



Geschäftsbericht 2015



In eigener Sache:

Vergangenheit lebendig halten!

Unsere Genossenschaft, die

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG

kann im Jahr 2019 auf ihr 100-jähriges Bestehen zurück blicken. Durch die bauliche Tätigkeit in den Siedlungsbereichen Bickendorf, Zollstock und Dünnwald hat sie maßgeblich und bis heute zur Entwicklung der Veedel Bickendorf, Dünnwald und Zollstock beigetragen.

Auch wenn die historische Entwicklung der Kölner Gartensiedlung aus heutiger Sicht eine Erfolgsgeschichte ist, so hat die Genossenschaft durchaus schwierige Zeiten erlebt. Diese wechselvolle und spannende Geschichte gilt es für künftige Generationen zu bewahren, denn Zukunft braucht Vergangenheit!

Wir möchten Sie deshalb herzlich bitten, uns bei der Rekonstruktion der Historie der Kölner Gartensiedlung zu unterstützen, indem Sie uns historische Bilder und Dokumente zur Geschichte der Genossenschaft und ihrer Mitglieder zur Verfügung stellen. Wir sind davon überzeugt, dass auf dem einen oder anderen Speicher noch mancher Schatz lagert, den wir gerne heben würden. Selbstverständlich erhalten Sie alle Bilder und Dokumente nach erfolgter Reproduktion, deren Kosten wir tragen, unversehrt zurück.

Die Unterlagen können Sie gerne in unserer Geschäftsstelle abgeben oder uns per Post zusenden. Auch Zeitzeugen, die bereit sind, ein Interview zu ihrem Leben in der Genossenschaft, sind eingeladen, sich bei uns zu melden. Unterstützen Sie uns bei unserem Bemühen, die Geschichte der Kölner Gartensiedlung eG lebendig zu halten.



Im Jahr 1926 gehörten dem

Vorstand die Herren Otto Hesse, Joseph Klein, Mathias Brüggem, Heinrich Johnen, Oskar Schaumburg

Aufsichtsrat die Herren Heinrich Butke, Joseph Reichen, Arnold Krebs, E. Kotthaus, J. Heilmann, Chr. Kersten, K. Holzapfel, A. Schubert und W. Kneise an.



Geschäftsbericht 2015

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 2015

1. Geschäftsverlauf, Rahmenbedingungen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Während die Weltwirtschaft nur in geringem Tempo expandierte, konnte die deutsche Wirtschaft im Jahresdurchschnitt 2015 weiterhin einen Aufschwung verzeichnen. Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Im Jahre 2015 waren durchschnittlich erstmals mehr als 43 Mio. Menschen am Standort Deutschland erwerbstätig, damit ca. 330.000 oder 0,8 % mehr als 2014.

Auf Grund der hohen und auch relativ stabilen Lage am Arbeitsmarkt entwickelte sich auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts der private Konsum im Jahr 2015 zu einem wichtigen Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte waren um 1,9 % höher als im Jahr zuvor.

Die des Staates stiegen gar um 2,8 %. Auch die Investitionen legten zu, im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr als im Jahr 2014.

	Ist-Daten (preisbereinigt) ¹			Prognose ²
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+0,3%	+1,6%	+1,7%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+0,6%	+0,9%	+1,9%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,8%	+1,7%	+2,8%	+0,4%
Ausrüstungsinvestitionen	-2,3%	+4,5%	+3,6%	+0,2%

Immobilienmarkt

Trotz weiterhin niedriger Zinsen haben sich in der Gesamtbetrachtung die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt. Während im Nichtwohnungsbau ein Minus von 1,9 % zu Buche steht, entwickelte sich im Wohnungsbau ein Plus von ca. 1,5 %. Damit flossen ca. 780 Milliarden Euro in den Neubau und in die Modernisierung von Wohngebäuden. Wie auch in den Vorjahren wuchs der Mietwohnungsneubau mit ca. 15,7 % am schnellsten.

Immobilienmarkt Köln

Wohnen in Köln ist teuer - insbesondere für Menschen im mittleren und unteren Einkommensbereich mittlerweile zu teuer - und eine Entspannung am Markt ist nicht in Sicht, eher das Gegenteil ist der Fall. Stadtweit sind die Mieten in den vergangenen vier Jahren im Durchschnitt um 3,4 Prozent pro Jahr gestiegen und der Trend hält an.

Auch wenn sich die Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen in den letzten Jahren leicht erhöht hat, bleibt das für die Gesamtsituation fast wirkungslos. Laut Prognosen wird Köln bis 2025 um bis zu 100.000 Einwohner jährlich wachsen. Um den Herausforderungen gewachsen zu sein benötigt Köln ein hohes Maß an neuem Bauland und ein beschleunigtes Verfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen. Leider wird momentan nichts von dem was nötig wäre in unserer Stadt

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil - Wachstumspotenziale heben - Herbst 2015

umgesetzt. So werden (wie im Geschäftsbericht 2014 zum Thema Erlenweg berichtet) Grundstücke in viel zu langen Planungsprozessen und ohne Rücksicht auf Gesamtkonzeptionen an meist bietende Investoren verkauft. Als Folge ist der Baugrund weiterhin „Brachland“ und für die geplante Kindertagesstätte fehlen die Baugenehmigungen. Dies ist sicherlich nur ein Beispiel von vielen, so dass der markige Wahlkampflogan „bauen bauen bauen“ bei Licht betrachtet zunächst mal nur ein Slogan bleibt. Für uns bedeutet dies das, zumindest vorläufige, Ende eines Neubaus im „bezahlbaren“ Mietpreissegment.

Auch wir als Gartensiedlung hatten diesen Trend schon früh erkannt und uns bereits im Jahr 2005 an einem Vorschlagswettbewerb zur Bebauung des freien Grundstücks auf dem Erlenweg (neben der Epiphanyas Kirche) beteiligt.



Als Gewinner dieses Wettbewerbs haben wir dann seit dieser Zeit an unzähligen Plänen und deren Veränderungen gearbeitet. Unermüdlich wurden neue Konzepte und Modelle vorgelegt und diskutiert bis zum Bebauungsplan 2014, der nun auch eine Kindertagesstätte zur Auflage hatte. Nun wurden die Grundstücke geteilt und dann getrennt voneinander ausgeschrieben. Wir haben uns an beiden Ausschreibungen beteiligt mit der Maßgabe, ausschließlich beide Grundstücke zu erwerben. Für die Wohnbebauung haben wir den Zuschlag erhalten, beim Grundstück der Kindertagesstätte wurden wir von einem privaten Investor überboten. Die aktuell von Politik und Stadtvorstand proklamierte „Konzeptvergabe“, wonach nicht mehr an den Meistbietenden, sondern an denjenigen, der das beste Projekt-

Konzept für die Bebauung vorlegen kann, verkauft wird, fand in unserem Fall unter Berufung auf ein EGH-Urteil keine Anwendung. Ein von uns in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten blieb unberücksichtigt; könnte aber vielleicht der Anstoß zum Umdenken gewesen sein.

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 Stadtteilen Bickendorf, Zollstock und Dünnwald.

Die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** verwaltete zum 31.12.2015 insgesamt 1.149 Wohnungen mit einer Nutz- und Wohnfläche von 70.571,58 m² in 278 Häusern. Die Änderung im Wohnungsbestand ergibt sich aus der mietvertraglichen Zusammenlegung von Einzelmietverträgen sowie der Einziehung von ehemaligen Wohn- in Gewerbeflächen.

In den einzelnen Stadtteilen wurde folgender Wohnungsbestand verwaltet:

Köln-Bickendorf	490 Wohnungen in 162 Häusern,
Köln-Zollstock	367 Wohnungen in 49 Häusern,
und Köln-Dünnwald	292 Wohnungen in 67 Häusern

187 Wohnungen sind derzeit noch „öffentlich gefördert“ und unterliegen somit der Preisbindung und dem Belegungsrecht der Stadt Köln.

Des Weiteren befanden sich zum 31.12.2015, 14 gewerbliche Einheiten, 95 Garagen, 161 Parknischen, 5 Kinderspielflächen und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude mit Genossenschaftszentrum, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 80 Wohnungen den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Bei 31 Neuvermietungen handelte es sich um Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 6,96 % (Vorjahr 8,28 %). Desweiteren fanden 12 Mieterwechsel bei unseren Garagen/Stellplätzen statt.

Vor der Weitervermietung wurden die Wohnungen renoviert und - soweit erforderlich – nachfragegerecht modernisiert. Die ausgewiesene Leerstandsquote von 52 Wohnungen (gleich 4,53 %) sowie einer Gewerbeeinheit war lediglich modernisierungs- und sanierungsbedingt zu verzeichnen. Alleine in den Bereichen der Sanierungsmaßnahmen Metternicher Str. 6 bis 10, 12 bis 18 und 20 bis 22

wurden 17 Wohneinheiten und Schweidnitzer Str. 14 bis 29 acht Wohneinheiten nicht belegt. Die restlichen, zum 31.12. ausgewiesenen Leerstände konnten überwiegend im ersten Quartal und die Gewerbeinheit im April des laufenden Geschäftsjahres vermietet werden.

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 2015 haben wir mehr als 2,937 Mio € (Vorjahr 5,218 Mio €) für den Erhalt und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden rund 1,444 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

1,493 Mio € an Fremdleistungen und Arbeiten durch unsere Regiebetriebe aufgewandt. Diese Investitionen in unseren Wohnungsbestand konnten aus Eigenmitteln aufgebracht werden.

Im Einzelnen gliedern sich die Ausgaben wie folgt:

Wohnbereich	Instandhaltung	Modernisierung	Sanierung	Gesamt	Vorjahr
Zollstock	90.875,43 €	324.863,46 €	1.120.478,96 €	1.536.217,85 €	3.402.591,21 €
Bickendorf	214.143,18 €	798.136,50 €	104.442,85 €	1.116.722,53 €	1.561.746,19 €
Dünnwald	106.383,23 €	125.142,57 €	49.966,05 €	281.491,85 €	254.595,99 €
Gesamt:	411.401,84 €	1.248.142,53 €	1.274.887,86 €	2.934.432,23 €	5.218.933,39 €

Instandhaltung

In dem Betrag von 411 T€ (Vorjahr 323 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 72 T€ erstattet. Die Erhöhung der Instandhaltungskosten ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass wir mit unserer Service GmbH zeitnah verstärkt Instandhaltungsarbeiten durch unsere Handwerker durchgeführt haben. Hierzu gehörten neben den üblichen Reparaturarbeiten auch Arbeiten aus dem Elektro- und Sanitärbereich sowie dem Malergewerk. Hier wurden noch einmal 37.948 € an Instandhaltungsmaterialien verbaut.

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 83 Maßnahmen in 2015 (Vorjahr 53) lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

Kategorie	Berichtsjahr	Vorjahr
bis 5.000,- €	45 Stück	25 Stück
bis 10.000,- €	12 Stück	7 Stück
bis 20.000,- €	13 Stück	6 Stück
bis 30.000,- €	3 Stück	5 Stück
bis 40.000,- €	3 Stück	3 Stück
bis 50.000,- €	4 Stück	3 Stück
über 50.000,- €	5 Stück	4 Stück

Bei bestehenden Mietverhältnissen wurden 50 % der angefallenen Modernisierungskosten mit 11 %/pA mietwirk-sam berechnet.

Bei Neuvermietungen wurde die Nutzungsgebühr, entsprechend der von Aufsichtsrat und Vorstand festge-setzten 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:



Vor der Sanierung

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 2015 und dem laufenden Geschäftsjahr haben wir die Dachausbauten und die Dachwohnungen der Häuser 12 bis 18 fertig gestellt.

In der Häuserzeilen Metternicher Str. 6 bis 10 und 12 bis 18 wurden 9 Dachgeschoss-wohnungen, davon fünf Wohnungen mit je 86 m² und vier Apartments 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 sanierten Wirtschaftseinheiten Metternicher Straße 6 bis 10 und 12 bis 18 sind zwischenzeitlich komplett vermietet. Dem Wunsch der Mieter des Hauses Metternicher Straße 22, ihre gute Hausgemeinschaft fortführen zu wollen folgend, sind aus dieser Wirtschaftseinheit mehrere Mietparteien in das Haus 18 umgezogen. Nach dem Bezug der Wohnungen erfolgt noch die Herrichtung der Flurbereiche.



Im laufenden Geschäftsjahr konnte das Haus Metternicher Straße 22 komplett entmietet werden. Hierdurch sind die Sanierungsarbeiten erheblich schneller durchzuführen. Zum ersten Halbjahr 2017 können die 7 Wohnungen neu bezogen werden.

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.

Mit Fertigstellung der Bauabschnitte 2008, Metternicher Straße 20 & 22 ist die Sanierung des nördlichen Bereiches der Metternicher Straße abgeschlossen. Inwieweit, zusammen mit dem Kölner Versorgungsunternehmen RheinEnergie, eine zukünftige Versorgung des Wohnbereiches Zollstock mit Fernwärme erzielt werden kann, wird in noch zu führenden Gesprächen zu klären sein.

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 die Wohnungssanierungen fortgeführt. Vorgesehen ist hier die Schaffung von zwei Maisonetten Wohnungen im Haus 23 und einer Dachgeschoßwohnung im Haus 24.

Der entsprechend gestellte Bauantrag befindet sich seit Monaten im Genehmigungsverfahren und soll erst nach Baulasteintragungen bearbeitet werden.

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

Frühzeitig haben wir erkannt, dass eine gut organisierte und geschulte Mieterbetreuung immer wichtiger wird. Neben den alltäglichen Dingen wie Beratungen bei finanziellen Notlagen, Hilfestellungen bei Anträgen für Ämter und Behörden bis hin zur persönlichen Begleitung zu wichtigen Stellen nimmt das Feld der Konfliktlösungen einen immer größer werdenden Stellenwert ein.

Die banalsten Dinge des Zusammenlebens wie Respekt, Toleranz und Rücksichtnahme scheinen vielfach nicht mehr möglich. Hier sind dann umfangreiche Gespräche mit allen Konfliktparteien erforderlich. Leider lassen sich nicht alle Probleme lösen. Immer häufiger werden wir dazu gezwungen, unsere Interessen vor Gericht oder zumindest unter Hinzunahme eines rechtlichen Beistandes zu einem Abschluss zu bringen. Neben dem Arbeitsaufwand ist dies auch mit erheblichen Kosten verbunden.

Hier können wir nur nochmals für ein besseres Verständnis untereinander werben, verbunden mit der



Hoffnung, dass sich der genossenschaftliche Gedanken wieder mehr im Verhalten der Genossinnen und Genossen untereinander widerspiegelt.

Mit etwas Verständnis und Toleranz erhöhen wir unsere eigene Lebensqualität.

Zu den erfreulichen Dingen im Jahr 2015 gehörte auf jeden Fall wieder eine Seniorenfahrt, die diesmal nach Hachenburg führte. Ca. 45 Teilnehmer konnten interessante Eindrücke sammeln und sich bei „Westerwälder“ Spezialitäten über einen gelungenen Tag freuen.

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

Die Zollstocker Senioren der Metternicherstr. haben für sich wieder ein kleines Sommerfest organisiert und hatten viel Spaß dabei.

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.

Der Friedrich-Ebert-Saal

Frei nach dem bekannten Spruch „das beste kommt zum Schluss“ wurde im August 2015 auch unser Genossenschaftszentrum fertig gestellt. Neben zahlreichen privaten Veranstaltungen wurde erstmals am 16.12.2015 die Jahreshauptversammlung im fertigen Zentrum durchgeführt.

Auch bei den unterschiedlichsten öffentlichen Veranstaltungen erfreut sich der Saal großer Beliebtheit, so wurden u.a. ein Oktoberfest (GdK), eine Halloween Party, eine Feier anlässlich des 90. Geburtstages von Ludwig Sebus sowie eine Lindy Hop Tanz Veranstaltung mit einer international renommierten Band durchgeführt.

Ab Herbst 2016 wird die Genossenschaft nun unter dem Motto

„Kunst und Kultur im Veedel“, zu bezahlbaren Preisen

ein eigenes Kunst und Kulturprogramm für Bickendorf und Umgebung anbieten.

Hier soll von Lesung über Theater bis zum Blues und Mitsingkonzert ein breites Spektrum für jedermann angeboten werden. Ein erster Veranstaltungskalender ist auf der Rückseite zu finden. Zukünftig bitte auf Plakate, Flyer und Anzeigen achten oder ganz einfach auf den bekannten „sozialen Netzwerken“ den Friedrich-Ebert-Saal aufrufen.

Personalwesen

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2015 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 (Kennzahlziffern)

	in	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Eigenkapital (langfristig)	T €	14.101	13.285	12.338	6.497	6.510	6.279	6.165	5.786	5.004
Eigenkapitalquote	%	47,1	44,9	41,2	24,8	25,2	25,3	25,0	23,4	20,3
Eigenkapitalrentabilität	%	6,1	7,8	47,3	0,0	3,3	2,0	6,3	13,3	- 0,09
Umsatzerlöse	T €	5.999	6.076	6.296	6.092	5.852	5.755	5.626	5.481	5.407
Cashflow	T €	1.666	1.665	6.892	660	928	931	1.127	1.315	525
Sollmieten	T €	4.517	4.407	4.475	4.358	4.146	4.020	3.943	3.890	3.782
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²								4,48	4,45
Wohnungsmieten		5,33	5,16	5,16	5,04	4,74	4,49	4,41		
Gewerbemieten		7,71	7,66	7,56	7,00	7,28	5,44	5,46		
Instandhaltungskosten	T €	1.463	1.525	1.728	2.479	2.027	2.041	1.886	1.538	2.379
Je qm Wohn- und Nutzfläche	€/m	20,73	22,10	25,10	34,34	28,08	28,64	26,54	21,63	33,44
Mieterwechsel Wohnungen	Anz	80	96	94	133	127	101	117	131	108
Garagen		3	1	8	10					
Stellplätze		9	20	13	6					
Fluktuationsquote Wohnungen	%	7	8,3	8,1	11,0	10,5	8,4	9,6	10,7	9,0
Leerstand am Bilanzstichtag	Anz	52	50	35	35	25	22	23	21	22
Sanierungsbedingt		25	23							
Leerstandsquote	%	4,5	4,3	3,0	2,9	2,0	1,8	1,9	1,7	1,8
Sanierungsbedingt		2,2	2,0							

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung verminderten sich gegenüber dem Vorjahr von 6.076 T€ um 77 T€ auf 5.999 T€ und stellen weiterhin nahezu 90 % des gesamten Ertrages dar. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist auf den sanierungsbedingten Wohnungsleerstand zurück zu führen. Die Mindereinnahmen des sanierungsbedingten Leerstandes von 25 Wohnungen beträgt rund 10 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 2016 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 84 T€ erwartet.

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

Angaben in T€	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Betriebliches Ergebnis	855	1.010	978	./. 7	+ 271	+ 314	+ 352	+ 777
Finanzergebnis	./. 3	./. 11	+ 6	+ 7	+ 12	+ 17	+ 33	+ 82
Betriebsneutrales Ergebnis	16	41	4.876	0	./. 69	./. 204	7	./. 77
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	868	1.040	5.860	0	+ 214	+ 127	+ 392	+ 782
Ertragssteuern	./. 7	./. 82	./. 28	./. 33	+ 9	0	0	./. 7
Jahresüberschuss	861	958	5.832	./. 33	+ 223	+ 127	+ 392	+ 775
Gewinnvortrag	+ 83	+ 75	+ 43	+ 75	+ 74	70	68	0
Einstellungen in Rücklagen	./. 860	./. 950	./. 5.800	0	./. 222	./. 123	./. 390	./. 707
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	+ 84	+ 83	+ 75	+ 42	+ 75	+ 74	+ 70	+ 68

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 84.793,20 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 1.633 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 26.388 T€ erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 25.363 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert.

Das langfristige Eigenkapital hat sich von 13.285 T€ um 886 T€ auf 14.171 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 47,1 % (Vorjahr 44,9 %). Der Cash Flow ist unverändert positiv.

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

Bericht des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2014

Das uns mit Datum vom 25. April 2016 zugesandte zusammengefasste Prüfungsergebnis, des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. aus dem Prüfungsbericht Nr. RW-91423-0101-2014 über die am 01. Dezember 2015 für das Geschäftsjahr 2014 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 1.160 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 2014 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 § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt 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 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 958 (Vorjahr: T€ 5.832). Das Ergebnis resultiert mit T€ 1.038 (Vorjahr T€ 998) aus dem Hausbewirtschaftungsbereich. Im Vorjahr entfielen T€ 5.206 auf Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie T€ 325 auf außerplanmäßige Abschreibungen im Rahmen der verlustfreien Bewertung des Anlagevermögens. Nach dem Wirtschaftsplan wird für 2015 ein Jahresüberschuss von T€ 80 erwartet.

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 1. Dezember 2015



Bericht des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2015

Das uns mit Datum vom 21. Oktober 2016 zugesandte zusammengefasste Prüfungsergebnis, des DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. aus dem Prüfungsbericht über die am 14. Oktober 2016 für das Geschäftsjahr 2015 beendete gesetzliche Prüfung, geben wir nachstehend in seiner Gesamtheit zur Kenntnis:

ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

Prüfungsziel und Gegenstand der Prüfung

Ziel der von uns gemäß § 53 GenG für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 durchgeführten Prüfung war es, Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 GenG zu treffen. Gegenstand unserer Prüfung waren die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der Buchhaltung und den Lagebericht geprüft.

Einrichtungen

Die Organisation der Genossenschaft ist angemessen. Der Vorstand hat die zur Unternehmensführung erforderlichen Instrumente eingerichtet.

Wirtschaftliche Verhältnisse

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine Veränderungen.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Finanzierungsstruktur solide. Das Eigenkapital beträgt mit TEUR 14.171 rd. 47,4 % der Bilanzsumme. Die Ertragskraft ist solide.

Die Liquidität war nach unseren Feststellungen und uns erteilten Auskünften während des gesamten Prüfungszeitraums gesichert.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

Die Organisation der Geschäftsführung ist angemessen; die Rechtsverhältnisse sind geordnet. Nach den bei der Prüfung gewonnenen Kenntnissen ist die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Berichtszeitraum gegeben. Der Aufsichtsrat ist ordnungsgemäß besetzt. Er ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen.

Mitgliederliste

Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

Rechnungslegung

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen richtig abgeleitet und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

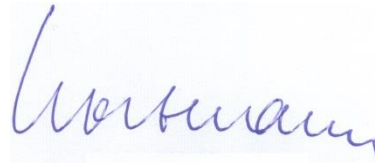
Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. Die Chancen und Risiken sind zutreffend dargestellt.

Hamburg, 14. Oktober 2016

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband
für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.



Astrid Busch
Wirtschaftsprüferin



Dr. H.-W. Kortmann
Wirtschaftsprüfer

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2016 nicht eingetreten.

4. Risikobericht

Risikomanagement und -methoden

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

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

5. Prognosebericht

Im laufenden Geschäftsjahr 2016 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 2017 an.

Aufsichtsrat und Vorstand werden sich in 2017 auch mit einer Anpassung der letztmalig in 2012 durchgeführten Erhöhung der Dauernutzungsgebühr beschäftigen.

Vorgesehene Maßnahmen

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2017 die Durchführung folgender Sanierungsvorhaben vorgesehen:

Zollstock:

Metternicher Str. 20 und 22

Den rückseitig schon wärme gedämmten und mit neuer Balkonanlage ausgestattete Häuserblock werden wir in im ersten Quartal 2017 abschließend, entsprechend den drei vorherigen Häuserzeilen, fertigstellen.

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.

Im Berichtsjahr wurden auf dieser Basis erste Gespräche mit dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsichtsbehörde geführt um auszuloten, inwieweit unsere Vorstellungen für diesen Wohnbereich umsetzbar sind.



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 Berichtsjahr 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. Nachdem wir in Gesprächen mit dem Amt für Straße und Verkehrstechnik der Stadt Köln eine Sperrung des Teilstücks der Straße „Unter Bergamotten“ zur Aufstellung des Baugerüsts erreichen konnten, werden wir mit den Sanierungsarbeiten zum Ende des Jahre 2016 beginnen.

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 Kaldaches 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

Im Lauf der bisherigen Vorplanungen wurden die Anforderungen um folgende Bereiche ergänzt:

- Erneuerung der Strangleitungen für Wasser und Heizung
- Erneuerung der Heizkörper in den Wohnungen
- Einbau einer neuen Aufzugsanlage



NORD-WEST-ANSICHT

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 Fassadensanierung erfolgte im laufenden Geschäftsjahr.

Dünnwald:

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

Für diese vier Wohnhäuser sind die gleichen Maßnahmen vorgesehen, wie wir sie in den Häusern Schweidnitzer Str. 12 & 13 durchgeführt haben. Hierzu gehören: Fassadendämmung, Dachausbau, Balkonerneuerung, Zentralheizung. Die entsprechenden Bauanträge wurden zur Genehmigung eingereicht. Mit der Bewilligung rechnen wir für das zweite Quartal 2017.

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. Um dem Straßenzug, der sogenannten „kleinen Schildwache“ ein ansprechenderes Erscheinungsbild zu geben, planen wir für das Geschäftsjahr 2017 die Reparatur und Erneuerung der Fassaden. Da dieser Bereich als nicht sanierungsfähig bewertet wird, ist auch keine energetische Maßnahme vorgesehen.

Auch für den Siedlungsbereich Dünnwald haben wir eine Art „Masterplan“ für die nächsten Jahre entwickelt.

Dieser sieht eine Überbauung der Häuser Auf der Schildwache 15 bis 29, 12 bis 32 und Hadwigastraße 1 bis 11 vor. Für diesen Bereich sieht die Planung den Neubau von 11 Mehrfamilienhäusern in 3-ge-schossiger Bauweise vor. Zwei weitere Häuser sind als verdichtende Bauweise für den Innenbereich zwischen Auf der Schildwache, Schweidnitzerstraße und Hadwigastraße vorgesehen. Zur Erfüllung der Stellplatzverordnung nach Landesbauordnung ist im südlichen Bereich der Wohnbebauung, entlang der Straße Embergweg eine Tiefgarage mit 182 Stellplätzen vorgesehen. Zu- und Abfahrten sind für die Schildwache, die Schweidnitzer Straße und den Embergweg vorgesehen.



Insgesamt könnten in diesem Siedlungsbereich 109 bis 142 Wohneinheiten mit der Wohnfläche von ca. 5.950 m² entstehen.

Auch hier sind wir mit den zuständigen Fachämtern im Gespräch um zu klären, ob unsere Überlegungen realisiert werden können.

Hier gilt ebenfalls, dass wir, sobald konkrete und umsetzbare Planungsvarianten entwickelt sind, nach

Beratung in Aufsichtsrat und Vorstand, diese mit den Genossinnen und Genossen vor Ort vorstellen und diskutieren werden.

Art und Umfang, insbesondere aber auch der zeitliche Ablauf unserer Bemühungen, wird im wesentlichen geprägt von dem Mitwirken der beteiligten Fachämtern und Genehmigungsbehörden. Fehlt hier der Wille und die Einsicht als Dienstleister mit uns „Hand in Hand“ zu arbeiten, geht nicht nur wertvolle Zeit verloren, es leidet auch der Enthusiasmus wohnungsbaupolitisch in dieser Stadt etwas zu bewirken. Wir verweisen auf 10 Jahre Planungszeit für ein überschaubares Stück Bauland, welches schon seit Jahren mehr als 50 Mietern und einer Kindertagesstätte eine neue Heimat hätte sein können.

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. Juni 2016

Der Vorstand


Hans Peter Juretzki


Edelgard Arzt


Richard Braun


Albert Klette

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015
2. Gewinn- und Verlustrechnung
(für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015)
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.984,00	4.485,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	23.920.190,52		23.363.617,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.468.057,29		2.284.040,79
Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
Technische Anlagen und Maschinen	3.232,00		3.877,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.298,00		115.182,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	6.495,25	26.578.274,08	6.495,25
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen.....	25.964,63		
Andere Finanzanlagen	2.000,00	27.964,63	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.608.222,71	25.779.698,58
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.597.004,38		1.635.502,88
Andere Vorräte	44.305,93	1.641.310,31	27.584,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.212,34		66.377,10
Sonstige Vermögensgegenstände	18.742,99	58.955,33	67.552,30
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.537.333,16		1.354.892,75
Bausparguthaben	53.089,80	1.590.422,96	626.676,58
Rechnungsabgrenzungsposten			
Bilanzsumme		29.898.911,31	29.558.285,08

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder ...	69.000,00		54.300,00
der verbleibenden Mitglieder	1.566.146,93		1.611.976,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	652,89	1.635.799,82	300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ... 27.453,07 €			(18.523,74)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.584.000,00		1.497.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.176.000,00		8.403.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.690.000,00	12.450.000,00	1.690.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	83.233,46		74.671,36
Jahresüberschuss	861.559,74		958.562,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	860.000,00	84.793,20	950.000,00
Eigenkapital insgesamt		14.170.593,02	13.339.809,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.369.701,00		2.389.192,00
Steuerrückstellungen	0,00		101.408,07
Sonstige Rückstellungen	159.578,77	2.529.279,77	167.718,13
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.894.004,41		11.308.363,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.854.348,54		1.859.080,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.796,23		119.014,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	265.157,19		234.089,18
Sonstige Verbindlichkeiten	31.696,99	13.186.003,36	39.608,94
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 291,78			(6.167,49)
Rechnungsabgrenzungsposten.....		13.035,16	
Bilanzsumme		29.898.911,31	29.558.285,08

Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.999.496,53	6.075.582,31
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 38.498,50	- 180.513,21
Sonstige betriebliche Erträge		116.640,35	223.534,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.849.766,01	2.697.474,95
Rohergebnis		3.227.872,37	3.421.128,74
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	674.182,28		605.572,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	176.039,45	850.221,73	180.430,18
davon für Altersversorgung: 56.968,41 €			(66.874,27)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		805.049,55	791.925,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		243.333,40	279.171,45
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	160,00		160,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.598,10	1.758,10	2.164,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		327.843,88	388.599,58
davon aus Aufzinsung: 104.512,00 €			(112.911,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.003.181,91	1.177.753,79
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.938,40	81.736,45
Sonstige Steuern		134.683,77	137.455,24
Jahresüberschuss		861.559,74	958.562,10
Gewinnvortrag		83.233,46	74.671,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen ...		860.000,00	950.000,00
Bilanzgewinn		84.793,20	83.233,46

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 Farbmaterial wurden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

Rechnungsabgrenzungsposten:

In Vorjahren aktivierte Geldbeschaffungskosten werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Rückstellungen:

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

Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren / Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,31 % 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 01.01.2015 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbu- chungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	80.339,28	0,00	0,00	0,00	80.339,28	78.355,28	1.984,00	2.501,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	40.471.115,69	1.252.506,60	0,00	0,00	41.723.622,29	17.803.431,77	23.920.190,52	695.933,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.872.803,67	240.218,78	0,00	0,00	3.113.022,45	644.965,16	2.468.057,29	56.202,28
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	18.733,09	3.232,00	645,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	549.248,41	114.883,67	0,00	0,00	664.132,08	483.834,08	180.298,00	49.767,67
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	6.495,25	0,00	0,00	0,00	6.495,25	0,00	6.495,25	0,00
	43.921.629,13	1.607.609,05	0,00	0,00	45.529.238,18	18.950.964,10	26.578.274,08	802.548,55
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.694,63					25.964,63	
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	44.003.968,41	1.633.303,68	0,00	0,00	45.611.577,46	19.029.319,38	26.608.222,71	805.049,55

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.597.004,38 (Vorjahr € 1.635.502,88) 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. Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
(1) Gesetzliche Rücklage	1.497.000,00	0,00	87.000,00	0,00	1.584.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	8.403.000,00	0,00	773.000,00	0,00	9.176.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen					
freie Rücklage	1.165.000,00	0,00	0,00	0,00	1.165.000,00
zweckgebundene Rücklage	525.000,00	0,00	0,00	0,00	525.000,00
	1.690.000,00	0,00	0,00	0,00	1.690.000,00
Gesamt:	11.590.000,00	0,00	860.000,00	0,00	12.450.000,00

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 99.635,00
Personalkostenrückstellungen	€ 42.943,77
	€ 142.578,77

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	414.359,14	406.176,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.854.348,54	1.859.080,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.796,23	119.014,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	265.157,19	234.089,18
Sonstige Verbindlichkeiten	23.731,85	31.123,43
Gesamtbetrag	2.698.392,95	2.649.484,30

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.894.004,41	414.359,14	1.657.436,56	8.822.208,71	10.894.004,41	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.854.348,54	1.854.348,54				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.796,23	140.796,23				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	265.157,19	265.157,19				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.696,99	23.731,85		7.965,14		
Gesamtbetrag	13.186.003,36	2.698.392,95	1.657.436,56	8.830.173,85	10.894.004,41	GPR*

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 104.512,00 € 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 Kapitalanteile im Nennwert von 25.000 €, das entspricht 100 % an der Kölner Gartensiedlung Service GmbH.
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 2015		1.547
Zugang		73
Abgang		103
- Kündigungen	60	
- Übertragungen	11	
- Verstorben	20	
- Ausschluss	12	
Stand 1. Januar 2016		1.517

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 45.829,33 €
auf 1.566.146,93 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 18.000,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich zum 01.01.2016 auf 910.200,00 €

7. Zuständiger Prüfverband : Für das Jahr 2014:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
- Ab dem Jahr 2015:
DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband
für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12, 20459 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstandes:

Hans Peter Juretzki,	Geschäftsführer	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Edelgard Arzt,	kfm. Angestellte	
Richard Braun,	techn. Angestellter	
Albert Klette,	Speditionskaufmann	kaufmännisches Vorstandsmitglied

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Hemmersbach,	Elektroinstallateur
Boris Müller,	Gepr. Immobilienverwalter
Heiko Braun	Management Trainee
Willi Esser,	Bauingenieur
Bernhard Garisch,	Dipl. Betriebswirt
Henning Wörner,	Einzelhandelskaufmann

E. Weitere Angaben

Es sind keine weiteren berichtspflichtigen Angaben zu vermerken.

Köln, 13. August 2016

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, 13. August 2016

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 turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Heiko Braun und Herr Willi Esser wurden auf der Mitgliederversammlung vom 16.12.2015 ordnungsgemäß wiedergewählt.

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

In 7 Sitzungen, davon 4 gemeinsam mit dem Vorstand organisierten Sitzungen hat er alle seiner Zuständigkeit unterliegenden Fragen behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat setzte sich nach der konstituierenden Sitzung vom 16.12.2015 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 uns auch in diesem Jahr zu projektbezogenen Ausschüssen zusammgefunden, die sich aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzten.

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
Sowie weitere nach Auftrag des AR

Servicekommission:

Herr Heiko Braun
Herr Bernhard Garisch
Herr Henning Wörner

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: Die Jahresabschlüsse 2014 & 2015 und die Erörterungen mit den Prüfern des (VDW) und des (DHV).

- Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.
- Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, wie die Modernisierung / Instandsetzung der Immobilien Zollstock - Metternicherstr., Dünnwald, und Bickendorf.
- Sanierungen Haus Gartensiedlung, Akazienweg 2 und Wohnhaus Unter Birnen 37.
- Einstellung neuer Mitarbeiter sowie die Einrichtung von Praktikantenstellen.
- Die endgültigen Investitionen in die Immobilie „Josef-Esser-Platz“, neues Genossenschaftszentrum mit dem „Friedrich Ebert Saal“.
- Wechsel des Prüfungsverbandes, vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) zum Genossenschaftlichen Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilie und Handel e.V. (DHV).

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand zu jeder Zeit im engen Kontakt mit dem Vorstand und den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle.

Der Aufsichtsrat befasste sich auch in 2015 mit Verstößen gegen die Hausordnung durch Mitglieder und Mieter.

Er unterstützt die vom Vorstand getroffenen Maßnahmen und bittet die Mitglieder, für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen. Dies insbesondere auf die Ordnung und Sauberkeit in unseren Treppenhäusern und 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.

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

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

In dem vorliegenden Geschäftsbericht sind die Ergebnisse der Prüfung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VDW) für das Geschäftsjahr 2014 und des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. (DHV) für das Geschäftsjahr 2015 veröffentlicht. Hierdurch konnte die Beschlussfassung über ein geprüftes Jahresergebnis durch die Generalversammlung sichergestellt werden.

Die Prüferin des DHV hat in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand, der Schlussbesprechung, über die Prüfung des Geschäftsjahres 2015 berichtet. Hier wurde unserer Geschäftsführung und den Gremien der Genossenschaft eine ordnungsgemäße und an den wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgerichtete, dem Genossenschaftsgesetz folgende, Geschäftsführung testiert.

Es wurde festgestellt:

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Rechnungswesen, der Jahresabschluss zum 31.12.2015, der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr entsprechen nach der Prüfung den gesetzlichen Vorschriften.

Die Prüfung 2015 erfolgt durch den **DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. , Hamburg.**

Der Aufsichtsrat hat sowohl die Prüfungsberichte als auch die Lageberichte zur Kenntnis genommen. Er stimmt mit den dort festgestellten wesentlichen Tatsachen überein.

Der Aufsichtsrat stimmt nach Prüfung des Lageberichtes, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2015, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 zu.

Der Aufsichtsrat schlägt der Generalversammlung vor:

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

zu genehmigen und

- d) den sich ergebenden Bilanzgewinne von 84.793,20 € auf neue Rechnung vorzutragen.
- sowie
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

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

Köln, den 13. August 2016


Frank Hemmersbach

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Protokoll der Generalversammlung vom 16. Dezember 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Frank Hemmersbach, eröffnete die Generalversammlung im „Friedrich-Ebert-Saal“ in Köln-Bickendorf um 19.05 Uhr und stellte die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung fest.

Anwesend:

64 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 2014

TOP 2:

Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.



TOP 3:

Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2014 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

TOP 4:

Genehmigung des Jahresabschlusses 2014.

TOP 5:

Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

TOP 6:

Wahlen zum Aufsichtsrat.

Turnusmäßig scheidet die Herren Heiko Braun und Willi Esser aus dem Aufsichtsrat aus, Wiederwahl von Herrn Braun und Herrn Esser ist zulässig.

TOP 7:

Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

TOP 8:

Verschiedenes.

Auf Nachfrage von Frank Hemmersbach 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 stellt die wesentlichen Jahresabschlusskennzahlen vor.
- Insbesondere berichtete Herr Juretzki unter dem Titel „Zu neuer Wohnqualität“ ausführlich über laufende und anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnquartieren Bickendorf, Zollstock und Dünwald. Näher wird der Masterplan für Zollstock vorgestellt. Weiterhin informiert Herr Juretzki über die gescheiterte Planung der Neubaumaßnahme auf der Grünfläche am Erlenweg sowie über das Konzept der gegründeten Service-Gesellschaft. Zudem weist er auf den Wechsel des Prüfverbands zum nächsten Geschäftsjahr hin.
- Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Dies bedingte entsprechende monatliche Mindereinnahmen. Die Eigenkapitalquote ist durch den Verkauf der Immobilien in der Kölner Altstadt weiterhin auf einem erfreulich hohen Niveau.

Aus der Versammlung kommen verschiedene Detailfragen zu den Sanierungsmaßnahmen, die Herr Juretzki beantwortet. Abschließend bedankt sich Herr Juretzki bei den Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit.

Zu TOP 2

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

Zu TOP 3

Herr Hemmersbach berichtete über die Prüfungen und den Bericht des Verbandes Wohnungswirtschaft Rheinland e.V. zum Geschäftsjahr 2014. 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 2014

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

zu genehmigen und

- d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 831233,46 auf neue Rechnung vorzutragen

einstimmig zu.

Zu TOP 5

- Dem Vorstand wurde auf Antrag aus der Generalversammlung bei 1 Enthaltung Entlastung erteilt.
- Dem Aufsichtsrat wurde auf Antrag der Generalversammlung bei 1 Enthaltung Entlastung erteilt.

Zu TOP 6

Von den turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitgliedern stellten sich Herr Heiko Braun und Herr Willi Esser zur Wiederwahl.

Aus der Versammlung erfolgten keine weiteren Kandidatenvorschläge.

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

Ergebnis für Herrn Braun:

Einstimmig JA bei 2 Enthaltungen.

Ergebnis für Herrn Esser:

Einstimmig JA bei 1 Enthaltung.

Die beiden Herren nahmen die Wahl an.

Zu TOP 7

Es wurden keine Anträge gem. §32 Abs. 4 der Genossenschaftssatzung auf Beschlussfassung und Behandlung zusätzlicher Themen bis zum 16. Dezember 2015 gestellt.

Zu TOP 8

Es gab keine Wortmeldungen zu „Verschiedenes“.


Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2016 zugehen.

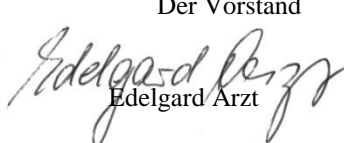
Ende der Sitzung am 16.12.2015 um 20:50 Uhr


Frank Hemmersbach

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Der Vorstand


Hans Peter Juretzki


Edelgard Arzt


Richard Braun


Albert Klette

Nachruf

Im Berichtsjahr 2015 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

Walter **Baumann** († 01.05.2015)

Pietro **Bivona** († 01.10.2015)

Gertrud Elisabeth **Borchard** († 02.11.2015)

Willy **De Fleurquin** († 07.01.2015)

Karin Eva Auguste **Dicke** († 08.10.2012)

Luise **Dziuba** († 10.07.2015)

Reinhard Rolf **Fartak** († 15.03.2015)

Anna Maria **Juliusberger** († 16.07.2013)

Wilhelmine **Kalker** († 10.07.2015)

Anna **Kossmann** († 19.02.2015)

Adriana **Pullem** († 19.07.2015)

Barbara **Scherholz** († 20.01.2014)

Gertrud **Spieß** († 21.01.2015)

Hans Günter **Steirl** († 22.05.2015)

Joachim **Stern** († 23.02.2015)

Manfred **Stübig** († 24.01.2015)

Ruth-Marianne **Torbohm** († 24.03.2014)

Heidi Editha **Trapp-Wagner** († 24.03.2015)

Dietmar **Urban** († 24.08.2015)

Helga Sophia **Vietz** († 24.10.2015)

Roswitha Anna Maria **Wendlandt** († 30.09.2015)

Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

Veranstaltungen 2017 im

Friedrich-Ebert-Saal * Josef-Esser-Platz 1 * Köln-Bickendorf

Montag, 16. Januar 2017 * Beginn 20.00 Uhr



ACHTUNG-NEUER VERANSTALTUNGSORT!!!

Wir wollen mit Euch feiern.....

Pänz fiere Fastelovend im Veedel unter dem Motto:

*„Bei uns weed op dr Trumm jeklopp.
Mer stelle Beckendorf op dr Kopp.“*

kommt vorbei und feiert alle mit:

Großer Kindermaskenball

im neuen

„Friedrich - Ebert - Saal“

Josef Esser Platz 1, 50827 Köln

*am Freitag, den 24.02.2017
in der Zeit von 15.30 - 18.00 Uhr
(Einlass: 15.00 Uhr)*

Eintritt: Kinder: 3,00€ (incl. 1 Freigetränk)

Erwachsene: 5,00€

Es gibt wie gewohnt für Euch ein buntes karnevalistisches Programm.....

** Spiele * Spaß * und Gute Laune *
* kleine Tombola **



*Gesellschaft der Karnevalsfreunde
Köln-Bickendorf von 1933 e.V.*



Kartenreservierung unter: Michaela Lörken, Tel: 01577/4090264
oder bei der GdK-Geschäftsstelle unter: Tel: 0221/5305399



Donnerstag, 26. Januar 2017
Einlass 19.00 Uhr + Beginn 20.00 Uhr



Mittwoch, 1. Februar 2017
Einlass 19.00 Uhr + Beginn 20.00 Uhr

Weitere Informationen unter www.koelnergartensiedlung.de

Kartenvorverkauf: Kölner Gartensiedlung eG

Concert Kasse Johnen *www.johnen.de

Venloer Str. 654 * 50827 Köln-Bickendorf * Tel.: 0221 / 530 10 33

Mailänder Passage 1 * 50765 Köln-Chorweiler * Tel.: 0221 / 700 0 6 61

Veranstaltungen 1. Halbjahr 2017 im

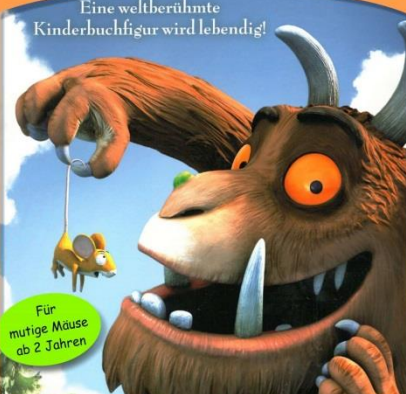
Friedrich-Ebert-Saal * Josef-Esser-Platz 1 * Köln-Bickendorf

Endlich! Das Live-Puppenspiel zum Kinderbuch

Der Gruffelo

Nach Julia Donaldson und Axel Scheffler

Eine weltberühmte Kinderbuchfigur wird lebendig!




Für mutige Mäuse ab 2 Jahren

Friedrich-Ebert-Saal
Josef-Esser-Platz 1, Köln-Bickendorf
So 05.03.17 um 15 Uhr
Eintritt: Kinder 7€ Erwachsene 8€ * Spieldauer ca. 45min
Tickets an der Tageskasse ab 14:30 Uhr und unter kinderbuchtheater@mail.de

Der Gruffelo (Originaltitel The Gruffalo) ist ein 1999 erschienenes Kinderbuch der britischen Schriftstellerin Julia Donaldson, das von Axel Scheffler illustriert wurde.

Der große Wald ist voller Gefahren. Da ist es gut, wenn man einen starken Freund hat. Und wenn man keinen hat, erfindet man eben einen. So wie die kleine Maus, die jedem, der sie fressen will, mit dem schrecklichen Gruffelo droht. Dabei gibt's Gruffelos gar nicht. Oder doch? Die kleine Maus ist unterwegs im Wald und alle scheinen es gut mit ihr zu meinen. Der Fuchs lädt sie zur Götterspeise ein, die Eule bittet zum Tee und die Schlange zum Schlangen-Mäuse-Fest. Aber die Maus hat immer schon eine Verabredung: mit ihrem Freund, dem schrecklichen Gruffelo. Den hat sie sich zwar nur ausgedacht, aber wenn sie ihn ihren Mächtetern-Gastgebern beschreibt, wollen die doch lieber alleine speisen. Doch dann taucht der Gruffelo auf – und sein Liebesschmaus, sagt er, ist Butterbrot mit kleiner Maus. Das ist nicht so praktisch. Aber was eine clevere kleine Maus ist, die lehrt auch einen echten Gruffelo das Fürchten . . .



MICHAEL ELLER
COMEDY REALSATIRE
ICH GEH' DANN MAL... ZU WEIT

16.03.2017:
Friedrich-Ebert-Saal, Köln
Einlass: 19:00 Uhr, Beginn: 20:00 Uhr

www.michael-eller.com

MB EVENTS & PROMOTION



Ja, ich will!
Musik, Kabarett
Lizzy Aumeier
& Svetlana Klimova, Klavier und Violine

Dienstag, 16. Mai 2017



LUDGER K.
KABARETT
Was Nietzsche über MERKEL wusste
Qualität Schriften - exzellente unsere Gegenwart

Donnerstag, 15. Juni 2017

Weitere Informationen unter www.koelnergartensiedlung.de

Kartenvorverkauf: Kölner Gartensiedlung eG

Concert Kasse Johnen * www.johnen.de

Venloer Str. 654 * 50827 Köln-Bickendorf * Tel.: 0221 / 530 10 33

Mailänder Passage 1 * 50765 Köln-Chorweiler * Tel.: 0221 / 700 0 6 61

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!