



Geschäftsbericht

2011

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG
www.koelnergartensiedlung.de



Aufsichtsrat

Vorsitzender Richard Braun

Stellv. Vorsitzender Frank Hemmersbach

Willi Esser

Bernhard Garisch

Boris Müller

Knut Wörner

Vorstand

Vorsitzender Hans Peter Juretzki

Edelgard Arzt

Albert Klette

Sitz der Genossenschaft

Unter Kirschen 1a

50827 Köln (Bickendorf)

Telefon: 0221 / 953 20 4-0

Fax: 0221 / 953 20 4-9

e-Mail: info@koelnergartensiedlung.de

web: www.koelnergartensiedlung.de

Gründung

18. September 1919

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Köln 630

Mitgliedschaften

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs-

Unternehmen, Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.,

Düsseldorf

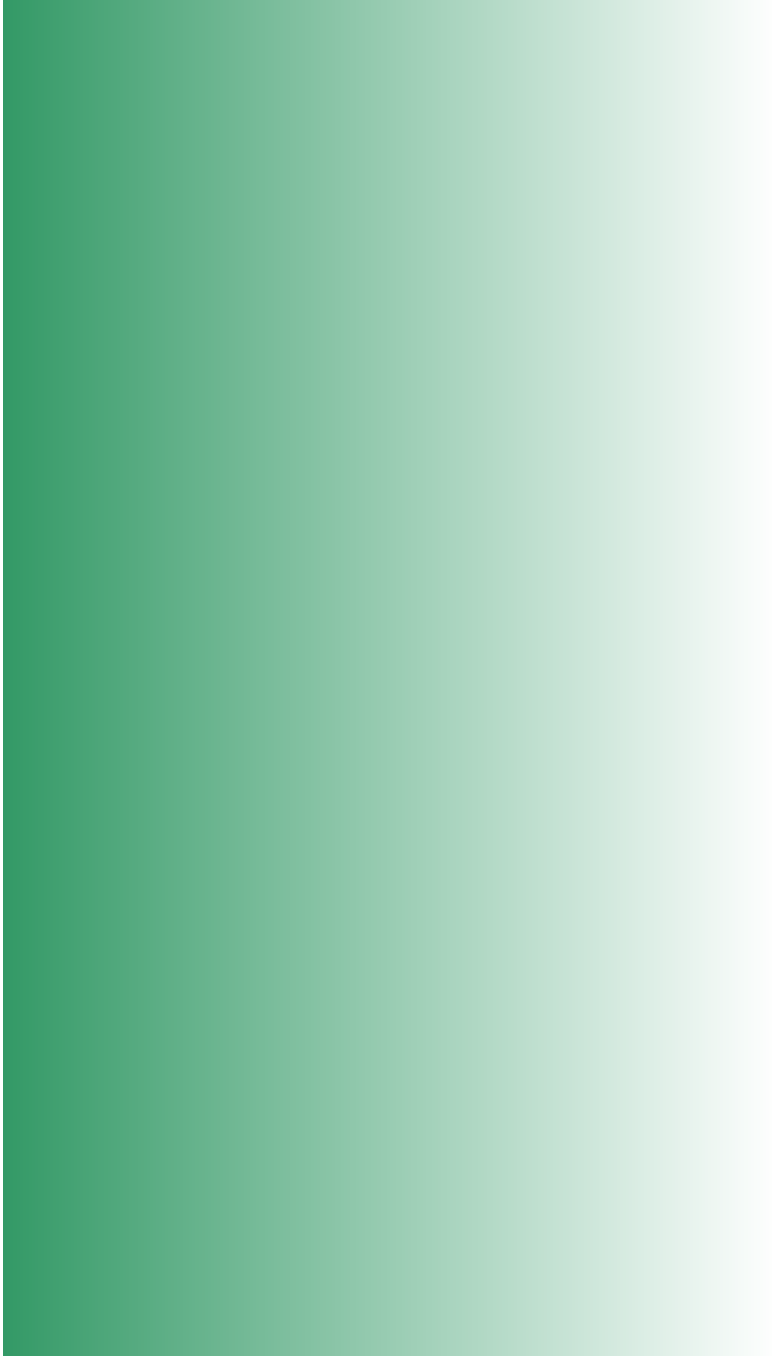
DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für

Soziales Wohnungs- und Siedlungs-

wesen e.V., Köln

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft



Bericht des Vorstandes

Lagebericht 2011

1. Geschäftsverlauf, Rahmenbedingungen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011, wie bereits im Jahr zuvor kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 % höher als im Jahr 2010. Damit setzt sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. In der zweiten Jahreshälfte kühlte sich die Konjunktur deutlich ab.

Während der Dienstleistungssektor im Jahr 2011 durch Zuwächse bei den Unternehmensdienstleistungen sowie in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe die Wertschöpfung vor der Wirtschaftskrise 2008 bereits wieder überschritten hat, bleibt das produzierende Gewerbe noch unter dem Vorkrisenniveau. Hier dürften also noch unausgelastete Kapazitäten bestehen.

Der Außenhandel hat 2011 einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigt sich aber weiterhin dynamisch. Deutschland exportiert im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark an (+ 7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen steuerte 0,8 % zum BIP-Wachstum 2011 bei.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreicht im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2011 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3 % mehr als im Vorjahr. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2011 überwiegend vom Aufbau voll sozialsicherungspflichtiger Beschäftigung getragen wird.

Immobilienwirtschaft

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstück- und Wohnungswesen – erreicht eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöht sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft um 0,8 %. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab.

Im Jahr 2011 trug die Branche 0,1 Prozentpunkte zum realen Gesamtwachstum von 3 % bei. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft für die Gesamtwirtschaft. Die Bauinvestitionen erhöhen sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies ist der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wird dieser Aufschwung insbesondere durch den kräftigen Zuwachs bei den Wohnbauten (+5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauten.

Immobilienmarkt Köln

Im Jahr 2011 gehört Köln erneut zu den dynamischen Wachstumsregionen Deutschlands. Der Wohnungs- und Immobilienmarkt übt eine große Anziehungskraft auf deutsche sowie ausländische Investoren aus. Der Standort Köln bleibt weiterhin sehr attraktiv und zeichnet sich durch ein hohes

Maß an Stabilität und steigende Miet- und Kaufpreise aus. Trotz des Aufwärtstrends bei den Mieten übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot am Wohnungsmarkt. Zeitgleich lag ein besonderes Augenmerk auf der Energieeffizienz und Qualität der Gebäude, auf Wertstabilität und Wertsteigerungspotenzialen.

Trotz des demographischen Wandels stieg die Einwohnerzahl Kölns 2011 weiter und wird Prognosen zufolge auch weiterhin ansteigen. Dieses stetige Wachstum der Stadt erfordert bei einer durchschnittlichen Leerstandquote von nur ca. 2 % dringend Wohnungsneubau.

Der durchschnittliche Immobilienkaufpreis von 2.361,66 €/m² in Köln überstieg die durchschnittlichen Kaufpreise in Deutschland deutlich. Auch die Kölner Mietpreise stiegen im Berichtsjahr auf einen durchschnittlichen Mietzins in Höhe von 8,51 €/m² an, was die durchschnittlichen Mietpreise in Deutschland ebenfalls überstieg.

Wohnungsbewirtschaftung

Die **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG** hat den Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen. Unsere Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft in den Stadtvierteln Bickendorf, Zollstock, Altstadt-Süd und Dönnwald.

Nach dem Kauf eines Mehrfamilienhauses in Köln-Bickendorf, Unter Kirschen 27, verwaltet die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** zum 31.12.2011 insgesamt 1.208 Wohnungen in 285 Häusern.



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

Die genossenschaftlichen Aktivitäten in der Wohnungsbewirtschaftung konzentrieren sich wie in den Vorjahren unverändert auf den eigenen Wohnungsbestand. Deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich unsere größte Bedeutung zu, denn nur durch 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 660 Wohnungen sind freifinanziert. Hierin eingeschlossen sind 625 ehemals öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel bereits zurückgezahlt wurden und die Nachwirkfrist abgelaufen ist.

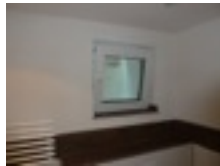
Des Weiteren befinden sich, 16 gewerbliche Einheiten, 114 Garagen, 145 Parknischen, 5 Kinderspielplätze und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 127 Wohnungen bzw. gewerbliche Einheiten, davon 22 im Rahmen eines Wohnungstausches, den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 10,5 % (Vorjahr 8,4 %). Die durchschnittliche Mietdauer betrug rund 15 Jahre.

Vor der Weitervermietung 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 2011 haben wir, zusammen mit dem Softwarehaus **wowiconsult**, das Bestandsverwaltungsprogramm **analysSuite** eingerichtet. Ziel war es einen Überblick über die Ausstattung und den Zustand unseres Wohnungsbestandes und die sich daraus ergebenden Investitionskosten zu erhalten. Die Bestandsaufnahme der einzelnen Wohneinheiten erfolgte durch unabhängige Mitarbeiter. An dieser Stelle möchten wir den Mietern für die Unterstützung bei dieser Maßnahme unseren Dank aussprechen. Bei der Bestandserfassung ging es ausschließlich um



die Ausstattungsmerkmale wie Fenster, Türen, Hausflure, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Bodenbeläge. Die Kenntnisse aus dieser Erfassung erlauben uns, zum Beispiel bei Kündigung oder anstehender Sanierungsmaßnahme, schon frühzeitig die durchzuführenden Arbeiten kalkulieren und beauftragen zu können.

Im Berichtsjahr 2011 haben wir rund 3,0 Mio € (Vorjahr 3,2 Mio €) der Erträge aus Wohnungsmieten für den Erhalt unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden 1,1 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 3,0 Mio € an Fremdleistungen und Arbeiten durch unsere Regiebetriebe aufgewandt.

Im Einzelnen gliedern sich die Ausgaben wie folgt:

| Wohnbereich | Instandhaltung | Modernisierung | Sanierung | Gesamt | Vorjahr |
|-------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Altstadt | 24.748,53 € | - € | 867.611,61 € | 892.360,14 € | 187.839,54 € |
| Zollstock | 60.691,99 € | 207.276,76 € | 423.211,35 € | 691.180,10 € | 1.834.835,90 € |
| Bickendorf | 228.316,63 € | 487.299,91 € | 5.632,56 € | 721.249,10 € | 607.369,44 € |
| Dünnwald | 53.410,95 € | 136.903,92 € | 479.712,00 € | 670.026,87 € | 599.191,78 € |
| Gesamt: | 367.168,10 € | 831.480,59 € | 1.776.167,52 € | 2.974.816,21 € | 3.229.236,66 € |

Instandhaltung

In dem Betrag von 367 T€ (Vorjahr 527 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 59 T€ erstattet.

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

Modernisierung

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

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

Unser Verfahren, Nachmieter, soweit sie bekannt sind, bei der Auswahl der einzubringen Materialien (Fliesen, Bodenbelag, Farbgestaltung) und bedingt auch, bei der Art der Modernisierung aktiv zu beteiligen, hat sich bewährt. Durch diese Mieterbeteiligung möchten wir die Identifikation der künftigen Mieter mit ihrer neuen Wohnung fördern. Es macht unserer 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 61 (Vorjahr 71) Maßnahmen in 2011 lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

| Kategorie | Berichtsjahr | Vorjahr |
|-----------------|--------------|----------|
| bis 5.000,- € | 25 Stück | 36 Stück |
| bis 10.000,- € | 9 Stück | 6 Stück |
| bis 20.000,- € | 15 Stück | 12 Stück |
| bis 30.000,- € | 3 Stück | 8 Stück |
| bis 40.000,- € | 3 Stück | 4 Stück |
| bis 50.000,- € | 3 Stück | 4 Stück |
| über 50.000,- € | 3 Stück | 1 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. 2 & 4:

Die in 2010 begonnene Maßnahme konnte in 2011 abgeschlossen werden. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehörten Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung. Insgesamt wurden 1,5 Mio € investiert.

Zwei sanierungsbedingte Leerstandswohnungen wurden zu Wohnungen mit einer Wohnfläche von je rund 120 m² zusammengelegt und neuvermietet.

Mit dem abschließenden Dachausbau wurden zwei neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von je 86 m² neu erstellt. Im laufenden Geschäftsjahr wurde die Außenfläche und die Wegeverbindungen neu hergerichtet. Hierzu gehört auch die Schaffung einer Feuerwehraufstellfläche und damit verbunden die Schaffung von PKW-Abstellflächen vor den Häusern Metternicher Straße 2 und 4.

Für diese energetische Sanierungsmaßnahme wurden uns Fördermittel der KfW in Form eines Teilschulderlasses in Höhe von 150 T€ bewilligt.



Schweidnitzer Str. 12 & 13:

Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Investitionsvolumen von 1,0 Mio €.

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

Für diese energetische Sanierungsmaßnahme erwarten wir Fördermittel der KfW in Form eines Teilschulderlasses in Höhe von 90 T€ .

Mechtildisstraße 14 & 16:

Im Berichtsjahr 2011 wurden die Fassaden der beiden Wohnhäuser mit einem Wärmedämmverbundsystem saniert und farblich neu gestaltet. Im Zuge dieser Fassadenarbeiten wurden die Balkone am Haus Mechtildisstraße 14 erneuert. Gleichzeitig wurde der Innenhof gärtnerisch neu angelegt.



Neubautätigkeit

Kindertagesstätte Dünwald:

Im August 2011, fast 10 Jahre nach der Erstplanung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück „Auf der Schildwache 1 bis 3“ konnte die Einrichtung durch Bürgermeisterin Frau Elfi Scho-Antwerpes eröffnet werden. Diese dreigruppige Einrichtung zur Betreuung von Kindern im Alter von 0,5 bis 6 Jahren rundet die Infrastruktur des Wohnbereichs, der so genannten „Schlesischen Siedlung“ in Köln-Dünwald ab. Wir verbinden darüber hinaus mit einer solchen Einrichtung auch eine Attraktivitätssteigerung für unseren Wohnungsbestand.



In diesen Neubau haben wir 1,1 Mio € an Eigenkapital investiert.

Mit der Einrichtung steht nunmehr auch ein 60 m² großer Mehrzweckraum zur Verfügung. Hierdurch

erhalten wir die Möglichkeit, auch für unsere älteren Bewohner dieses Wohnbereiches einen Treffpunkt und ein Betreuungsangebot, adäquat zu den Gemeinschaftsräumen der Seniorenwohnhäuser in Köln-Zollstock und Köln-Bickendorf bieten zu können.

Garagenhöfe Bickendorf & Dünwald:

Unsere Wohnquartiere wurden zu einem Zeitpunkt gebaut, in dem sich keiner mit dem Umfang des "ruhenden Verkehrs" beschäftigt hat. Um der vorhandenen Parkraumnot entgegenzuwirken haben wir für die Wohnbereiche Bickendorf und Dünwald insgesamt 30 Garagen zum Aufbau auf unseren Freiflächen geordert. Im Berichtsjahr 2011 konnten wir leider nur 8 Garagen in Dünwald errichten. Die Aufstellung der 22 für Bickendorf vorgesehenen Garagen in den Bereichen Akazienweg und Erlenweg konnte bisher nicht umgesetzt werden. Im Gespräch mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln konnte zwischenzeitlich für den Garagenhof Akazienweg eine Lösung erarbeitet werden. Mit der Errichtung von 9 Garagen werden wir im Frühjahr 2013 beginnen. Der Bau der verbleibenden 13 Garagen am Erlenweg wird in weiteren Gesprächen zu behandeln sein.

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 unverschuldet, in eine finanzielle Notlage geratenen Mietern, kann wesentlich dazu beigetragen, dass Mietvertragsverhältnisse nicht durch Räumungsklagen beendet werden müssen. Unsere qualifizierte 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 2011 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 31.12.2011 für die Genossenschaft ständig tätig:

| | Insgesamt | davon Teilzeitbeschäftigte |
|--|-----------|-------------------------------|
| kaufmännische Angestellte | 6 | 3 |
| technische Angestellte | 2 | |
| Hausmeister | 3 | |
| Hausmeisterinnen in Seniorenwohnanlagen | 2 | 2 |
| Maler/Anstreicher und Betriebshandwerker | 3 | |
| Reinigungspersonal | 0 | 0 |
| Gesamt: | 16 | 5 |

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

2. Lage des Unternehmens

Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlensziffern)

| | in | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Eigenkapital (langfristig) | T € | 6.510 | 6.279 | 6.165 | 5.786 | 5.004 | 5.140 | 4.847 | 3.978 | 3.376 |
| Eigenkapitalquote | % | 25,2 | 25,3 | 25,0 | 23,4 | 20,3 | 20,6 | 19,3 | 17,7 | 18,7 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 3,3 | 2,0 | 6,3 | 13,3 | - 0,09 | 5,7 | 17,6 | 15,1 | - 2,9 |
| Umsatzerlöse | T € | 5.852 | 5.755 | 5.626 | 5.481 | 5.407 | 5.336 | 5.124 | 4.795 | 4.463 |
| Cashflow | T € | 928 | 931 | 1.127 | 1.315 | 525 | 1.083 | 1.812 | 1.300 | 642 |
| Sollmieten | T € | 4.146 | 4.020 | 3.943 | 3.890 | 3.782 | 3.779 | 3.701 | 3.447 | 3.364 |
| Durchschnittliche Sollmiete Wohnungsmieten Gewerbemieten | €/qm/ mtl. | 4,74 7,28 | 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 | 2.027 28,08 | 2.041 28,64 | 1.886 26,54 | 1.538 21,63 | 2.379 33,44 | 1.635 22,98 | 809 11,37 | 1.117 16,43 | 1.624 23,89 |
| Mieterwechsel | Anz. | 127 | 101 | 117 | 131 | 108 | 116 | 81 | 51 | 81 |
| Fluktuationsquote | % | 10,5 | 8,4 | 9,6 | 10,7 | 9,0 | 9,5 | 6,6 | 4,3 | 6,8 |
| Leerstand am Bilanzstichtag | Anz. | 25 | 22 | 23 | 21 | 22 | 12 | 15 | 12 | 3 |
| Leerstandsquote | % | 2,0 | 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 5.755 T€ um 97 T€ auf 5.852 T€ und stellen weiterhin nahezu 90 % des gesamten Ertrages dar. Modernisie-

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

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

Für 2012 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 74 erwartet.

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 75.234,11 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 1.704 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 22.837 T€ erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 23.408 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert.

Das langfristige Eigenkapital hat sich von 6.279 T€ um 231 T€ auf 6.510 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 25,2 % (Vorjahr 25,3 %). 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 16. März 2012 zugesandte zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. aus dem Prüfungsbericht Nr.

RW-91423-0101-2010 über die am 10. November 2011 für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 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 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist bei planmäßigem Geschäftsverlauf gegeben.

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 127 (Vorjahr: T€ 393). Das Ergebnis resultiert mit T€ 289 (Vorjahr: - T€ 342) aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Außerordentliche Aufwendungen von T€ 204 aus der Neubewertung der Pensionrückstellungen zum 1. Januar 2010 haben das Jahresergebnis 2010 belastet. Nach den Wirtschaftsplänen wird für das Geschäftsjahr 2011 ein Jahresüberschuss von T€ 25 und für das Geschäftsjahr 2012 ein Jahresüberschuss von T€ 74 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 10. November 2011

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


Schiffers
Wirtschaftsprüfer


Crummerei
Wirtschaftsprüfer

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2012 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 Teilschulderläsen 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.

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.

Zum 30. September 2012 hat der Mieter des genutzten Gewerbeobjektes Unter Kirschen 8 den Mietvertrag gekündigt. Dieses, ehemals als Gemeindesaal konzipierte Gebäude wurde im Laufe der mehr als 40-jährigen Nutzung als Tonstudio individuell umgebaut und verändert. Da dieser Backsteinbau aus den 20-iger Jahren unter Denkmalschutz steht, ist eine mit Fassadenumbauten verbundene Umnutzung mit den entsprechenden Umbauarbeiten nicht möglich. Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb den Beschluss gefasst, dieses Objekt einer Eigennutzung zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass zur Entkernung der eingebrachten Umbauten und Herrichtung für eine spätere Nutzung eine mittlere sechsstellige Investition notwendig sein wird.

Wie schon in den Geschäftsberichten der Jahre 2005 und 2006 berichtet hat sich die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** um den Kauf des Grundstückes Erlenweg beworben. Aktuell erstellen wir, in Zusammenarbeit mit der evangelischen Kirchengemeinde Bickendorf und dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln, ein städtebauliches Planungskonzept zur Gestaltung der bisherigen Freifläche. Dieses Planungskonzept wird dann Bestandteil eines von den politischen Gremien zu verabschiedenden Bebauungsplanes sein.

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. Zur Finanzierung einer ausreichenden Eigenkapitalabdeckung werden sich Aufsichtsrat und Vorstand auch mit der Thematik des Verkaufs aus dem eigenen Bestand beschäftigen müssen.

Mietanpassungen

Die im letzten Geschäftsbericht angekündigte Mieterhöhung um 0,38 €/m² wurde im laufenden Geschäftsjahr 2012 mit Wirkung zum 1. November 2012 erhoben. Dies bedeutet eine durchschnittliche Erhöhung des m²-Mietpreises um 8,5 % auf rund 4,80 €.

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

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau stehen Mietanpassungen gemäß der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) zwischen 0,15 € und 0,33 €/m² für das Jahr 2013 an.

Vorgesehene Maßnahmen

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2012 und 2013 die Durchführung folgender Sanierungsvorhaben vorgesehen:

Zollstock:

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

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

Metternicher Str. 12 bis 18: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 2,2 Mio. €

Um Kosten und Bauzeiten einzusparen planen wir für das Jahr 2013 den Dachausbau der beiden Häuserzeilen, unter Einsatz eines Turmdrehkrans in einem Verfahrensablauf durchzuführen.

Bickendorf:



Am Langen Stein 12 bis 16:

Erneuerung der Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 450 T€.

Mit der Erneuerung der Heizungsanlage wurde im August 2012 begonnen. Leider konnte die Zuleitung zur Gasversorgung seitens des von der RheinEnergie beauftragten Fremdundnehmens nicht zeitnah durchgeführt werden. Die Herrichtung des Gasanschlusses ist für die 45. Kalenderwoche 2012 vorgesehen.

Sandweg 131 bis 145:

Fassadendämmung, Gaubenausbau: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 750 T€

Im laufenden Geschäftsjahr werden die Gauben und Dächer unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen erneuert. Um Wetterunabhängig zu sein kommt bei dieser Maßnahme ein besonderes Gerüst mit einer Dach-über-Dach-Konstruktion zur Anwendung.

Dünnwald:

Schweidnitzer Str. 14 bis 16:

Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen von 1,4 Mio. €

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.

Köln-Bickendorf, den 25. Oktober 2012

Handwritten signature of Hans-Joachim Luchter in cursive script.

Handwritten signature of Edelgard Berger in cursive script.

Handwritten signature in cursive script, possibly reading 'H. J. Luchter'.

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 |
| 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 ... 29.130,80 € | | | (18.089,05) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 817.000,00 | | 794.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 2.333.000,00 | | 2.134.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 1.690.000,00 | 4.840.000,00 | 1.690.000,00 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag | 74.357,02 | | 70.415,51 |
| Jahresüberschuss | 222.877,09 | | 126.941,51 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 222.000,00 | 75.234,11 | 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 | | 271.272,31 | 149.282,66 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 3.300.557,34 | 3.351.396,97 |
| Rohergebnis | | 2.901.643,73 | 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 | | 367.890,17 | 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 | | ./. | 0,00 |
| 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 ... | | 222.000,00 | 123.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 75.234,11 | 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. Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen wurden als Kosten für Erweiterung oder wesentlicher Verbesserung, im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Da im Geschäftsjahr keine aktivierungspflichtigen Architektenleistungen erbracht wurden, wurde auch auf die Aktivierung von sonstigen technischen und kaufmännischen Leistungen verzichtet. Hierdurch verminderte sich der Jahresüberschuss um T€ 33.

Fremdkapitalkosten wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht mit einbezogen.

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

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

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

Finanzanlagen:

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen:

Unfertige Leistungen: Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten – ohne Ausfallrisikozuschlag – ausgewiesen.

Vorräte an Heizmaterial, Reparatur- und 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 5,14 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,5 % bzw. 2,0 % zugrunde gelegt.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergab 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. Die Pensionsrückstellungen sind daher am 31. Dezember 2011 zum vollen Erfüllungsbetrag passiviert.

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- / Herstellungskosten 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 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | |
| | 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 |
| 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. Ergebnissrücklagen:

| | 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 | 0,00 | 199.000,00 | 0,00 | 2.333.000,00 |
| (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 |
| Gesamt: | 4.618.000,00 | 0,00 | 222.000,00 | 0,00 | 4.840.000,00 |

5. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|
| Jahresabschluss- und Prüfungskosten | € | 66.103,60 |
| Personalkostenrückstellungen | € | <u>27.317,14</u> |
| | € | 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 Ertrag aus Teilschulderlass der KfW in Höhe von 135.000 € enthalten.

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 | 3,00 |
| technische Mitarbeiter | 2,00 | |
| Hausmeister/Innen | 3,00 | 2,00 |
| Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb | 3,00 | |

- Mitgliederbewegung:

| | Mitglieder |
|----------------------|------------|
| Stand 1. Januar 2011 | 1.570 |
| Zugang 2011 | 100 |

| | | |
|-----------------|----|---------|
| Abgang | | ./. 110 |
| - Kündigungen | 61 | |
| - Übertragungen | 28 | |
| - Verstorben | 13 | |
| - Ausschluss | 8 | |

Stand 31. Dezember 2011 1.560

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 8.642,16 €
auf 1.595.189,35 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 6.000,00 €

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, Walter Claßen, Albert Klette, | Geschäftsführer kfm. Angestellte kfm. Angestellter Speditionskaufmann | Geschäftsführer und Vorsitzender (bis 31.12.2011) (ab 01.01.2012) |
|--|--|---|

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

| | | |
|--|--|---|
| Richard Braun, Frank Hemmersbach, Willi Esser, Bernhard Garisch, Albert Klette, Boris Müller, Knut Wörner, | techn. Angestellter Elektroinstallateur Bauingenieur Angestellter Speditionskaufmann Gepr. Immobilienverwalter Selbständig - Werbekaufmann | Vorsitzender stellv. Vorsitzender (bis 12.12.2011) (ab 12.12.2011) |
|--|--|---|

E. Weitere Angaben

Es sind keine weiteren berichtspflichtigen Angaben zu vermerken.

Köln, 23. Oktober 2012

Der Vorstand





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, 23. Oktober 2012

Der Aufsichtsrat



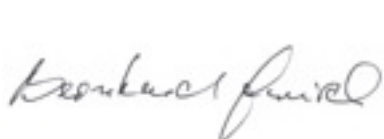
Richard Braun
- Vorsitzender -



Frank Hemmersbach
- stellv. Vorsitzender -



Willi Esser
- Schriftführer -





Bernhard Garisch

Boris Müller

Knut Wörner

Bericht des Aufsichtsrates

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und seine Tätigkeit sorgfältig und kontinuierlich überwacht. Insbesondere haben wir die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft.

Der Aufsichtsrat setzte sich nach der konstituierenden Sitzung vom 20. Dezember 2011 wie folgt zusammen:

| | | |
|-------------------------|-------------------------------------|--|
| Vorsitzender | Herr Richard Braun | |
| Stellv. Vorsitzender | Herr Frank Hemmersbach | |
| Schriftführer | Herr Boris Müller (ab 12.12.2011) | |
| Stellv. Schriftführer | Herr Bernhard Garisch | |
| Aufsichtsratsmitglieder | Herr Willi Esser | |
| | Herr Albert Klette (bis 12.12.2011) | |
| | Herr Knut Wörner | |

Zur effizienten Wahrnehmung unserer Aufgaben haben wir 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 Bernd Garisch
Herr Boris Müller

Der Vorstand hat uns in den Aufsichtsratssitzungen und zwischen den Sitzungen durch schriftliche und mündliche Berichte über die Geschäftspolitik, die relevanten Aspekte der Finanz-, Investitions- und Personalplanung, den Gang der Geschäfte, die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft (einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements), die Finanzlage und die Rentabilität der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Entscheidungen und Geschäftsvorgänge regelmäßig, zeitnah und umfassend informiert.

In sämtliche Entscheidungen, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung waren, wurden wir unmittelbar eingebunden. Zustimmungspflichtigen Geschäften haben wir nach eingehender Beratung und Prüfung, der uns vom Vorstand übergebenen, ausführlichen Unterlagen zugestimmt.

Im Berichtsjahr 2011 haben wir 8 Sitzungen, davon 3 gemeinsame Sitzungen abgehalten.

Die Revisionskommission hat in 3 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.

Der externe Abschlussprüfer, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.v. hat an der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und des Vorstandes über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2011, 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 zur den Sitzung ließen sich der Aufsichtsratsvorsitzende und der Geschäftsführer vom externen Abschlussprüfer zum Prüfungsverlauf berichten.

Als Schwerpunkt unserer Beratungen und Prüfungen im Aufsichtsratsplenum sind die folgenden Themenkreise aufzuführen:

- der Jahresabschluss 2011 und seine Erörterung mit dem Verbandsprüfer
- die Geschäftsführung und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft
- die wirtschaftliche Durchführung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen
- der Bau und die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte Dünwald

- e. die Entwicklungen der Mieten und gesetzliche Veränderungen bei den Betriebsrenten
- f. die Besetzung eines vakanten ehrenamtlichen Vorstands

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Rechnungswesen, der Jahresabschluss zum 31.12.2011 und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr entsprechen nach der Prüfung den gesetzlichen Vorschriften.

Die Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf.

Der Aufsichtsrat stimmt nach Prüfung des Lageberichtes, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2011, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns 2011 zu.

Der Aufsichtsrat schlägt der Versammlung vor:

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

zu genehmigen und

- a) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 75.234,11
(Jahresüberschuss 2011 von € 222.877,07 zuzüglich Gewinnvortrag von € 74.357,02 nach Zuführung von € 23.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 199.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage) auf neue Rechnung vorzutragen

sowie b) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 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 28. August 2012



Vorsitzender des Aufsichtsrates

Protokoll der Generalversammlung vom 12. Dezember 2011

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:

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

Totenehrung:

Den im Berichtsjahr verstorbenen Mitgliedern wurde durch eine Schweigeminute gedacht.

Tagesordnung:

TOP 1:

Vorlage des Lageberichtes sowie der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr 2010.

TOP 2:

Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.

TOP 3:

Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2009 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

TOP 4:

Genehmigung des Jahresabschlusses 2010.

TOP 5:

Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

TOP 6:

Wahlen zum Aufsichtsrat.

Turnusmäßig scheidet aus: Frau Herr Frank Hemmersbach und Herr Knut Wörner; die Wiederwahl von beiden Herren ist zulässig. Mit Schreiben vom 15. November 2011 erklärte Herr Albert Klette seinen Rücktritt aus dem Aufsichtsrat zum 12. Dezember 2011. Der Aufsichtsrat schlägt der Generalversammlung Herrn Boris Müller als Kandidat für die Restperiode bis 2013 vor.

TOP 7:

Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

TOP 8:

Verschiedenes.

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

Zu TOP 1

- Auf die Verlesung des Lageberichtes, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang wurde verzichtet, da diese Unterlagen den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugeschickt wurden. Es sind Kennzahlen im Bericht, die in ausführlicher Form angefordert werden können.
- Nach der Begrüßung erläuterte Herr Juretzki die Aktivitäten der KGS anhand eines Power Point Vortrages und stellte wesentliche Jahresabschlusskennzahlen vor.
- Insbesondere berichtete Herr Juretzki über:
 - Entwicklung der Eigenkapitalquote, die sich im Jahr 2010 mit ca. 25,30% weiterhin positiv entwickelt hat.
 - Mietauslastung/Leerstandquote: Bei der KGS bestehen weiterhin keine Vermietungsprobleme, Leerstände waren ausschließlich renovierungsbedingt in 22 Mieteinheiten angefallen.
 - Sanierungsmaßnahmen
Abschluss der Sanierung am Haus Mechtildisstr. 14 & 16.
 - Neubautätigkeit
Die KiTa Dünnwald wurde fertig gestellt und der erwirtschaftete Mietzins dieser Einrichtung beläuft sich auf € 13,95/m². Die offizielle Eröffnungsfeier fand am 19. November 2011 statt.
 - Mietanpassung in 2012
Herr Juretzki stellte die Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand vor, die vorsehen, dass die Stellplatzmieten

einheitlich auf 15,- € monatlich und die Garagenmieten einheitlich auf 50,- € monatlich zuzüglich Nebenkosten angehoben werden.

Im Bereich Wohnungsmieten wird eine generelle einheitliche Mietanpassung um 0,38 € pro m² erfolgen. Dieser Wert wurde aus der zulässigen Erhöhung um 20 % pro m² aus der niedrigsten Kaltmiete innerhalb der KGS (Euro 1,89 /m²) ermittelt. Die Kappungsgrenze, bis zu der eine Mieterhöhung erfolgt, wurde bei € 6,85 / m² festgelegt.

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

- Fragen aus der Mitgliederversammlung:
Die Frage von Herrn Eschweiler zur Aufklärung über die Bilanzposition "Sonstige Verbindlichkeiten" wurde von Herrn Juretzki beantwortet.

Der Bericht des Vorstandes wurde einstimmig angenommen.

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 2009. 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 2010

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

zu genehmigen und

- d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 74.357,07 (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

bei zwei Enthaltungen 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

- Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Herr Frank Hemmersbach und Herr Knut Wörner, stellten sich zur Wiederwahl. Für den vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsrat Herr Albert Klette wurde Herr Boris Müller vom Aufsichtsrat als Nachfolger für die Restamtszeit von Herrn Albert Klette vorgeschlagen. Aus der Versammlung erfolgte kein weiterer Vorschlag.

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

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

Ergebnis für Herrn Hemmersbach: Mehrheitlich bei 4 Enthaltungen

Ergebnis für Herrn Wörner: Mehrheitlich bei 6 Enthaltungen.

Ergebnis für Herrn Müller: Mehrheitlich bei 6 Enthaltungen.

Alle drei Herren nahmen die Wahl an.

- Der Aufsichtsrat und der Vorstand dankte Herrn Klette herzlich für die geleistete Arbeit im Ehrenamt.

Zu TOP 7

- Es wurden keine Fragen und Themen schriftlich eingereicht.

Zu TOP 8

- Folgende Fragen und Themen wurden aus der Versammlung vorgetragen und ausführlich diskutiert:
 - das Beschwerdemanagement der Geschäftsstelle zu verbessern,
 - die Qualität von Hausmeister und Gartenarbeiten zu optimieren,

- die Müllbewirtschaftung in Köln Bickendorf zu sichern (Missbrauch durch Fremdbefüllung, Änderungsmöglichkeiten durch Verschluss, zur Verhinderung der unsachgemäßen Entsorgung von Müll durch Fremde oder Nachbarn). Es wurde angeregt, dass Müllmanagement zu verbessern und die Behälter besser zu sichern (es folgte eine rege Diskussion zum Thema).
- Verabschiedung und Ehrung vom Vorstandsmitglied Herrn Walter Claßen, dessen Amtszeit aus Satzungsgründen mit Ablauf dieser Versammlung endete. Richard Braun würdigte und dankte im Namen des Vorstandes und des Aufsichtsrates, ihm für sein seit 1998 ununterbrochenes Engagement in unterschiedlichen Funktionen in Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft.
- Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2012 zugehen.
- Herr Braun wünschte den Mitgliedern einen guten Heimweg.


Ende der Sitzung am 12.12.2011 um 21:00 Uhr



RICHARD BRAUN

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Der Vorstand






Nachruf

Im Berichtsjahr 2011 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

Franz **Adolffs**

Anna Maria **Anders**

Aristoteles **Avramidis**

Dieter **Broustin**

Annelore Sibille **Büchner**

Wolfgang Maximilian **Büchte**

Heinz **Cadera**

Stefan **Fischer**

Eduard **Frank**

Philipp **Freis**

Johann **Germund**

Hans Josef **Goldbach**

Edelgard **Hinton**

Margarete **Kastilan**

Sibylla **Klein**

Rosemarie **Klepgen**

Johanna **Müssig**

Alfred Horst **Pietsch**

August **Schirk**

Johann **Schmengler**

Erika **Sprenzel**

Gisela **Wermelskirchen**

Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

Notizen



Ihr Kontakt zur

Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------|--------|------------------|-------------------------|----------------------|--------|------------------|-----------------|----------------------|--------|-------------------|--|--|--------|------------------|
| <p>Unsere Geschäftsstelle:</p> | <p>Unsere Hausmeister und Servicekräfte:</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Unsere Firmen für den Notfall:</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Altstadt-Süd:</p> | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Zentralheizungsanlagen:</td> <td style="width: 30%;">Firma Sanheitec</td> <td style="width: 10%;">Mobil:</td> <td style="width: 30%;">0177 / 245 76 69</td> </tr> <tr> <td>Elektroanlagen:</td> <td>Firma Hansjörg Fusen</td> <td>Mobil:</td> <td>0163 / 404 42 10</td> </tr> </table> | Zentralheizungsanlagen: | Firma Sanheitec | Mobil: | 0177 / 245 76 69 | Elektroanlagen: | Firma Hansjörg Fusen | Mobil: | 0163 / 404 42 10 | | | | | | | | |
| Zentralheizungsanlagen: | Firma Sanheitec | Mobil: | 0177 / 245 76 69 | | | | | | | | | | | | | | |
| Elektroanlagen: | Firma Hansjörg Fusen | Mobil: | 0163 / 404 42 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Zollstock:</p> | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten:</td> <td style="width: 30%;">Firma SanHeiTec</td> <td style="width: 10%;">Mobil:</td> <td style="width: 30%;">0177 / 245 76 69</td> </tr> <tr> <td>Elektroanlagen:</td> <td>Firma Hansjörg Fusen</td> <td>Mobil:</td> <td>0163 / 404 42 10</td> </tr> </table> | Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten: | Firma SanHeiTec | Mobil: | 0177 / 245 76 69 | Elektroanlagen: | Firma Hansjörg Fusen | Mobil: | 0163 / 404 42 10 | | | | | | | | |
| Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten: | Firma SanHeiTec | Mobil: | 0177 / 245 76 69 | | | | | | | | | | | | | | |
| Elektroanlagen: | Firma Hansjörg Fusen | Mobil: | 0163 / 404 42 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Bickendorf:</p> | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten:</td> <td style="width: 30%;">Firma Henrich GmbH</td> <td style="width: 10%;">Mobil:</td> <td style="width: 30%;">0171 / 243 35 15</td> </tr> <tr> <td>Zentralheizungsanlagen:</td> <td>Firma Sanheitec</td> <td>Mobil:</td> <td>0177 / 245 76 69</td> </tr> <tr> <td>Elektroanlagen:</td> <td>Firma Hansjörg Fusen</td> <td>Mobil:</td> <td>0163 / 404 42 10</td> </tr> </table> | 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 | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Dünnwald:</p> | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gasetagenheizungen / Sanitärarbeiten:</td> <td style="width: 30%;">Firma Schenk & Steinhauer</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 30%;">0221 / 88 46 24</td> </tr> <tr> <td>Zentralheizungsanlagen:</td> <td>Firma Olbertz</td> <td></td> <td>0221 / 63 90 44</td> </tr> <tr> <td>Elektroanlagen:</td> <td>Firma Elektec</td> <td></td> <td>02241 / 975 64 28</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Mobil:</td> <td>0171 / 832 63 69</td> </tr> </table> | 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 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>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.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |