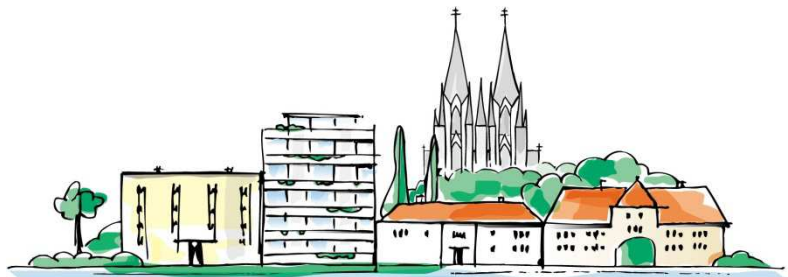


Planen



KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG



mit neuer Technik



und GEMEINSAM

# Geschäftsbericht 2013



zu neuer Wohnqualität





# Geschäftsbericht 2013

## **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**

Josef-Esser-Platz 1

50827 Köln (Bickendorf)

Telefon: 0221 / 953 20 4-0

Fax: 0221 / 953 20 4-9

e-Mail: [info@koelnergartensiedlung.de](mailto:info@koelnergartensiedlung.de)

web: [www.koelnergartensiedlung.de](http://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 2013

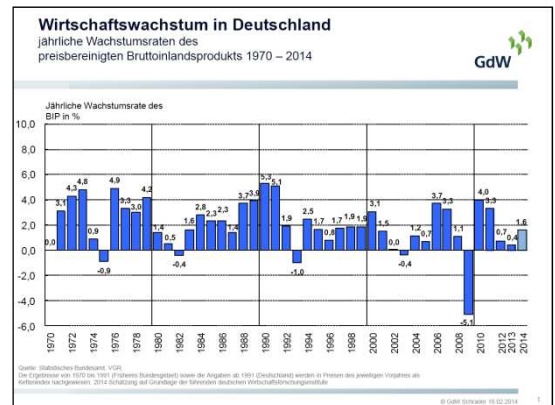
### 1. Geschäftsverlauf, Rahmenbedingungen

#### Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 0,4 % höher als im Vorjahr. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). In den Jahren 2011 und 2012 ist das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Es ist davon auszugehen, dass die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet wurde. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen geringfügig um 0,3 % zurück.

Der sonst so robuste deutsche Außenhandel büßte im Jahresdurchschnitt 2013 angesichts eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds an Dynamik ein: Deutschland exportierte preisbereinigt zwar insgesamt 0,6 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor; gleichzeitig stiegen die Importe aber um 1,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – bremste dadurch mit einem negativen Beitrag von – 0,3 Prozentpunkten das BIP-Wachstum 2013.



Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts konnten die meisten Dienstleistungsbereiche ihre Wirtschaftsleistung 2013 steigern. Dabei waren die Unternehmensdienstleister der Wirtschaftsbereiche mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+ 3,4 %). Im Baugewerbe ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen nochmals zurück. Allerdings war der Rückgang 2013 mit – 1,2 % nur noch halb so stark wie 2012. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte das Niveau des Vorjahres in etwa halten (– 0,0 %). Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche genau wie das BIP um 0,4 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2013 mit 41,8 Millionen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit + 0,6 % deutlich ab. Die Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen, ging 2013 um 0,2 % zurück. Je Erwerbstätigenstunde nahm die Arbeitsproduktivität dagegen um 0,2 % zu, weil das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen – also die Summe der von allen Erwerbstätigen geleisteten Arbeitsstunden – weniger stark gestiegen ist als das Bruttoinlandsprodukt.

#### Immobilienwirtschaft

Von den gesamten Bauinvestitionen des Jahres 2013 stellt die klassische Wohnungsbaubranche mit einem Anteil von rd. 59 % (Vorjahr. rd. 58 %) erneut den eindeutig größten Teilbereich der Bausparten dar. Nicht zum ersten Mal weist der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin) darauf hin, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen

außergewöhnlich hohen Beitrag zur Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik erbringt und enorm zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt. Gesicherte Zahlenwerke aus 2011 belegen, dass der Bruttowertschöpfungsanteil der gesamten Immobilienbranche mit 18,7 % seinerzeit bereits deutlich über dem der Fahrzeugindustrie (3,8 %) oder dem der Maschinenbaubranche (3,5 %) lag. Jedoch sind die beiden letztgenannten Wirtschaftszweige viel präsenter in der öffentlichen Wahrnehmung. Neben den Neubauinvestitionen stellen die bestandsbezogenen Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung einen wesentlichen Teil der gesamten wohnungswirtschaftlichen Investitionen dar.

## Immobilienmarkt Köln

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien in Folge der Finanzkrise als weiterhin sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Dazu gehört auch die Region Köln.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass bis zum Jahr 2030 rd. 52.000 neue Wohnungen benötigt werden, davon bis 2020 alleine ca. 29.000.

Unter den Metropolen des Landes hat die Rheinmetropole Köln mit rd. 9,90 EUR/qm noch die mit Abstand niedrigste durchschnittliche Nettomiete bei Neuvermietungen. In München sind im Schnitt 14,00 EUR/qm, in Frankfurt 12,00 EUR/qm und in Hamburg 11,20 EUR/qm zu zahlen. Selbst in Städten wie Stuttgart, Freiburg, Wiesbaden, Düsseldorf, Berlin, Mainz und Darmstadt liegt das Mietniveau höher als in Köln.

## 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 31.12.2013 insgesamt 1.158 Wohnungen mit einer Nutz- und Wohnfläche von 68.854 m<sup>2</sup> in 278 Häusern.

Davon liegen in

Köln-Bickendorf	503 Wohnungen in 162 Häusern,
Köln-Zollstock	364 Wohnungen in 49 Häusern,
und Köln-Dünnwald	291 Wohnungen in 67 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 607 Wohnungen sind freifinanziert. Hierin eingeschlossen sind 572 ehemals öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel bereits zurückgezahlt wurden und die Nachwirkfrist abgelaufen ist.

Des Weiteren befanden sich zum 31.12.2013, 13 gewerbliche Einheiten, 95 Garagen, 145 Parknischen, 5 Kinderspielplätze und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 94 Wohnungen, sowie 8 Garagen und 13 Stellplätze den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 10,0 % (Vorjahr 11,0 %).

Vor der Weitervermietung wurden die Wohnungen renoviert und soweit erforderlich nachfragegerecht modernisiert. Die ausgewiesene Leerstandsquote von 35 Wohnungen (gleich 3,0 %) war lediglich modernisierungs- und sanierungsbedingt zu verzeichnen. Alleine im Bereich der Sanierungsmaßnahme Metternicher Str. 6 bis 10 und 12 bis 18 wurden 13 Wohneinheiten nicht belegt.

## 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 größte Bedeutung zu, denn nur durch Sanierung und Modernisierung bleiben unsere Wohnungen zukunftsfähig.

Im Berichtsjahr 2013 haben wir mehr als 4,538 Mio € (Vorjahr 3,134 Mio €) für den Erhalt und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden rund 2,8 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 1,728 Mio € an Fremdleistungen und Arbeiten durch unsere Regiebetriebe aufgewandt. Diese Investitionen in unseren Wohnungsbestand konnten, auch durch den Verkauf der Altstadtobjekte, komplett aus Eigenmitteln aufgebracht werden.

Im Einzelnen gliedern sich die Ausgaben wie folgt:

Wohnbereich	Instandhaltung	Modernisierung	Sanierung	Gesamt	Vorjahr
<b>Altstadt</b>	13.357,80 €	33.815,69 €	2.957,79 €	50.131,28 €	270.569,18 €
<b>Zollstock</b>	118.248,52 €	222.943,19 €	845.557,52 €	1.186.749,23 €	698.854,86 €
<b>Bickendorf</b>	329.614,34 €	1.055.544,44 €	1.596.818,09 €	2.981.976,87 €	1.312.455,33 €
<b>Dünnwald</b>	108.017,31 €	117.752,66 €	95.167,04 €	319.938,01 €	853.104,71 €
<b>Gesamt:</b>	<b>569.237,97 €</b>	<b>1.430.052,98 €</b>	<b>2.540.500,44 €</b>	<b>4.538.795,39 €</b>	<b>3.134.984,08 €</b>

### Instandhaltung

In dem Betrag von 569 T€ (Vorjahr 800 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 63 T€ erstattet.

Soweit möglich wurden Instandhaltungsarbeiten durch unsere Handwerker verrichtet. Hierzu gehörten neben den üblichen Reparaturarbeiten auch Arbeiten aus dem Elektro- und Sanitärbereich. 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 Heiznebenkosten unserer Mieter. In Vorbereitung auf spätere Sanierungsmaßnahmen wurden Zäblerschränke versetzt und die Installation von Unterverteilungen in den Wohnungen vorgenommen.

Unser Verfahren, Nachmieter soweit sie bekannt sind, bei der Auswahl der einzubringenden 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 Überzeugung 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 62 Maßnahmen in 2013 (Vorjahr 76) lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

Kategorie	Berichtsjahr	Vorjahr
bis 5.000,- €	34 Stück	31 Stück
bis 10.000,- €	7 Stück	14 Stück
bis 20.000,- €	10 Stück	9 Stück
bis 30.000,- €	5 Stück	5 Stück
bis 40.000,- €	1 Stück	4 Stück
bis 50.000,- €	0 Stück	5 Stück
über 50.000,- €	4 Stück	8 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.

Der Mietspiegel für Köln aus dem Jahr 2013 gibt hier folgende Werte für unsere Wohnobjekte in mittlerer Wohnlage und der Ausstattung mit Heizung / Bad/WC vor:

Für Wohnungen um die 60 m<sup>2</sup> in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden:

zwischen 6,00 und 8,00 € = mittlerer Wert 7,00 €/m<sup>2</sup>

Für Wohnungen um die 60 m<sup>2</sup> in Gebäuden, die von 1961 bis 1973 bezugsfertig wurden:

zwischen 6,80 und 8,80 € = mittlerer Wert 7,80 €/m<sup>2</sup>

Bei umfassend sanierten Gebäuden mit grundlegender Veränderung des Ursprungszustandes wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt auch für durch den Ausbau neu geschaffenen Wohnraum. Für unsere sanierten Wohnungen ergäbe sich hieraus eine Dauernutzungsgebühr zwischen 8,90 und 10,60 €; somit einem mittleren Wert von 9,75 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der aktuell beschlossenen Mietpreisbremse, welche eine Begrenzung von 10% über dem Mietspiegel beinhaltet, wären für unsere Bestandswohnungen somit Erträge zwischen 8,80 €/m<sup>2</sup> und 11,60 €/m<sup>2</sup> zu erzielen.

Die von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegte Kappungsgrenze ist dem Genossenschaftsgedanken geschuldet und erfüllt somit den Paragraph 2 Abs. 1 unserer Satzung:

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

## Sanierung

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr begonnen beziehungsweise abgeschlossen:

### Zollstock:

#### Metternicher Straße 6 bis 10 und 12 bis 18

Fassadendämmung, Dachausbau mit 9 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 600 m<sup>2</sup>, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen ca. 3,0 Mio.€



In 2012 hatten wir damit begonnen, die Sanitär-, Elektro- und Zwangsbelüftungsinstallationen in den 6 Leerwohnungen des Hauses 8 vorzunehmen. Im Berichtsjahr 2013 und dem laufenden Geschäftsjahr haben wir die Dachausbauten und die Dachwohnungen der Häuser 6 bis 10 fertig gestellt.

In der Häuserzeile Metternicher Str. 6 bis 10 wurden 4 Dachgeschosswohnungen, davon zwei Wohnungen mit je 86 m<sup>2</sup> und zwei Appar-

tements mit je 42 m<sup>2</sup> errichtet. Bei der Vermietung der sanierten Wohnungen berücksichtigen wir vorrangig Bestandsmieter, welche in absehbar zur Sanierung anstehenden Wohnhäusern wohnen. Die Bewerberliste für derartige Wohnungen ist umfangreich. Das Haus Metternicher Straße 8 ist zwischenzeitlich an Mitglieder aus dem Sanierungsbereich vermietet.

Bis zum Ende dieses Jahres werden, soweit keine negativen Witterungseinflüsse auftreten, die Fassadenarbeiten abgeschlossen, die Balkonanlagen errichtet und die Gerüste abgebaut sein.

Im kommenden Jahr 2015 stehen dann die weiteren Wohnungssanierungen, der dann zu einem großen Teil leer stehenden Wohnungen an. Mit den verbliebenen, und von den Sanierungsarbeiten betroffenen Mietern, werden wir, ggf. auch in Einzelgesprächen, die einzelnen anstehenden Arbeiten abstimmen damit die Belastungen des einzelnen Mitgliedes möglichst gering und erträglich gestalten werden können.

## **Bickendorf:**

### **Am Langen Stein 12 bis 16:**

Im August 2012 haben wir mit dem Umbau der bestehenden Ölheizung zu einer solarunterstützten Gaszentralheizung begonnen. Zusammen mit einem namhaften Hersteller haben wir die neueste Technik zur Warmwasserversorgung im Rahmen eines „Pilotprojekts“ beauftragt. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden alle Steigleitungen zur Heizungsversorgung von der Heizzentrale bis zu den Wohnungsanschlüssen erneuert. Die Anlage ist im Herbst des Berichtsjahres in Betrieb gegangen.



Da die Heizleitungen der Wohnungen im Estrich verbaut sind konnten diese nicht erneuert werden. Entsprechend, dem 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 Fremunternehmen und unserer Service-Einrichtung geben.

### **Sandweg 131 bis 145:**

Nachdem sich die Sanierung der Dachkonstruktion, unter anderem bedingt durch Kriegsschäden, umfangreicher als geplant herausstellte konnte die energetische Sanierungsmaßnahme im Herbst des Berichtsjahres abgeschlossen werden.

Während der Arbeiten stellte sich heraus, dass die vorhandenen Fallrohre und Kanäle zur Dachentwässerung nicht ausreichten bzw. defekt waren und ergänzt bzw. repariert werden mussten. Auch diese Arbeiten, die mit einem wirtschaftlichen Mehraufwand verbunden waren, wurden im Zuge der Gesamtmaßnahme durchgeführt.



Mit dem Rückbau der Baustelle haben wir die hinter den Häusern befindliche Grünfläche neu gestaltet und in einer zweiten Reihe zusätzlichen Parkraum für 18 Fahrzeuge geschaffen.

Die Gesamtmaßnahme schloss mit einem Kostenvolumen von 1,13 Mio € ab.

## Dünwald:

### 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

Im Berichtsjahr fanden keine Neubautätigkeiten statt.

## 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.

Hierbei können wir jedoch nur „Hilfe zur Selbsthilfe“ anbieten. Dazu gehört die Situationsanalyse, aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten sowie die Herstellung von Kontakten mit den zuständigen Behörden und Ämtern. Die konkreten Schritte sind durch die Betroffenen selbst vorzunehmen. Unsere Möglichkeiten, den in wirtschaftliche Notlage geratenen Genossinnen und Genossen die Wohnungsversorgung zu sichern, enden dort, wo die Bereitschaft zur Mitwirkung nicht zu erkennen und vorhanden ist. In diesen Fällen sind auch wir gezwungen die entsprechenden rechtlichen Schritte, die immer mit weiteren Kosten verbunden sind, einzuleiten und umzusetzen.

Bei Streitigkeiten zwischen einzelnen Mietparteien stand unser Mieterbetreuer als „Mediator“ schlichtend zur Verfügung.

Die jährlichen Betriebskostenabrechnungen sind immer wieder Gegenstand von Nachfragen und erfordern Klärungsbedarf. Um unsere Mitglieder über die einzelnen Abrechnungspositionen zu informieren haben wir in 2013 entsprechende Informationsveranstaltungen vor Ort durchgeführt. Im direkten Gespräch konnten anstehende Fragen geklärt werden ohne vermeintlich informierte Dritte hinzuziehen zu müssen.

Sofern der Bedarf an solchen Informationsabenden in den einzelnen Wohnbereichen vorhanden ist werden wir diese Art der direkten Information auch in Zukunft fortsetzen.



Im Jahr 2013 fanden ebenfalls wieder zwei Seniorenfahrten in das Kölner Umland statt. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass dieses Angebot von der gesamten Mieterschaft unserer Wohnquartiere wahrgenommen werden kann. Über unsere künftigen Aktivitäten werden wir Sie rechtzeitig informieren. Aktuelle Informationen finden Sie ab dem kommenden Jahr auch auf unserer Internetseite: [www.koelnergartensiedlung.de](http://www.koelnergartensiedlung.de)

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 31.12.2013 für die Genossenschaft ständig tätig:

	Insgesamt	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	6	3
technische Angestellte	0	
Hausmeister	3	
Hausmeisterinnen in Seniorenwohnanlagen	1	1
Betriebshandwerker	4	
Reinigungspersonal	0	0
<b>Gesamt:</b>	<b>14</b>	<b>4</b>

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 (Kennzahlensziffern)

	in	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Eigenkapital (langfristig)	T €	12.338	6.497	6.510	6.279	6.165	5.786	5.004	5.140	4.847
Eigenkapitalquote	%	41,2	24,8	25,2	25,3	25,0	23,4	20,3	20,6	19,3
Eigenkapitalrentabilität	%	47,3	0,0	3,3	2,0	6,3	13,3	- 0,09	5,7	17,6
Umsatzerlöse	T €	6.296	6.092	5.852	5.755	5.626	5.481	5.407	5.336	5.124
Cashflow	T €	6.892	660	928	931	1.127	1.315	525	1.083	1.812
Sollmieten	T €	4.475	4.358	4.146	4.020	3.943	3.890	3.782	3.779	3.701
Durchschnittliche Sollmiete							4,48	4,45	4,43	4,33
Wohnungsmieten	€/qm/	5,16	5,04	4,74	4,49	4,41				
Gewerbemieten		7,56	7,00	7,28	5,44	5,46				
Instandhaltungskosten	T €	1.728	2.479	2.027	2.041	1.886	1.538	2.379	1.635	809
Je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm	25,10	34,34	28,08	28,64	26,54	21,63	33,44	22,98	11,37
Mieterwechsel Wohnungen		94	133	127	101	117	131	108	116	81
Garagen	Anz.	8	10							
Stellplätze		13	6							
Fluktuationsquote	%	8,1	11,0	10,5	8,4	9,6	10,7	9,0	9,5	6,6
Leerstand am Bilanzstichtag	Anz.	35	35	25	22	23	21	22	12	15
Leerstandsquote	%	3,0	2,9	2,0	1,8	1,9	1,7	1,8	1,0	1,2

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 6.092 T€ um 204 T€ auf 6.296 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.

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

Für 2014 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 55 T€ erwartet.

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

Angaben in T€	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Betriebliches Ergebnis	978	./. 7	+ 271	+ 314	+ 352	+ 777	./. 355
Finanzergebnis	+ 6	+ 7	+ 12	+ 17	+ 33	+ 82	+ 83
Betriebsneutrales Ergebnis	4.876	0	./. 69	./. 204	7	./. 77	+ 33
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	5.860	0	+ 214	+ 127	+ 392	+ 782	./. 140
Ertragssteuern	./. 28	./. 33	+ 9	0	0	./. 7	./. 12
Jahresüberschuss	5.832	./. 33	+ 223	+ 127	+ 392	+ 775	./. 152
Gewinnvortrag	+ 43	+ 75	+ 74	70	68	0	+ 66
Einstellungen in Rücklagen	5.800	0	./. 222	./. 123	./. 390	./. 707	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	+ 86
Bilanzgewinn	+ 75	+ 42	+ 75	+ 74	+ 70	+ 68	0

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 74.671,36 auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Dividendenausschüttung 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 2.858 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 24.452 T€ erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 27.524 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert. Das langfristige Eigenkapital hat sich von 6.496 T€ um 5.842 T€ auf 12.338 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 41,2 % (Vorjahr 24,8 %). 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 7. Mai 2014 zugesandte zusammengefasste Prüfungsergebnis, des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. aus dem Prüfungsbericht Nr. RW-91423-0101-2012 über die am 11. Dezember 2013 für das Geschäftsjahr 2012 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 § 1 GenG entsprechen.*

*Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.*

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 2012 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 33 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 223). Bei einem Gesamtergebnis vor Ertragsteuern von T € 0 für 2012 ergibt sich der Jahresfehlbetrag aus dem Körperschaftsteueraufwand von T € 33. Instandhaltungskosten von T € 2.479, die den Bestand verbessert haben, haben das Jahresergebnis 2012 belastet. Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2013 unter Berücksichtigung von Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T € 5.300 ein Jahresüberschuss von T€ 4.370 erwartet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit 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 11. Dezember 2013

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

  
Schiffers  
Wirtschaftsprüfer

  
Crummenerl  
Wirtschaftsprüfer

### **3. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2014 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 Teilschulderlüssen werden zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt.

### **5. Prognosebericht**

Im laufenden Geschäftsjahr 2014 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.

Der Verkauf der Altstadtobjekte erfolgte nach Ausschreibung und Angebotsabgaben auf der Basis entsprechender Wertgutachten. Nach mehreren Gesprächen im laufenden Geschäftsjahr 2013 mit Kaufinteressenten erfolgte der Verkauf 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 0,40 €/m<sup>2</sup> für das Jahr 2015 an.

## **Vorgesehene Maßnahmen**

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2015 die Durchführung folgender Sanierungsvorhaben vorgesehen:

### **Zollstock:**

#### **Metternicher Str. 6 bis 10 und 12 bis 18**

Im Jahr 2015 werden wir die begonnenen Wohnungssanierungen abschließend fortführen. Hierzu gehören insbesondere

- für die Häuser 12 bis 18 Installation einer zentralen Warmwasser- und Heizungsanlage,
- Erneuerung aller Steigleitungen im Sanitär- und Elektrobereich
- Badmodernisierungen
- Ausbau von Dachgeschosswohnungen und Schaffung eines Wohnungsmixes mit unterschiedlicher Wohnfläche.

#### **Metternicher Str. 20 und 22**

Den rückseitig schon wärme gedämmten und mit neuer Balkonanlage versehene Häuserblock werden wir in 2015 abschließend, entsprechend den drei vorherigen Häuserzeilen, fertigstellen. Die entsprechenden Bauanträge sind gestellt.

Bevor wir unsere Sanierungsmaßnahmen der Häuserzeilen Metternicher Straße 1 bis 9 und 11 bis 17 fortsetzen werden wir in 2015 einen „Masterplan“ für diesen Wohnbereich erarbeiten. Hierbei soll insbesondere geprüft werden, inwieweit sich Möglichkeiten erschließen, Neubauten zu errichten ohne größeren Eingriff in die bestehende Struktur der Grundflächen vorzunehmen.

Hierbei ist angedacht die vorhandene Garagenzeile zu Gunsten von zwei Neubauten an den Giebelseiten der Häuser 9 und 17 zurückzubauen. Die entfallenen PKW-Stellplätze könnten in einer zu erstellenden Tiefgarage, unter der heutigen Garagenzufahrt bzw. hinter den Häusern Vorgebirgstraße erstellt werden. Sobald hierzu konkrete Vorstellungen entwickelt sind werden wir, nach Beratung in Aufsichtsrat und Vorstand, diese mit den Genossinnen und Genossen vor Ort diskutieren.

## 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. Diesen Bauantrag haben wir im laufenden Geschäftsjahr eingereicht und gehen von einer Bewilligung im ersten Quartal 2015 aus. Die Maßnahme soll dann zeitnah in 2015 zur Ausführung kommen. 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

Dieses, ehemals als Gemeindesaal konzipierte Gebäude, wurde im Laufe der mehr als 40-jährigen Nutzung als Tonstudio individuell umgebaut und verändert. Aufsichtsrat und Vorstand haben den Beschluss gefasst, dieses Objekt einer Eigennutzung zuzuführen.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsbereiche vorgesehen und zum Teil umgesetzt:

- der Kellerbereich als Werkstatt und Umkleidebereich für unsere Hausmeister und Regiebeschäftigten,
- der hintere Erdgeschoßbereich, die Zwischenebenen sowie das Dachgeschoss als Verwaltungsbereich der **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG**,
- der vordere Erdgeschoßbereich mit dem in der Mitte befindlichen „Friedrich-Ebert-Saal“ als öffentliche Veranstaltungsfläche.

Unabhängig von der Baugenehmigung haben wir im laufenden Geschäftsjahr 2014 die Entkernung eingebrachter 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.



Seit Oktober 2014 haben unsere Geschäftsstelle und der technische Regiebetrieb die neuen Räume des Genossenschaftszentrums bezogen und die Arbeit aufgenommen.

Nachdem nunmehr alle Entkernungsarbeiten abgeschlossen sind befindet sich der Bereich des „Friedrich-Ebert-Saales“ in Arbeit. Wir gehen davon aus, dass der Saal ab dem 2. Quartal 2015 zur Nutzung für öffentliche und private Veranstaltungen zur Verfügung stehen wird.

## Dünwald:

### 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. Die entsprechenden Bauanträge wurden in 2014 zur Genehmigung eingereicht. Mit der Bewilligung rechnen wir für das zweite Quartal 2015.

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. Gegebenen-

falls ist dieser Bereich beidseitig zu überplanen. Auch hier werden wir eine Art „Masterplan“ entwickeln und mit den Genossinnen und Genossen aus diesem Wohnbereich diskutieren.

## 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.

Inzwischen wurde der, auf unserem Entwurf basierende Bebauungsplan in der Zeit vom 20.06. bis einschließlich 21.07.2014 beziehungsweise in der Zeit vom 31.07. bis einschließlich 13.08.2014 öffentlich ausgelegt. Während der Offenlage sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass der Bebauungsplan-Entwurf unverändert als Satzung beschlossen werden kann. In seiner Sitzung vom 30.09.2014 hat der Rat der Stadt Köln diesen Bebauungsplan beschlossen.



Für diese Fläche ist eine Bebauung mit 50 Wohnungen und einer 4-gruppigen Kindertagesstätte vorgesehen. Aus vergaberechtlichen Gründen ist der Verkauf des für die Kindertagesstätte vorgesehenen Grundstücks mit einer Größe von rund 1.600 m<sup>2</sup> an eine Investorenausschreibung gebunden. Die Wertermittlung der für den Wohnungsbau verbleibenden Restfläche von rund 4.200 m<sup>2</sup> kann auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens erfolgen.

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.

Zum weiteren Verfahren haben Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung beschlossen, eine Realisierung des Projektes nur dann zu betreiben, wenn die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** beide Grundstücke erwerben kann.

Dies bedeutet konkret: wir werden uns an der Investorenausschreibung beteiligen und nur bei positivem Verlauf den Ankauf des verbleibenden Grundstücks betreiben.

Es ist bedauerlich das für die Umsetzung eines solch überschaubaren Projektes, welches auch noch Gegenstand des städtischen Wohnbauprogramms 2015 ist, eine derart lange Planungszeit ins Land geht. Hier hätten schon längst Wohnraum und Kindertagesstättenplätze, welche immer wieder öffentlich gefordert werden, geschaffen werden können. Hinzu kommt, dass durch diese erhebliche Zeitverzögerung zusätzliche Kosten zu erwarten sind. Wir denken hierbei an die von der Landesregierung kürzlich beschlossene Erhöhung der Grunderwerbsteuer um 1,5 % des Kaufpreises und einer nicht langfristig kalkulierbaren Zinssituation der Kapitalmärkte.

Wir bleiben am Thema; nicht nur hier!

Köln-Bickendorf, den 28. Oktober 2014

Der Vorstand

  
Hans Peter Juretzki

  
Edelgard Arzt

  
Albert Klette

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013
2. Gewinn- und Verlustrechnung  
(für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013)
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen .....		11.692,00	17.575,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten .....	22.142.654,52		21.574.460,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten .....	1.020.642,81		1.045.801,81
Grundstücke ohne Bauten .....	1,02		1,02
Technische Anlagen und Maschinen .....	4.522,00		1.115,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	55.930,00		66.208,00
Anlagen im Bau .....	611.364,97		12.120,42
Bauvorbereitungskosten .....	56.158,66	23.891.273,98	52.196,50
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen .....		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt .....		23.904.965,98	22.771.478,69
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen .....	1.816.016,09		1.902.498,94
Andere Vorräte .....	34.851,01	1.850.867,10	40.754,92
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung .....	43.599,39		102.789,70
Sonstige Vermögensgegenstände .....	79.105,87	122.705,26	40.723,13
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten .....	3.507.440,51		883.201,10
Bausparguthaben .....	547.136,43	4.054.576,94	480.961,05
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten .....		1.538,00	3.486,00
<b>Bilanzsumme .....</b>		<b>29.934.653,28</b>	<b>26.225.893,53</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder ...	58.800,00		60.005,46
der verbleibenden Mitglieder .....	1.623.076,26		1.614.012,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen .....	2.400,00	1.684.276,26	1.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ... 14.323,74 €			(20.087,85)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage .....	1.401.000,00		817.000,00
Bauerneuerungsrücklage .....	7.549.000,00		2.333.000,00
Andere Ergebnisrücklagen .....	1.690.000,00	10.640.000,00	1.690.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag .....	42.706,82		75.234,11
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) .....	5.831.964,54		- 32.527,29
Einstellungen in Ergebnisrücklagen .....	5.800.000,00	74.671,36	0,00
Eigenkapital insgesamt .....		12.398.947,62	6.558.224,13
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen .....	2.384.367,00		2.359.681,00
Steuerrückstellungen .....	18.009,00		5.900,00
Sonstige Rückstellungen .....	133.032,87	2.536.335,87	147.773,15
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	12.693.294,67		14.387.060,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	99.922,75		110.089,39
Erhaltene Anzahlungen .....	1.871.560,05		1.888.489,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	115.988,68		141.966,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	187.661,83		597.249,77
Sonstige Verbindlichkeiten .....	30.941,81	14.999.369,79	29.459,74
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.557,53 €			(5.170,00)
<b>Bilanzsumme .....</b>		<b>29.934.653,28</b>	<b>26.225.893,53</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung .....		6.295.707,04	6.091.825,23
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen .....		- 86.482,85	62.182,27
Sonstige betriebliche Erträge .....		5.320.510,02	134.975,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....		2.957.185,47	3.837.421,55
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.572.548,74</b>	<b>2.451.561,26</b>
 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter .....	628.132,80		679.700,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung .....	189.233,06	817.365,86	163.860,70
davon für Altersversorgung:                      70.412,87 €			(37.520,16)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....		1.035.569,57	682.829,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....		232.662,55	260.626,76
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens .....	160,00		160,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	6.166,78	6.326,78	7.034,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....		488.842,60	527.798,20
davon aus Aufzinsung:                      115.369,00 €			(117.640,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>6.004.434,94</b>	<b>143.939,70</b>
 Steuern vom Einkommen und Ertrag .....		28.704,09	32.910,58
Sonstige Steuern .....		143.766,31	143.556,41
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)</b> .....		<b>5.831.964,54</b>	<b>- 32.527,29</b>
 Gewinnvortrag .....		42.706,82	75.234,11
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen ...		5.800.000,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b> .....		<b>74.671,36</b>	<b>42.706,82</b>

## 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 2013 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 und außerplanmäßiger 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 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 Farbmateriale 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 4,88 % 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 01.01.2013 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umb- chungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2013 EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2013 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	79.073,12	1.266,16	0,00	0,00	80.339,28	68.647,28	11.692,00	7.149,16
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke mit Wohnbauten	37.677.230,83	2.240.599,95	1.367.957,44	0,00	38.549.873,34	16.407.218,82	22.142.654,52	983.481,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.517.379,57	0,00	0,00	0,00	1.517.379,57	496.736,76	1.020.642,81	25.159,00
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	3.955,52	0,00	0,00	21.965,09	17.443,09	4.522,00	548,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	448.658,12	8.953,25	0,00	0,00	457.611,37	401.681,37	55.930,00	19.231,25
Anlagen im Bau	52.737,05	599.244,55	0,00	0,00	651.981,60	40.616,63	611.364,97	0,00
Bauvorbereitungskosten	52.196,50	3.962,16	0,00	0,00	56.158,66	0,00	56.158,66	0,00
	39.766.212,66	2.856.715,43	1.367.957,44	0,00	41.254.970,65	17.363.696,67	23.891.273,98	1.028.420,41
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>39.847.285,78</b>	<b>2.857.981,59</b>	<b>1.367.957,44</b>	<b>0,00</b>	<b>41.337.309,93</b>	<b>17.432.343,95</b>	<b>23.904.965,98</b>	<b>1.035.569,57</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.816.016,09 (Vorjahr € 1.902.498,94) 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. Ergebnismrücklagen:

	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	584.000,00	0,00	1.401.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	2.333.000,00	0,00	5.216.000,00	0,00	7.549.000,00
(3) Andere Ergebnismrücklagen					
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
<b>Gesamt:</b>	<b>4.840.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.800.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.640.000,00</b>

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	101.987,00
Personalkostenrückstellungen	€	31.972,87
	€	<u>133.959,87</u>

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	0,00	30.618,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>30.618,00</b>

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	491.536,28	521.967,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.577,37	10.166,64
Erhaltene Anzahlungen	1.871.560,05	1.888.489,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.988,68	141.966,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.661,83	597.249,77
Sonstige Verbindlichkeiten	21.955,31	19.806,54
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.699.279,52</b>	<b>3.179.646,79</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.693.294,67	491.536,28	2.117.042,53	10.084.715,86	12.693.294,67	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	99.922,75	10.577,37	46.758,92	42.586,46	99.922,75	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.871.560,05	1.871.560,05				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	115.988,68	115.988,68				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.661,83	187.661,83				
Sonstige Verbindlichkeiten	30.941,81	21.955,31		8.986,50		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>14.999.369,79</b>	<b>2.699.279,52</b>	<b>2.163.801,45</b>	<b>10.136.288,82</b>	<b>12.793.217,42</b>	<b>GPR*</b>

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 115.369,00 € 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 .....	3,00	3,00
Hausmeister/Innen .....	3,00	1,00
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb .....	4,00	

6. Mitgliederbewegung:

		Mitglieder
Stand 1. Januar 2013		1.558
Zugang		73
Abgang		71
- Kündigungen	45	
- Übertragungen	12	
- Verstorben	12	
- Ausschluss	2	
Stand 31. Dezember 2013		<b>1.560</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 9.064,11 €  
auf 1.623.076,26 €

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 936.000,00 €

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

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


9. Mitglieder des Aufsichtsrates


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

## E. Weitere Angaben

Es sind keine weiteren berichtspflichtigen Angaben zu vermerken.

Köln, 28. Oktober 2014

  
Hans Peter Juretzki

Der Vorstand  
  
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, 8. November 2014

Der Aufsichtsrat



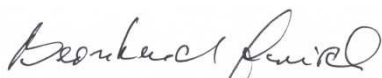
Richard Braun  
- Vorsitzender -



Frank Hemmersbach  
- stellv. Vorsitzender -



Willi Esser  
- 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 17. Dezember 2013 wie folgt zusammen:

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

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

**Revisionskommission:**

Herr Richard Braun  
Herr Bernhard Garisch  
Herr Boris Müller

**Wohnungs-, Bau- u. Fachkommission:**

Herr Willi Esser  
Herr Frank Hemmersbach  
Herr Knut Wörner

**Mietkommission:**

Herr Richard Braun  
Herr Bernhard Garisch  
Herr Frank Hemmersbach  
weitere nach Auftrag des AR

**Servicekommission:**

Herr Richard Braun  
Herr Bernhard Garisch  
Herr Boris Müller

Im Berichtsjahr 2013 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 2013 und seine Erörterung mit dem Verbandsprüfer
- b. die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft
- c. die Durchführung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen wie die Modernisierung/ Instandsetzung der Immobilien in Zollstock (Metternicherstr. 6 bis 18), Dünwald und Bickendorf
- d. den Stand der Genehmigungen und der Aufstellung der beschafften Garagen
- e. die Investition in das Genossenschaftszentrum Josef-Esser-Platz mit „Friedrich-Ebert-Saal“
- f. die Vermietung der bisherigen Geschäftsstelle „Unter Kirschen 1a“
- g. die Ablösung und Umschichtung von Krediten

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.

Im laufenden Geschäftsjahr 2014 hat sich der Aufsichtsrat mit der Zusammensetzung des Vorstandes unserer Genossenschaft beschäftigt. Hierbei ist er zu der Entscheidung gelangt, die schon einmal von 2000 bis 2005 praktizierte Zusammensetzung des Vorstandes, mit zwei hauptamtlichen und zwei ehrenamtlichen Vorstandsmitgliedern, zum 01. Januar 2015 wieder einzurichten. In diesem Zusammenhang hat er Herrn Bert Klette zum hauptamtlichen und Herrn Richard Braun zum ehrenamtlichen Vorstand, beginnend mit dem 01. Januar 2015 auf fünf Jahre berufen.

Nachdem die Aufwandsentschädigung für unsere ehrenamtlichen Aufsichtsratsmitglieder seit 2002 unverändert auf 45,00 € je Sitzung geblieben sind beantragt der Aufsichtsrat, unter Berücksichtigung des tatsächlichen Aufwands und der Verantwortung, eine Erhöhung auf 90,00 € je Sitzung.

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 2013, 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 31.12.2013 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 hat sowohl den Prüfungsbericht als auch den Lagebericht zur Kenntnis genommen. Er stimmt mit den dort festgestellten wesentlichen Tatsachen überein.

Der Aufsichtsrat stimmt nach Prüfung des Lageberichtes, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns 2013 zu.

***Der Aufsichtsrat schlägt der Versammlung vor:***

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

zu genehmigen und

- d.) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 74.671,36 auf neue Rechnung vorzutragen
- sowie
- e.) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 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 19. Oktober 2014



Richard Braun

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Protokoll der Generalversammlung vom 09. Dezember 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Richard Braun, eröffnete die Generalversammlung im „Friedrich-Ebert-Saal“ der Kölner Gartensiedlung, Josef-Esser-Platz 1 um 19.10 Uhr und stellte die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung fest.

## **Anwesend:**

82 der im Genossenschaftsregister eingetragenen Mitglieder einschließlich Stimmvollmachten nach § 30 Abs. 2 der Satzung und 2 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 2012

### **TOP 2:**

Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.

### **TOP 3:**

Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2012 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

### **TOP 4:**

Genehmigung des Jahresabschlusses 2012.

### **TOP 5:**

Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

### **TOP 6:**

Behandlung von Satzungsänderungsanträgen zu

- § 21 Abs. 2: Ersatzlose Streichung des 2. Satzes
- § 24 Abs. 2: Ersatzlose Streichung des letzten Satzes

### **TOP 7:**

Wahlen zum Aufsichtsrat.

Turnusmäßig scheidet die Herren Bernhard Garisch und Boris Müller aus dem Aufsichtsrat aus, Wiederwahl von Herrn Garisch und Herrn Müller ist zulässig.

### **TOP 8:**

Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

### **TOP 9:**

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 das Planungskonzept Erlenweg und den Neubau von 22 Garagen in Bickendorf sowie über das geplante Genossenschaftszentrum. Zudem gibt er Einblick in Organisationsplanungen, wie die KGS-Service-GmbH, die neue IT-Technik und die Änderung der Organisationsstruktur. Großen Wert legt die Genossenschaft auf die Anpassung der Technik an den neuesten Stand bei Sanierungsmaßnahmen. Durch ganzheitliche Sanierungen mit Neugestaltungen der Außenfläche soll das Stadtbild im Wesentlichen erhalten bleiben.



- Abschließend 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 2012. 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 2012

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

zu genehmigen und

- d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 42.706,82 (Jahresüberschuss 2011 von € 75.234,11 abzüglich des Jahresfehlbetrages 2012 in Höhe von € 32527,29) auf neue Rechnung vorzutragen

bei einer Gegenstimme mehrheitlich zu.

### **Zu TOP 5**

- Dem Vorstand wurde auf Antrag aus der Generalversammlung bei zwei Enthaltungen einstimmig Entlastung erteilt.
- Dem Aufsichtsrat wurde auf Antrag der Generalversammlung bei zwei Enthaltungen einstimmig Entlastung erteilt.

### **Zu TOP 6**

Herr Braun stellte den Mitgliedern die geplante Satzungsänderung vor. Der Aufsichtsrat beantragt, aus der Genossenschaftssatzung § 21 Abs. 2, 2. Satz sowie in § 24 Abs. 2 den letzten Satz ersatzlos zu streichen. Nach ausführlicher Diskussion ergibt die Abstimmung:

- § 21 Abs. 2: Ersatzlose Streichung des 2. Satzes  
DAFÜR: 74 Stimmen  
DAGEGEN: 2 Stimmen  
Enthaltungen: 6 Stimmen
- § 24 Abs. 2: Ersatzlose Streichung des letzten Satzes  
DAFÜR: 72 Stimmen  
DAGEGEN: 2 Stimmen  
Enthaltungen: 8 Stimmen

Somit wurde der Antrag auf Satzungsänderung mehrheitlich angenommen.

### **Zu TOP 7**

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Herr Bernhard Garisch und Herr Boris Müller, stellten sich zur Wiederwahl. Aus der Versammlung erfolgten keine weiteren Vorschläge.

Nach einer kurzen Vorstellung der Kandidaten erfolgte die Wahl in offener Abstimmung in getrennten Wahlgängen.

Ergebnis für Herrn Garisch: Mehrheitlich JA bei 1 Enthaltung.

Ergebnis für Herrn Müller: Mehrheitlich JA bei 3 Enthaltungen.

Die beiden Herren nahmen die Wahl an.

### **Zu TOP 8**

Es wurden keine Anträge gem. § 32 Abs. 4 der Genossenschaftssatzung auf Beschlussfassung und Behandlung zusätzlicher Themen bis zum 09.12.2013 gestellt.

### **Zu TOP 9**

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

- Einige Genossen aus Bickendorf monieren in erheblicher Weise die Durchführung der Garten- und Rasenpflege

Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2014 zugehen.

Ende der Sitzung am 09.12.2013 um 20:40 Uhr



Richard Braun  
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Der Vorstand



Edelgard Arzt



Albert Klette



Hans Peter Juretzki

## Nachruf

Im Berichtsjahr 2013 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

---

Marlene **Busch** († 28.10.2013)

Betti **Mischke** († 03.09.2013)

Elisabeth **Müller** († 19.09.2013)

Margarete **Habel** († 02.10.2013)

Maria **Brenner** († 06.06.2013)

Anton **Schneider** († 15.08.2013)

Robert **Schmidt** († 15.06.2013)

Anni Wilhelmine **Walbroel** († 30.01.2013)

Heinrich Georg Stephan **Helmich** († 24.07.2013)

Karl **Wermelskirchen** († 26.02.2013)

Jürgen Mathias Heinrich **Porschen** († 09.01.2013)

Margareta **Schmidt** († 05.09.2013)

Udo Heinz **Heitzer** († 16.10.2013)

Hans **Beckers** († 21.05.2013)

---

*Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.*

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 Jahresabschluss 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 Personenhandels-gesellschaften,
  - b. wenn es trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses nicht inner-halb 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 wirt-schaftlichen 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 eingeschrie-benen 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 Ent-scheidung ist eine Niederschrift anzufertigen. Der Aufsichtsrat entscheidet mit der Mehrheit der abge-gbenen 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 Auseinandersetzungsgut-haben 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 Gesamttrentabilität 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 auszahlenden 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 kann vorzeitig nur durch die Mitglieder-versammlung 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.
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 abzurufen 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 Stimmgleichheit 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 Ergebnissrücklagen 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 Stimmzähler.
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 Stimmgleichheit 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 Stimmgleichheit 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 Unternehmensbetrifft, 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 Verlustrechnung, 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 Betriebsorganisation 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 Ergebnismrücklagen 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 maßgebend.
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 wurde von der Generalversammlung vom 9. Dezember 2013  
beschlossen

Ausgabe Dezember 2013

# Ihr Kontakt zur



## Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Adresse: Josef-Esser-Platz 1, 50827 Köln

E-Mail: [info@koelnergartensiedlung.de](mailto:info@koelnergartensiedlung.de)

Internet: [www.koelnergartensiedlung.de](http://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
Mieterbetreuung	0221 / 953 20 4 – 41		

Ihre Ansprechpartnerinnen in allen Mietfragen:

(von links nach rechts)

Wohnbereich Zollstock:

Frau Jennifer Kalker

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 22

E-Mail: [Kalker@koelnergartensiedlung.de](mailto:Kalker@koelnergartensiedlung.de)

Wohnbereich Dünwald:

Frau Heike Klette

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 29

E-Mail: [Klette@koelnergartensiedlung.de](mailto:Klette@koelnergartensiedlung.de)

Wohnbereich Bickendorf:

Frau Sigrid Batke

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 24

E-Mail: [Batke@koelnergartensiedlung.de](mailto:Batke@koelnergartensiedlung.de)



### 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.**

**Wir machen darauf aufmerksam, dass wir bei unnötiger Beauftragung den Auftraggeber mit den uns in Rechnung gestellten Kosten belasten werden!**