft,
   f) die Auflösung der Genossenschaft
   bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen, soweit nicht § 385 m AktG etwas anderes bestimmt.

3. Beschlüsse über die Auflösung, Verschmelzung der Genossenschaft sowie über die Übertragung ihres Vermögens oder ihre Umwandlung in eine Aktiengesellschaft können nur gefasst werden, wenn mindestens die Hälfte aller Mitglieder in der Mitgliederversammlung anwesend sind. Trifft das nicht zu, so ist nach mindestens 2 und höchstens 4 Wochen eine weitere Mitgliederversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Mitglieder mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen kann.

4. Beschlüsse, durch die eine Verpflichtung der Mitglieder zur Inanspruchnahme von Einrichtungen oder anderen Leistungen oder zur Leistung von Sachen oder Diensten eingeführt oder erweitert wird, bedürfen einer Mehrheit von mindestens neun Zehnteln der abgegebenen Stimmen.

§ 36
Auskunftsrecht

1. Jedem Mitglied ist auf Verlangen in der Mitgliederversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Genossenschaft zu geben, soweit das zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstandes der Tagesordnung erforderlich ist. Die Auskunft hat den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen.

2. Der Vorstand darf die Auskunft verweigern,
   a) soweit sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet ist, der Genossenschaft einen nicht unerheblichen Nachteil zuzufügen,

b) soweit sich der Vorstand durch die Erteilung der Auskunft strafbar machen oder soweit er eine gesetzliche, satzungsmäßige oder vertragliche Geheimhaltung verletzen würde.

3. Wird einem Mitglied eine Auskunft verweigert, so kann es verlangen, dass seine Frage und der Grund, aus dem die Auskunft verweigert worden ist, in die Niederschrift aufgenommen werden.

VII. Rechnungslegung

§ 37
Geschäftsbericht und Aufstellung des Jahresabschlusses

1. Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

2. Der Vorstand hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebs-organisation die Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft gewährleistet. Die Richtlinien des Spitzenverbandes sind zu beachten.

3. Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und einen Anhang) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie den gesetzlichen Vorschriften über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen. Die vorgeschriebenen Formblätter sind zu verwenden.

4. Zusammen mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand einen Lagebericht aufzustellen. Im Lagebericht sind zumindest der Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

5. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Bilanzverlustes unverzüglich nach ihrer Aufstellung dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorzulegen und sodann mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zuzuleiten.

§ 38
Vorbereitung der Beschlussfassung über den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung

1. Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und der Lagebericht des Vorstandes mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sind spätestens eine Woche vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder auszulegen oder ihnen sonst zur Kenntnis zu bringen; sie sollen möglichst jedem Mitglied in einem Abdruck zugesandt werden.

2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung eines Verlustes und dem Bericht des Aufsichtsrates der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

VIII. Rücklagen, Gewinnverteilung und Verlustrechnung

§ 39
Rücklagen

1. Es ist eine gesetzliche Rücklage zu bilden. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines aus der Bilanz sich ergebenden Verlustes bestimmt.

2. Der gesetzlichen Rücklage sind mindestens 10 % des Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrages zuzuweisen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat. Die gesetzliche Rücklage ist bei der Aufstellung der Bilanz zu bilden.

3. Im Übrigen können bei der Aufstellung des Jahresabschlusses andere Ergebnisrücklagen gebildet werden. Über die Zuweisung und ihre Verwendung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.

§ 40
Gewinnverteilung

1. Der Bilanzgewinn kann unter die Mitglieder als Gewinnanteil verteilt werden, er kann zur Bildung von anderen Ergebnisrücklagen verwandt oder auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2. Der Gewinnanteil darf 4 % des Geschäftsguthabens nicht übersteigen. Die Gewinnanteile sind 14 Tage nach der Mitgliederversammlung fällig. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Mitgliedern nicht zugewendet werden.

3. Fällige Gewinnanteile werden überwiesen oder mit Forderungen verrechnet. Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnanteile verjährt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Fälligkeit geltend gemacht wird.

4. Solange ein Geschäftsanteil nicht voll erreicht ist, wird der Gewinnanteil nicht ausgezahlt, sondern dem Geschäftsguthaben zugeschrieben. Das gilt auch, wenn das Geschäftsguthaben zur Deckung eines Verlustes vermindert worden ist.

§ 41
Verlustdeckung

Wird ein Bilanzverlust ausgewiesen, so hat die Mitgliederversammlung über die Verlustdeckung zu beschliessen, insbesondere darüber, in welchem Umfang der Verlust durch Verminderung der Geschäftsguthaben oder Heranziehung der gesetzlichen Rücklage zu beseitigen ist. Werden die Geschäftsguthaben zur Verlustdeckung herangezogen, so wird der Verlustanteil nicht nach den vorhandenen Geschäftsguthaben, sondern nach dem Verhältnis der satzungsmäßigen Pflichtanteile bei Beginn des Geschäftsjahres, für das der Jahresabschluss aufgestellt ist, berechnet, auch wenn diese noch rückständig sind.

IX. Bekanntmachungen

§ 42
Bekanntmachungen

1. Bekanntmachungen werden unter der Firma der Genossenschaft veröffentlicht; sie sind gemäß § 22 Abs. 2 und 3 von einem Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen zu unterzeichnen. Bekanntmachungen des Aufsichtsrates werden unter Nennung des Aufsichtsrates vom Vorsitzenden oder bei Verhinderung von seinem Stellvertreter unterzeichnet.

2. Bekanntmachungen werden im „Kölner Stadt-Anzeiger“ oder in der „Kölnischen Rundschau“ veröffentlicht.

3. Sind Bekanntmachungen in dem in § 32 Abs. 2 bzw. im vorstehenden Abs. 2 genannten Blatt nicht zu erreichen, so werden sie in einem vom Registergericht zu bestimmenden Blatt veröffentlicht, bis die Mitgliederversammlung ein anderes Blatt bestimmt hat und eine entsprechende Satzungsänderung in das Genossenschaftsregister eingetragen ist.

X. Prüfung der Genossenschaft, Prüfungsverband

§ 43
Prüfung

1. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sind die betrieblichen Organisationen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und anderer Gesetze in jedem Geschäftsjahr zu prüfen. Im Rahmen der Prüfung ist der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen.

2. Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.

3. Der Prüfungsverband kann auf Antrag der Genossenschaft auch Sonderprüfungen durchführen.

4. Der Vorstand der Genossenschaft ist verpflichtet, die Prüfung sorgfältig vorzubereiten. Er hat den Prüfern alle Unterlagen und geforderte Aufklärungen zu geben, die für die Durchführung der Prüfung benötigt werden. Im Übrigen sind für die Prüfung die Richtlinien des Spitzenverbandes zu beachten.

5. Der Vorstand der Genossenschaft hat dem Prüfungsverband den durch die Mitgliederversammlung festgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht unverzüglich mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates sowie dessen Bericht einzureichen.

6. Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes zu beraten. Der Prüfungsverband ist berechtigt, an der Sitzung teilzunehmen. Die Organe der Genossenschaft sind verpflichtet, den Beanstandungen und Auflagen des Prüfungsverbandes nachzukommen.

XI. Auflösung und Abwicklung

§ 44
Auflösung

1. Die Genossenschaft wird aufgelöst,
   a) durch Beschluss der Mitgliederversammlung,
   b) durch Eröffnung des Konkursverfahrens,
   c) durch Beschluss des Gerichts, wenn die Zahl der Genossen weniger als 7 beträgt.

2. Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes maß-gebend.

3. Bei der Verteilung des Genossenschaftsvermögens erhalten die Mitglieder nicht mehr als ihr Geschäftsguthaben.

4. Verbleibt bei der Abwicklung ein Restvermögen, so ist es nach Beschluss der Mitgliederversammlung dem zuständigen Prüfungsverband für wohnungswirtschaftliche Zwecke im Bereich der Wohnungsbaugenossenschaften zu übertragen.

Die Neufassung der Satzung ist am 10. Oktober 2005 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Köln unter Nr. 630 eingetragen worden.

Ausgabe Oktober 2005

Ihr Kontakt zur

Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft

KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Adresse: Unter Kirschen 1a, 50827 Köln
E-Mail: info@koelnergartensiedlung.de
Internet:www.koelnergartensiedlung.de

Sprechstunde: Dienstags von 15.00 bis 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Unsere Telefonnummern

Service-Nummer: 0221 95 32 04-11

Telefon-Zentrale	0221 / 953 20 4 – 0
Fax	0221 / 953 20 4 – 9
Vorstand Festnetz	0221 / 953 20 4 – 12
Mobil	0151 / 538 347 31
Wohnungssuche Festnetz	0221 / 953 20 4 – 14
Mietkostenservice Festnetz	0221 / 953 20 4 – 15
Termine Festnetz	0221 / 953 20 4 – 17
Mieterbetreuung Festnetz	0221 / 953 20 4 – 18
Technik Festnetz	0221 / 953 20 4 – 16
Mobil	0151 / 538 347 39
Instandhaltung Festnetz	0221 / 953 20 4-19

Unsere Handwerksfirmen für den Notfall

Zentralheizungsanlagen	Firma Sanheitec	Mobil:	0177 / 245 76 69
Zentralheizung ALS 12	Firma Oleff	Mobil:	0163 / 653 34 04
Gasetagenheizung / Sanitärarbeiten:	Firma Henrich GmbH	Mobil:	0171 / 243 35 15
Gasetagenheizung / Sanitärarbeiten:	Firma Schenk		0221 / 88 46 24
Elektroanlagen	Firma Hansjörg Fusen	Mobil:	0163 / 404 42 10
Elektroanlagen	Firma Elektec		02241 / 975 64 28
		Mobil:	0171 / 832 63 69

Wir bitten Sie darum, die vorgenannten Firmen nur in tatsächlichen, ernsthaften Notfällen in Anspruch zu nehmen, da der Einsatz außerhalb der normalen Geschäftszeiten mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist.