



Geschäftsbericht

2010

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG
www.koelnergartensiedlung.de



Aufsichtsrat

Vorsitzender Richard Braun

Stellv. Vorsitzender Frank Hemmersbach

Willi Esser

Bernhard Garisch

Albert Klette

Knut Wörner

Vorstand

Vorsitzender Hans Peter Juretzki

Edelgard Arzt

Walter Claßen

Sitz der Genossenschaft

Unter Kirschen 1a

50827 Köln (Bickendorf)

Telefon: 0221 / 953 20 4-0

Fax: 0221 / 953 20 4-9

e-Mail: info@koelnergartensiedlung.de

web: www.koelnergartensiedlung.de

Gründung

18. September 1919

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Köln 630

Mitgliedschaften

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs-

Unternehmen, Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.,

Düsseldorf

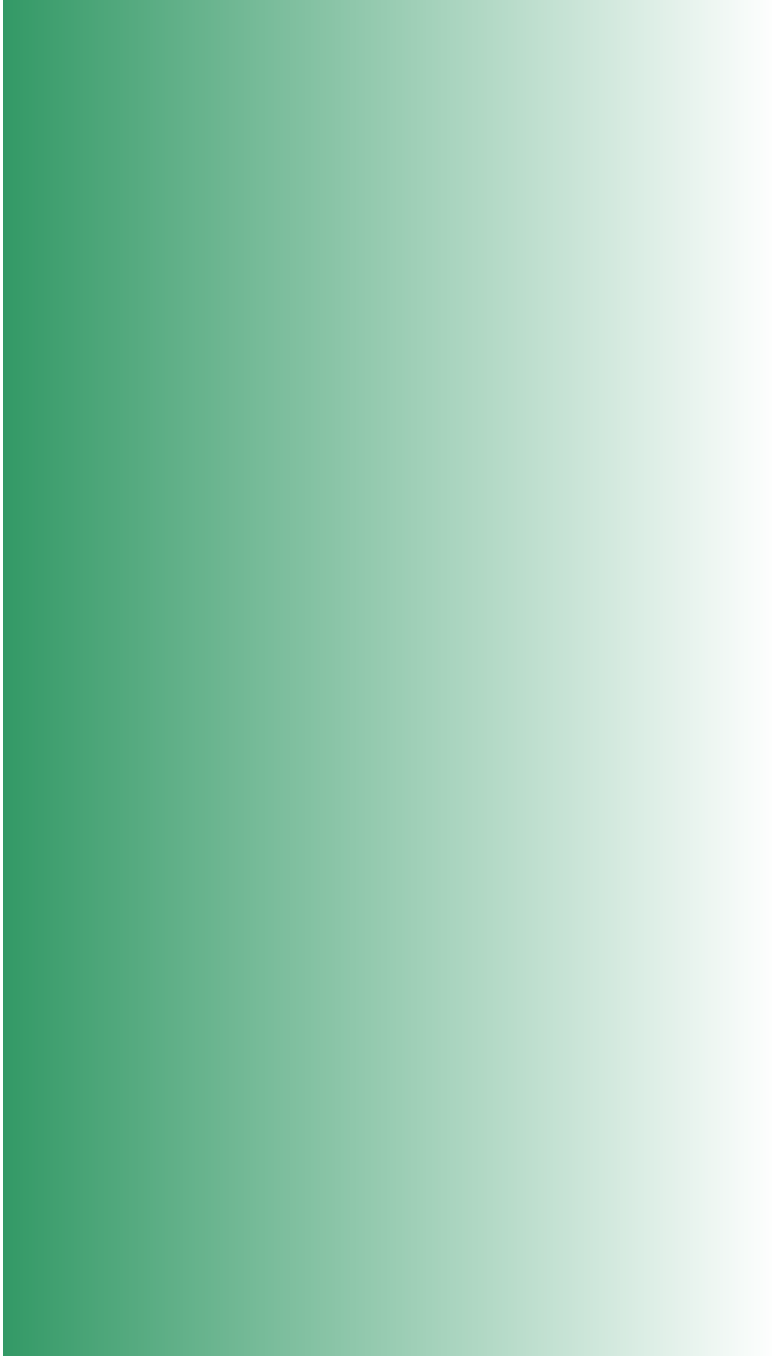
DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für

Soziales Wohnungs- und Siedlungs-

wesen e.V., Köln

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Bericht des Vorstandes

Lagebericht 2010

1. Geschäftsverlauf, Rahmenbedingungen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die Erholung der gesamtwirtschaftlichen Lage, die zum Ende des Jahres 2009 begann, setzte sich im Jahr 2010 stärker als erwartet fort. Mit 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Getragen wurde dieser Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken.

Auch durch diese gesteigerten Exporte blieb der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt aufgrund der Rezession des Jahres 2009 aus. Sowohl die Zahl der Erwerbstätigen als auch die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg im Berichtsjahr an. Nach 8,2 Prozent in 2009 ging die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt auf 7,7 Prozent im Jahresdurchschnitt 2010 zurück. Experten gehen davon aus, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt fortsetzt und die Zahl der registrierten Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2011 unter die Dreimillionengrenze fallen wird.

Immobilienwirtschaft

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Die Bauinvestitionen legten deutlich zu und trugen zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Wie das statistische Bundesamt mitteilte, erhöhte sich das Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 Prozent. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten war. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder deutlich an. Beim Wohnungsneubau konnte 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 Prozent verzeichnet werden. Trotz Erholung ist dies aber dennoch ein eher niedriges Neubauniveau.

Gesuche pro 1000 Einwohner (Wohnung) in Köln 2010



Der lokale Wohnungsmarkt in Köln wandelt sich mehr und mehr zu einem Nachfragemarkt um. Bedingt durch das verhaltene Neubauvolumen der letzten Jahre und dem unveränderten Zugang werden geeignete Wohnungen in Stadtlage knapp. Ebenfalls wesentlich für die Nachfrage nach Miet- und Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Die Tendenz zu mehr Einpersonen- und Zwei-personenhaushalten führt dazu, dass die Zahl der Privathaushalte trotz allgemeiner Bevölkerungsschrumpfung weiter steigt.

Kaltmieten Wohnung (Bruttoland) in Köln 2010
(in Euro/m²)



Die Mieten in bevorzugten Lagen, aber auch über das gesamte Stadtgebiet gesehen, stiegen moderat an. Neuvermietungen waren nachfragebedingt mit deutlichen Mietzuschlägen möglich.

Wohnungsbewirtschaftung

Die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** verwaltete am 31.12.2010 unverändert 1.203 Wohnungen in 283 Häusern. Davon liegen

	in Köln-Bickendorf	495 Wohnungen in 161 Häusern,
	in Köln-Zollstock	364 Wohnungen in 49 Häusern,
	in Köln-Dünwald	291 Wohnungen in 66 Häusern
und	in Köln-Altstadt	53 Wohnungen in 7 Häusern.

Die **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG** hat den Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen. Unsere Genossenschaft bewirtschaftete ausschließlich eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft in den Stadtvierteln Bickendorf, Zollstock, Altstadt-Süd und Dünwald. Die genossenschaftlichen Aktivitäten in der Wohnungsbewirtschaftung konzentrierten sich wie in den Vorjahren unverändert auf den eigenen Wohnungsbestand. Deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich unsere größte Bedeutung zu, denn nur durch Modernisierungen bleiben die Wohnungen zukunftsfähig.

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 655 Wohnungen sind freifinanziert. Hierin eingeschlossen sind 625 ehemals öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel bereits zurückgezahlt wurden und die Nachwirkfrist abgelaufen ist.

Ebenfalls unverändert zählen 15 gewerbliche Einheiten, 106 Garagen, 145 Parknischen, 5 Kinderspielplätze und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) zum Eigentum der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 101 Wohnungen bzw. gewerbliche Einheiten, davon 15 im Rahmen eines Wohnungstausches, den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 8,4 % (Vorjahr 9,6 %). Die durchschnittliche Mietdauer betrug rund 13 Jahre.

Vor Überlassung wurden die Wohnungen renoviert und, soweit erforderlich, nachfragegerecht modernisiert. Leerstände im Wohnungsbestand waren lediglich modernisierungs- und sanierungsbedingt zu verzeichnen. Schwierig gestaltete sich jedoch die Neuvermietung einer Bürofläche in der Mechtildisstraße.

Instandhaltung / Modernisierung / Sanierung

Im Berichtsjahr 2010 haben wir rund 3,2 Mio € der Erträge aus Wohnungsmieten für den Erhalt unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden 1.481 T€ aufgewandt. Für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bedingt durch ihre Art und Umfang nicht aktiviert werden können, wurden im Berichtsjahr, nach Abzug von Versichererstattungen und ähnlichen Erträgen, 1.748 T€ an Fremdleistungen und Arbeiten durch unsere Regiebetriebe aufgewandt.

Im Einzelnen gliedern sich die Ausgaben wie folgt:

Wohnbereich	Instandhaltung	Modernisierung	Sanierung	Gesamt	Vorjahr
-------------	----------------	----------------	-----------	--------	---------

Altstadt	24.612,17 €	162.521,21 €	706,16 €	187.839,54 €	102.384,18 €
Zollstock	108.944,94 €	182.591,19 €	1.543.299,77 €	1.834.835,90 €	570.686,65 €
Bickendorf	294.375,66 €	300.906,66 €	12.087,12 €	607.369,44 €	1.084.869,00 €
Dünnwald	99.199,70 €	199.399,53 €	300.592,55 €	599.191,78 €	275.847,24 €
Gesamt:	527.132,47 €	845.418,59 €	1.856.685,60 €	3.229.236,66 €	2.033.787,07 €

Instandhaltung

In dem Betrag von 527 T€ sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 87 T€ erstattet.

Durch unsere Handwerker wurden auch in diesem Berichtsjahr Hausflure in den Wohnbereichen Dünnwald und Zollstock renoviert und instand gesetzt. Hierzu gehörte der Neuanstrich von Wänden, Treppen und Handläufen. Soweit notwendig wurden Zäblerschränke versetzt und die Installation von Unterverteilungen in den Wohnungen vorgenommen.

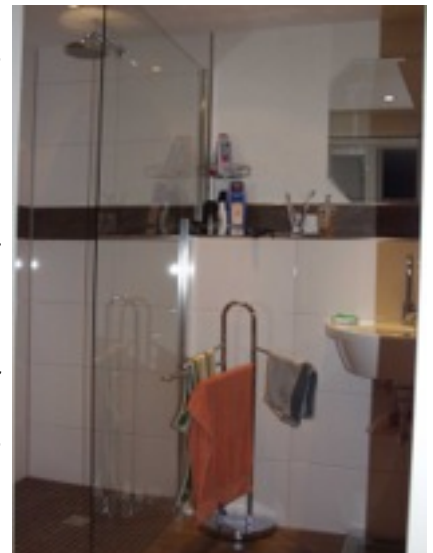
Auch Wohnungsrenovierungen und Arbeiten zur Vorbereitung von umfangreicheren Instandsetzungsmaßnahmen wurden durch unsere Beschäftigten durchgeführt.

Modernisierung

Unverändert war einer der Schwerpunkte die Durchführung von Mieterwechsel begleitenden Modernisierungsmaßnahmen. Durch die relativ langen Nutzungszeiten unserer Wohnungen, in 2010 wurden 8 Nutzungsverträge gekündigt deren Laufzeit mehr als 40 Jahre betrug, befinden sich diese vielfach in einem Zustand, der den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und eine Weitervermietung ohne Modernisierung ausschließt.

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

Zum 31.12.2010 wurden 15 Zentralheizungen mit 90 Wohneinheiten, dies entspricht rund 7,5 % des Wohnungsbestandes, durch die **Kölner Gartensiedlung eG** abgerechnet.



Soweit die Nachmieter bekannt waren wurden diese bei der Auswahl der einzubringen Materialien (Fliesen, Bodenbelag, Farbgestaltung), und bedingt auch bei der Art der Modernisierung aktiv beteiligt. Durch diese Mieterbeteiligung möchten wir die Identifikation der künftigen Mieter mit ihrer neuen Wohnung fördern. Es macht unserer Überzeug nach auch wirtschaftlich keinen Sinn eine Wohnung mit Standards zu modernisieren, die nach dem Einzug durch den Mieter modifiziert werden. So zum Beispiel das Verlegen eines PVC-Bodens, welcher gleich beim Einzug durch eine Laminatverlegung überdeckt wird.

Die Modernisierungsaufwendungen von 71 (Vorjahr 73) Maßnahmen in 2010 lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

Kategorie	Berichtsjahr	Vorjahr
bis 5.000,- €	36 Stück	26 Stück
bis 10.000,- €	6 Stück	15 Stück
bis 20.000,- €	12 Stück	12 Stück

bis 30.000,- €	8 Stück	9 Stück
bis 40.000,- €	4 Stück	3 Stück
bis 50.000,- €	4 Stück	3 Stück
über 50.000,- €	1 Stück	5 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 6,45 € angepasst.

Sanierung

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr begonnen beziehungsweise abgeschlossen:

Metternicher Str. 20 & 22:

Sockeldämmung, Erneuerung der Balkone: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 154 T€

Die in 2009 begonnene Teilsanierung wurde in 2010 abgeschlossen. Es wurden Kosten in Höhe von rund 125 T€ abgerechnet.



Metternicher Str. 2 & 4:

Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Investitionsvolumen von ca. 1.030 T€

In 2010 wurde die Heizzentrale, mit der Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt an ein Fernwärmenetz angeschlossen zu werden installiert. Die Sanitärinstalltionen wurden im bewohnten Zustand komplett erneuert. Modernisierungsbedingte Leerstandswohnungen wurden z. T. zu größeren Wohnungen zusammgelegt und neuvermietet. Die Fassadendämmung wurde angebracht. Insgesamt entstanden Investitionskosten von T€ 1.171.

In 2011 wird diese Maßnahme mit dem abschließenden Dachausbau und der Schaffung von zwei 86 m² Wohnungen abgeschlossen. Für diese energetische Sanierungsmaßnahme wurden Fördermittel der KfW in Form eines Teilschulderlasses bewilligt.

Metternicher Str. 6 bis 10:

Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Investitionsvolumen von ca. 1.800 T€

Im Vorgriff auf den nächsten Bauabschnitt wurde im Berichtszeitraum mit der Sanitär- und Heizungsinstallation im Kellerbereich, sowie Aufbau einer Heizzentrale begonnen. Hier wurden rund T€ 60 investiert.

Schweidnitzer Str. 12 & 13:

Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Investitionsvolumen von 1.060 T€

Im Berichtsjahr wurden als vorbereitende Maßnahmen die Sanitär- und Heizungsinstalltionen, inklusive Aufbau einer Heizzentrale komplett, erneuert. Modernisierungsbedingte Leerstandswohnungen wurden komplett modernisiert und an Mieter des Sanierungsobjektes vermietet. In 2010 fielen für diese Baumaßnahme Kosten in Höhe von rund T€ 300 an.

In 2011 erfolgt der Dachausbau (Schweidnitzer Straße 12 mit 2 Maisonettenwohnungen und Schweidnitzer Straße 13 mit einer Dachgeschosswohnung) sowie die Fassadendämmung.

Die vorgesehenen Arbeiten an den Objekten „Mechtildisstraße 14 & 16“ und „Sandweg 131 bis 145“ konnten aus personellen und wirtschaftlichen Gründen im Geschäftsjahr 2010 nicht umgesetzt werden.

Das Objekt „Mechtildisstraße 14 & 16“ wurde im laufenden Geschäftsjahr 2011 realisiert.

Der vorgesehene Austausch der vorhandenen Ölheizung gegen eine Solarunterstützte Gaszentralheizung für die Häuser „Am Langen Stein 14 bis 16“ konnte im Berichtszeitraum nicht durchgeführt werden, da auch in diesem Zeitraum keine weiteren Angebote eingereicht wurden.



Neubautätigkeit

Im August 2010, fast 10 Jahre nach der Erstplanung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück „Auf der Schildwache 1 bis 3“ erfolgte der erste Spatenstich zum Bau der Kindertagesstätte. Diese dreigruppige Einrichtung zur Betreuung von Kindern im Alter von 0,5 bis 6 Jahren rundet die Infra-struktur des Wohnbereichs, der so genannten „Schlesischen Siedlung“ in Köln-Dünnwald ab. Wir verbinden darüber hinaus mit einer solchen Einrichtung auch eine Attraktivitätssteigerung für unseren Wohnungsbestand.

Von einem kalkulierten Investitionsvolumen in Höhe von T€ 1.200 haben wir im Geschäftsjahr 2010 rund T€ 440 verausgabt.

Mit der Einrichtung wird auch ein 60 m² großer Mehrzweck-raum erstellt. Hierdurch erhalten wir die Möglichkeit, auch für unsere älteren Bewohner dieses Wohnbereiches einen Treff-unkt und ein Betreuungsangebot, adäquat zu den Gemein-chaftsräumen der Seniorenwohnhäuser in Köln-Zollstock und Köln-Bickendorf, bieten zu können.

Mit dem Arbeitskreis für das ausländische Kind Köln e. V. haben wir einen Träger für diese Einrichtung gewonnen, der seit vielen Jahren in der Vorschulbetreuung und der Integra-tion deutscher Kinder und Kinder mit Migrationshintergrund erfolgreich tätig ist.

Die Einrichtung hat im August 2011, mit Beginn des Kindergartenjahres 2012 ihre Arbeit aufgenommen. Interessierte Eltern können ihre Kinder direkt bei dem Träger:

*Arbeitskreis für das ausländische Kind Köln eV
Feltenstraße 130 in 50827 Köln
Telefon: 0221 / 51 40 55*

anmelden.

Mieterbetreuung

Eine umfassende Mieterbetreuung ist in Zeiten, in denen soziale Gefüge eher auseinanderdriften, ein unbedingtes „Muß“ für eine lebendige Genossenschaft.

Durch ein direktes und frühzeitiges Gespräch zwischen Mieterbetreuer und unseren, zum Teil unver-schuldet, in eine finanzielle Notlage geratenen Mietern, kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass Mietvertragsverhältnisse nicht durch Räumungsklagen beendet werden müssen. Unsere qualifi-zierte Hilfestellung bei Zahlungsverzug der Nutzungsgebühr sicherte den Betroffenen ihre Wohnungen im gewohnten Umfeld.

Unsere Zielsetzung ist es, den sozialen Absturz der betroffenen Mieter zu verhindern. Ferner soll die Position des Mieterbetreuers dazu dienen, Streitfälle unter Mietern zu schlichten.

Auch im Jahr 2010 fanden quartalsweise Seniorenfahrten ins Kölner Umland statt. Die einmal wöchentlich stattfindenden Gymnastikkurse in unseren Seniorenhäusern erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Wir versuchen somit das Zusammenleben unserer Bewohnerinnen und Bewohner in unseren Seniorenwohnhäusern zu fördern. Dieses Angebot möchten wir auf die gesamte Mieterschaft unserer Wohnquartiere ausweiten.

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

Personalwesen

Neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied waren am 31.12.2010 für die Genossenschaft ständig tätig:

Insgesamt	davon
	Teilzeitbeschäftigte

kaufmännische Angestellte	5	2
technische Angestellte	2	
Hausmeister	3	
Hausmeisterinnen in Seniorenwohnanlagen	2	2
Maler/Anstreicher und Betriebshandwerker	3	
Reinigungspersonal	1	1
Gesamt:	16	5

Seit August 2007 haben wir in Kooperation mit dem Institut für schulische und berufliche Bildung (ISBB) einen Ausbildungsplatz zum Bürokaufmann in der Geschäftsstelle eingerichtet. Der Auszubildende hat im Jahr 2010 seine Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

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 (Kennzahlen) (Ziffern)

	in	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2011
Eigenkapital (langfristig)	T €	6.279	6.165	5.786	5.004	5.140	4.847	3.978	3.376	6.510
Eigenkapitalquote	%	25,3	25,0	23,4	20,3	20,6	19,3	17,7	18,7	25,2
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	6,3	13,3	- 0,09	5,7	17,6	15,1	- 2,9	3,4
Umsatzerlöse	T €	5.754	5.626	5.481	5.407	5.336	5.124	4.795	4.463	5.851
Cashflow	T €	931	1.127	1.315	525	1.083	1.812	1.300	642	1.062
Sollmieten	T €	4.019	3.943	3.890	3.782	3.779	3.701	3.447	3.364	4.145
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungsmieten Gewerbemieten	€/qm/ mtl.	4,49 5,44	4,41 5,46	4,48	4,45	4,43	4,33	4,23	4,12	
Instandhaltungskosten Je qm Wohn- und Nutzfläche	T € €/qm	1.674 23,24	1.632 22,97	1.314 18,48	2.125 29,37	1.635 22,98	809 11,37	1.117 16,43	1.624 23,89	
Mieterwechsel	Anz.	101	117	131	108	116	81	51	81	
Fluktuationsquote	%	8,4	9,6	10,7	9,0	9,5	6,6	4,3	6,8	
Leerstand am Bilanzstichtag	Anz.	22	23	21	22	12	15	12	3	
Leerstandsquote	%	1,8	1,9	1,7	1,8	1,0	1,2	1,0	0,2	

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 5.754 T€ um 97 T€ auf 5.851 T€ und stellen weiterhin nahezu 90 % des gesamten Ertrages dar. Modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren wurden zeitnah vorgenommen. Das gleiche gilt für Erhöhungen bei der Überlassung von frei gewordenen Wohnungen an die neuen Nutzer.

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

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

Angaben in T€	2010	2009	2008	2007	2011
---------------	------	------	------	------	------

Betriebliches Ergebnis	+ 314	+ 352	+ 777	./. 355	+ 406
Finanzergebnis	+ 17	+ 33	+ 82	+ 83	+ 12
Betriebsneutrales Ergebnis	./. 204	7	./. 77	+ 33	./. 204
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	+127	+ 392	+ 782	./. 140	+ 214
Ertragssteuern	0	0	./. 7	./. 12	+ 9
Jahresüberschuss	+ 127	+ 392	+ 775	./. 152	+ 223
Gewinnvortrag	70	68	0	+ 66	+ 74
Einstellungen in Rücklagen	./. 123	./. 390	./. 707	0	./. 227
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	+ 86	0
Bilanzgewinn	+ 74	+ 70	+ 68	0	+ 70

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses um T€ 96 entspricht generell der Erhöhung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr.

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

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 70.234,11 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 1.875.969,65 €. Die Finanzierung der ausgewiesenen Vermögensgegenstände – insbesondere der bebauten Grundstücke – erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 25,3 % (Vorjahr 25,0 %). 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 10. März 2011 zugesandte, zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. aus dem Prüfungsbericht Nr. RW-91423-0101-2009 über die am 5. November 2010 für das Geschäftsjahr 2009 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 283 Häuser mit 1.203 Wohnungen, 20 gewerblichen und sonstigen Einrichtungen sowie 106 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 2009 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 Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise niedrige Eigenkapitalquote. Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit bei planmäßigem Geschäftsverlauf gegeben.

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 393 (Vorjahr: T€ 775). Das Ergebnis resultiert mit T€ 342 (Vorjahr: - T€ 763) überwiegend aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Nach den Wirtschaftsplänen wird für das Geschäftsjahr 2010 ein Jahresüberschuss von T€ 24 und für das Geschäftsjahr 2011 ein Jahresüberschuss von T€ 25 erwartet.

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 5. November 2010



3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2011 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 Geschäftsleitungssitzungen, 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 2012 hat sich bei guter Vermietungssituation der Umsatz zufriedenstellend entwickelt.

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erwarten bzw. bekannt.

Wegen der geänderten Bewertung der Pensionsverpflichtungen nach BilMoG (Bilanzmodernisierungsgesetz) werden wir, trotz der im Berichtsjahr durchgeführten zusätzlichen Zuführung zur Rückstellung in Höhe von rund 204 T€, in den kommenden 14 Jahren weitere 204 T€ in die Pensionsrückstellungen einstellen müssen.

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, so dass 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.

Mietanpassungen

Um die anstehenden Aufgaben finanzieren zu können sind für die Jahre 2011 und 2012 Anpassungen der Nutzungsgebühren für Wohnungen sowie Garagen und Stellplätze vorgesehen. Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Sitzung, nach Vorberatungen in einem Arbeitskreis die Anpassung der Nutzungsgebühren für Garagen und Stellplätze für 2011 sowie der Wohnungsmieten für 2012 beschlossen.

Die letzte Anpassung der Nutzungsgebühren für Garagen und Stellplätze fand im Jahr 1993 statt. Seit dieser Zeit beträgt die Nutzungsgebühr für einen Stellplatz 5,11 € bzw. 6,00 € und für eine Garage 25,56 €. Hierin enthalten sind alle anfallenden Kosten wie Energieverbrauch, Grundbesitzabgaben oder Instandhaltung. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist auf dieser Einnahmehasis, die weit unterhalb üblicher Mieten liegt, nicht sicherzustellen. Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass individuelle Verbräuche, gerade auch mit Blick auf den zu erwartenden verstärkten Einsatz von Elektro- bzw. Hybridfahrzeugen mit der Miete abgegolten sind, und wir somit zur kostengünstigen Tankstelle werden.

Fernerhin mussten wir vermehrt feststellen, dass Garagen und Stellplätze ungenehmigt untervermietet wurden.

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 30. August 2011 wurde deshalb, nach Vorberatung im Arbeitskreis „Mieterhöhungen“ folgender Beschluss gefasst:

Richard Braun stellt die Ergebnisse der Mietkommission vor, die vorsehen, dass die Stellplatzmieten einheitlich auf 15,- Euro monatlich, die Garagenmieten einheitlich auf 50,- Euro monatlich zuzüglich Nebenkosten angehoben werden.

Vorgehensweise: Kündigung aller bestehender Verträge zum 30.10.2011. Neuverträge ab 01.11.2011. Um die gegenwärtige Nutzungssituation zu bereinigen soll eine Neugestaltung der Verträge erfolgen. Die Neuvermietung wird grundsätzlich nur an Mieter erfolgen und ist an den Nachweis der eigenen KFZ Einstellung gebunden. Untervermietungen von Stellplätzen und Garagen sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auch die Wohnungsmieten haben wir seit Jahren nicht mehr dem Mietspiegel angepasst. Die letzte Mieterhöhung im freien Wohnungsbau fand im Jahr 2002 und im geförderten Wohnungsbau im Jahr 2005 statt. Bei einer Durchschnittsmiete von € 4,49 lassen sich die anstehenden Maßnahmen, bei gleichzeitig steigender Erwartungshaltung nicht mehr finanzieren.

Auch zu diesem Punkt wurde in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 30. August 2011, nach Vorberatung im Arbeitskreis „Mieterhöhungen“ folgender Beschluss gefasst:

Richard Braun stellt die Ergebnisse der Mietkommission vor, die vorsehen, dass im Bereich Wohnungsmieten eine generelle einheitliche Mietanpassung um 0,38 EURO pro m² erfolgen soll. Dieser Wert wurde aus der zulässigen Erhöhung um 20% pro m² aus der niedrigsten Kaltmiete innerhalb der KGS (pro m². 1,89 Euro) ermittelt. Die Kappungsgrenze bis zu der eine Mieterhöhung erfolgen soll, wurde bei 6,85 Euro pro m² festgelegt. Diese Mieterhöhung soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten so bald als möglich erfolgen.

Dies bedeutet eine durchschnittliche Erhöhung des m²-Mietpreises um 8,5 % auf rund 4,80 €. Demgegenüber weist der Kölner Mietspiegel von November 2010 für Wohnungen im mittlerer Wohnlage und die vor 1960 bezugsfertig wurden eine Kaltmiete von 5,70 € bis 7,90 € aus. Für Wohnungen die zwischen 1961 und 1975 bezugsfertig wurden sogar eine Kaltmiete zwischen 6,90 € und 9,10 €.

Die neuen Nutzungsgebühren der KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG werden auch nach erfolgter Anpassung 15,8 % unterhalb des Kölner Mietspiegels liegen.

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

Vorgesehene Sanierungsmaßnahmen

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2011 und 2012 die Durchführung folgender Sanierungsvorhaben vorgesehen:

Altstadt- Süd:

Mechtildsstr. 14 & 16: Fassadendämmung, Balkonerneuerung (Mechtildsstr. 14): Kalkuliertes Investitionsvolumen von 460 T€

Zollstock:

Metternicher Str. 6 bis 10: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 1.800 T€

Bickendorf:

Am Langen Stein 12 bis 16: Erneuerung der Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 450 T€.

Sandweg 131 bis 145: Fassadendämmung, Gaubenausbau: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 750 T€

Dünnwald:

Schweidnitzer Str. 12 & 13: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 1.060 T€

Die Maßnahme Dünnwald befindet sich im Baugenehmigungsverfahren. Die Durchführung der Maßnahmen ist im bewohnten Zustand geplant. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mietern,

deren Wohnqualität durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zeitlich eingeschränkt wurde, für ihr Verständnis bedanken.

Köln-Bickendorf, den 2. November 2011



Hans-Joachim Schmitt



Edelgard Berger



Uwe Göttsche

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011
2. Gewinn- und Verlustrechnung
(für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011)
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		20.475,00	1.252,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.210.309,94		20.727.870,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.073.969,85		97.059,85
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
Technische Anlagen und Maschinen	1.364,00		1.613,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.765,00		44.192,00
Anlagen im Bau	0,00		439.189,12
Bauvorbereitungskosten	3.969,48	22.362.379,29	2.133,05
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		22.384.854,29	21.315.310,08
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.840.316,67		1.760.971,74
Andere Vorräte	81.249,47	1.921.566,14	51.255,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	111.057,90		119.206,07
Sonstige Vermögensgegenstände	182.908,44	293.966,34	30.638,44
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	857.743,24		1.214.051,01
Bausparguthaben	420.643,29	1.278.386,53	352.121,42
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	5.434,00		7.382,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	5.434,00	0,00
Bilanzsumme		25.884.207,30	24.850.935,82

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder ...	71.533,02		79.123,86
der verbleibenden Mitglieder	1.595.189,35		1.586.547,19
aus gekündigten Geschäftsanteilen	946,83	1.667.669,20	300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ... 18.089,05 €			(18.089,05)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	817.000,00		794.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.338.000,00		2.134.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.690.000,00	4.845.000,00	1.690.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	74.357,02		70.415,51
Jahresüberschuss	222.877,09		126.941,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	227.000,00	70.234,11	123.000,00
Eigenkapital insgesamt		6.582.903,31	6.358.328,07
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.350.010,00		2.145.204,00
Sonstige Rückstellungen	93.420,74	2.443.430,74	105.034,01
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.420.094,45		13.951.805,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	119.861,25		129.253,66
Erhaltene Anzahlungen	1.834.980,13		1.779.770,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.556,25		78.692,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303.598,50		275.790,97
Sonstige Verbindlichkeiten	27.782,67	16.857.873,25	27.055,99
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.056,23 €			(5.892,53)
Bilanzsumme		25.884.207,30	24.850.935,82

Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.851.583,83	5.754.526,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		79.344,93	20.480,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	49.762,94
Sonstige betriebliche Erträge		346.400,73	149.282,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.300.557,34	3.351.396,97
Rohergebnis		2.976.772,15	2.622.655,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	660.377,35		627.477,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	158.794,99	819.172,34	149.599,19
davon für Altersversorgung: 32.975,13 €			(28.548,64)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		634.831,60	598.843,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		443.018,59	258.393,53
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	160,00		160,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.522,98	11.682,98	16.583,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		534.397,99	535.858,00
davon aus Aufzinsung: 118.186,00 €			(119.992,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		557.034,61	469.226,85
Außerordentliche Aufwendungen		204.350,00	204.351,00
Außerordentliches Ergebnis		./. 204.350,00	./. 204.351,00
Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag/.	9.350,81
Sonstige Steuern		139.158,33	137.934,34
Jahresüberschuss		222.877,09	126.941,51
Gewinnvortrag		74.357,02	70.415,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen ...		227.000,00	123.000,00
Bilanzgewinn		70.234,11	74.357,02

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 2011 sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen:

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

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

Für Sachanlagenzugänge wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten aktiviert. Bei Umbauten und Modernisierungen wurden zusätzlich Kosten für eigene Architektenleistungen angesetzt. Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen wurden als Kosten für Erweiterung oder wesentlicher Verbesserung, im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Fremdkapitalkosten wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht mit einbezogen.

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

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

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit 10% bis 25% jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 410,00 € werden seit 2010 im Zugangsjahr direkt 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 5,17 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,5 % bzw. 2,0 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 409. Hiervon wurden in 2010 entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB T€ 204, und in 2011 T€ 205 zugeführt. Es bestehen daher per 31. Dezember 2011 keine noch nicht ausgewiesenen Pensionsrückstellungen mehr

Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2011 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umb- chungen (+/-) EUR	Anschaffungs- / Herstellungs- kosten 31.12.2011 EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	51.209,27	24.133,20	0,00	0,00	75.342,47	54.867,47	20.475,00	4.910,20
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	35.613.646,15	1.070.414,72	0,00	2.150,55	36.686.211,42	15.475.901,48	21.210.309,94	590.125,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	569.039,35	0,00	0,00	991.241,83	1.560.281,18	486.311,33	1.073.969,85	14.331,83
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	0,00	1,02	0,00	1,02	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	18.009,57	0,00	0,00	0,00	18.009,57	16.645,57	1.364,00	249,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.228,47	53.788,20	0,00	0,00	432.016,67	359.251,67	72.765,00	25.215,20
Anlagen im Bau	439.189,12	552.052,71	0,00	-991.241,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.133,05	3.986,98	0,00	-2.150,55	3.969,48	0,00	3.969,48	0,00
	37.020.246,73	1.680.242,61	0,00	0,00	38.700.489,34	16.338.110,05	22.362.379,29	629.921,40
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	37.073.456,00	1.704.375,81	0,00	0,00	38.777.831,81	16.392.977,52	22.384.854,29	634.831,60

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.840.316,67 (Vorjahr € 1.760.971,74) noch nicht abgerechneter Umlagen enthalten.

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

4. Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
(1) Gesetzliche Rücklage	794.000,00	0,00	23.000,00	0,00	817.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	2.134.000,00	70.000,00	134.000,00	0,00	2.338.000,00

(3) Andere Ergebnisrücklagen					
freie Rücklage	1.165.000,00	0,00	0,00	0,00	1.165.000,00
zweckgebundene Rücklage	525.000,00	0,00	0,00	0,00	525.000,00
	1.690.000,00	0,00	0,00	0,00	1.690.000,00
Gesamt:	4.618.000,00	70.000,00	157.000,00	0,00	4.845.000,00

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | | |
|------------------------------------|---|------------------|
| Jahresabschluss.- & Prüfungskosten | € | 66.103,60 |
| Personalkostenrückstellungen | € | 27.317,14 |
| | € | 93.420,74 |
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	27.547,65	24.521,57
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Gesamtbetrag	27.547,65	24.521,57

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	631.923,96	421.663,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.771,86	9.392,41
Erhaltene Anzahlungen	1.834.980,13	1.779.770,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.556,25	78.692,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303.598,50	275.790,97
Sonstige Verbindlichkeiten	17.112,34	15.576,83
Gesamtbetrag	2.948.943,04	2.580.887,08

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	EUR	Art der Sicherung
EUR	EUR	EUR				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.420.094,45	631.923,96	2.059.737,08	11.728.433,41	14.420.094,45	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	119.861,25	9.771,86	43.198,01	66.891,38	119.861,25	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.834.980,13	1.834.980,13				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.556,25	151.556,25				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	303.598,50	303.598,50				
Sonstige Verbindlichkeiten	27.782,67	17.112,34		10.670,33		
Gesamtbetrag	16.857.873,25	2.948.943,04	2.102.935,09	11.805.995,12	14.539.955,70	GPR*

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „sonstige betriebliche Erträge“ ist ein Teilschulderlass der KfW in Höhe von 135.000 € enthalten der im Folgejahr mit der Darlehensverbindlichkeit verrechnet wird.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 118.186,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit 204.350,00 € Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.

D. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB.
- Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
- Das Bestellobligo für vergebene Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträge ist durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt.
- Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Es wurde ein Auszubildender in Kooperation mit dem Institut für schulische und berufliche Bildung (ISBB) beschäftigt.

- Mitgliederbewegung:

Stand 1. Januar 2010		Mitglieder
Zugang 2010		1.606
Abgang		67
		./. 103
- Kündigungen	60	
- Übertragungen	11	
- Verstorben	22	
- Ausschluss	10	
Stand 31. Dezember 2010		<u>1.570</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 12.896,19 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 21.600,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 942.000,00 €

7. Zuständiger Prüfverband : Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

8. Mitglieder des Vorstandes:

Hans Peter Juretzki, Edelgard Arzt, Walter Claßen,	Geschäftsführer kfm. Angestellte kfm. Angestellter	Geschäftsführer und Vorsitzender (ab 01.04.2005)
--	--	--

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Richard Braun, Frank Hemmersbach, Willi Esser, Bernhard Garisch Albert Klette, Margareta Ronning, Knut Wörner,	techn. Angestellter Elektroinstallateur Bauingenieur Angestellter Speditionskaufmann Polizeibeamtin Selbständig - Werbekaufmann	Vorsitzender stellv. Vorsitzender (ab 29.11.2010) (bis 29.11.2010)
--	---	---

E. Weitere Angaben

Es sind keine weiteren berichtspflichtigen Angaben zu vermerken.

Köln, 2. November 2011

Der Vorstand






Walter Claßen

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, 2. November 2011


Der Aufsichtsrat



Richard Braun
- Vorsitzender -



Frank Hemmersbach
- stellv. Vorsitzender -



Willi Esser
- Schriftführer -

contract price ~~1000~~ 1000

1000

Bericht des Aufsichtsrates

Nach der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die Generalversammlung vom 29. November 2010 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Herr Richard Braun
Stellv. Vorsitzender	H e r r F r a n k H e m m e r s b a c h
Schriftführer	Herr Willi Esser
Stellv. Schriftführer	Frau Margareta Ronning (bis 29.11.2010)
Aufsichtsratsmitglieder	Herr Bernhard Garisch (ab 29.11.2010)
	Herr Albert Klette
	Herr Knut Wörner

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und gefördert, sowie seine Arbeit überwacht. Hierzu bediente er sich, neben den gemeinsamen Sitzungen, der Hilfe folgender Ausschüsse, welche sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

Revisionskommission:	Wohnungs-, Bau- u. Fachkommission:
Herr Richard Braun	Herr Willi Esser
Herr Bernhard Garisch (ab 29.11.2010)	Herr Frank Hemmersbach
Herr Albert Klette	Herr Knut Wörner
Frau Margareta Ronning (bis 29.11.2010)	

Während des Geschäftsjahres 2010 hat der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung unserer Genossenschaft den genossenschaftlichen Willensbildungs- und Entscheidungsprozess beeinflusst und seine Zuständigkeiten in vollem Umfang wahrgenommen.

Im Vordergrund standen hierbei im Geschäftsjahr 2011:

- der Jahresabschluss 2010 und seine Erörterung mit dem Verbandsprüfer
- die Geschäftsführung und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft
- die wirtschaftliche Durchführung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen
- die Gründung einer Kommission zwecks Entscheidungsfindung zu Mietanpassungen
- die Gründung einer Kommission zwecks Entscheidungsfindung zum Service

Die Belange der Genossenschaft wurden in regelmäßig stattfindenden Terminen bei konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Vorstand beraten. In 7 Sitzungen, davon in 2 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, hat der Aufsichtsrat die Aufgaben wahrgenommen.

Die Revisionskommission hat in 5 Sitzungen die Buchführung einschließlich des Zahlungsverkehrs und des Belegwesens, das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Es gab keinerlei Beanstandungen. Einzelne Vorgänge führten zu Empfehlungen und Anregungen der Kommission.

In der Schlussbesprechung über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2010 unserer Genossenschaft wurde der Geschäftsführung und den Gremien der Genossenschaft eine ordnungsgemäße und an den wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgerichtete, dem Genossenschaftsgesetz folgende, Geschäftsführung testiert.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Rechnungswesen, der Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr entsprechen nach unserer Prüfung den gesetzlichen Vorschriften.

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

Nach Prüfung des Lageberichtes, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2010, billigt der Aufsichtsrat den Gewinnvorschlag für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat schlägt der Versammlung vor:

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

zu genehmigen und

- a) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 74.357,02
(Jahresüberschuss 2010 von € 126.941,51 zuzüglich Gewinnvortrag von € 70.415,51 nach Zuführung von € 13.000,00 in die gesetzlichen Rücklage und € 110.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage) auf neue Rechnung vorzutragen

sowie

- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 zu erteilen.

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

Köln, den 21. Oktober 2011



RICHARD DRAUT

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Protokoll der Generalversammlung vom 29. November 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Richard Braun, eröffnete die Generalversammlung im Pfarrheim St. Dreikönigen in Köln-Bickendorf um 19.10 Uhr und stellte die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung fest.

Anwesend:

72 der im Genossenschaftsregister eingetragenen Mitglieder einschließlich Stimmvollmachten nach § 30 Abs. 2 der Satzung und 1 Gast.

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 2009.

TOP 2:

Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.

TOP 3:

Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2008 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

TOP 4:

Genehmigung des Jahresabschlusses 2009.

TOP 5:

Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

TOP 6:

Wahlen zum Aufsichtsrat.

Turnusmäßig scheidend aus: Frau Ronning und Herr Klette; die Wiederwahl von Herrn Klette ist zulässig.

TOP 7:

Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

TOP 8:

Verschiedenes

Es gingen keine weiteren Änderungen und Anträge ein. 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 die Positionen in der Bilanz vor.
- Insbesondere berichtete Herr Juretzki über:
 - Entwicklung der Eigenkapitalquote, die sich im Jahr 2009 mit ca. 25% positiv entwickelt hat.
 - Mietauslastung
Bei der KGS bestehen zurzeit keine Vermietungsprobleme
 - Sanierungsmaßnahmen
Abschluss der Sanierung Metternicher Straße 2-4 zum Ende des laufenden Jahres.
Neubau der Kita Dünnwald mit gesicherten Mieteinnahmen von ca. 13-14 €/m² + Monat
 - Bau neuer Garagen
davon 20 in Bickendorf und 10 in Dünnwald
 - Instandhaltungsmaßnahmen Kanäle
Lt. Landeswassergesetz sind die Hausanschlüsse der Abwasserkanäle vom Hauseigentümer auf Dichtigkeit zu prüfen und ggfs. Instand zusetzen. Hier können bei der sogenannten inneren Erschließung erhebliche Instandsetzungskosten auf die KGS zukommen.

Herr Juretzki bedankte sich bei den Mitarbeitern wie auch beim Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit.

- Fragen aus der Mitgliederversammlung wurden nicht gestellt.

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 2008.
- 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 dem Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2009

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

zu genehmigen und

- d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 70.415,51 (Jahresüberschuss 2009 von € 392.560,92 zuzüglich Gewinnvortrag von € 67.854,59 nach Zuführung von € 40.000,00 in die gesetzlichen Rücklage und € 350.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage) auf neue Rechnung vorzutragen

einstimmig zu.

Zu TOP 5

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

Zu TOP 6

- Das turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsmitglied, Frau Ronning, stellte sich nicht zur Wiederwahl. Als einziger Kandidat wird aus der Generalversammlung Herr Bernhard Garisch vorgeschlagen. Der turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsrat, Herr Klette, wird vorgeschlagen und stellt sich zur Wiederwahl.

Es erfolgte kein weiterer Vorschlag.

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

Ergebnis für Herrn Garisch: 1 Gegenstimme, 4 Enthaltungen

Somit wurde Herr Garisch gewählt.

Herr Garisch nahm die Wahl an.

Ergebnis für Herrn Klette: 2 Enthaltungen.

Somit wurde Herr Klette für eine weitere Periode bestätigt.

Herr Klette nahm die Wahl an.

- Der Aufsichtsrat und der Vorstand dankte Frau Ronning herzlich für die geleistete Arbeit im Ehrenamt.

Zu TOP 7

- Es wurden keine Fragen und Themen schriftlich eingereicht.

Zu TOP 8

- Der Vorstand erläuterte auf die Frage eines Genossen, dass die Generalversammlung laut Gesetz im 1. bzw. 2. Quartal des Jahres stattfinden soll, dass aber die Verschiebung auf einen späteren Zeitpunkt durch die Prüftermine des Verbandes verursacht werden.

Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2011 zugehen.

Herr Braun wünschte den Mitgliedern einen guten Heimweg.

Ende der Sitzung am 14.12.2009 um 20.10 Uhr



Richard Braun
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Der Vorstand

Walter G. Guckel

Edelgard Benz

Walter Guckel

Nachruf

Im Berichtsjahr 2010 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

Gertrud Bodden

Hedwig Breier

Hedwig Dorn

Eva Esser

Ingeborg Esser

Jana Hennes

Rolf Hofmann

Anneliese Hussels

Zekai Karateke

Helga Kather

Joachim Kühn

Hans Langen

Paul Noethen

Helga Nordmann

Günter Pohlen

Ruth Scheitz

Ralf Thiele

Erwin Urmann

Berta van de Graaf

Christa Wessels

Hans Peter Wölki

Uwe Wragge

Adelheid Zingsheim

Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

Ihr Kontakt zur

Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft



Unsere Geschäftsstelle:

Adresse: Unter Kirschen 1a, 50827 Köln

Unsere Hausmeister:

Altstadt-Süd: Peter Hilger
Mobil: 0151 / 538 347 35

Unsere Firmen für den Notfall:

Altstadt-Süd:	Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten:	Firma Schenk & Steinhauer	0221 / 88 46 24
	Zentralheizungsanlagen:	Firma Sanheitec	Mobil: 0177 / 245 76 69
	Elektroanlagen:	Elektro H. J. Jennes GmbH	0221 / 956 46 30 Mobil: 0171 / 732 60 60
Zollstock:	Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten:	Firma SanHeiTec	Mobil: 0177 / 245 76 69
	Elektroanlagen:	Firma Hansjörg Fusen	Mobil: 0163 / 404 42 10
Bickendorf:	Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten:	Firma Henrich GmbH	Mobil: 0171 / 243 35 15
	Zentralheizungsanlagen:	Firma Sanheitec	Mobil: 0177 / 245 76 69
	Elektroanlagen:	Firma Hansjörg Fusen	Mobil: 0163 / 404 42 10
Dünnwald:	Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten:	Firma Schenk & Steinhauer	0221 / 88 46 24
	Zentralheizungsanlagen:	Firma Olbertz	0221 / 63 90 44
	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.