



Geschäftsbericht 2016



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.

Unesco: Genossenschaftsidee ist Kulturerbe der Menschheit

Die Genossenschaftsidee gehört jetzt offiziell zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit. Das hat der Zwischenstaatliche Ausschuss zum Immateriellen Kulturerbe der Unesco im Rahmen seiner Jahrestagung in Addis-Abeba beschlossen. Es handelt sich um den ersten Vorschlag aus Deutschland zur Aufnahme in die „Repräsentative Liste“. Bereits 2015 hatte die deutsche Unesco-Vertretung ihre erste internationale Nominierung unter dem Titel „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ eingereicht.

Die Unesco begründete ihre Wahl damit, dass die Genossenschaft eine allen offen stehende Form der gesellschaftlichen Selbstorganisation sei, ein Modell der kooperativen Selbsthilfe und Selbstverantwortung. Das Konzept fördere die soziale, kulturelle und ökonomische Partizipation, indem Mitglieder durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen auch zu Miteigentümern würden. Dabei sichere die Praxis „ein Mitglied, eine Stimme“, unabhängig von der Gesamtzahl der erworbenen Anteile eines Mitgliedes, für alle die Möglichkeit der Mitbestimmung und aktiven Mitgestaltung. Weltweit gebe es etwa 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in mehr als 100 Ländern, 21 Millionen davon allein in Deutschland. Die hohe Anzahl von Genossenschaftsmitgliedern in Deutschland und die rechtliche Absicherung ihrer Grundsätze durch ein Genossenschaftsgesetz seien im internationalen Vergleich Besonderheiten, so die Deutsche Unesco-Kommission weiter.



Geschäftsbericht 2016

Aufsichtsrat

Vorsitzender Frank Hemmersbach

Stellv. Vorsitzender Boris Müller

Heiko Braun

Bernhard Garisch

Claudia Steinberg

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

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungs-
Unternehmen, Köln

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

DHV – Genossenschaftlicher Prüfverband für
Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V.

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Ge GeSo – Genossenschaft Generationensolidarität

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

Bericht des Vorstandes

Lagebericht 2016

1. Geschäftsverlauf, Rahmenbedingungen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutschland war auch im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste und stabile Wachstum der Jahre 2014 und 2015 (+1,7 %) fort. Längerfristig betrachtet lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der ca. +1,6 % betrug.

Die Stabilität des Wachstums führte auch auf dem Arbeitsmarkt zu weiterhin sehr positiven Beschäftigungszahlen. So waren 2016 ca. 43,5 Millionen Menschen am Standort Deutschland beschäftigt. (rund 430.000 oder 1 % mehr wie 2015) Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort und erreicht den höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung.

Getragen wird die positive Wirtschaftsentwicklung vornehmlich durch den Konsum.

Während die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 2 % höher lagen als ein Jahr zuvor, erreichten die staatlichen Konsumausgaben sogar einen Anstieg von 4,2 % gegenüber dem Vorjahr.

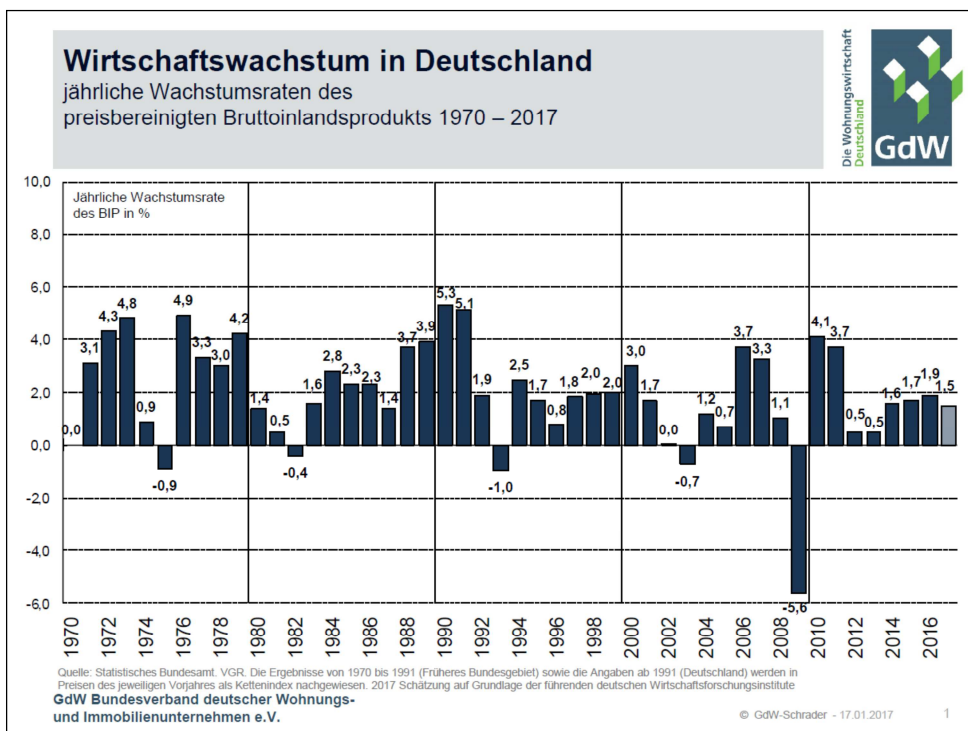
In der Summe hat sich 2016 die Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau in einigen Ländern aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit dort nur langsam abgebaut.

Insgesamt betrachtet kam die Weltwirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung, dies vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften. So blieb insbesondere in den USA das Wachstum kräftig, während in den wichtigsten Schwellenländern (z.B. China) expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage sorgen mussten.

Die politische Landschaft dagegen hat sich im Jahr 2016 stark verändert. Der überraschende Wahlerfolg Donald Trumps sowie das Referendum Großbritanniens für den Austritt aus der Europäischen Union werden weitreichende Veränderungen mit sich bringen, deren Auswirkungen noch nicht absehbar sind.

Immobilienmarkt

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin sehr positiv. Niedrige Zinsen sowie fehlende Anlagealternativen beflügeln die Bauinvestitionen, die insgesamt einen Anstieg um 3,1 % verzeichnen konnten, der damit deutlich stärker war als im Vorjahr (0,3 %).



Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 190 Milliarden EUR.

Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich fortgesetzt wird. Vor allem im Mietwohnungsbau hatten im Verlauf des Jahres 2016 die Baugenehmigungen mit ca. 90.000 sehr deutlich zugenommen. Damit wurden im Geschosswohnungsbau rund 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Immobilienmarkt Köln

Köln ist als Stadt weiterhin sehr beliebt und wächst. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln hat aktuelle Bevölkerungszahlen für das Jahr 2016 veröffentlicht, demnach stieg die Zahl der Kölner im Jahr 2016 um 12.509 Personen auf nunmehr 1.081.701 Personen. Gemäß Prognosen sollten es bis 2020 jedoch nur 1.065.000 Einwohner sein. Damit liegt die Einwohnerzahl heute bereits deutlich über den bis dato angenommenen Werten. Das Land NRW konnte im Jahr 2016 bei den Baugenehmigungen einen Zuwachs von ca. 20 % verzeichnen, diese positive Entwicklung ist an Köln jedoch völlig vorbeigegangen.

Obwohl bis zum Jahr 2029, nach derzeitigen Schätzungen, in Köln rund 52.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden, stagniert die Zahl der Genehmigungen in Köln bei ca. 4.000 jährlich.

Auch schafft man es seitens der Stadt nicht, geeignete Flächen als Bauland zur Verfügung zu stellen, hier insbesondere für geförderten Wohnungsbau, wo das selbst gesteckte Ziel bei 1.000 geförderten Wohnungen jährlich liegt, was jedoch bis jetzt jedoch nie erreicht wurde.

Unberücksichtigt in der Betrachtung ist der Rückgang des „geförderten“ Wohnungsbaus durch die nicht unerhebliche Zahl, der aus der Wohnbauförderung „herausfallenden“ Wohnungen, welche nach Ablauf der Fristen dem „freien Wohnungsmarkt“ zur Verfügung stehen. Diese Zahl übersteigt die neu hinzukommenden immer noch und man muss befürchten, dass eine Trendwende nicht in Sicht ist.

Dies wird die angespannte Situation für viele Kölner Familien mit geringen bis mittleren Einkommen noch erheblich verschärfen. Unlängst titelte der Kölner Stadtanzeiger „Köln wird langsam unbezahlbar“, dieser Schlagzeile kann nicht widersprochen werden.

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 Dünwald.

Die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** verwaltete zum 31.12.2016 insgesamt 1.152 (1.149) Wohnungen mit einer Nutz- und Wohnfläche von 70.958,29 m² (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	489 Wohnungen in 162 Häusern,
Köln-Zollstock	371 Wohnungen in 49 Häusern,
und Köln-Dünwald	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 31.12.2016, 14 gewerbliche Einheiten, 95 Garagen, 161 Parknischen, 4 Kinderspielplätze und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude mit Genossenschaftszentrum, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 140 (80) Wohnungen den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Bei 35 Neuvermietungen handelte es sich um Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 12,16 % (Vorjahr 6,96 %). Des weiteren fanden 32 Mieterwechsel bei unseren Garagen/Stellplätzen statt.

Vor der Weitervermietung wurden die Wohnungen renoviert und - soweit erforderlich – nachfragegerecht modernisiert. Die ausgewiesene Leerstandsquote von 42 Wohnungen (gleich 3,65 %) war lediglich modernisierungs- und sanierungsbedingt zu verzeichnen. Alleine in den Bereichen der Sanierungsmaßnahmen Metternicher Str. 20 bis 22 wurden zehn Wohneinheiten und Schweidnitzer Str. 14 bis 29 sieben Wohneinheiten nicht belegt. Die restlichen, zum 31.12. ausgewiesenen Leerstände konnten überwiegend im ersten Quartal 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 Sanitäräume.



Im Berichtsjahr 2016 haben wir mehr als 2,914 Mio € (Vorjahr 2,934 Mio €) für den Erhalt und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden rund 1,8 Mio € aufgewandt. Für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bedingt durch ihre Art und Umfang nicht aktiviert werden können, wurden im Berichtsjahr nach Abzug von Versicherungserstattungen und ähnlichen Erträgen 1,051 Mio € an Fremdleistungen und Arbeiten durch unsere KGS-Service GmbH 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	109.965,36 €	173.377,18 €	1.523.225,07 €	1.806.567,61 €	1.536.217,85 €
Bickendorf	188.034,77 €	235.542,15 €	186.980,01 €	610.556,93 €	1.116.722,53 €
Dünnwald	153.453,71 €	183.521,11 €	160.291,66 €	497.266,48 €	281.491,85 €
Gesamt:	451.453,84 €	592.440,44 €	1.870.496,74 €	2.914.391,02 €	2.934.432,23 €

Instandhaltung

In dem Betrag von 451 T€ (Vorjahr 411 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 63 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.

Modernisierung

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

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

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

Die Modernisierungsaufwendungen von 92 Maßnahmen in 2016 (Vorjahr 83) lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

Kategorie	Berichtsjahr	Vorjahr
bis 5.000,- €	61 Stück	45 Stück
bis 10.000,- €	15 Stück	12 Stück
bis 20.000,- €	6 Stück	13 Stück
bis 30.000,- €	3 Stück	3 Stück
bis 40.000,- €	5 Stück	3 Stück
bis 50.000,- €	1 Stück	4 Stück
über 50.000,- €	1 Stück	5 Stück

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

Bei Neuvermietungen wurde die Nutzungsgebühr, entsprechend der von Aufsichtsrat und Vorstand festgesetzten Kappungsgrenze, auf 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 7,50 €/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 über 10% 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 20 und 22



Vor der Sanierung

Fassadendämmung,
Erneuerung der Bäder
Anbau von vorgeständerten Balkonen,
Anschluss an zentrale Warmwasserversorgung und
Einbau von Zentralheizungen

Die sanierten Wirtschaftseinheiten sind zwischenzeitlich komplett vermietet. Dem Wunsch der Mieter, ihre gute Hausgemeinschaft fortführen zu wollen, haben wir der Art Rechnung getragen, dass mehrere Mietparteien wieder zusammen in einem Haus untergebracht wurden. Nach dem Bezug der Wohnungen erfolgt zurzeit noch die Renovierung der Flurbereiche.

Mit der Bezugsfertigstellung der Häuser Metternicher Straße 20 und 22 im laufenden Geschäftsjahr konnten wir die Sanierung des nördlichen Bereiches der Metternicher Straße abschließen.

Im Zuge dieser Sanierungsmaßnahme der Bauabschnitte 2003, 2005, 2007 und 2008 haben wir in den letzten 5 Jahren 15 neue Wohnungen, davon 4 Apartments mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 1.062 m² neu geschaffen. 62 Wohnungen wurden umfassend modernisiert. Hierzu gehörten:



Nach der Sanierung

Bei der Vermietung der sanierten Wohnungen berücksichtigen wir vorrangig Bestandsmieter, welche in den absehbar zur Sanierung anstehenden Wohnhäusern wohnen. Die Bewerberliste für derartige Wohnungen ist umfangreich.

Bickendorf:

Unter Birnen 37:

Bedingt durch den maroden Zustand der Dachgauben hatten wir den Sanierungsplan unseres Wohnbereiches Bickendorf zu Gunsten des Hauses „Unter Birnen 37“ geändert. Neben dem Dachausbau mit neuen, funktionalen Dachgauben erfolgte eine energetische Sanierung des Objektes. Zusammen mit unserem Planungsbüro „PLAN-CARRE“ haben wir die Einzelheiten des notwendigen Bauantrags erarbeitet.



Besondere Schwierigkeit bei diesem Projekt war, dass die Dachgeschosswohnung während der Arbeiten nicht mehr bewohnbar war, und hier eine, wenn auch nur vorübergehende, anderweitige Unterbringung notwendig wurde.

Die Fassadengestaltung sowie die Installation einer Zentralheizung mit dezentraler Warmwasserversorgung konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Da die vorgesehene Balkonanlage, Dachgeschoss vorgeständerter Balkon, 1. Obergeschoss Ergänzung des vorhandenen auskragenden Balkons und Erdgeschoss Ausgang zum Garten, eine besondere statische Herausforderung war, konnte die Ausführung erst nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten beginnen. Der Anbau der Balkonanlage ist für November 2017 terminiert.



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 wurde im Berichtsjahr abgeschlossen.

Dünnewald:

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 Berichtsjahr die Wohnungssanierungen fortgeführt. Im laufenden Geschäftsjahr haben wir mit den Arbeiten am Dachgeschoss und an der Fassade begonnen. Vorgesehen ist hier die Schaffung von zwei Maisonetten Wohnungen im Haus 23 und einer Dachgeschosswohnung im Haus 24.

Mit dem Abschluss der „Rohbauarbeiten“ rechnen wir, je nach Witterungslage, zum Ende des laufenden Geschäftsjahres. Der Innenausbau wird in den Wintermonaten erfolgen, so dass die Wohnungen zu Beginn des 2. Quartals 2018 erfolgen kann.

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

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr fanden keine Neubautätigkeiten statt.

Mieterbetreuung

Unsere Mieterbetreuung hat weithin einen hohen Stellenwert in unserer Genossenschaft. Das Arbeitsfeld erstreckt sich auf Dinge wie Beratungen bei finanziellen Notlagen, Hilfestellungen bei Anträgen für Ämter und Behörden bis hin zur persönlichen Begleitung bei Behördengängen.

Vielfach ist der Rat jedoch auch im täglichen Zusammenleben gefordert.

Immer dann, wenn der Respekt, die Toleranz oder Rücksichtnahme im täglichen Leben verloren gehen, sind umfangreiche Gespräche mit allen Konfliktparteien erforderlich. Leider lassen sich nicht alle Probleme lösen, wir können 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.

Zu den erfreulichen Dingen im Jahr 2016 gehörten auf jeden Fall wieder unsere Seniorenfahrten die diesmal nach Cochem und Xanten führten und allen Teilnehmern einen erlebnisreichen und erholsamen Tag zugleich bescherte.

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

Der Friedrich Ebert Saal hat sich in 2016 als vielseitige Veranstaltungsstätte etabliert. Neben 21 unterschiedlichen privaten Veranstaltungen finden mittlerweile immer wiederkehrende öffentliche Events statt. Mit dem dritten Oktoberfest sowie den traditionellen karnevalistischen Veranstaltungen ist die GDK als besonderer Aktivposten in diesem Feld zu sehen. Aber auch Tanzveranstaltungen mit international bekannten Bands, Tanz in den Mai, Halloween Feier und für die kleinsten auch ein Puppentheater runden das vielseitige Angebot ab.

„Kunst und Kultur im Veedel“, zu bezahlbaren Preisen!

Unter diesem Motto haben wir im 2016 eigene Veranstaltungen angeboten. Die Höhepunkte bildeten sicherlich der Rochus Musik Club gemeinsam mit den „Bläck Fööss“ und der „Knippschaft“ sowie die Lesung von Gerd Köster „TIEFKÖLSCHES UND HOCHDEUTSCHES“. Jedoch auch nicht ganz so bekannte Künstler traten mit ihren Programmen bei uns auf, teilweise mit sehr mäßigem Erfolg. Dennoch werden wir das Konzept weiter verfolgen und versuchen im Rahmen unserer Möglichkeiten ein lukratives Angebot zu realisieren.



Den Abschluss der Veranstaltungen 2016 bildete dann der Silvesterball, der ein voller Erfolg wurde und ein fester Bestandteil der Aktivitäten wird (siehe Veranstaltungskalender).

KGS – Info-Point

Im Eingangsbereich unserer Geschäftsstelle haben wir einen elektronischen Informationsdienst, den „Info-Point“ eingerichtet. Hier informieren wir über Aktivitäten unserer Genossenschaft, geben Warnhinweise über Betrugsmaschen bekannt und weisen auf Veranstaltungen, insbesondere der im „Friedrich-Ebert-Saal“ stattfindenden, hin.



Diese Art der zeitnahen Information unserer Mitglieder wollen wir auch in den beiden anderen Wohnbereichen Zollstock und Dünwald einrichten. Als Standorte sind in Zollstock das Seniorenhaus Metternicher Straße 35 und in Dünwald das Hausmeisterbüro Auf der Schildwache 32 vorgesehen.

Personalwesen

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2016 für die Genossenschaft ständig tätig:

	Insgesamt	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	6	2
technische Angestellte	12	4
Reinigungspersonal	1	1
Gesamt:	19	7

Im Berichtsjahr haben zwei Umschüler zum Kaufmann der Bürokommunikation ein Betriebspraktikum in unserer Geschäftsstelle absolviert. Beide haben im laufenden Geschäftsjahr ihre Umschulung mit der Prüfung vor der IHK erfolgreich abgeschlossen.

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

Unsere KGS – Service GmbH

Die KGS Service GmbH hat ihre Tätigkeit zum 02.01.2016 aufgenommen. Einer der Arbeitsschwerpunkte war die Installation von ca. 3.500 Rauchmeldern in unseren Wohnungen. Ferner obliegen der Service Gesellschaft die Bereiche Hausreinigung, Grünpflege und allgemeine Hausservicearbeiten.

2. Lage des Unternehmens

Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlziffern)

	in	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapital (langfristig)	T €	15.831	14.171	13.339	12.338	6.497	6.510	6.279	6.165
Eigenkapitalquote	%	49,4	47,4	45,1	41,2	24,8	25,2	25,3	25,0
Eigenkapitalrentabilität	%	10,5	6,1	7,8	47,3	0,0	3,3	2,0	6,3
Umsatzerlöse	T €	6.383	5.999	6.076	6.296	6.092	5.852	5.755	5.626
Cashflow	T €	2.531	1.666	1.665	6.892	660	928	931	1.127
Sollmieten	T €	4.649	4.517	4.407	4.475	4.358	4.146	4.020	3.943
Durchschnittliche Sollmiete	€/m²/	5,37	5,33	5,16	5,16	5,04	4,74	4,49	4,41
Wohnungsmieten		7,81	7,71	7,66	7,56	7,00	7,28	5,44	5,46
Gewerbemieten									
Instandhaltungskosten	T €	1.110	1.463	1.525	1.728	2.479	2.027	2.041	1.886
Je qm Wohn- und Nutzfläche	€/m	15,64	20,73	22,10	25,10	34,34	28,08	28,64	26,54
Mieterwechsel Wohnungen	Anz	140	80	96	94	133	127	101	117
Garagen		7	3	1	8	10			
Stellplätze		25	9	20	13	6			
Fluktuationsquote Wohnungen	%	12,2	7	8,3	8,1	11,0	10,5	8,4	9,6
Leerstand am Bilanzstichtag	Anz	42	52	50	35	35	25	22	23
Sanierungsbedingt		17	25	23					
Leerstandsquote	%	3,7	4,5	4,3	3,0	2,9	2,0	1,8	1,9
Sanierungsbedingt		1,5	2,2	2,0					

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 5.999 T€ um 158 T€ auf 6.157 T€ und stellen weiterhin nahezu 90 % des gesamten Ertrages dar.

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

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

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

Für 2017 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 89 T€ erwartet.

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

Angaben in T€	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Betriebliches Ergebnis	1.674	855	1.010	978	./. 7	+ 271	+ 314	+ 352
Finanzergebnis	+ 1	./. 3	./. 11	+ 6	+ 7	+ 12	+ 17	+ 33
Betriebsneutrales Ergebnis	5	16	41	4.876	0	./. 69	./. 204	7
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	1.680	868	1.040	5.860	0	+ 214	+ 127	+ 392
Ertragssteuern	./. 15	./. 7	./. 82	./. 28	./. 33	+ 9	0	0
Jahresüberschuss	1.665	861	958	5.832	./. 33	+ 223	+ 127	+ 392
Gewinnvortrag	+ 84	+ 83	+ 75	+ 43	+ 75	+ 74	70	68
Einstellungen in Rücklagen	./. 1.660	./. 860	./. 950	./. 5.800	0	./. 222	./. 123	./. 390
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	+ 90	+ 84	+ 83	+ 75	+ 42	+ 75	+ 74	+ 70

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 90.348,49 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 1.801 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 27.324 T€ erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 27.581 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert.

Das langfristige Eigenkapital hat sich von 14.171 T€ um 1.660 T€ auf 15.831 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 49,4 % (Vorjahr 47,4 %). Der Cash Flow ist unverändert positiv.

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

Bericht des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2016

Das uns mit Datum vom 6. November 2017 zugesandte zusammengefasste Prüfungsergebnis des DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. aus dem Prüfungsbericht über die am 3. November 2017 für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 durchgeführten Prüfung war es, Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 GenG zu treffen. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchhaltung und den Lagebericht geprüft. Ferner haben wir gem. § 58 Abs. 1 GenG eine Stellungnahme darüber abzugeben, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

Förderzweck

Die Genossenschaft verfolgt mit der Versorgung ihrer Mitglieder mit günstigem Wohnraum einen gem. § 1 GenG zulässigen Förderzweck (Förderung sozialer Belange). Sie bewirtschaftet und modernisiert ihr Immobilienportfolio und errichtet Neubauten.

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 15.831 rd. 49,4 % der Bilanzsumme. Die Ertragskraft ist gut; sie ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

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. 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 2016 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, 3. November 2017

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



Astrid Busch
Wirtschaftsprüferin



Dr. H.-W. Kortmann
Wirtschaftsprüfer

3. 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 Teilschulderlässen werden zur erhöhten Tilgung von Darlehen eingesetzt.

4. Prognosebericht

Im laufenden Geschäftsjahr 2017 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, so dass die Wohnungen auf Grund ihrer Lage und Ausstattung auf Dauer zu einer angemessenen Nutzungsgebühr vermietbar sind.

Es kommt allen Mitgliedern zugute, wenn der Standard unserer Wohnungen mit dem Markt konkurrieren kann. Der Haus- und Wohnungsbestand bedarf dementsprechend weiterhin einer sehr intensiven Pflege. Da immer weniger dieser Kosten als Herstellkosten aktivierungsfähig sind und dementsprechend Erhaltungsaufwand bedeuten, wird auch die künftige Ertragslage der Genossenschaft weiterhin stark belastet sein.

Mietanpassungen

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 2018 an.

Aufsichtsrat und Vorstand werden sich in 2018 mit einer Anpassung der letztmalig in 2012 durchgeführten Erhöhung der Dauernutzungsgebühr, unter Berücksichtigung des Mietspiegels aus dem Jahr 2017 beschäftigen.

Vorgesehene Maßnahmen

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

Zollstock:

Metternicher Str. 19 bis 29

Die Häuser Metternicher Straße 19 bis 29 (Bauabschnitte 2009 & 2010) sind als nächste zur Sanierung, in bekannter Art und Umfang, vorgesehen. Aufgrund der Ausrichtung der Häuser wurde hier eine Neuplanung der Dachgeschosswohnungen notwendig. Während der Planungszeit wurden frei werdende Wohnungen nicht neu vermietet. Sanierungsvorbereitend wurden Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten im Geschäftsjahr durchgeführt.

Entsprechende Bauanträge wurden zur Genehmigung beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln vorgelegt. Ab dem 2. Quartal 2018 ist die Durchführung der Sanierungsarbeiten vorgesehen.

Masterplan Zollstock

Wie schon in den letzten Geschäftsberichten ausgeführt wollen wir, bevor wir unsere Sanierungsmaßnahmen der Häuserzeilen Metternicher Straße 1 bis 9 und 11 bis 17 fortsetzen, prüfen, inwieweit sich Möglichkeiten erschließen, Neubauten zu errichten ohne größeren Eingriff in die bestehende Struktur der Grundflächen vorzunehmen.

Angedacht ist, 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.

Da es für diesen Wohnbereich keinen gültigen Bebauungsplan gibt haben wir Bauanträge nach § 34 Baugesetzbuch gestellt. Hiernach sind Vorhaben zulässig, „...wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

In einem Gespräch mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln wurde uns signalisiert, dass dem Bau von Tiefgaragen unter den heutigen Wiesenflächen mit anschließender Wiederherstellung nicht zugestimmt werden wird.

Um die Stellplatzverordnung entsprechend der Landesbauordnung erfüllen zu können sind die bisherigen Planungen für die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen, unter Berücksichtigung von Feuerwehzufahrten, vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, zu überarbeiten.



Bickendorf: Seniorenwohnhaus Akazienweg 2

Wie im Bericht zum Geschäftsjahr 2015 schon ausgeführt planen wir eine Grundsanierung unseres Seniorenwohnhauses Akazienweg 2.



Umfang der Grundsanierung 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 einer mineralischen Wärmedämmung
- Erneuerung der Strangleitungen für Wasser und Heizung
- Erneuerung der Heizkörper in den Wohnungen
- Modernisierung / Einbau einer neuen Aufzugsanlage
- Erneuerung der Breitbandkabelversorgung

Zwischenzeitlich sind die Planungen abgeschlossen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wurden sie in einer Veranstaltung vorgestellt und auf die auftretenden Beeinträchtigungen hingewiesen. Um Einschränkungen während der Badsanierung möglichst kurz zu halten, haben wir uns für den Einbau vorgefertigter Module entschieden. Unter Aufrechterhaltung einer Grundversorgung rechnen wir mit einer Bauzeit je Badezimmer von maximal vierzehn Tagen.

Zwischenzeitlich wurde das Gebäude komplett eingerüstet und 50 % der alten Aluminiumfensteranlagen durch neue Kunststoffenster ersetzt.

Mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme rechnen wir zu Beginn des 2. Halbjahres 2018.

Genossenschaft Generationensolidarität (Ge GeSo)

Mit ihrem Konzept, einer zu 100 % im geförderten Wohnungsbau erstellten Mehrgenerationenwohnanlage, erhielt die Ge GeSo, eine neu gegründete Kölner Wohnungsbaugenossenschaft, den Zuschlag zur Entwicklung des Grundstücks Erlenweg.

Auf dem 4.540 qm großen Grundstück sollen in drei 4-geschossigen Baukörpern 54 Wohnungen unterschiedlicher Größe, sowie eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen gebaut werden. Im zum Erlenweg hin gelegenen Haus sind zusätzlich zu den unterschiedlich großen Wohnungen die Gemeinschaftsbereiche vorgesehen: ein Gemeinschaftsraum mit einer großzügigen Terrasse im Hof für Treffen der Genossenschaft oder der Nachbarschaft offen stehende Angebote. Im Erdgeschoss des dritten Hauses ist eine Gruppenwohnung für eine Demenz-Wohngemeinschaft mit eigenem zum Park orientiertem Sinnesgarten geplant.



Wie wir als Kölner Gartensiedlung aus Erfahrung wissen, bestehen zwischen den öffentlichen Erklärungen nach mehr gefördertem Wohnraum in mitgliederverwalteten Genossenschaften und der Unterstützung bei der Umsetzung dieser sinnvollen Forderung erhebliche Differenzen; Es gibt keine Unterstützung!

In Kenntnis dieser Situation haben Aufsichtsrat und Vorstand der Kölner Gartensiedlung sich entschlossen, der Ge GeSo beizutreten und als atypischer stiller Gesellschafter das notwendige Eigenkapital zu zeichnen. Weitere Gründe waren zu wissen wer hier baut und wie eine sozialverträgliche, in die vorhandene Bewohnerstruktur sich eingliedernde Nutzung sichergestellt werden kann, die Umsetzung der Wohnform „Mehrgenerationenwohnen“ und nicht zuletzt die Schaffung von sozialem Wohnungsbau (50 % der Kölner sind hier wohnberechtigt).

Mit der Ge GeSo und ihrem Projekt sehen wir auch für unsere Genossinnen und Genossen sowie Wohnungsbewerbern eine interessante und sich in den Bestand eingliedernde Ergänzung des Vorhandenen an.

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, Balkonanbau, Zentralheizung. Die entsprechenden Bauanträge wurden zur Genehmigung eingereicht. Mit der Bewilligung rechnen wir zwischenzeitlich für das erste Quartal 2018.

Geplant ist, in den Folgejahren die Sanierung von Haus Schweidnitzer Str. 29 in unseren Wohnbereich hinein fortzusetzen.

Masterplan Dünwald

Auch für den Siedlungsbereich Dünwald 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-geschossiger 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 unterschiedlicher Größen 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.



v.l.n.r.: Albert Klette,
Richard Braun, Edelgard
Arzt, Hans Peter Juretzki


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, werden im Wesentlichen geprägt von dem Mitwirken der beteiligten Fachämter 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 31. Oktober 2017

Der Vorstand


Hans Peter Juretzki


Edelgard Arzt


Richard Braun


Albert Klette

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016
2. Gewinn- und Verlustrechnung
(für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016)
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		983,00	1.984,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	24.911.999,52		23.920.190,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.411.855,29		2.468.057,29
3. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.587,00		3.232,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.762,00		180.298,00
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	19.103,01		6.495,25
		27.514.307,84	26.578.274,08
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....	25.964,63		25.964,63
2. Andere Finanzanlagen	2.000,00		2.000,00
		27.964,63	27.964,63
Anlagevermögen insgesamt		27.543.255,47	26.608.222,71
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.623.188,23		1.597.004,38
2. Andere Vorräte	81.731,65		44.305,93
		1.704.919,88	1.641.310,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.066,08		40.412,34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.808,80		18.742,99
		38.874,88	59.155,33
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.673.973,05		1.537.333,16
2. Bausparguthaben	89.263,68		53.089,80
		2.763.236,73	1.590.422,96
		4.507.031,49	3.290.880,60
Bilanzsumme		32.050.286,96	29.898.911,31

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.876,44		69.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.559.976,38		1.566.146,93
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.100,00		652,89
		1.630.952,82	1.635.799,82
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ... 26.847,18 €			(27.453,07)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.751.000,00		1.584.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	10.669.000,00		9.176.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	1.690.000,00		1.690.000,00
		14.110.000,00	12.450.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	84.793,20		83.233,46
2. Jahresüberschuss	1.665.555,29		861.559,74
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	- 1.660.000,00		- 860.000,00
		90.348,49	84.793,20
		15.831.301,31	14.170.593,02
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.107.471,00		2.389.701,00
2. Sonstige Rückstellungen	132.223,79		159.578,77
		2.239.694,79	2.529.279,77
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.775.544,33		10.894.004,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ..	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.885.998,61		1.854.348,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.354,83		140.796,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ...	106.616,44		265.157,19
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.115,68		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	32.660,97		31.696,99
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.739,66 €			(291,78)
		13.979.290,86	13.186.003,36
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	13.035,16
Bilanzsumme		32.050.286,96	29.898.911,31

Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	6.120.262,34		5.959.422,65
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	262.937,42		40.073,88
		6.383.199,76	5.999.496,53
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		26.183,85	38.498,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		321.958,80	116.640,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 2.688.113,35	- 2.849.766,01
5. Rohergebnis		4.043.229,06	3.227.872,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 721.239,93		- 674.182,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ... davon für Altersversorgung: - 11.466,54 €	- 115.244,86		- 176.039,45 (- 56.968,41)
		- 836.514,79	- 850.221,73
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 866.038,06	- 805.049,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 233.219,59	- 243.333,40
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		160,00	160,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.235,08	1.598,10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 292.718,69	- 327.843,88
davon aus Aufzinsung: - 98.902,00 €			(- 104.512,00)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.816.133,01	1.003.181,91
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 15.732,00	- 6.938,40
14. Sonstige Steuern		- 134.845,72	- 134.683,77
15. Jahresüberschuss		1.665.555,29	861.559,74
16. Gewinnvortrag		84.793,20	83.233,46
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen .		- 1.660.000,00	- 860.000,00
18. Bilanzgewinn		90.348,49	84.793,20

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 630 beim Amtsgericht Köln.

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften 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). Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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 2016 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:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger, bei den Sachanlagen auch Sachanlagen abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

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

Fremdkapitalkosten wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht mit einbezogen.

Finanzanlagen:

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Planmäßige Abschreibungen:

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

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.

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.

Rückstellungen:

Sie wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten 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 4,01 % 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. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.623.188,23 (Vorjahr € 1.597.004,38) noch nicht abgerechneter Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.
3. 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	1.584.000,00	0,00	167.000,00	0,00	1.751.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	9.176.000,00	0,00	1.493.000,00	0,00	10.669.000,00
(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:	12.450.000,00	0,00	1.660.000,00	0,00	14.110.000,00

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	69.725,92
Personalkostenrückstellungen	€	39.223,34

5. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.
8. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	01. Jan 2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2016 EUR	01. Jan. 2016 EUR	Zuführungen EUR	Auflösungen EUR	31. Dez. 2016 EUR	31. Dez. 2016 EUR	31. Dez. 2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	79.077,25	0,00	254,00	78.823,25	77.093,25	747,00	0,00	77.840,25	983,00	1.984,00
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	41.746.180,31	1.747.032,95	0,00	43.493.213,26	17.825.989,79	755.223,95	0,00	18.581.213,74	24.911.999,52	23.920.190,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.113.022,45	0,00	0,00	3.113.022,45	644.965,16	56.202,00	0,00	701.167,16	2.411.855,29	2.468.057,29
Grundstücke ohne Bauten	1,02	0,00	0,00	1,02	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	1,02
Technische Anlagen und Maschinen	6.440,05	0,00	0,00	6.440,05	3.208,05	645,00	0,00	3.853,05	2.587,00	3.232,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.658,19	41.684,11	7.514,41	449.827,89	235.360,19	53.220,11	7.514,41	281.065,89	168.762,00	180.298,00
Bauvorbereitungskosten	6.495,25	12.607,76	0,00	19.103,01	0,00	0,00	0,00	0,00	19.103,01	6.495,25
	45.287.797,27	1.801.324,82	7.514,41	47.081.607,68	18.709.523,19	865.291,06	7.514,41	19.567.299,84	27.514.307,84	26.578.274,08
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	27.964,63	0,00	0,00	27.964,63	0,00	0,00	0,00	0,00	27.964,63	27.964,63
Anlagevermögen insgesamt	45.394.839,15	1.801.324,82	7.768,41	47.188.395,56	18.786.616,44	866.038,06	7.514,41	19.645.140,09	27.543.255,47	26.608.222,71

9. 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	11.775.544,33	428.191,53	1.712.766,12	9.634.586,68	11.775.544,33	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.885.998,61	1.885.998,61				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.354,83	152.354,83				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.616,44	106.616,44				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.115,68	26.115,68				
Sonstige Verbindlichkeiten	32.660,97	24.789,26		7.871,71		
Gesamtbetrag	13.979.290,86	2.624.066,35	1.712.766,12	9.642.458,39	11.775.544,33	GPR*

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „ Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 98.902,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 und § 268 Abs. 7 HGB.
- Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
- Das Bestellobligo für vergebene Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträge ist durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt.
- Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile im Nennwert von 25.000 €, das entspricht 100 % an der Kölner Gartensiedlung Service GmbH.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	2
technische Mitarbeiter/-innen	8	4
Reinigungskräfte	0	1

- Mitgliederbewegung:

	Mitglieder
Stand 1. Januar 2016	1.517
Zugang	79
Abgang	92
- Kündigungen	60
- Übertragungen	0
- Verstorben	18
- Ausschluss	14
Stand 1. Januar 2017	1.504

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 6.170,55 €
auf 1.559.976,38 €

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich zum 01.01.2017 auf 902.400,00 €

- Zuständiger Prüfverband : DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.
Kajen 12, 20459 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstandes:

Hans Peter Juretzki,
Edelgard Arzt,
Richard Braun,
Albert Klette,

Geschäftsführer
kfm. Angestellte
techn. Angestellter
Speditionskaufmann

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied

kaufmännisches Vorstandsmitglied

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Hemmersbach,
Boris Müller,
Heiko Braun,
Bernhard Garisch,
Claudia Steinberg,
Henning Wörner,

Elektroinstallateur
Gepr. Immobilienverwalter
Assistent der Geschäftsführung
Dipl. Betriebswirt
Geschäftsführerin
Einzelhandelskaufmann

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2017 nicht eingetreten.

F. Weitere Angaben

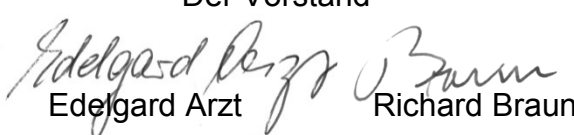
Es sind keine weiteren berichtspflichtigen Angaben zu vermerken.

Köln, 17. Oktober 2017

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, 17. Oktober 2017

Der Aufsichtsrat



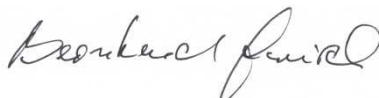
Frank Hemmersbach
- Vorsitzender -



Boris Müller
- stellv. Vorsitzender -



Heiko Braun
- Schriftführer -



Bernhard Garisch



Henning Wörner



Claudia Steinberg

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Genossinnen, liebe Genossen,

Der Aufsichtsrat ist gemäß § 24 der Satzung der Genossenschaft ordnungsgemäß besetzt. Die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Bernhard Garisch und Herr Boris Müller wurden auf der Generalversammlung vom 28.11.2016 ordnungsgemäß wiedergewählt.

Ebenfalls wurde für das am 22. Oktober 2016 verstorbene Aufsichtsratsmitglied, Herr Willi Esser ein Ersatzmitglied gewählt. Der Aufsichtsrat schlug Frau Claudia Steinberg vor, die von der Generalversammlung in dieses Amt gewählt wurde. Sie tritt in die Amtsperiode von Herrn Esser ein.

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

In 5 Sitzungen, davon 3 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 28.11.2016 wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Herr Frank Hemmersbach
Stellv. Vorsitzender	Herr Boris Müller
Schriftführer	Herr Heiko Braun
Stellv. Schriftführer	Herr Bernhard Garisch
Aufsichtsratsmitglieder	Frau Claudia Steinberg Herr Henning Wörner

Zur Wahrnehmung unserer Aufgaben haben wir uns auch in diesem Jahr zu projektbezogenen Ausschüssen zusammengefunden, die sich aus den Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzten.

Revisionskommission:

Herr Heiko Braun
Herr Bernhard Garisch
Herr Boris Müller

Wohnungs-, Bau- u. Fachkommission:

Herr Frank Hemmersbach
Frau Claudia Steinberg
Herr Henning Wörner

Mietkommission:

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

Servicekommission:

Herr Heiko Braun
Frau Claudia Steinberg
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:

- Der Jahresabschluss 2016 und die Erörterungen mit der Verbandsprüferin Fr. Busch (DHV).
- Die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.
- Entstehung einer jungen neuen Generationsgenossenschaft (GeGes).
- Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, wie die Modernisierung / Instandsetzung der Immobilien Zollstock - Metternicherstr., Dünwald, und Bickendorf.
- Die Sanierungen Haus Gartensiedlung, Akazienweg 2 (Planung / aktueller Stand) und das Wohnhaus Unter Birnen 37.

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

Der Aufsichtsrat befasste sich auch in 2016 mit Verstößen gegen die Hausordnung durch Mitglieder und Mieter. 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 für die frei zugänglichen Speicher und Kellerbereiche. Im Übrigen erfordert ein friedliches Zusammenleben in der



v.l.n.r: Bernhard Garisch, Heiko Braun, Frank Hemmersbach, Boris Müller, Claudia Steinberg

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 zum Zustand des gesamten Genossenschaftsgebietes geholt werden.

Die Prüferin des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. (DHSV) hat in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand über die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen der Geschäftsjahre 2016, 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.

Schon hier wurde festgestellt:

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Rechnungswesen, der Jahresabschluss zum 31.12.2016 der Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr entsprechen nach der Prüfung den gesetzlichen Vorschriften.

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 2016, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung der beiden Bilanzgewinne 2016 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 Bilanzgewinn von **90.348,49 €** auf neue Rechnung vorzutragen.
- sowie
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 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 14. Juli 2017


Frank Hemmersbach
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Protokoll der Generalversammlung vom 28. November 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Frank Hemmersbach, eröffnet die Generalversammlung im Friedrich Ebert-Saal in Köln-Bickendorf um 19.15 Uhr und stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung fest.

Anwesend:

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

Totenehrung:

Den im Berichtsjahr verstorbenen Mitgliedern wurde durch eine Schweigeminute gedacht. Besonders gewürdigt wurde das Aufsichtsratsmitglied Willi Esser, der im Oktober 2016 verstorben ist.

Tagesordnung:

TOP 1:

Vorlage des Lageberichtes sowie der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr 2015

TOP 2:

Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.



TOP 3:

Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2015 durch den DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e. V.

TOP 4:

Genehmigung des Jahresabschlusses 2015.

TOP 5:

Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

TOP 6:

Wahlen zum Aufsichtsrat.

TOP 7:

Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

TOP 8: Bezahlbaren Wohnraum sichern und Verdrängung

verhindern * Referat und Diskussion mit Prof. Dr. Jürgen Friedrichs

TOP 9: 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 im Detail wird 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 erläutert Herr Juretzki die Aktivitäten der KGS anhand eines Power Point-Vortrags und stellt die wesentlichen Jahresabschlusskennzahlen vor.
- Insbesondere berichtet Herr Juretzki unter dem Titel „Zu neuer Wohnqualität“ ausführlich über laufende und anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnquartieren Bickendorf, Zollstock und Dünnwald. Insbesondere erläutert er die Fortschritte im Bereich der energetischen Sanierung, die in Teilen zu erheblichen Einsparungen bei den Energiekosten geführt hat. Anschließend informiert Herr Juretzki über den aktuellen Stand beim Masterplan für die Siedlung im Stadtteil Zollstock. Er beschreibt die großen Probleme mit den städtischen Behörden bei Bauprojekten. Zudem weist er darauf hin, dass es für Bickendorf keinen Masterplan gibt. Hier erfolgt die Planung auf Basis von Einzelobjekten. Ausführlicher geht Herr Juretzki auf die Neugestaltung des Seniorenhauses am Akazienweg 2 ein. Für Dünnwald wird ebenfalls ein Masterplan vorgestellt. Dieser ist notwendig geworden, da die Häuser aus dem Entbunkerungsprogramm nicht mehr sanierungsfähig sind.
- Die Rücklagen der KGS sind in den vergangenen zehn Jahren erheblich angewachsen. Zugleich sind die Verbindlichkeiten deutlich zurückgegangen. Insgesamt hat sich dadurch die Eigenkapitalquote sehr positiv entwickelt.
- Herr Juretzki weist darauf hin, dass die KGS den Prüfverband für 2015 gewechselt hat. Nunmehr wird die Genossenschaft durch den DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e. V. geprüft. Bedingt durch den Verbandswechsel enthält der Geschäftsbericht für 2015 zwei Prüfberichte (2014/2015).

- Ebenfalls positiv entwickelt hat sich die Auslastung des Friedrich-Ebert-Saals, der regelmäßig für verschiedene private und öffentliche Veranstaltungen genutzt wird.
- Sodann erläutert Herr Juretzki den Ausstieg der KGS aus den Planungen für die Grünfläche am Erlenweg in Köln-Bickendorf.
- Abschließend bittet Herr Juretzki die Genossinnen und Genossen um die Einreichung bzw. Zusendung von historischen Dokumenten, Fotos, etc. in Vorbereitung auf das 100-jährige Jubiläum der KGS in 2019.

Aus der Versammlung kamen Detailfragen zu den Sanierungsmaßnahmen am Akazienweg 2, die Herr Juretzki beantwortet. Zum Abschluss 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 berichtet über die Prüfungen und den Bericht des DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e. V. zum Geschäftsjahr 2015. Es wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und die gesetzlichen sowie satzungsgemäßen Bedingungen erfüllt wurden. Es ergaben sich keine Beanstandungen hierzu. Wortmeldungen hierzu gibt es keine.

Zu TOP 4

Die Generalversammlung stimmt dem Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2015

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

zu genehmigen bei einer Enthaltung und

- d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 84.793,20 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

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

Zudem steht die Nachwahl für den am 22. Oktober 2016 verstorbenen Herrn Willi Esser. Hierfür wird seitens des Aufsichtsrats Claudia Steinberg als Kandidatin vorgeschlagen.

Aus der Versammlung erfolgen keine weiteren Kandidatenvorschläge.

Ergebnis für Herrn Garisch:	Einstimmig JA bei 1 Enthaltung
Ergebnis für Herrn Müller:	Einstimmig JA bei 1 Enthaltung
Ergebnis für Frau Steinberg:	Einstimmig JA bei 4 Enthaltungen

Frau Steinberg und die beiden Herrn nehmen die Wahl an.

Zu TOP 7

Es wurden keine Anträge gem. §32 Abs. 4 der Genossenschaftssatzung auf Beschlussfassung und Behandlung zusätzlicher Themen bis zum 25. November 2016 gestellt.

Zu TOP 8


Herr Prof. Dr. Friedrichs referiert über die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum und das Phänomen der Gentrifizierung. Im Anschluss entwickelt sich eine rege Diskussion.

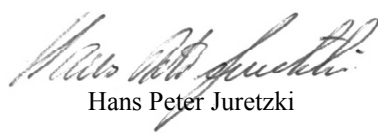
Zu TOP 9

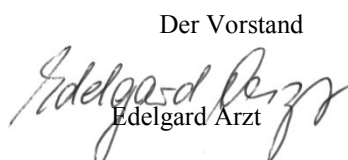
Es gab keine Wortmeldungen zu „Verschiedenes“.

Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2017 zugehen.

Ende der Sitzung am 28.11.2016 um 21:45 Uhr


Frank Hemmersbach
- Aufsichtsratsvorsitzender -


Hans Peter Juretzki

Der Vorstand

Edelgard Arzt


Richard Braun


Albert/Klette

Nachruf

Im Berichtsjahr 2016 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

Konrad **Bihlmeier** († 18.11.2016)

Margot Margarete **Brinkmann** († 24.03.2016)

Aline Wilhelmine **Brücken** († 20.04.2016)

Maria Emilie **Doppelfeld** († 15.05.2016)

Hildegard **Dunkel** († 13.09.2016)

Willi **Esser** († 22.10.2016)

Erich Karl **Fechner** († 09.11.2016)

Johann **Fugol** († 07.11.2016)

Peter Klaus **Graulig** († 18.01.2016)

Theodor **Hahlhege** († 23.09.2013)

Katharina **Hens** († 25.02.2016)

Gertrud Maria **Klutinius** († 29.11.2016)

Gabriela **Melnyk** († 02.05.2016)

Wilhelm **Nagel** († 03.08.2016)

Karin **Schallenberg** († 26.01.2016)

Adolf **Riedlinger** († 24.09.2016)

Rolf Hubert Heinrich **Schnichels** († 05.03.2016)

Peter Jürgen Norbert **Simon** († 28.03.2016)

Gertrud Luise **Sistig** († 04.03.2014)

Helga Anna **Stobinski** († 18.08.2016)

Heinz Theo **Tillmanns** († 27.07.2015)

Katharina **Weimer** († 02.04.2016)

Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

PAUL WOLFF Depotschrank

Das rasante Wachstum des Online-Handels stellt immer mehr eine Herausforderung für Architekten und Wohnungsgesellschaften dar: Es bedarf Systeme, die es Mietern und Eigentümern ermöglichen, den Komfort des modernen Versandhandels besser zu nutzen. Hier liegt die Zukunft für Anbieter von Paketschränken.

Die hochwertigen Depotschränke der Paul Wolff GmbH sind bewährte und langlebige Konstruktionen aus Beton und Stahl. Sie schützen Inhalte aller Art zuverlässig vor Umwelteinflüssen, Ungeziefer und Verschmutzungen. Dank unterschiedlicher klassischer und moderner Designvarianten, die individuell nach Kundenwünschen gestaltbar sind, fügen sie sich nahtlos in die Architektur ihrer Umgebung ein. Zudem bieten sie genügend Spielraum für Bestellungen mit Paketfächern von 260L bis 1100L und ermöglichen auf Wunsch auch eine autarke Energieversorgung über Solarmodul.



Die Zeiten, in denen der Paketbote

kommt und niemand da ist,

der das Paket annehmen kann, sind somit endgültig vorbei. Beim nach Hause kommen wartet die Sendung bereits sicher verwahrt und geschützt im Depotschrank. Die Besteller ersparen sich damit bei erfolglosen Zustellversuchen lästige Wege zum Paketshop – und Paketdienste können auf wiederholte kostspielige Zustellversuche verzichten. Warensendungen können somit sicher und unkompliziert empfangen werden, vor der eigenen Haustür und zu jeder Zeit. Der Kunde erhält seine Lieferungen stets am selben Tag und kann über den Depotschrank sogar seine Retouren abwickeln.

Dank einer innovativen digitalen Schließtechnologie, die von der in Jena ansässigen PaketIn GmbH entwickelt wurde, bieten PAUL WOLFF Depotschränke ein universelles Zugangssystem, wodurch

sämtliche lokale, nationale und internationale Zusteller Sendungen im Depotschrank deponieren und Rücksendungen wieder in Empfang nehmen können. Die Schließtechnologie garantiert höchste Sicherheit für Zugang und Dokumentation bei Einlagerungen und Entnahmen. Die neuartige Schlüsseltechnologie kann ausschließlich über speziell freigeschaltete und berechnete Mobilfunknummern mit Sicherheitsverschlüsselung bedient werden: Die Öffnung erfolgt über einen Anruf per Mobiltelefon. Somit entfallen persönliche Übergabeaktionen zwischen Kurierern verschiedener Unternehmen und Lieferdiensten. Der Nutzer alleine entscheidet, wer eine Zugriffsberechtigung erhält (Lieferant, Familie oder Nachbar). Die PaketIn GmbH übernimmt das zentrale Zugangsmanagement für Empfänger, Lieferanten und Kurierere.

Und so funktioniert es. Der Kunde meldet sich über sein Smartphone bei PaketIn an. Seine Bestellung wird anschließend vom Zusteller in den Depotschrank geliefert. Sobald das Paket eingegangen ist, erhält der Kunde eine Meldung auf seinem Smartphone, bevor er Zugang zum Depotschrank erhält und seine Bestellung problemlos entnehmen kann. Und wenn mal nicht das Richtige bestellt worden ist, kann der Kunde seine Retoure über die Website anmelden und in den Depotschrank legen. Der zuständige Logistiker holt das Paket ab und auf dem Smartphone des Kunden erscheint die Information zur Entnahme der Retoure.



Bei ausreichendem Interesse könnte ein solcher Depotschrank zentral auf dem Josef-Esser-Platz installiert werden. Interessenten melden sich bitte in der KGS-Geschäftsstelle.

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!