

KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG



Planen mit neuer Technik



und GEMEINSAM

Geschäftsbericht 2014



zu neuer Wohnqualität

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG
www.koelnergartensiedlung.de



Geschäftsbericht 2014

Aufsichtsrat

Vorsitzender Frank Hemmersbach

Stellv. Vorsitzender Boris Müller

Heiko Braun

Willi Esser

Bernhard Garisch

Henning Wörner

Vorstand

Vorsitzender Hans Peter Juretzki

Edelgard Arzt

Richard Braun

Albert Klette

Sitz der Genossenschaft

Josef-Esser-Platz 1

50827 Köln (Bickendorf)

Telefon: 0221 / 953 20 4-0

Fax: 0221 / 953 20 4-9

e-Mail: info@koelnergartensiedlung.de

web: www.koelnergartensiedlung.de

Gründung

18. September 1919

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Köln 630

Mitgliedschaften

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

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs-
Unternehmen, Köln

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft
e.V., Düsseldorf

AaK Köln e.V. – Arbeitskreis für das ausländische
Kind Köln, e.V.

DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für
Soziales Wohnungs- und Siedlungs-
wesen e.V., Köln

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Bericht des Vorstandes

Lagebericht 2014

1. Geschäftsverlauf, Rahmenbedingungen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur langsam Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an.

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt.

Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer Stagnationsphase setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre um 0,3 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2014 mit 42,7 Millionen, nun im achten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Damit wuchs die Beschäftigungszahl in Deutschland nochmals um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr. Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen Jahre beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 90 % der seit 2005 hinzugewonnenen Erwerbstätigen. Die Zahl der in sog. gering Arbeitenden wie Minijob, Ein-Euro-Job oder Gelegenheitsjobs ist dagegen leicht zurückgegangen.

Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen.

Immobilienwirtschaft

Da die Rahmenbedingungen unverändert günstig sind, bleibt der Wohnungsbau weiterhin eine wesentliche Stütze des Wachstums. Rund 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei dominiert der Anteil (ca. € 127 Milliarden) an Bestandsmaßnahmen das Bauvolumen deutlich. Ca. 40 Mrd. davon wiederum entfallen auf energetische Sanierungen der Wohnbestände. Das Ausbaugewerbe profitiert von dieser Entwicklung am meisten. Die Anzahl der Betriebe steigt kontinuierlich, wobei mehr als 90 % der in diesem Bereich tätigen Firmen weniger als 10 Mitarbeiter beschäftigen. Amtliche Statistiken für das Ausbaugewerbe liegen nur in begrenztem Umfang vor. Die Angaben beruhen daher auf Hochrechnungen und – insbesondere zum aktuellen Stand – auf Schätzungen.

Immobilienmarkt Köln

Der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch ein hohes Nachfragepotenzial an sanierten Altbauwohnungen sowie der Nachfrage nach preiswerten Mietwohnungen für Geringverdiener. Nach der Darstellung von Experten haben die geringe Verfügbarkeit von Bauland, hohe Bodenpreise, die gesamte Planungs- und Genehmigungspraxis sowie die Bearbeitungszeit für Baugenehmigungen die gesamte Problematik noch verschärft.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 8 % und im rechtsrhei-

nischen Stadtgebiet um + 4 %. Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg im linksrheinischen und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 5 %.

Aus diesen Gründen wird die Erhaltung und die Weiterentwicklung des eigenen Bestandes immer bedeutsamer.

Wohnungsbewirtschaftung

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

Die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** verwaltete zum 31.12.2014 insgesamt 1.160 Wohnungen mit einer Nutz- und Wohnfläche von 69.020 m² in 278 Häusern.

Davon liegen in

Köln-Bickendorf	501 Wohnungen in 162 Häusern,
Köln-Zollstock	366 Wohnungen in 49 Häusern,
und Köln-Dünnwald	293 Wohnungen in 67 Häusern

Insgesamt wurden 361 Wohnungen vor dem 21.06.1948 errichtet und gelten dementsprechend als Altbauwohnungen, 187 Wohnungen sind derzeit „öffentlich gefördert“ und unterliegen somit der Preisbindung und dem Belegungsrecht der Stadt Köln.

Weitere 612 Wohnungen sind freifinanziert. Hierin eingeschlossen sind 572 ehemals öffentlich geförderte Wohnungen, bei denen die öffentlichen Mittel bereits zurückgezahlt wurden und die Nachwirkfrist abgelaufen ist.

Des Weiteren befanden sich zum 31.12.2014, 13 gewerbliche Einheiten, 95 Garagen, 161 Parknischen, 5 Kinderspielplätze und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 96 Wohnungen den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 8,28 % (Vorjahr 8,12 %). Desweiteren fanden 21 Mieterwechsel bei unseren Garagen/Stellplätzen statt.

Vor der Weitervermietung wurden die Wohnungen renoviert und - soweit erforderlich – nachfragegerecht modernisiert. Die ausgewiesene Leerstandsquote von 50 Wohnungen (gleich 4,3 %) war lediglich modernisierungs- und sanierungsbedingt zu verzeichnen. Alleine in den Bereichen der Sanierungsmaßnahmen Metternicher Str. 6 bis 10, 12 bis 18 wurden 17 Wohneinheiten und Schweidnitzer Str. 14 bis 29 sechs Wohneinheiten nicht belegt.

Instandhaltung / Modernisierung / Sanierung

Nur durch Sanierung und Modernisierung bleiben unsere Wohnungen zukunftsfähig. Aus diesem Grund konzentrierten sich unsere Aktivitäten, wie in den Vorjahren, unverändert auf die Sanierung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Umfangreiche Modernisierungen einzelner Wohnungen wurden dort notwendig, wo - teilweise mehr als 40 Jahre von einer Mietpartei - bewohnte Wohnungen zurückgegeben wurden. In all diesen Fällen erfolgte eine Generalinstandsetzung; begonnen mit der Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, Einbau von Heizungsanlagen und Erneuerung der Sanitärräume.



Im Berichtsjahr 2014 haben wir mehr als 5,218 Mio € (Vorjahr 4,538 Mio €) für den Erhalt und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden rund 1,921 Mio € aufgewandt. Für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bedingt durch ihre Art und Umfang nicht aktiviert werden können, wurden im Berichtsjahr nach Abzug von Versicherungserstattungen und ähnlichen Erträgen

1,256 Mio € an Fremdleistungen und Arbeiten durch unsere Regiebetriebe aufgewandt. Diese Investitionen in unseren Wohnungsbestand konnten, auch durch den Verkauf der Altstadtobjekte, komplett aus Eigenmitteln aufgebracht werden.

Im Einzelnen gliedern sich die Ausgaben wie folgt:

Wohnbereich	Instandhaltung	Modernisierung	Sanierung	Gesamt	Vorjahr
Zollstock	131.847,93 €	44.508,05 €	3.226.235,23 €	3.402.591,21 €	1.186.749,23 €
Bickendorf	118.535,90 €	711.233,93 €	731.976,36 €	1.561.746,19 €	2.981.976,87 €
Dünnwald	72.935,95 €	125.813,85 €	55.846,19 €	254.595,99 €	319.938,01 €
Gesamt:	323.319,78 €	881.555,83 €	4.014.057,78 €	5.218.933,39 €	4.538.795,39 €

Instandhaltung

In dem Betrag von 323 T€ (Vorjahr 569 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 82 T€ erstattet. Die Minderung der Instandhaltungskosten ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass, - soweit möglich - Instandhaltungsarbeiten durch unsere Handwerker durchgeführt wurden. Hierzu gehörten neben den üblichen Reparaturarbeiten auch Arbeiten aus dem Elektro- und Sanitärbereich.

Modernisierung

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

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

Unser Verfahren, Nachmieter (soweit sie bekannt sind) bei der Auswahl der einzubringenden Materialien (Fliesen, Bodenbelag, Farbgestaltung) und bedingt auch bei der Art der Modernisierung aktiv zu beteiligen, hat sich bewährt. Durch diese Mieterbeteiligung möchten wir die Identifikation der künftigen Mieter mit ihrer neuen Wohnung fördern. Es macht unserer Überzeugung nach auch wirtschaftlich keinen Sinn, eine Wohnung mit Standards zu modernisieren, die nach dem Einzug durch den Mieter modifiziert werden. So zum Beispiel das Verlegen eines PVC-Bodens unsererseits, welcher gleich beim Einzug durch Verlegen eines Laminatbodens überdeckt wird.

Die Modernisierungsaufwendungen von 53 Maßnahmen in 2014 (Vorjahr 62) lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

Kategorie	Berichtsjahr	Vorjahr
bis 5.000,- €	25 Stück	34 Stück
bis 10.000,- €	7 Stück	7 Stück
bis 20.000,- €	6 Stück	10 Stück
bis 30.000,- €	5 Stück	5 Stück
bis 40.000,- €	3 Stück	1 Stück
bis 50.000,- €	3 Stück	0 Stück
über 50.000,- €	4 Stück	4 Stück

Bei bestehenden Mietverhältnissen wurden 50 % der angefallenen Modernisierungskosten mit 11 %/pA mietwirksam berechnet.

Bei Neuvermietungen wurde die Nutzungsgebühr, entsprechend der von Aufsichtsrat und Vorstand festgesetzten Kappungsgrenze, auf den Mittelwert des jeweils aktuellen Mietspiegels angepasst.

Der Mietspiegel für Köln von Januar 2015 gibt hier folgende Werte für unsere Wohnobjekte in mittlerer Wohnlage und der Ausstattung mit Heizung / Bad/WC vor:

Für Wohnungen um die 60 m² in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden:
zwischen 6,30 und 8,30 € = mittlerer Wert 7,30 €/m²

Für Wohnungen um die 60 m² in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden:
zwischen 7,20 und 9,40 € = mittlerer Wert 8,30 €/m²

Bei umfassend sanierten Gebäuden mit grundlegender Veränderung des Ursprungszustandes wird für die Eingruppierung in die entsprechende Baualtersgruppe auf das Jahr der Fertigstellung der Sanierung abgestellt; entsprechendes gilt auch für durch den Ausbau neu geschaffenen Wohnraum. Für unsere sanierten Wohnungen ergäbe sich hieraus eine Dauernutzungsgebühr zwischen 9,00 und 11,20 €; somit einem mittleren Wert von 10,10 €/m².

Unter Berücksichtigung der aktuell beschlossenen Mietpreisbremse, welche eine Begrenzung von 10% über dem Mietspiegel beinhaltet, wären für unsere Bestandswohnungen somit Erträge zwischen 9,90 €/m² und 12,30 €/m² zu erzielen.

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

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

Sanierung

Die Umsetzung des Masterplans in Zollstock wird, im Rahmen unserer Möglichkeiten, weiterhin einen Schwerpunkt unserer genossenschaftlichen Arbeit bilden. Im Berichtszeitraum wurden folgende Maßnahmen fortgeführt, abgeschlossen oder begonnen:

Zollstock:

Metternicher Straße 6 bis 10 und 12 bis 18

Fassadendämmung, Dachausbau mit 9 Wohnungen und einer Wohnfläche von rund 600 m²,
Balkonerneuerung, Zentralheizung: Kalkuliertes Investitionsvolumen ca. 3,0 Mio.€



Im Berichtsjahr 2014 und dem laufenden Geschäftsjahr haben wir die Dachausbauten und die Dachwohnungen der Häuser 6 bis 10 fertig gestellt.

In der Häuserzeile Metternicher Str. 6 bis 10 wurden 4 Dachgeschosswohnungen, davon zwei Wohnungen mit je 86 m² und zwei Appartements mit je 42 m² errichtet. Bei der Vermietung der sanierten Wohnungen berücksichtigen wir vorrangig Bestandsmieter, welche in absehbar zur Sanierung anstehenden Wohnhäusern wohnen. Die Bewerberliste für derartige Wohnungen ist umfangreich. Die sanierte Wirtschaftseinheit Metternicher Straße 6 bis 10 ist zwischenzeitlich komplett vermietet. Nach dem

Bezug der Wohnungen sind als abschließende Maßnahmen noch die Herrichtung der Flurbereiche sowie die Kellerdeckendämmung durchzuführen.

Im Berichtsjahr konnte das Haus Metternicher Straße 18 komplett entmietet werden. Hierdurch konnten die Arbeiten erheblich beschleunigt werden. Zum Jahreswechsel 2015/2016 können die 8 Wohnungen neu bezogen werden. Dem Wunsch der Mieter des Hauses Metternicher Straße 22, ihre gute Hausgemeinschaft fortführen zu wollen folgend, werden aus dieser Wirtschaftseinheit mehrere Mietparteien in das Haus 18 umziehen. Dies beutet aber auch eine erhebliche Vereinfachung, die vorgesehene Fertigstellung der Sanierung der Wirtschaftseinheit Metternicher Straße 20 und 22 in 2016 zügig fortführen zu können.



Die verbleibenden, und von den Sanierungsarbeiten betroffenen Mieter, haben wir, auch in Einzelgesprächen, über die konkret anstehenden Arbeiten informiert. Diese Arbeiten werden

in Abstimmung mit den Betroffenen durchgeführt um damit die Belastungen des einzelnen Mitgliedes möglichst gering und erträglich gestalten zu können.

Bickendorf:

Am Langen Stein 12 bis 16:

Im Herbst des Berichtsjahres 2014 ist die im August 2012 begonnene Neuinstallation einer solarunterstützten Gaszentralheizung in Betrieb gegangen. Zusammen mit einem namhaften Hersteller haben wir die neueste Technik zur Warmwasserversorgung im Rahmen eines „Pilotprojekts“ beauftragt. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden alle Steigleitungen zur Heizungsversorgung von der Heizzentrale bis zu den Wohnungsanschlüssen erneuert.

Da die Heizleitungen der Wohnungen im Estrich verbaut sind konnten diese nicht erneuert werden. Entsprechend, dem für das Baujahr des Wohnobjektes im Jahr 1969 üblich, wurden die Heizleitungen aus Kostengründen als sogenannte „Einrohrheizung“ verbaut.

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

Josef-Esser-Platz 1 - Genossenschaftszentrum



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

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

Seit dem 2. Quartal 2015 steht der **Friedrich-Ebert-Saal** zur Nutzung für öffentliche und private Veranstaltungen zur Verfügung.

Dünwald:

Schweidnitzer Str. 14 bis 16:

Auch in diesem dreizügigen Gebäudekomplex haben wir mit den Installationsarbeiten der Ver- und Entsorgungsleitungen in den vorhandenen Leerwohnungen begonnen.

Schweidnitzer Str. 23 und 24 sowie Schweidnitzer Straße 29

Bedingt durch den Auszug haben wir im Haus Schweidnitzer Straße 23 drei Wohnungen sanierungsbedingt nicht neu vermietet und im laufenden Geschäftsjahr mit den Wohnungsanierungen begonnen. Vorgesehen ist hier die Schaffung von zwei Maisonetten Wohnungen.

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

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr fanden keine Neubautätigkeiten statt.

Mieterbetreuung

Eine umfassende Mieterbetreuung wird auch in der Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen. Nicht nur um den unverschuldeten sozialen Absturz von Mietern zu verhindern ist eine fachlich gut organisierte Mieterbetreuung von Wichtigkeit, sondern es zeichnen sich auch im täglichen Zusammenleben immer häufiger Konflikte ab, welche eine professionelle Lösung benötigen. So hat unsere Mieterbetreuung im Berichtsjahr neben den alltäglichen finanziellen Lösungsanstößen bis hin zur gemeinsamen Vorsprache mit Betroffenen bei den entsprechenden Ämtern, in vielen Einzelgesprächen mit Mietern und teilweise deren individuellen Betreuern sowie ganzen Konfliktparteien Lösungsansätze gesucht und zumeist auch gefunden. Dabei fällt besonders auf, dass die Toleranz gegenüber Nachbarn bzw. Mitbewohnern in vieler Hinsicht sinkt. Es wird immer seltener, dass man sich „untereinander“ abstimmt und gegenseitiges Verständnis füreinander aufbringt. Besonders auffällig ist in diesem Zusammenhang auch, dass spielende Kinder häufig schon als „störend“ empfunden werden. Hier können wir in allen Gesprächen nur für ein besseres Verständnis untereinander werben, verbunden mit der Hoffnung, dass sich der genossenschaftliche Gedanken wieder mehr im sozialen Verhalten der Genossinnen und Genossen untereinander widerspiegelt. Unterstützung erhält die Mieterbetreuung auch durch die organisatorische Veränderung in unserer Geschäftsstelle. Unsere Mitarbeiterinnen sind nun neben der täglichen Vermietung auch die Ansprechpartner bei allen Fragen außerhalb der Vermietvorgänge. Auch hier suchen die Mitarbeiterinnen häufig den direkten Kontakt, um so, auch durch regelmäßige Besuche in den einzelnen Wohngebieten bei Problemlösungen eine Hilfestellung zu geben.

Im Jahr 2014 fand ebenfalls wieder eine Seniorenfahrt in das Kölner Umland statt. An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass dieses Angebot von der gesamten Mieterschaft unserer Wohnquartiere wahrgenommen werden kann. Über unsere künftigen Aktivitäten werden wir Sie rechtzeitig informieren. Aktuelle Informationen finden Sie ab dem kommenden Jahr auch auf unserer Internetseite: www.koelnergartensiedlung.de

Alljährlich zur Adventszeit finden besinnliche Feiern in unseren Seniorenwohnhäusern statt. Eine umfassende Mieterbetreuung ist in Zeiten, in denen soziale Gefüge eher auseinanderdriften, ein unbedingtes „Muss“ für eine lebendige Genossenschaft.

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

Personalwesen

Neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied waren am 31.12.2014 für die Genossenschaft ständig tätig:

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

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	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Eigenkapital (langfristig)	T €	13.285	12.338	6.497	6.510	6.279	6.165	5.786	5.004	5.140
Eigenkapitalquote	%	44,9	41,2	24,8	25,2	25,3	25,0	23,4	20,3	20,6

Eigenkapitalrentabilität	%	7,8	47,3	0,0	3,3	2,0	6,3	13,3	- 0,09	5,7
Umsatzerlöse	T €	6.076	6.296	6.092	5.852	5.755	5.626	5.481	5.407	5.336
Cashflow	T €	1.665	6.892	660	928	931	1.127	1.315	525	1.083
Sollmieten	T €	4.407	4.475	4.358	4.146	4.020	3.943	3.890	3.782	3.779
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl	5,16	5,16	5,04	4,74	4,49	4,41	4,48	4,45	4,43
Wohnungsmieten		5,16	5,16	5,04	4,74	4,49	4,41			
Gewerbemieten		7,66	7,56	7,00	7,28	5,44	5,46			
Instandhaltungskosten	T €	1.525	1.728	2.479	2.027	2.041	1.886	1.538	2.379	1.635
Je qm Wohn- und Nutzfläche	€/m ²	22,10	25,10	34,34	28,08	28,64	26,54	21,63	33,44	22,98
Mieterwechsel Wohnungen	Anz.	96	94	133	127	101	117	131	108	116
Garagen		1	8	10						
Stellplätze		20	13	6						
Fluktuationsquote Wohnungen	%	8,3	8,1	11,0	10,5	8,4	9,6	10,7	9,0	9,5
Leerstand am Bilanzstichtag	Anz.	50	35	35	25	22	23	21	22	12
Sanierungsbedingt		23								
Leerstandsquote	%	4,3	3,0	2,9	2,0	1,8	1,9	1,7	1,8	1,0
Sanierungsbedingt		2,0								

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verminderten sich gegenüber dem Vorjahr von 6.296 T€ um 220 T€ auf 6.076 T€ und stellen weiterhin nahezu 90 % des gesamten Ertrages dar. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist auf den Verkauf der Altstadtimmobilien sowie auf den sanierungsbedingten Wohnungsleerstand zurück zu führen. Die Mindereinnahmen des sanierungsbedingten Leerstandes von 23 Wohnungen beträgt rund 7 T€ pro Monat.

Modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren wurden zeitnah vorgenommen. Das gleiche gilt für Erhöhungen bei der Überlassung von frei gewordenen Wohnungen an die neuen Nutzer.

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

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

Für 2015 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 80 T€ erwartet.

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

Angaben in T€	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Betriebliches Ergebnis	1.010	978	./. 7	+ 271	+ 314	+ 352	+ 777	./. 355
Finanzergebnis	./. 11	+ 6	+ 7	+ 12	+ 17	+ 33	+ 82	+ 83
Betriebsneutrales Ergebnis	41	4.876	0	./. 69	./. 204	7	./. 77	+ 33
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	1.040	5.860	0	+ 214	+ 127	+ 392	+ 782	./. 140
Ertragssteuern	./. 82	./. 28	./. 33	+ 9	0	0	./. 7	./. 12
Jahresüberschuss	958	5.832	./. 33	+ 223	+ 127	+ 392	+ 775	./. 152
Gewinnvortrag	+ 75	+ 43	+ 75	+ 74	70	68	0	+ 66
Einstellungen in Rücklagen	./. 950	./. 5.800	0	./. 222	./. 123	./. 390	./. 707	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	+ 86
Bilanzgewinn	+ 83	+ 75	+ 42	+ 75	+ 74	+ 70	+ 68	0

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 83.233,46 auf neue Rechnung vorzutragen. Eine Dividendenausschüttung entfällt somit. Die hohen und zielgerichteten Aufwendungen erfüllen unseres Erachtens den Förderzweck des § 1 GenG mehr als eine Ausschüttung.

Finanz- und Vermögenslage

Die Investitionen im Anlagevermögen beliefen sich auf 2.716 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 26.406 T€ erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 26.991 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert. Das langfristige Eigenkapital hat sich von 12.338 T€ um 947 T€ auf 13.285 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 44,9 % (Vorjahr 41,2 %). Der Cash Flow ist unverändert positiv.

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

Bericht des Prüfungsverbandes

Das uns mit Datum vom 01. Oktober 2015 zugesandte zusammengefasste Prüfungsergebnis, des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. aus dem Prüfungsbericht Nr. RW-91423-0101-2013 über die am 03. Juli 2015 für das Geschäftsjahr 2013 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 278 Häuser mit 1.158 Wohnungen, 18 gewerblichen und sonstigen Einrichtungen sowie 95 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 2013 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

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

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

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 5.832 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 33). Das Ergebnis resultiert mit T€ 998 (Vorjahr T€ 29) aus dem Hausbewirtschaftungsbereich und mit T€ 5.206 aus Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens. Außerdem haben außerplanmäßige Abschreibungen T€ 325 im Rahmen der verlustfreien Bewertung des Anlagevermögens das Jahresergebnis 2013 belastet. Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2014 ein Jahresüberschuss von T55 erwartet.

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.


Schiffers
Wirtschaftsprüfer


Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2015 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 2015 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.

Mietanpassungen

Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau stehen Mietanpassungen gemäß der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) zwischen 0,15 € und 0,40 €/m² für das Jahr 2016 an.

Vorgesehene Maßnahmen

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2016 die Durchführung folgender Sanierungsvorhaben vorgesehen:

Zollstock:

Metternicher Str. 6 bis 10

Im Jahr 2016 sind noch abschließende Arbeiten durchzuführen. Hierzu gehören:

- Sanierung der Hausflure
- Einbringen der Kellerdeckendämmung

Metternicher Str. 12 bis 18

- Anschluss der bewohnten Wohnungen in den Häusern 12 bis 16 an die zentrale Warmwasser- und Heizungsanlage,
- Erneuerung aller Steigleitungen im Sanitär- und Elektrobereich
- Badmodernisierungen
- Ausbau von Dachgeschosswohnungen
- Sanierung der Hausflure nach abgeschlossenem Bezug
- Einbringen der Kellerdeckendämmung

Metternicher Str. 20 und 22

Den rückseitig schon wärme gedämmten und mit neuer Balkonanlage ausgestattete Häuserblock werden wir in 2016 abschließend, entsprechend den drei vorherigen Häuserzeilen, fertigstellen. Die entsprechenden Bauanträge sind gestellt.

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

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



Bickendorf:

Unter Birnen 37:

Bedingt durch den maroden Zustand der Dachgauben haben wir den Sanierungsplan unseres Wohnbereiches Bickendorf zu Gunsten des Hauses „Unter Birnen 37“ geändert. Auch hier soll neben dem Dachausbau eine energetische Sanierung des Objektes erfolgen. Zusammen mit unserem Planungsbüro „PLAN-CARRE“ haben wir die Einzelheiten des notwendigen Bauantrags erarbeitet.

Den Bauantrag haben wir im laufenden Geschäftsjahr eingereicht und gingen von einer Bewilligung im ersten Quartal 2015 aus. Die Maßnahme sollte dann zeitnah in 2015 zur Ausführung kommen. Besondere Schwierigkeit bei diesem Projekt ist, dass die Dachgeschosswohnung während der Dach- und Gaubenerneuerung nicht mehr bewohnbar ist, und hier eine, wenn auch nur vorübergehende anderweitige Unterbringung notwendig ist.

Bei der Bearbeitung des Bauantrags stellte sich jedoch heraus, dass nach der aktuellen Bauordnung noch Baulasten vorzunehmen waren; die östlich gelegene Hauswand steht seit den 20-er Jahren auf dem Nachbargrundstück. Zwischenzeitlich konnten diese Hindernisse ausgeräumt und auch eine Ersatzwohnung bereitgestellt werden. Wir gehen von einem Maßnahmebeginn im ersten Quartal 2016 aus.



Seniorenwohnhaus Akazienweg 2

Durch einen massiven Wasserschaden im Dachbereich wurden wir mit der Notwendigkeit einer Dachsanierung konfrontiert. Hierbei wurde deutlich, dass die Dachflächen aus den 60-er Jahren mit den entsprechenden Materialien in Gänze sanierungsbedürftig sind. Hinzu kommt, dass die mit Öl betriebene Zentralheizung nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und ausgetauscht werden muss. Gleiches trifft auf die verbauten Fensterelemente zu.



Die derzeitigen Konditionen auf dem Finanzmarkt und die Förderrichtlinien der KfW-Bank haben uns dazu gebracht, eine Gesamtanierung des Seniorenwohnhauses ins Auge zu fassen.

Umfang der bisherigen Anfangsplanung beinhaltet:

- Sanierung des Kaltdaches inkl. der Holzkonstruktion
- Installation einer solarunterstützten Gaszentralheizung
- Austausch der Fensteranlagen
- Anbringen einer vorgesetzten Balkonanlage ab dem ersten Obergeschoss; für die Erdgeschosswohnungen sind ebenerdige Terrassen vorgesehen
- Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems



Die Maßnahme befindet sich noch in einer frühen Planungsphase. Sobald die Planung konkreter wird werden wir diese der Bewohnerschaft vorstellen und deren Umsetzung diskutieren sowie die einzelnen Arbeitsschritte abstimmen.

Akazienweg 4 bis 10

Abblätternde Fassadenfarbe und brüchiger Putz im rückseitigen Bereich dieser, ansonsten mit einem Sichtmauerwerk versehenen, Häuserzeile machen eine zeitnahe Fassadeninstandsetzung unabdingbar. Diese soll im Jahr 2016 erfolgen.

Dünwald:

Schweidnitzer Str. 14 bis 16 und Schweidnitzer Str. 29:

Für diese vier Wohnhäuser sind die gleichen Maßnahmen vorgesehen, wie wir sie in den Häusern Schweidnitzer Str. 12 & 13 durchgeführt haben. Hierzu gehören: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung. Die entsprechenden Bauanträge wurden in 2014 zur Genehmigung eingereicht. Mit der Bewilligung rechnen wir für das zweite Quartal 2015.

Geplant ist, in den Folgejahren die Sanierung vom Haus Schweidnitzer Str. 29 in unseren Wohnbereich hinein fortzusetzen. Eine Sanierung des sogenannten „mittleren Abschnitts“ der Häuser „Auf Der Schildwache“ ist derzeit aus wirtschaftlicher Sicht nicht geplant. Gegebenenfalls ist dieser Bereich beidseitig zu überplanen. Auch hier werden wir eine Art „Masterplan“ entwickeln und mit den Genossinnen und Genossen aus diesem Wohnbereich diskutieren.

Neubautätigkeit

Seit 10 Jahren beschäftigt sich die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** mit der Entwicklung des Grundstückes Erlenweg in Köln-Bickendorf.

Ein maßgeblich von uns gestalteter Entwurf für einen Bebauungsplan wurde von der Bezirksvertretung Ehrenfeld und vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung vom 30.09.2014 beschlossen.

Aufsichtsrat und Vorstand sind davon überzeugt, dass zu einer satzungs- und zeitgemäßen Wohnungsversorgung unserer Mitglieder auch die Schaffung neuen Wohnraums gehört. Aus Kenntnis der Diskussionen im politischen Raum ist die Schaffung neuen Wohnraumes auf eigenem Grund fast unmöglich, da eine verdichtete Bauweise in den überwiegenden Fällen abgelehnt wird.

Hinzu kommt, dass das Grundstück Erlenweg im Siedlungsbereich Bickendorf das letzte freie, zur Bebauung anstehende Grundstück darstellt und zur Arrondierung unseres Wohnungsbestandes führt.

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

Im laufenden Geschäftsjahr 2015 haben wir uns entsprechend dieser Beschlusslage an der Investorenausschreibung beteiligt. Im Vorfeld dieses Vergabeverfahrens haben wir gegenüber der Stadtverwaltung, in einem Gespräch mit dem für Stadtplanung zuständigen Dezernenten, den Ratsparteien sowie den Mitgliedern der an der Entscheidung beteiligten Ratsausschüssen unsere Vorstellungen und Bedenken einer geteilten Bebauung deutlich gemacht. Hierzu gehörten unsere, intensivst ausgearbeiteten und vorberatenen Vorstellungen der Einstiegsmietten (9,75 € je m²/Monat für den frei finanzierten, 6,30 € je m²/Monat für den geförderten Wohnungsbau sowie 14,50 € m²/Monat für den Betrieb der viergruppigen Kindertagesstätte), die Problematik der Abstandsflächen, aber auch die Frage der Verfremdung gewachsener Stadtteile (Gentrifizierung). Leider mussten wir feststellen, dass sich trotz gegenteiliger öffentlicher Bekundungen nur die Fraktionen der SPD und der Linken mit unseren Einwendungen und Vorstellungen beschäftigte. Letztlich konnten wir nur ein abschließendes Gespräch mit der Leitung des Liegenschaftsamtes verzeichnen. In diesem haben wir nochmals deutlich gemacht, dass für die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** nur eine Entwicklung und Bebauung des gesamten Areals in Frage kommt.



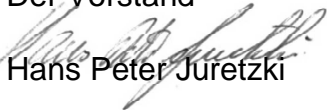
Mit dem wohl zwischenzeitlich erfolgten Verkauf der für die Kindertagesstätte vorgesehenen Teilfläche ist dieses Thema für uns von der Agenda gestrichen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass es offensichtlich an ernsthaftem Willen mangelt, den politischen Anspruch „bauen, bauen, bauen...“, der Gentrifizierung gewachsener Wohnbereiche entgegenzuwirken in Entscheidungen umzusetzen.

Trotz aller Widrigkeiten macht es Sinn, sich für den Genossenschaftsgedanken einzusetzen. Dies möchten wir auch in Zukunft zusammen mit den Genossinnen und Genossen unserer **KÖLNER GARTENSIEDLUNG**, aber auch außenstehenden Interessierten deutlich machen.

Köln-Bickendorf, den 12. November 2015

Der Vorstand


Hans Peter Juretzki


Edelgard Arzt


Richard Braun


Albert Klette

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014
2. Gewinn- und Verlustrechnung
(für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014)
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.485,00	11.692,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	23.363.617,52		22.142.654,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.284.040,79		1.020.642,81
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
Technische Anlagen und Maschinen	3.877,00		4.522,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.182,00		55.930,00
Anlagen im Bau	0,00		611.364,97
Bauvorbereitungskosten	6.495,25	25.773.213,58	56.158,66
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		25.779.698,58	23.904.965,98
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.635.502,88		1.816.016,09
Andere Vorräte	27.584,89	1.663.087,77	34.851,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	66.377,10		43.599,39
Sonstige Vermögensgegenstände	67.552,30	133.929,40	79.105,87
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.354.892,75		3.507.440,51
Bausparguthaben	626.676,58	1.981.569,33	547.136,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	1.538,00
Bilanzsumme		29.558.285,08	29.934.653,28

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder ...	54.300,00		58.800,00
der verbleibenden Mitglieder	1.611.976,26		1.623.076,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00	1.666.576,26	2.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ... 18.523,74 €			(14.323,74)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.497.000,00		1.401.000,00
Bauerneuerungsrücklage	8.403.000,00		7.549.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.690.000,00	11.590.000,00	1.690.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	74.671,36		42.706,82
Jahresüberschuss	958.562,10		5.831.964,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	950.000,00	83.233,46	5.800.000,00
Eigenkapital insgesamt		13.339.809,72	12.398.947,62
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.389.192,00		2.384.367,00
Steuerrückstellungen	101.408,07		18.009,00
Sonstige Rückstellungen	167.718,13	2.658.318,20	133.959,87
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.308.363,55		12.693.294,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		99.922,75
Erhaltene Anzahlungen	1.859.080,72		1.871.560,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.014,77		115.988,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234.089,18		187.661,83
Sonstige Verbindlichkeiten	39.608,94	13.560.157,16	30.941,81
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.167,49 €			(4.557,53)
Bilanzsumme		29.558.285,08	29.934.653,28

Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.075.582,31	6.295.707,04
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 180.513,21	- 86.482,85
Sonstige betriebliche Erträge		223.534,59	5.320.510,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.697.474,95	2.957.185,47
Rohergebnis		3.421.128,74	8.572.548,74
 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	605.572,76		628.132,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	180.430,18	786.002,94	189.233,06
davon für Altersversorgung: 66.874,27 €			(70.412,87)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		791.925,88	1.035.569,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		279.171,45	232.662,55
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	160,00		160,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.164,90	2.324,90	6.166,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		388.599,58	488.842,60
davon aus Aufzinsung: 112.911,00 €			(115.369,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.177.753,79	6.004.434,94
 Steuern vom Einkommen und Ertrag		81.736,45	28.704,09
Sonstige Steuern		137.455,24	143.766,31
Jahresüberschuss		958.562,10	5.831.964,54
 Gewinnvortrag		74.671,36	42.706,82
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen ...		950.000,00	5.800.000,00
 Bilanzgewinn		83.233,46	74.671,36

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 2014 sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen:

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

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

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

Fremdkapitalkosten wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht mit einbezogen.

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

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

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

Finanzanlagen:

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen:

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

Vorräte an Heizmaterial, Reparatur- und Farbmateriale wurden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen: Die Bewertung der Forderungen erfolgte zum Nennwert am Bilanzstichtag. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen Rechnung getragen.

Rechnungsabgrenzungsposten:

In Vorjahren aktivierte Geldbeschaffungskosten werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Rückstellungen:

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten und im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren / Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,53 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,5 % bzw. 2,0 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbu- chungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2014 EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2014 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	80.339,28	0,00	0,00	0,00	80.339,28	75.854,28	4.485,00	7.207,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	38.549.873,34	1.921.242,35	0,00	0,00	40.471.115,69	17.107.498,17	23.363.617,52	700.279,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.517.379,57	0,00	0,00	1.355.424,10	2.872.803,67	588.762,88	2.284.040,79	51.409,49
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	0,00	1,02	0,00	1,02	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	21.965,09	0,00	0,00	0,00	21.965,09	18.088,09	3.877,00	645,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	457.611,37	91.637,04	0,00	0,00	549.248,41	434.066,41	115.182,00	32.385,04
Anlagen im Bau	651.981,60	703.442,50	0,00	-1.355.424,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	56.158,66	0,00	49.663,41	0,00	6.495,25	0,00	6.495,25	0,00
	41.254.970,65	2.716.321,89	49.663,41	0,00	43.921.629,13	18.148.415,55	25.773.213,58	784.718,88
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	41.337.309,93	2.716.321,89	49.663,41	0,00	44.003.968,41	18.224.269,83	25.779.698,58	791.925,88

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.635.502,88 (Vorjahr € 1.816.016,09) noch nicht abgerechneter Betriebskosten enthalten.

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

4. Ergebnismrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
(1) Gesetzliche Rücklage	1.401.000,00	0,00	96.000,00	0,00	1.497.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	7.549.000,00	0,00	854.000,00	0,00	8.403.000,00
(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:	10.640.000,00	0,00	950.000,00	0,00	11.590.000,00

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	109.007,00
Personalkostenrückstellungen	€	33.711,13
Anliegerbeiträge Akazienweg nach KAG	€	25.000,00
	€	167.718,13

6. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Gesamtbetrag	0,00	0,00

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	406.176,20	491.536,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	10.577,37
Erhaltene Anzahlungen	1.859.080,72	1.871.560,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.014,77	115.988,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234.089,18	187.661,83
Sonstige Verbindlichkeiten	31.123,43	21.955,31
Gesamtbetrag	2.649.484,30	2.699.279,52

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.308.363,55	406.176,20	1.744.514,48	9.157.672,87	11.308.363,55	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.859.080,72	1.859.080,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.014,77	119.014,77				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	234.089,18	234.089,18				
Sonstige Verbindlichkeiten	39.608,94	31.123,43		8.485,51		
Gesamtbetrag	13.560.157,16	2.649.484,30	1.744.514,48	9.166.158,38	11.308.363,55	GPR*

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „ Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 112.911,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

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

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

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

6. Mitgliederbewegung:

		Mitglieder
Stand 1. Januar 2014		1.560
Zugang		60
Abgang		73
- Kündigungen	39	
- Übertragungen	14	
- Verstorben	18	
- Ausschluss	2	
Stand 1. Januar 2015		1.547

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 11.100,00 €
auf 1.611.976,26 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 7.800,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 928.200,00 €

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Hans Peter Juretzki,	Geschäftsführer	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Edelgard Arzt,	kfm. Angestellte	
Richard Braun,	techn. Angestellter	(ab 01.01.2015)
Albert Klette,	Speditionskaufmann	(ab 01.01.2015 hauptamtliches Vorstandsmitglied)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Richard Braun,	techn. Angestellter	(bis 15.12.2014 Vorsitzender)
Frank Hemmersbach,	Elektroinstallateur	(ab 15.12.2014 Vorsitzender)
Boris Müller,	Gepr. Immobilienverwalter	(ab 15.12.2014 stellv. Vorsitzender)
Heiko Braun	Management Trainee	(ab 15.12.2014)
Willi Esser,	Bauingenieur	
Bernhard Garisch,	Dipl. Betriebswirt	
Henning Wörner,	Einzelhandelskaufmann	(ab 15.12.2014)

E. Weitere Angaben

Es sind keine weiteren berichtspflichtigen Angaben zu vermerken.

Köln, 16. November 2015

Der Vorstand


Hans Peter Juretzki


Edelgard Arzt


Richard Braun


Albert Klette

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

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


Köln, 19. November 2015


Der Aufsichtsrat


Frank Hemmersbach
- Vorsitzender -


Boris Müller
- stellv. Vorsitzender -


Heiko Braun
- Schriftführer -


Willi Esser


Bernhard Garisch


Henning Wörner

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist gemäß § 24 der Satzung der Genossenschaft ordnungsgemäß besetzt. Die Mitgliederversammlung vom 15.12.2014 hat die Herren Henning Wörner und Heiko Braun zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes nach den ihm durch Gesetz und Satzung auferlegten Pflichten im Geschäftsjahr laufend überwacht.

In 7 Sitzungen, davon 3 gemeinsam mit dem Vorstand organisierten Sitzungen hat er alle seiner Zuständigkeit unterliegenden Fragen behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

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

Der Aufsichtsrat setzte sich nach der konstituierenden Sitzung vom 15. Dezember 2014 wie folgt zusammen:

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

Zur Wahrnehmung unserer Aufgaben haben wir auch dieses Jahr folgende, projektbezogene, Ausschüsse gebildet, die sich aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen :

Revisionskommission:

Herr Heiko Braun
Herr Bernhard Garisch
Herr Boris Müller

Wohnungs-, Bau- u. Fachkommission:

Herr Willi Esser
Herr Frank Hemmersbach
Herr Henning Wörner

Mietkommission:

Herr Bernhard Garisch
Herr Frank Hemmersbach
Herr Boris Müller
weitere nach Auftrag des AR

Servicekommission:

Herr Heiko Braun
Herr Bernhard Garisch
Herr Henning Wörner

In der Sitzung vom 01. April 2014 hat der Aufsichtsrat, beginnend mit dem 01.01.2015 Herrn Albert Klette zum hauptamtlichen Vorstand und Herrn Richard Braun zum ehrenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. In seiner Sitzung vom 30. September 2014 hat er Herrn Hans Peter Juretzki, beginnend mit dem 1.03.2015, für weitere fünf Jahre zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied bestellt.

In allen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat darüber hinaus Bericht erstatten lassen über die Geschäftsentwicklung, über die Planung von Baumaßnahmen, über die Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen einschließlich deren Finanzierung sowie über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.

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

- a. Der Jahresabschluss 2013 und seine Erörterung mit dem zuständigen Verbandsprüfer.
- b. Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.
- c. Bestellung des Vorstandes.
- d. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wie die Modernisierung/Instandsetzung der Immobilien Zollstock (Metternicherstraße), Dünnwald (Schweidnitzer Straße) und Bickendorf (Unter Birnen 37 sowie Akazienweg 2),
- e. Den Stand der Genehmigungen und der Aufstellung der beschafften Garagen.
- f. Die Investitionen in die Immobilie Josef-Esser-Platz 1, neues Genossenschaftszentrum mit Friedrich-Ebert-Saal.
- g. Die Ablösung von Krediten.

Wiederholt musste sich der Aufsichtsrat auch in 2014 mit Verstößen gegen die Hausordnung durch Mitglieder und Mieter befassen. Er unterstützt die vom Vorstand getroffenen Maßnahmen und bittet, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen. Besonders auf die Ordnung in unseren Treppenhäusern und auch in den frei zugänglichen Speicher- und Kellerbereichen. Im Übrigen erfordert ein friedliches Zusammenleben in der Hausgemeinschaft und in der Nachbarschaft nicht nur die Einhaltung von Regeln, sondern auch ein gewisses Maß an Toleranz.

Der genossenschaftliche Gedanke, „**Miteinander und Füreinander zu stehen**“ sollte wieder mehr einen festen Platz bei den Mitgliedern unserer Genossenschaft finden!

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

Die Wohnungskommission hat sich in gemeinsam organisierten Ortsteilbegehungen über den Stand der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen informiert. Dadurch bekamen die Mitglieder des Aufsichtsrates einen Überblick über den Zustand des gesamten Genossenschaftsgebietes. Diese vor Ort Besichtigungen werden auch weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Arbeit des Aufsichtsrates bleiben

Der externe Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat an der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und des Vorstandes über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2014, der Schlussbesprechung, teilgenommen. Hier wurde unserer Geschäftsführung und den Gremien der Genossenschaft eine ordnungsgemäße und an den wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgerichtete, dem Genossenschaftsgesetz folgende, Geschäftsführung testiert.

Zusätzlich zu der gemeinsamen Sitzung informierten sich der Aufsichtsratsvorsitzende und der geschäftsführende Vorstand über den Prüfungsverlauf durch den externen Wirtschaftsprüfer.

Schon hier wurde festgestellt:

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Rechnungswesen, der Jahresabschluss zum 31.12.2014 und der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr entsprechen nach der Prüfung den gesetzlichen Vorschriften.

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

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

Der Aufsichtsrat stimmt nach Prüfung des Lageberichtes, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2014, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns 2014 zu.

Der Aufsichtsrat schlägt der Versammlung vor:

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

zu genehmigen und

- d.) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 83.233,46 auf neue Rechnung vorzutragen
- sowie
- e.) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

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

Köln, den 19. November 2015


Frank Hemmersbach

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Protokoll der Generalversammlung vom 15. Dezember 2014

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

Anwesend:

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

Totenehrung:

Den im Berichtsjahr verstorbenen Mitgliedern wurde durch eine Schweigeminute gedacht.

Tagesordnung:

TOP 1:

Vorlage des Lageberichtes sowie der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr 2013

TOP 2:

Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.

TOP 3:

Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2013 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

TOP 4:

Genehmigung des Jahresabschlusses 2013.

TOP 5:

Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

TOP 6:

Wahlen zum Aufsichtsrat.

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

Durch die Berufung von Herrn Richard Braun in den Vorstand erlischt sein Mandat im Aufsichtsrat. Eine Nachwahl für den Rest der Amtsperiode bis 2015 ist vorzunehmen.

TOP 7:

Beschlussfassung über die Anpassung der Aufwandsentschädigung für Aufsichtsratsmitglieder von derzeit 45,- € auf 90,- € je Sitzung.

TOP 8:

Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

TOP 9:

Verschiedenes.

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

Zu TOP 1

- Auf die Verlesung des Lageberichtes, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang wurde verzichtet, da diese Unterlagen den Mitgliedern zusammen mit der Einladung zugeschickt wurden. Es sind Kennzahlen im Bericht, die in ausführlicher Form angefordert werden können.
- Nach der Begrüßung erläuterte Herr Juretzki die Aktivitäten der KGS anhand eines Power Point Vortrages und stellte wesentliche Jahresabschlusskennzahlen vor.
- Insbesondere berichtete Herr Juretzki ausführlich über das Planungskonzept Erlenweg und den erfolgten und immer noch aktuellen Sanierungsstatus der neuen Geschäftsstelle im Genossenschaftszentrum am Josef-Esser-Platz 1. Die Mitglieder erhalten einen Ausblick über die geplanten Sanierungsideen in den Bereichen Dünnwald und Zollstock.
- Die derzeitige Leerstandsquote der Genossenschaft liegt mit 3% erfreulich weit unter dem Durchschnitt des Landes NRW. In der Regel sind die Leerstände Sanierungsmaßnahmen geschuldet.
- Zudem gibt er Einblick in erfolgte Organisationsstrukturen (u.a. Einführung eines zweiten hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes sowie Quartiermanagern), Großen Wert legt die Genossenschaft weiterhin auf die Anpassung der Technik an den neuesten Stand bei Sanierungsmaßnahmen. Durch ganzheitliche Sanierungen mit Neugestaltungen der Außenfläche soll das Stadtbild im Wesentlichen erhalten bleiben.

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

Zu TOP 2

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

Zu TOP 3

Herr Braun, berichtete über die Prüfungen und den Bericht des Verbandes Wohnungswirtschaft Rheinland e.V. zum Geschäftsjahr 2013. 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 2013

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

zu genehmigen und

d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 74.671,36 auf neue Rechnung vorzutragen einstimmig zu.

Zu TOP 5

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

Zu TOP 6

Von den turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder stellte sich Herr Frank Hemmersbach zur Wiederwahl. Herr Knut Wörner trat nicht mehr an. Ebenfalls scheidet Herr Richard Braun aus dem Aufsichtsrat aus, da er mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 01. April 2014 zum ehrenamtlichen Vorstandsmitglied berufen wurde.

Aus der Versammlung erfolgten die Kandidatenvorschläge Heiko Braun, Henning Wörner.

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

Ergebnis für Herrn Hemmersbach:	Einstimmig JA.
Ergebnis für Herrn Braun:	Einstimmig JA bei 2 Enthaltungen.
Ergebnis für Herrn Wörner:	Mehrheitlich JA bei 5 Enthaltungen und 3 Gegenstimmen.

Die drei Herren nahmen die Wahl an.

Zu TOP 7

Nach ausführlicher und lebhafter Diskussion beschließt die Versammlung mehrheitlich (bei 5 Enthaltungen und 2 Gegenstimmen), dass die Aufwandsentschädigung für Aufsichtsratsmitglieder von derzeit 45,- € auf 90,- € je Sitzung ab sofort angepasst wird.

Zu TOP 8

Es wurden keine Anträge gem. § 32 Abs. 4 der Genossenschaftssatzung auf Beschlussfassung und Behandlung zusätzlicher Themen bis zum 15.12.2014 gestellt.

Zu TOP 9

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

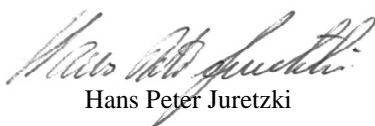
- Einige Genossen aus Bickendorf monieren in erheblicher Weise die Durchführung der Garten- und Rasenpflege

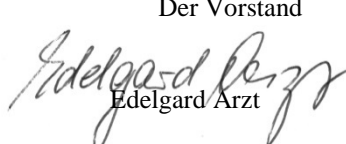
Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2015 zugehen.

Ende der Sitzung am 15.12.2014 um 20:20 Uhr


Frank Hemmersbach
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Der Vorstand


Hans Peter Juretzki


Edelgard Arzt


Richard Braun


Albert Klette

Nachruf

Im Berichtsjahr 2014 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

Karin **Asmus** († 18.02.2014)

Margarete **Beckers** († 20.10.2012)

Friedrich **Eschweiler** († 21.06.2014)

Doina **Fischer** († 21.11.2014)

Karl Heinz **Hafer** († 19.02.2014)

Erich **Herzberger** († 06.04.2014)

Adolf **Jany-Nagy** († 09.09.2014)

Maria Karola **Koch** († 03.06.2014)

Werner **Könemann** († 25.09.2014)

Ingrid **Korfmacher** († 12.09.2014)

Ingeborg **Kotsch** († 24.04.2014)

Eugen **Kramer** († 22.10.2014)

Ingrid **Lagodny** († 29.06.2014)

Niki **Marx** († 02.12.2014)

Detlef **Nickel** († 29.06.2014)

Willi **Reinold** († 12.05.2014)

Rolf-Willi **Schenkel** († 16.12.2014)

Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

Ihr Kontakt zur



Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft

KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Adresse: Josef-Esser-Platz 1, 50827 Köln
E-Mail: info@koelnergartensiedlung.de
Internet: www.koelnergartensiedlung.de

Bürozeiten: Mo. bis Do.: von 10.30 bis 12.30 Uhr
Mo. bis Do.: von 15.00 bis 16.00 Uhr

Sprechstunde: Dienstags von 15.00 bis 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Unsere Telefonnummern

Service-Nummer: 0221 95 32 04 - 11

Telefon-Zentrale	0221 / 953 20 4 – 0	Fax	0221 / 953 20 4 – 9
Vorstand Festnetz	0221 / 953 20 4 – 12	Mobil	0151 / 538 347 31
Mieterbetreuung	0221 / 953 20 4 – 41		

Ihre Ansprechpartnerinnen in allen Mietfragen:
(von links nach rechts)

Wohnbereich Dünnwald:

Frau Heike Klette

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 29

E-Mail: Klette@koelnergartensiedlung.de

Wohnbereich Zollstock:

Frau Christiane Louis-Luxem

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 22

E-Mail: Kalker@koelnergartensiedlung.de

Wohnbereich Bickendorf:

Frau Sigrid Batke

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 24

E-Mail: Batke@koelnergartensiedlung.de



Unsere Handwerksfirmen für den Notfall

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

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

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