

# Drei Veedel - eine starke Gemeinschaft



## KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Was macht Genossenschaft für mich aus?

Tragen Sie unten in das Feld Ihre Gedanken zur Frage ein und geben Sie uns eine kurze Erklärung!

„Hallo“, ich bin sehr zufrieden.  
Man kann sich viel mit Nachbarn treffen. Die Miete ist sehr günstig. Gutes Wohnambiente.

Unsere Genossenschaft bedeutet für mich: Freundschaft, Ehrlichkeit, Unterstützung, Multikulturalität, Zusammenhalt, Mitgefühl.

Preiswertes Haus + ruhig  
preisgefällige Häuser  
preisswerte Miete.  
nette Nachbarn.

Einigkeit der Mieter miteinander  
soziales Wohnen  
zügige abwicklung von kleineren Reparaturen.





# Geschäftsbericht 2018

## **Aufsichtsrat**

**Vorsitzender** Frank Hemmersbach

**Stellv. Vorsitzender** Boris Müller

Heiko Braun

Peter-Simon Bovelet

Bernhard Garisch

Claudia Steinberg

## **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](mailto:info@koelnergartensiedlung.de)

web: [www.koelnergartensiedlung.de](http://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

## 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.

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018
2. Gewinn- und Verlustrechnung  
(für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018)
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen .....		7,00	237,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten .....	28.810.027,85		26.672.998,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten ....	2.299.452,29		2.407.853,29
3. Grundstücke ohne Bauten .....	1,02		1,02
4. Technische Anlagen und Maschinen .....	1.678,00		2.074,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	193.622,00		144.644,00
6. Bauvorbereitungskosten .....	27.707,53		21.827,80
		31.332.488,69	29.249.398,63
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....	2.427.614,63		2.427.614,63
2. Andere Finanzanlagen .....	2.000,00		2.000,00
		2.429.614,63	2.429.614,63
Anlagevermögen insgesamt .....		33.762.110,32	31.679.250,26
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen .....	1.746.596,07		1.705.209,08
2. Andere Vorräte .....	28.604,65		122.992,11
		1.775.200,72	1.828.201,19
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung .....	66.033,32		71.334,89
2. Forderungen gegenüber verb. Unternehmen .....	1.657.989,43		255.280,83
3. Sonstige Vermögensgegenstände .....	4.052,64		5.832,45
		1.728.075,39	332.448,17
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten .....	1.771.284,51		1.377.054,92
2. Bausparguthaben .....	161.882,98		125.528,00
		1.933.167,49	1.502.582,92
		5.436.443,60	3.663.232,28
<b>Bilanzsumme .....</b>		<b>39.198.553,92</b>	<b>35.342.482,54</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder .....	55.514,93		44.634,97
2. der verbleibenden Mitglieder .....	1.553.245,38		1.565.410,31
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen .....	300,00		600,00
		1.609.060,31	1.610.645,28
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ... 19.339,69 €			(18.054,72)
<b>II. Ergebnizrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage .....	2.035.000,00		1.910.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage .....	13.205.000,00		12.090.000,00
3. Andere Ergebnizrücklagen .....	1.690.000,00		1.690.000,00
		16.930.000,00	15.690.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag .....	95.005,26		90.348,49
2. Jahresüberschuss .....	1.245.426,78		1.584.656,77
3. Einstellungen in Ergebnizrücklagen .....	- 1.240.000,00		1.580.000,00
		100.432,04	95.005,26
		18.639.492,35	17.395.650,54
<b>B. Sonderposten</b>			
Tilgungszuschuss.....		65.890,00	0,00
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen .....	2.182.703,00		2.124.179,00
2. Sonstige Rückstellungen .....	234.642,34		165.056,02
		2.417.345,34	2.289.235,02
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	15.694.986,56		13.338.747,50
2. Erhaltene Anzahlungen .....	1.911.764,11		1.904.907,58
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	144.876,69		148.501,69
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ...	255.200,96		221.679,40
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbunden Unternehmen	32.750,22		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten .....	36.247,69		43.760,81
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.493,27 €			(377,96)
		18.075.826,23	15.657.596,98
<b>Bilanzsumme .....</b>		<b>39.198.553,92</b>	<b>35.342.482,54</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	6.360.929,97		6.215.944,40
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen .....	269.117,54		279.965,26
		6.630.047,51	6.495.909,66
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen .....		41.386,99	82.020,85
3. Sonstige betriebliche Erträge .....		171.582,73	393.607,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....		- 2.707.608,00	- 2.725.703,77
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>4.135.409,23</b>	<b>4.245.834,26</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter .....	- 794.821,87		- 753.953,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ... davon für Altersversorgung:             - 171.514,45 €	- 297.124,19		- 236.612,94 (- 167.043,87)
		- 1.091.946,06	- 990.566,21
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen .....		- 1.085.002,31	- 974.415,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen .....		- 318.732,88	- 287.473,97
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens .....		80,00	160,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....		8.627,87	328,52
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....		- 270.927,68	- 274.486,85
davon aus Aufzinsung:                     75.341,00 €			(- 81.458,00)
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.380.368,17</b>	<b>1.719.379,86</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag .....		+ 63,03	+ 281,33
14. Sonstige Steuern .....		- 135.004,42	- 135.004,42
<b>15. Jahresüberschuss</b> .....		<b>1.245.426,78</b>	<b>1.584.656,77</b>
16. Gewinnvortrag .....		95.005,26	90.348,49
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen .		- 1.240.000,00	- 1.580.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b> .....		<b>100.432,04</b>	<b>95.005,26</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist eingetragen 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 2018 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 2018 G

von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21 % 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 € 1.746.596,07 (Vorjahr € 1.705.209,08) 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	1.910.000,00	0,00	125.000,00	0,00	2.035.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	12.090.000,00	0,00	1.115.000,00	0,00	13.205.000,00
(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
<b>Gesamt:</b>	<b>15.690.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.240.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.930.000,00</b>

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 81.000,00
Personalkostenrückstellungen	€ 43.642,34
Jubiläumsrückstellung	€ 110.000,00

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 2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2018 EUR	01. Jan. 2018 EUR	Zuführungen EUR	Auflösungen EUR	31. Dez. 2018 EUR	31. Dez. 2018 EUR	31. Dez. 2017 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	78.823,25	0,00	0,00	78.823,25	78.586,25	230,00	0,00	78.816,25	7,00	237,00
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke mit Wohnbauten	46.115.827,89	3.108.445,46	0,00	49.224.273,35	19.442.829,37	971.416,13	0,00	20.414.245,50	28.810.027,85	26.672.998,52
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.167.782,45	0,00	52.200,00	3.115.582,45	759.929,16	56.201,00	0,00	816.130,16	2.299.452,29	2.407.853,29
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	4.366,05	396,00	0,00	4.762,05	1.678,00	2.074,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	473.841,80	105.737,18	1.772,88	577.806,10	329.197,80	56.759,18	1.772,88	384.184,10	193.622,00	144.644,00
Bauvorbereitungskosten	21.827,80	5.879,73	0,00	27.707,53	0,00	0,00	0,00	0,00	27.707,53	21.827,80
	49.785.721,01	3.220.062,37	53.972,88	52.951.810,50	20.536.322,38	1.084.772,31	1.772,88	21.619.321,81	31.332.488,69	29.249.398,63
<b>Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.427.614,63	0,00	0,00	2.427.614,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2.427.614,63	2.427.614,63
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
	2.429.614,63	0,00	0,00	2.429.614,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2.429.614,63	2.429.614,63
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>52.294.158,89</b>	<b>3.220.062,37</b>	<b>53.972,88</b>	<b>55.460.248,38</b>	<b>20.614.908,63</b>	<b>1.085.002,31</b>	<b>1.772,88</b>	<b>21.698.138,06</b>	<b>33.762.110,32</b>	<b>31.679.250,26</b>

9. Bei den Sonderposten handelt es sich um KfW-Tilgungszuschüsse, sie werden über die Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude aufgelöst.  
Die Auflösung im Jahr 2018 betrug 2.860,- €
10. 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	15.694.986,56	665.622,15	2.662.488,60	12.366.875,81	15.301.524,28	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.911.764,11	1.911.764,11				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.876,69	144.876,69				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	255.200,96	255.200,96				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.750,22	32.750,22				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.247,69	29.515,25		6.732,44		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>18.075.826,23</b>	<b>3.039.729,38</b>	<b>2.662.488,60</b>	<b>12.373.608,25</b>	<b>15.301.524,28</b>	<b>GPR*</b>

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „ Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 75.341,00 € 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 Beteiligungen an folgenden Unternehmen:

Name, Sitz	Anteile in Prozent	Gezeichnetes- bzw. Stammkapital / Einlage EUR	Eigenkapital EUR	Ergebnis EUR
Service GmbH der Kölner Gartensiedlung	100,00 %	25.000,00 €	53.258,12 €	28.258,12 €
Genossenschaft Generationensolidarität eG	stille Einlage	2.407.000,00 €	* 2.309.482,86 €	* - 97.517,44 €

\* Die ausgewiesene Werte beziehen sich auf das Jahr 2017. Eine Aktualisierung kann erst nach erfolgtem Jahresabschluss bei der Ge GeSo erfolgen.

- 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 2018		1.504
Zugang		51
Abgang	./.	63
- Kündigungen	34	
- Übertragungen	11	
- Verstorben	15	
- Ausschluss	3	
Stand 1. Januar 2019		<b>1.492</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um	12.164,93 €
auf	1.553.245,38 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	7.200,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich zum 01.01.2019 auf	894.600,00 €

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter-Simon Bovelet	Zimmermann	
Heiko Braun,	Abteilungsleiter	
Bernhard Garisch,	Dipl. Betriebswirt	
Frank Hemmersbach,	Elektroinstallateur	Vorsitzender
Boris Müller,	Gepr. Immobilienverwalter	stellv. Vorsitzender
Claudia Steinberg,	Geschäftsführerin	

## E. Verwendung Jahresüberschuss

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss unter Einbeziehung des Gewinnvortrags und der im Rahmen der Abschlussaufstellung eingestellten Rücklagen wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2017	95.005,26 €
Jahresüberschuss 2018	1.245.426,78 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	125.000,00 €
in die Bauerneuerungsrücklage	1.115.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnungen in 2019	100.432,04 €

## F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind bisher in 2019 nicht eingetreten.

Köln, 7. Juni 2019

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, 7. Juni 2019


Der Aufsichtsrat

  
Frank Hemmersbach  
- Vorsitzender -

  
Boris Müller  
- stellv. Vorsitzender -

  
Heiko Braun  
- Schriftführer -

  
Peter-Simon Bovelet

  
Bernhard Garisch

  
Claudia Steinberg

# Bericht des Vorstandes

Lagebericht 2018

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### Unternehmensstruktur

Die „**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG**“ wurde am 18. September 1919 durch den Gesamtbetriebsrat aller Dienststellen der Stadt Köln gegründet. Am 26. September 1919 erfolgte unter der Registernummer GnR 630 die Eintragung in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Köln.

Ziel der Gründer war es, preiswerten und dennoch qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, um einen Beitrag zur Bekämpfung der akuten Wohnungsnot in Köln infolge des 1. Weltkrieges zu leisten. Die ersten Mietwohnungen wurden bereits Anfang der 20-iger Jahre in Bickendorf und Zollstock errichtet. Im Jahr 1924 erfolgte die Erstvermietung an die Genossenschaftsmitglieder. Ende der 40-iger Jahre engagierte sich die Kölner Gartensiedlung bei der Bebauung der sogenannten „Schlesischen Siedlung“ in Köln-Dünnwald. Im Jahr 1950 wurden hier die ersten Wohnungen bezogen.



### Standorte

Die **Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Gartensiedlung eG** hat den Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen. Sie bewirtschaftet in den Kölner Stadtteilen Zollstock, Bickendorf und Dünnwald ausschließlich eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft. In den einzelnen Stadtteilen wurde zum 31.12.2018 folgender, unveränderter Wohnungsbestand verwaltet:

Köln-Zollstock	371 Wohnungen in 49 Häusern,
Köln-Bickendorf	489 Wohnungen in 162 Häusern,
und Köln-Dünnwald	292 Wohnungen in 67 Häusern.

Die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG** verwaltete zum 31.12.2018 unverändert insgesamt 1.152 Wohnungen mit einer Nutz- und Wohnfläche von 70.970,26 m<sup>2</sup> in 278 Häusern. 187 Wohnungen sind derzeit noch „öffentlich gefördert“ und unterliegen somit der Preisbindung und dem Belegungsrecht der Stadt Köln.

Des Weiteren befanden sich zum 31.12.2018, 14 gewerbliche Einheiten, 95 Garagen, 161 Parknischen, 4 Kinderspielflächen und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude mit Genossenschaftszentrum, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

## 2. Wirtschaftsbericht

### Allgemeine wirtschaftliche Lage

#### Weltwirtschaft schwächt sich 2018 etwas ab

Viele politische Unsicherheiten wie z.B. die von den USA ständig ausgehenden neuen Androhungen von Strafzöllen und die damit verbundenen Handelskonflikte, die völlige Unklarheit über die Modalitäten des Brexit sowie die Unsicherheit über das Ausmaß der Konjunkturabschwächung in China haben dazu geführt, das nach den Aufschwüngen der letzten Jahre die Weltkonjunktur im Jahre 2018 deutlich an Fahrt verloren hat. Auch die bisherigen Prognosen für 2019 bestätigen diesen Trend.

Trotz kräftiger Zuwächse im ersten Halbjahr blieb der Euroraum von diesem Abwärtstrend nicht völlig verschont. Nach den 2,4 % im vergangenen Jahr betrug das Wachstum in der Euro Zone immerhin noch 1,8 % ursächlich dafür war ein Nachlassen im Bereich der Ausfuhren, die im Jahr davor noch kräftig gewachsen waren. Besonders betroffen waren davon Italien mit ca. 0,9 % und Frankreich mit ca. 1,5 %.

Im Euroraum wird die Konjunktur durch die Geldpolitik gestützt. Die Leitzinsen befinden sich immer noch auf einem historischen Tiefstand. So liegt der Hauptrefinanzierungssatz der EZB (Europäische Zentralbank) mittlerweile seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei Minus 0,4 % Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

Angesichts die geldpolitischen Ausrichtung bleibt die Binnenkonjunktur die treibende Kraft in der Wirtschaft der Euroländer.

Selbst wenn 2018 das Wirtschaftswachstum in Deutschland mit 1,5 % deutlich unter den Prognosen lag, geht der Aufschwung der deutschen Wirtschaft nun bereits in sein sechstes Jahr und wird weiterhin vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen.

Getrübt wurde das konjunkturelle Bild 2018 vor allem von der Entwicklung rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP (weltweit einheitliches Leichtfahrzeuge-Testverfahren) in der Autoindustrie. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche blieben die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folgen. Nun dürfte die Schwäche aber überwunden sein und das Bruttoinlandsprodukt konnte im vierten Quartal wieder expandieren.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.

Insgesamt dürfte der Aufschwung jedoch bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.

### **Der deutsche Arbeitsmarkt zeigt sich sehr robust**

Auch ein abgeschwächtes Wachstum hat auf die Arbeitsmarktentwicklung kaum noch Auswirkungen, vielmehr sind die Träger des Aufwärtstrends in der Beschäftigung vor allem dem Wachstum einzelner Bereiche wie z.B. Dienstleistungsbereich mit den Pflegeberufen oder der Erziehungs- bzw. Kinderbetreuungsberufe etc. geschuldet.

So gingen im Jahr 2018 in Deutschland etwa 44,8 Mio. Menschen einer Erwerbstätigkeit nach, dies entspricht ca. 54 % der Gesamtbevölkerung. Damit steigen die Zahlen der Erwerbstätigen nun seit 2013 (damals waren es 42,7 Mio. Beschäftigte) kontinuierlich an.

Auch wenn die Entwicklung beim Abbau der Arbeitslosigkeit nicht ganz so rasant verläuft, verzeichnen wir 2018 mit 2,3 Mio. die geringste Zahl an Arbeitslosen seit 1991.

### **Immobilienwirtschaft**

Die positiven Rahmenbedingen, mit dem nach wie vor niedrigen Zinsniveau, lassen die Baubranche weiterhin boomen.

So wurden in Deutschland, gemäß Statistischem Bundesamt, im Jahr 2018 ca. 285.900 Wohnungen fertiggestellt, dies waren 0,4 % oder 1.100 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Trotz eines Rückgangs der Baugenehmigungen im Jahr 2018 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr war die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 346.800 Wohnungen höher als die Zahl der Fertigstellungen. Dies führte auch im Jahr 2018 zu einem Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen. Gemessen am jährlichen Bedarf ist dies nach wie vor bei weitem zu wenig.

Auch In NRW wurden im Jahr 2018 nach vorläufigen Ergebnissen mit 55 543 Wohneinheiten 5,8 Prozent mehr Wohnungen zum Bau freigegeben als im Jahr 2017 (damals: 52 481 Wohnungen). Wie Information und Technik Nordrhein-Westfalen als Statistisches Landesamt mitteilt, wurden sowohl mehr Neubauten (+6,3 Prozent auf 49 488) als auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (+2,0 Prozent auf 6 055) genehmigt.

### **Immobilienmarkt Köln**

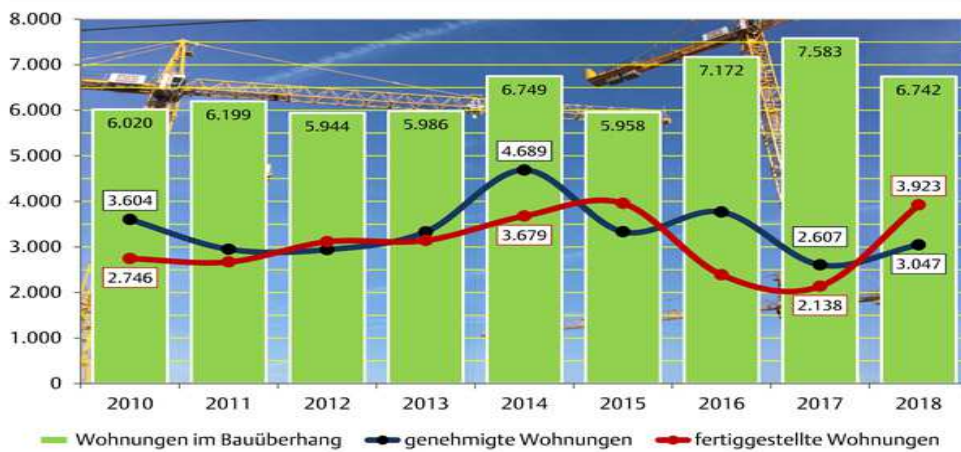
#### **Köln weiterhin eine beliebte Zuzugsstadt in NRW**

Köln wächst weiter!!!! Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln hat die detaillierten Zahlen zur Einwohnerentwicklung in Köln für das Jahr 2018 veröffentlicht. Demnach lebten im Dezember 2018 rund 1.090.000 Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung in Köln, also 5.200 mehr als im Vorjahr. Damit wuchs die Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung nunmehr zum fünften Mal in Folge.

Wie reagiert die Politik auf den Bedarf an jährlich 6.000 neuen Wohnungen?

Die Stadt Köln veröffentlicht mit der **Neuen Kölner Statistik 2/2019** den Bericht über die Wohnungsbautätigkeit in Köln für das Jahr 2018. Es wurde zwar mit fast 4.000 fertiggestellten Wohnungen das zweitbeste Ergebnis

Wohnungsbaufertigstellungen, -genehmigungen und Bauüberhang 2010 - 2018



Die Graphik zeigt die Entwicklung der Jahre 2010 – 2018 und spricht für sich selbst.

der letzten 18 Jahre erzielt. Auffällig bleibt aber trotzdem, dass in keinem Jahr die notwendige Anzahl an Wohnungen fertig gestellt werden konnte.

Es wird Zeit, dass Politik und Verwaltung, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft ein schlüssiges und schnell umsetzbares Konzept erarbeitet. Das „Kölner Wohnbündnis“ 2017 kann hier nur ein erster Schritt gewesen sein.

Eine Konzeption, mit dem Ziel mitgliederorganisierter Wohnformen zu fördern, z. B. als Genossenschaften, müsste folgendes beinhalten:

- Notwendige Baugrundstücke sind auszuweisen und nach einer Konzeptvergabe möglichst im Erbbaurecht, und nicht wie bisher üblich nach dem Höchstpreisverfahren zu vergeben.
- Wenn die Hälfte der Kölnerinnen und Kölner Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, dann sollte dies auch im „kooperativem Baulandmodell Köln“ und in den entsprechenden Verträgen adäquate Berücksichtigung finden.
- Baugenehmigungsverfahren sind zu verkürzen und die Ausführungsrichtlinien auf Sinnhaftigkeit zu überprüfen.
- Zur Entwicklung eines neuen Projektes, gegründeten neuen, jungen Genossenschaften ist Hilfestellung, z. B. in Form von Bankbürgschaften zukommen zu lassen, um ein ausreichendes Eigenkapital ausweisen zu können. Mitglieder neuer Genossenschaften, die ausschließlich geförderten Wohnungsbau realisieren wollen, verfügen nicht über die notwendigen wirtschaftlichen Ressourcen, Eigenkapital aus eigener Kraft aufzubringen und nachzuweisen.

Leider ist die aktuelle Diskussion undifferenziert und schert alle Vermieter über einen Kamm; gleich ob Genossenschaft oder renditeorientiertes Unternehmen. Für alle wird die Forderung nach Mietpreisbremse, Mietdeckel oder auch Enteignung, auch wenn sie für einen Teil der am Wohnungsmarkt agierenden richtig sind, erhoben. Diese Werkzeuge schaffen aber nicht das, was wir kurzfristig brauchen

**„mehr bezahlbaren Wohnraum“.**

Nur mit einem deutlich spürbarem Mehr an bezahlbarem Wohnraum wird es gelingen dem Spekulantentum den Nährboden zu entziehen. Das Recht auf Wohnen ist schließlich ein Grundrecht mit dem nicht weiter leichtfertig umgegangen werden kann.

## Wohnungsbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 76 (102) Wohnungen den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Bei 23 Neuvermietungen handelte es sich um Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 6,59 % (Vorjahr 8,85 %). Bei unseren Garagen/Stellplätzen fanden 7 Mieterwechsel statt. Eine Gewerbeinheit konnte im Mai 2018 neu vermietet werden.

Vor der Weitervermietung wurden die Wohnungen renoviert und - soweit erforderlich – nachfragegerecht modernisiert. Die ausgewiesene Leerstandsquote von 48 Wohnungen (gleich 4,2 %) war lediglich modernisierungs- und sanierungsbedingt zu verzeichnen. Alleine in den Bereichen der Sanierungsmaßnahmen Metternicher Str. 19 bis 29 wurden zehn, im Seniorenwohnhaus Akazienweg 2 siebzehn Wohneinheiten nicht belegt. Die restlichen, zum 31.12. ausgewiesenen Leerstände, konnten im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres vermietet werden.

## Passende Wohnform – Wohnen im Alter

Selbstbestimmt in einem Wohnumfeld zu leben, in dem man sich wohlfühlt, das komfortabel ist und alle Bedürfnisse erfüllt. Wer wünscht sich das nicht für sein Alter?

Da sich die Ansprüche im Laufe des Lebens ändern, sollte auch die Wohnsituation immer wieder angepasst werden. Menschen, die sich zu einem Umzug oder einer Veränderung entschlossen haben, sind hinterher sehr erleichtert, weil sie lästige Pflichten abgeben und sich auf sich selbst konzentrieren können. Im Vorfeld ist eine solche Veränderung schwierig. Der Verbleib in der eigenen, manchmal viel zu großen Wohnung ist tatsächlich nicht immer der beste Weg und die beste Lebensform. Ein Wohnungswechsel heißt ja immer auch, einen Lebensabschnitt, eine vertraute Umgebung, eventuell liebgewordene Möbel- und Erinnerungsstücke hinter sich zu lassen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich mit diesem Thema beschäftigt und wollen hier interessierten Genossinnen und Genossen Hilfestellung geben. Diese Hilfestellung beinhaltet die Suche nach geeignetem Wohnraum und der Planung und Durchführung des Umzugs. Für den Wohnungswechsel im Bestand wurde festgelegt, dass umzugswillige Seniorinnen und Senioren, die sich zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung entschlossen haben, ihren m<sup>2</sup>-Preis mitnehmen. Wurde zum Beispiel für eine 68 m<sup>2</sup> Wohnung eine Kaltmiete von 224,- € (= 3,29 €/m<sup>2</sup>) gezahlt würde die Kaltmiete in einem 39 m<sup>2</sup> Appartement, in einem unserer Seniorenwohnhäuser, 128,31 €/Monat (=3,29 € \* 39 m<sup>2</sup>) betragen.

Für Informationen stehen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

## Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 6.216 T€ um 145 T€ auf 6.361 T€ und stellen weiterhin über 95 % 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 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 102 T€ erwartet.

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

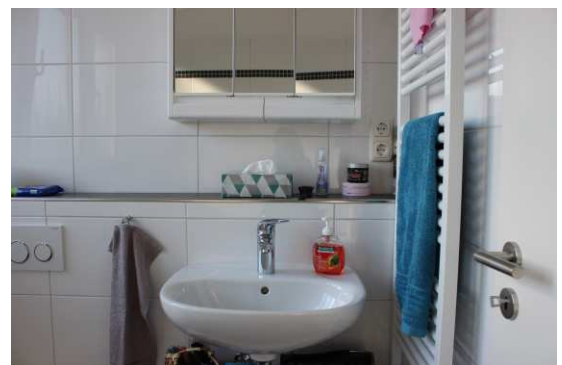
Angaben in T€	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Betriebliches Ergebnis	+ 1.507	+ 1.859	1.674	855	1.010	978	./. 7	+ 271
Finanzergebnis	./. 262	./. 274	+ 1	./. 3	./. 11	+ 6	+ 7	+ 12
Betriebsneutrales Ergebnis	0	0	5	16	41	4.876	0	./. 69
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	+ 1.245	+ 1.585	1.680	868	1.040	5.860	0	+ 214
Ertragssteuern	0	0	./. 15	./. 7	./. 82	./. 28	./. 33	+ 9
Jahresüberschuss	+ 1.245	+ 1.585	1.665	861	958	5.832	./. 33	+ 223
Gewinnvortrag	+ 95	+ 90	+ 84	+ 83	+ 75	+ 43	+ 75	+ 74
Einstellungen in Rücklagen	./.1.240	./.1.580	./.1.660	./. 860	./. 950	./.5.800	0	./. 222
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Bilanzgewinn	+ 100	+ 95	+ 90	+ 84	+ 83	+ 75	+ 42	+ 75

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 100.432,04 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.

## Aufwendungen

### Instandhaltung / Modernisierung / Sanierung

Nur durch Sanierung und Modernisierung bleiben unsere Wohnungen zukunftsfähig. Nach wie vor konzentrierten sich unsere Aktivitäten aus diesem Grund, wie in den Vorjahren, unverändert auf die Sanierung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes.



Im Berichtsjahr 2018 haben wir mehr als 4,047 Mio € (Vorjahr 2,914 Mio €) für den Erhalt, die Verbesserung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes aufgewendet. An aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen wurden rund 3,1 Mio € aufgewandt.

Für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bedingt durch ihre Art und Umfang nicht aktiviert werden können, wurden im Berichtsjahr 0,9 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
<b>Zollstock</b>	115.233,17 €	63.891,45 €	225.088,52 €	404.213,14 €	1.027.360,85 €
<b>Bickendorf</b>	186.262,51 €	317.756,56 €	2.183.611,72 €	2.687.630,79 €	1.681.747,98 €
<b>Dünnwald</b>	87.208,69 €	139.161,81 €	729.037,79 €	955.408,29 €	1.005.697,15 €
<b>Gesamt:</b>	<b>388.704,37 €</b>	<b>520.809,82 €</b>	<b>3.137.738,03 €</b>	<b>4.047.252,22 €</b>	<b>3.714.805,98 €</b>

## Instandhaltung

In dem Betrag von 388 T€ (Vorjahr 445 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 122 T€ erstattet.



Für die Erneuerung des Spielgerätes sowie Herrichtung des Spielplatzes in Köln Dünnwald wurden im Berichtsjahr 23.723,- € aufgewandt.

## 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 52 Maßnahmen in 2018 (Vorjahr 31) lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

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 2017 gibt hier folgende Werte für unsere Wohnobjekte in mittlerer Wohnlage und der Ausstattung mit Heizung / Bad/WC vor:

Kategorie	Berichtsjahr	Vorjahr
bis 5.000,- €	36 Stück	31 Stück
bis 10.000,- €	7 Stück	8 Stück
bis 20.000,- €	4 Stück	7 Stück
bis 30.000,- €	0 Stück	5 Stück
bis 40.000,- €	2 Stück	1 Stück
bis 50.000,- €	2 Stück	2 Stück
über 50.000,- €	1 Stück	2 Stück

Für Wohnungen um die 60 m<sup>2</sup> in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden:  
zwischen 6,80 und 8,50 € = mittlerer Wert 7,65 €/m<sup>2</sup>

Für Wohnungen um die 60 m<sup>2</sup> in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden:  
zwischen 7,30 und 9,70 € = mittlerer Wert 8,50 €/m<sup>2</sup>

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 9,10 € und 11,90 €; somit einem mittleren Wert von 10,50 €/m<sup>2</sup>. Zum Januar 2019 wird ein aktualisierter Mietspiegel für Köln erscheinen. Ab diesem Zeitpunkt werden wir den mittleren Wert entsprechend anpassen.

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 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. Hierbei wurden die Versorgungsleitungen unter Berücksichtigung des späteren Dachausbaus so geführt, dass die Wohnungen vermietfähig hergerichtet werden können.

Mit den vorgegriffenen Sanierungsarbeiten wollen wir längeren Wohnungsleerstand begrenzen und den beteiligten, und zum Teil seit Jahren für uns arbeitenden Gewerken die Möglichkeit geben in Auftragschwachen Zeiten die anstehenden Arbeiten durchzuführen.

Mit der Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen rechnen wir in der ersten Hälfte des Jahres 2019.

### Bickendorf:

#### Seniorenwohnhaus Akazienweg 2

Wie in den Vorjahresberichten schon ausgeführt, war die Grundsanierung unseres Seniorenwohnhauses Akazienweg 2 notwendig.

Im Berichtsjahr 2018 wurden folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:

- Austausch der Fensteranlagen
- Anbringen einer vorgesetzten Balkonanlage ab dem ersten Obergeschoss
- Aufbringen einer mineralischen Wärmedämmung
- Erneuerung der Strangleitungen für Wasser und Heizung im westlichen Gebäudeflügel
- Erneuerung der Heizkörper in den entsprechenden Wohnungen
- Erneuerung der Breitbandkabelversorgung



Die Bewohnerinnen und Bewohnern wurden in Veranstaltungen auf die mit den Sanierungsarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen hingewiesen. Um Einschränkungen während der Badsanierung möglichst kurz zu halten, haben wir uns für den Einbau vorgefertigter Module entschieden. Die anfänglich kalkulierte Bauzeit je Badezimmer von maximal vierzehn Tagen konnte, trotz eingesetzter Modulbauweise, nicht eingehalten werden. Die Erfahrung zeigt dass wir, entsprechend der zu versorgenden Etagenanzahl, eine Bauzeit von 15 bis 20 Werktagen einkalkulieren müssen.

Im Berichtsjahr haben wir rund 2,183 Mio € für die Sanierung der Seniorenwohnhauses aufgewandt.

## **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. Einige bis dahin sanierungsbedingte Leerstände konnten zwischenzeitlich der Vermietung zugeführt werden.

Den vorgesehenen Dachausbau und die anschließende Fassadendämmung werden wir erst in 2019/2020 beginnen können.

### **Schweidnitzer Str. 23 und 24**

Im Berichtsjahr 2018 konnte die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen werden. Im laufenden Geschäftsjahr wurden noch Arbeiten an den Außenflächen vorgenommen. Im Haus 23 wurden zwei Maisonettwohnungen (104 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup>) und in Haus 24 eine Dachgeschosswohnung mit 99 m<sup>2</sup> errichtet.

Die Maisonetten Wohnungen im Haus 23 konnten im Berichtsjahr vermietet werden. Die Vermietung der Dachgeschosswohnung im Haus 24 erfolgte im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir 650 T € in diese Maßnahme investiert.

### **Schweidnitzer Straße 29**

Für das Haus Schweidnitzer Str. 29 haben wir im Berichtsjahr einen Bauantrag in Art und Umfang der bisher in Dünwald durchgeführten Sanierungsmaßnahmen gestellt.



Erstmalig wurde seitens des zuständigen Amtes der Antrag mit der Forderung nach einem Artenschutzgutachten zurück gewiesen. Dementsprechend haben wir im laufenden Geschäftsjahr eine Diplom-Biologin mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

Hierdurch bedingt verzögert sich die Sanierungsmaßnahme in das Jahr 2019.

***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 eigenen Neubautätigkeiten statt.

## **Mieterbetreuung**

Der Stellenwert der Mieterbetreuung in unserer Genossenschaft nimmt stetig zu.

Im Wesentlichen erstreckt sich das Arbeitsfeld der Betreuung weiterhin auf Dinge wie Beratungen bei finanziellen Notlagen, Hilfestellungen bei Anträgen für Ämter und Behörden bis hin zur persönlichen Begleitung bei Behördengängen, wobei wir leider immer noch feststellen müssen, dass die angebotene Hilfe teilweise gar nicht, oder erst nach massiver Aufforderung durch uns wahrgenommen wird. Dieses dann doch sehr ignorante Verhalten ist neben einer gewissen Arbeitsintensivität auch mit Kosten verbunden, welche nicht immer gänzlich an den Verursacher weitergegeben werden können.

Deshalb an dieser Stelle nochmals die Aufforderung :

Nehmen Sie bei Bedarf frühzeitig unsere Hilfe in Anspruch, es hilft Ihnen und uns !!!!!

Leider gehört weiterhin die Lösung von Konflikten, die immer dann verschärft auftreten wenn Respekt, Toleranz oder Rücksichtnahme im täglichen Zusammenleben verloren gehen, zu den Hauptarbeitsfeldern des Mieterbetreuers. Die dann meist massiven Belästigungen bis hin zu teilweise körperlichen Auseinandersetzungen erfordern die Ruhe und Sachlichkeit einer neutralen Person, so kann dann meist über persönliche Gespräche mit einzelnen oder mit den gesamten Konfliktparteien vielfach eine Lösung gefunden werden.

Es ist schade, dass es in einer Genossenschaft wo das Zusammenleben eigentlich von Vertrauen und gegenseitigem Respekt geprägt sein sollte zu solchen Konflikten überhaupt kommen muss.

Aber wir hören nicht auf für ein besseres Verständnis untereinander zu werben, verbunden mit der Hoffnung, dass sich der genossenschaftliche Gedanken im Jahr 100 nach der Gründung wieder mehr im Verhalten der

Genossinnen und Genossen untereinander widerspiegelt und wir als starke Gemeinschaft in der heutigen Zeit „spürbar anders“ werden.

Aber es gibt auch noch erfreuliches, so führten uns die diesjährigen Seniorenfahrten im - wie immer- voll besetzten komfortablen und voll klimatisiertem Reisebus am 16.06.2018 in den schönen und traditionsreichen Wallfahrtsort „Valkenburg“ in den Niederlanden.

Neben den historischen Einrichtungen wie einem Bahnhof, einer Burgruine und der Gemeindegrotte, lädt die Altstadt hinter dem „Geulpoort“ mit einem umfangreichem gastronomischen Angebot zum Verweilen ein.

Damit nicht genug, die zweite Fahrt führte unsere Senioren im Herbst, dann schon bei für Reisende angenehmen Temperaturen und Sonnenschein, in den sehr schönen Weinort Bad Neuenahr/Ahrweiler. Neben der Besichtigung der sehenswerten Altstadt mit den Fachwerkhäusern laden die Weinlokale, bei leckerem Wein und gutem Essen, zum Verweilen ein. Auch die Wanderer konnten auf dem Rotweinwanderweg entspannen und die wunderschöne Aussicht genießen. Damit wurde allen unterschiedlichen Interessen Rechnung getragen.

In Kooperation mit der AWO Köln ist es uns gelungen auch diese Fahrten zu einem erschwinglichen Preis von € 15,00 und € 18,00 anzubieten.

Wir freuen uns auch 2019 wieder auf eine rege Teilnahme.

Hinweise auf die Termine unserer Seniorenfahrten erhalten Sie vorab an unseren Informationsstellen sowie auf unserem Informationsmonitor am Eingang zum Verwaltungsgebäude Josef-Esser-Platz oder auf unserer Internetseite [www.koelnergartensiedlung.de](http://www.koelnergartensiedlung.de)

Alljährlich zur Adventszeit finden besinnliche Feiern in unseren Seniorenwohnhäusern statt, auch diese Feiern erfreuen sich großer Beliebtheit.

**Eine umfassende Mieterbetreuung bleibt auch in Zeiten, in denen soziale Gefüge eher auseinanderdriften weiterhin ein unbedingtes „Muss“ für unsere Genossenschaft.**

## Der Friedrich-Ebert-Saal

Der Friedrich Ebert Saal hat sich auch in 2018 wieder als vielseitige Veranstaltungsstätte gezeigt. Neben unterschiedlichen privaten Veranstaltungen finden mittlerweile mit der Halloween Party, dem Tanz in Mai, dem Jäger Quartett u.v.m. immer wiederkehrende öffentliche Events statt, mit Ihren traditionellen, nicht ausschließlich karnevalistischen Veranstaltungen bleibt die GDK weiterhin ein besonderer Aktivposten. Regelmäßig 2 x jährlich haben die kleinsten unter uns viel Spaß im Puppentheater, Popcorn und eine spannende Aufführung sind ein beliebter Programmpunkt für die Kinder.

Neben den Veranstaltungen, bereichern weiterhin folgende Kurse das Angebot im Friedrich-Ebert-Saal:

- Montags von 18.00 bis 19.00 Uhr Yoga
- Mittwochs von 18.30 bis 20.00 Uhr Tanzkurs
- Mittwochs von 20.00 bis 22.00 Uhr Trommelkurs

(für nähere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung)

Auch als Probenraum ist der Saal sehr beliebt, deshalb kann man sagen Proben und Kurse lasten den Saal von Montag bis Donnerstag nahezu aus.

Nachdem die KGS unter dem Motto „Kultur im Veedel“ zu bezahlbaren Preisen selbst in den Jahren 2016 und 2017 einige Veranstaltungen angeboten hat, wurde Anfang 2018 aus dieser Idee der Verein „Kultur im Veedel“ (kurz KIV genannt) gegründet. Breits im Herbst fand mit der Krimilesung die erste Veranstaltung statt, abgerundet wurde das Jahr im Dezember mit der „Kölschen Weihnacht“. Auch für das Jahr 2019 sind bereits Veranstaltungen in der Planung, auch die KGS wird dann gemeinsam mit KIV weiterhin eigene Angebote zur Verfügung stellen.

Den krönenden Abschluss aller Veranstaltungen 2018 bildete dann der mittlerweile schon traditionelle Silvesterball, der wie bereits in den Jahren zuvor ein Erfolg wurde.



Informationen auch auf unserer Internetseite: [www.koelnergartensiedlung.de](http://www.koelnergartensiedlung.de)

## Personalwesen

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2018 für die Genossenschaft ständig tätig:

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

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 seit Januar 2016 tätige KGS Service GmbH hat sich als Dienstleister in folgenden Bereichen etabliert:

- Hausreinigung
- Grünpflege
- allgemeine Hausservicearbeiten
- Malerarbeiten
- Abrechnungsservice der Heizkostenabrechnungen unserer Zentralheizungsanlagen. Inzwischen rechnet die KGS-Service GmbH 43 Wirtschaftseinheiten ab.



Exakte Terminvereinbarungen ermöglichen der KGS nicht nur die zeitnahen Reparaturen rund ums Haus oder in der Wohnung, sondern sichern auch den effizienten Einsatz unserer Handwerker. So wurden im Jahr 2018 in den Bereichen allgemeine Kleinreparaturen, Elektroarbeiten und diversen Sanitär, Schreiner und Malerarbeiten 1.673 Aufträge zuverlässig und schnell erledigt.

Nicht eingerechnet in diesen Zahlen sind die Bereiche Grünflächenpflege und Reinigungsarbeiten.

Auch im Jahr 2019 freuen sich unsere Kollegen darauf für unsere Mitglieder schnell, zuverlässig und stets freundlich agieren zu können.

## Finanzielle Leistungsindikatoren der GWG Kölner Gartensiedlung (Kennzahlziffern)

	in	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapital (langfristig)	T €	18.639	17.396	15.831	14.171	13.339	12.338	6.497	6.510
Eigenkapitalquote	%	47,6	49,3	49,4	47,4	45,1	41,2	24,8	25,2
Eigenkapitalrentabilität	%	6,7	9,1	10,5	6,1	7,8	47,3	0,0	3,3
Umsatzerlöse	T €	6.630	6.496	6.383	5.999	6.076	6.296	6.092	5.852
Cashflow	T €	2.327	2.559	2.531	1.666	1.665	6.892	660	928
Sollmieten	T €	4.810	4.741	4.649	4.517	4.407	4.475	4.358	4.146
Durchschnittliche Sollmiete									
Wohnungsmieten	€/Mtl.	5,53	5,47	5,37	5,33	5,16	5,16	5,04	4,74
Gewerbemieten	m <sup>2</sup> /	8,01	7,94	7,81	7,71	7,66	7,56	7,00	7,28
Instandhaltungskosten	T €	910	1.053	1.110	1.463	1.525	1.728	2.479	2.027
Je qm Wohn- und Nutzfläche	€/m <sup>2</sup>	12,98	14,85	15,64	20,73	22,10	25,10	34,34	28,08
Mieterwechsel Wohnungen		76	102	140	80	96	94	133	127
Garagen	Anz.	1	4	7	3	1	8	10	
Stellplätze		6	7	25	9	20	13	6	
Fluktuationsquote Wohnungen	%	6,59	8,85	12,2	7	8,3	8,1	11,0	10,5
Leerstand am Bilanzstichtag									
Sanierungsbedingt	Anz.	48	46	42	52	50	35	35	25
Sanierungsbedingt	%	4,2	4,0	3,7	4,5	4,3	3,0	2,9	2,0
Sanierungsbedingt		2,5	2,1	1,5	2,2	2,0			

## Finanz- und Vermögenslage

Die Investitionen im Sachanlagevermögen beliefen sich auf 3.220 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 31.109 T€ erfolgte durch

Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 34.255 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert.

Das langfristige Eigenkapital hat sich von 17.396 T€ um 1.243 T€ auf 18.639 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 47,6 % (Vorjahr 49,3 %). Der Cash Flow ist unverändert positiv.

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

### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **Risikobericht**

Köln, als viertgrößte Stadt Deutschlands, ist eine attraktive und stetig wachsende Metropole. Die Prognosen gehen nach wie vor von einem Bevölkerungszuwachs bis 2030 von rund 200.000 Menschen aus, daher kann von einer ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden.

Die Kölner Gartensiedlung eG bewirtschaftet und vermietet ausschließlich Wohnraum aus dem eigenen Bestand. Die Hauptaufgabe des Risikomanagements besteht hauptsächlich darin, geeignete Maßnahmen einzuleiten um wesentliche Bedrohungen und Beeinträchtigungen des Unternehmens rechtzeitig zu erkennen und abzuwenden.

Daher haben wir bereits vor Jahren mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen begonnen.

Diese Maßnahmen werden systematisch in den Stadtteilen nach einem Masterplan durchgeführt.

So werden Fassaden wärmedämmend, neue isolierverglaste Fenster eingebaut, Bäder modernisiert, Heizungsanlagen erneuert und Balkone angebaut. Wenn möglich, wird in den Dachgeschoßen neuer Wohnraum geschaffen.

Aber auch einzelne frei werdende Wohnungen werden vor einer Neuvermietung nach einem bestimmten Standard modernisiert und in Stand gesetzt.

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. Mit diesen permanenten Investitionen erhöhen und erhalten wir die Qualität unseres Bestandes, damit die langfristige Vermietbarkeit der Objekte sichergestellt werden kann.

Immer im Blick haben wir dabei die ausgewogene Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Hierzu bedienen wir uns neben den Krediten der Finanzinstitute insbesondere auch der staatlichen Fördermittel. Die Objekte werden in der Regel langfristig finanziert und, begünstigt durch die derzeitige Zinssituation, im Rahmen unserer Möglichkeiten höher getilgt.

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.

Die Beteiligung der Kölner Gartensiedlung eG an der Genossenschaft Generationensolidarität eG (Ge GeSo), als atypische stille Gesellschafterin mit 2,4 Mio € birgt ein bestimmtes Maß an Risiko; insbesondere wenn die Realisierung des neuen Wohngebietes in Bickendorf nicht zeitgerecht umgesetzt wird. Durch die enge Bindung der beiden Genossenschaften, zum Beispiel aktive Teilhabe an den Gremien der Ge GeSo durch Vorstandsmitglieder der KGS, Festlegung auf einstimmige Beschlüsse, keine Finanzaktion ohne Einbeziehung eines Vertreters der Kölner Gartensiedlung eG, haben wir als Gesellschafterin jederzeit einen Überblick über den Verfahrensstand und können entsprechend reagieren.

Nachdem alle beteiligten Kreditinstitute (Sparkasse KölnBonn, NRW Bank) dem Wohnprojekt nach Fertigstellung eine wirtschaftlich positive Prognose geben sehen wir hier die Chance einer neu gegründeten mitgliedergeführten Genossenschaft beim Start zu helfen und an der Realisierung eines neuen Wohnprojektes mit, genossenschaftlicher Organisationsstruktur in unserem Siedlungsbereich Bickendorf mitzuwirken.

Bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erwarten bzw. bekannt.

## Prognosebericht

Im laufenden Geschäftsjahr 2019 hat sich bei guter Vermietungssituation der Umsatz zufriedenstellend entwickelt.

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.

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 €/m<sup>2</sup> für das Jahr 2018 an.

Aufsichtsrat und Vorstand werden sich in 2019 mit einer Anpassung der letztmalig in 2012 durchgeführten Erhöhung der Dauernutzungsgebühr, unter Berücksichtigung des Mietspiegels aus dem Jahr 2019 beschäftigen.

Die sich hieraus ergebenden Mietanpassungen werden dann zum Jahr 2020 durchgeführt werden.

## Vorgesehene Maßnahmen

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2019 und 2020 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. Diese konnten nicht abschließend bearbeitet werden, da während des Bearbeitungsvorgangs festgestellt wurde, dass sich drei Teilgrundstücke (nebenstehend rot dargestellt) im Besitz der Stadt Köln befinden und ein notwendiges Wegerecht nicht besteht. Seit Mai 2018 bemühen wir uns um eine Lösung, z. B. in Form eines Ankaufs durch die **KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG**. Die für einen Ankauf erforderliche Wertermittlung durch die Stadt Köln wurde im Juli 2019 mit einer Kaufoption abgeschlossen.

Ergänzend zu den bisherigen Planungen einer Zentralheizungsanlage für die Bauabschnitte 2009 & 2010 haben wir die Möglichkeit einer Pelletheizung prüfen lassen. Durch den Einsatz der regenerativen Energie lassen sich andere Möglichkeiten bei der Bewertung der Energieeffizienz erreichen. Pellet Bunker und Heizungsraum wären durch einen gesonderten Baukörper zwischen den Häusern Metternicher Straße 25 und 27 herzustellen.



## 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 Vorgebirgsstraße 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**

Die im Berichtsjahr 2017 begonnene Sanierungsmaßnahme wird sich bis in das Jahr 2019 hinziehen.



Folgende Arbeiten stehen noch an:

- Installation einer solarunterstützten Gaszentralheizung
- Erneuerung der Strangleitungen für Wasser und Heizung im Ostriegel
- Erneuerung der Heizkörper in den entsprechenden Wohnungen
- Anschluss der erneuerten Breitbandkabelversorgung

Mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme rechnen wir zum Ende des Jahres 2019.

## **Dachausbau**

Nachdem wir im laufenden Geschäftsjahr die Dachgauben des Hauses Sandweg 125 ausgebaut haben ist für die Jahre 2019 und 2020 noch der Ausbau der Dachgauben Unter Birnen 81 und Akazienweg 24 vorgesehen.

Mit der Rückgabe des Hauses Unter Birnen 45 haben wir Planungen vorgenommen, den Zuschnitt des aus den 20-iger Jahren stammenden Gebäudes heutigen Wohnbedürfnisses anzupassen. Dies bedeutet eine Kernsanierung mit Verlegung des Treppenhauses. Erst danach lassen sich die anderen Räumlichkeiten sowie das Dach entsprechend gestalten.

Um eine einheitliche Dachgestaltung der gesamten Häuserzeile Unter Birnen 39 bis 45, ohne Übergänge von Alt zu Neu herzustellen stellte sich während der Planungsphase die Frage einer Dachsanierung der gesamten Häuserzeile. Diese Maßnahme wurde mit den Bestandsmietern besprochen und stieß auf positive Resonanz.



Bedingt durch die angespannte Situation im Baugewerbe ist derzeit keine konkrete Terminierung der Maßnahmen möglich.

## **Genossenschaft Generationensolidarität (Ge GeSo eG)**

Mit ihrem Konzept, einer zu 100 % im geförderten Wohnungsbau erstellten Mehrgenerationenwohnanlage, erhielt die *Ge GeSo eG*, eine neu gegründete Kölner Wohnungsbaugenossenschaft den Zuschlag zur Entwicklung des Grundstücks Erlenweg 33 bis 37.

Auf dem 4.540 qm großen Grundstück sollen in drei 4-geschossigen Baukörpern 54 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen gebaut werden. Im Erdgeschoss des Hauses Erlenweg 33 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 eG* beizutreten und als atypischer stiller Gesellschafter das notwendige Eigenkapital mit 2,4 Mio € 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).



Um die Realisierung des Objektes voranzubringen haben wir im Geschäftsjahr die *Ge GeSo eG* aktiv unterstützt. Entgegen den Vorgaben der Fördereinrichtungen wurde kein Generalunternehmer mit den Arbeiten betraut, sondern die Gewerke in Einzelmaßnahmen vergeben. Hierbei konnten wir auf Handwerksbetriebe, mit denen wir schon seit vielen Jahren vertrauensvoll und erfolgreich zusammenarbeiten, zu greifen. Wie so oft besteht zwischen Reden und Tun eine Diskrepanz. In diesem Fall liegt diese in der Förderung durch die Mittelgeber. Die Sicherung der zugesagten Finanzierung gestaltete sich immer schwieriger. Um eine zeitnahe Erstvermietung erreichen zu können haben wir die bisher entstandenen Baukosten in Höhe von aktuell 3,25 Mio € vorfinanziert.

Mit der *Ge GeSo eG* und ihrem Projekt sehen wir für Wohnungsbewerber, aber auch für unsere Genossinnen und Genossen, eine interessante und sich in den Bestand eingliedernde Ergänzung des Vorhandenen Wohnungsbestandes. Mit dem Erstbezug der Wohnungen wird für das zweite Quartal 2020 gerechnet. Weitergehende Informationen sind unter der Rufnummer 0221 / 953 20 4 – 70 zu erhalten. Wohnungsbewerbungen sind an die

*Ge GeSo eG* \* Josef-Esser-Platz 1 \* 50827 Köln

zu richten.

## 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 2020.

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 über 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 m<sup>2</sup> 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, 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 darunter 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 2. Juli 2019

Der Vorstand

  
Hans Peter Juretzki

  
Edelgard Arzt



Richard Braun

  
Albert Klette



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

## Auszug aus dem Bericht des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2018

Nachstehend geben wir das zusammengefasste Prüfungsergebnis des DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. aus dem Prüfungsbericht der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2018, in seiner Gesamtheit zur Kenntnis:

### ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

#### Prüfungsziel und Gegenstand der Prüfung

Gemäß § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung sind der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung des Lageberichts für 2018 in entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 2 HGB zu prüfen. Im Rahmen der schriftlichen Berichterstattung über das Ergebnis der Prüfung gem. § 58 GenG haben wir Stellung dazu zu nehmen, 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. 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. Er hat das interne Kontrollsystem (Organisation, Funktionstrennung und Kontrollen) so ausgestaltet, dass es den Anforderungen der Genossenschaft entspricht. Die erforderlichen Funktionstrennungen werden nach dem Ergebnis unserer Prüfung eingehalten. Die hauptamtlichen Vorstandsmitglieder nehmen die Aufgaben des Controllings wahr. Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuation und Mietforderungen sowie der Liquidität. Das Risikofrüherkennungssystem entspricht nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen.

#### 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 2018 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.

#### Wirtschaftliche Verhältnisse

In den wirtschaftlichen Grundlagen ergaben sich im Prüfungszeitraum keine wesentlichen Veränderungen. Die Vermögenslage ist geordnet und die Finanzierungsstruktur solide. Das Eigenkapital beträgt mit TEUR 18.639 rd. 47,6 % der Bilanzsumme. Die Ertragskraft ist gut; sie ist wesentlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

Ab dem Geschäftsjahr 2017 ist die Genossenschaft an der Genossenschaft "Generationensolidarität" eG atypisch still beteiligt, deren derzeitiger Geschäftszweck die Errichtung und anschließende Vermietung eines Mietwohngebäudes ist. Sie ist dadurch am Vermögen und Ergebnis dieser Genossenschaft beteiligt. Für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 sind die entstandenen Anlaufverluste anteilig der stillen Gesellschaft belastet worden; mit Bezug des Objekts in 2020 wird mit positiven Ergebnisbeiträgen gerechnet. Die Genossenschaft

hat bei der GeGeSo vertraglich abgesicherte Informations- und Kontrollrechte und hat zu vertraglich bestimmten Geschäften der GeGeSo ihre Zustimmung zu geben.

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. Die Mitgliederliste wurde ordnungsgemäß geführt.

Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt. Er ist seinen Überwachungsaufgaben nachgekommen und hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet. Insgesamt tagte der Aufsichtsrat in 2018 zwei Mal und gemeinsam mit dem Vorstand vier Mal.

Hamburg, 28. August 2019

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

## Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat der GWG „Kölner Gartensiedlung e.G.“ ist gemäß § 24 der Satzung unserer Genossenschaft nun wieder ordnungsgemäß besetzt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates Frau Claudia Steinberg und Herr Heiko Braun wurden auf der Generalversammlung vom 17.12.2018 ordnungsgemäß wiedergewählt. Auf die vakante Position im Aufsichtsrat wurde Herr Peter Bovelet gewählt.

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

In 7 Sitzungen, davon 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 08.01.2019 wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Herr Frank Hemmersbach
Stellv. Vorsitzender	Herr Boris Müller
Schriftführer	Herr Heiko Braun
Stellv. Schriftführer	Herr Bernhard Garisch
Aufsichtsratsmitglieder	Herr Peter-Simon Bovelet Frau Claudia Steinberg

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 Peter-Simon Bovelet  
Herr Frank Hemmersbach  
Frau Claudia Steinberg

**Mietkommission:**

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

**Service- und Qualitätskommission:**

Herr Heiko Braun  
Frau Claudia Steinberg  
Herr Bernhard Garisch

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 2018 und die Erörterungen mit der Verbandsprüferin Fr. Busch (DHV).
- Die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.
- Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, wie die Modernisierung / Instandsetzung der Immobilien Zollstock - Metternicherstr., Dünnwald, und Bickendorf.
- Die Sanierungen Haus Gartensiedlung, Akazienweg 2
- Entwicklung der jungen neuen Generationsgenossenschaft (Ge GeSo).
- 100 Jahre Genossenschaft GWG Kölner Gartensiedlung
- Personelle Entwicklung, (Zukunftsausrichtung)

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

Der Aufsichtsrat befasste sich auch in 2018 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 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 auch in diesem Jahr wieder 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. (DHV) hat in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand über die gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen des Geschäftsjahres 2018, 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 31.12.2018 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 2018, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung der beiden Bilanzgewinne 2018 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 100.432,04 € auf neue Rechnung vorzutragen.
- sowie
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 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 3. September 2019

  
Frank Hemmersbach  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Protokoll der Generalversammlung vom 17. Dezember 2018

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Frank Hemmersbach, eröffnet die Generalversammlung im Friedrich Ebert-Saal in Köln-Bickendorf um 19.12 Uhr und stellt die ordnungsgemäße Einberufung der Versammlung fest.**

**Anwesend:**

59 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:** Eröffnung und Begrüßung

**TOP 2:** Beschlussfassung über die Tagesordnung

**TOP 3:** Vorlage des Lageberichtes sowie der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr 2017

**TOP 4:** Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen.

**TOP 5:** Bericht über die gesetzliche Revision des Geschäftsjahres 2017 durch den DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e. V.

**TOP 6:** Genehmigung des Jahresabschlusses 2016.

**TOP 7:** Entlastungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

**TOP 8:** Wahlen zum Aufsichtsrat.

**TOP 9:** Behandlung vorliegender Anträge und Anfragen.

**TOP 10:** Aufgaben und Funktionen des Genossenschaftlichen Prüfungsverbands für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. (DHV) – Referat und Diskussion mit Frau Busch und Herrn Dr. Kortmann, Vorstände des DHV Prüfverbandes

**TOP 10:** 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:** Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Frank Hemmersbach begrüßt besonders die ehemaligen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft. Ebenfalls stellt er die beiden Gäste des DHV Prüfverbandes, Frau Busch und Herr Dr. Kortmann vor.

**Zu TOP 2:** Bei der Tagesordnung kam es zu einem Fehler in der Nummerierung der Tagesordnungspunkte. Insgesamt sind es 11 Punkte und nicht 9. Die Änderung wird allen Anwesenden mitgeteilt. Es liegen keine weiteren Anträge vor und es sind auch keine weiteren Änderungen gewünscht.

**Zu TOP 3:** Auf 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 über folgende Punkte:

- Eigenkapitalquote von 49,3%
- 78% der Sollmieten werden für die Bestandserhaltung genutzt
- Instandhaltung/ Modernisierung/ Sanierung Bsp. Unter Birnen 37
- Insgesamt 3.714.805,98€ wurden investiert
- Masterpläne für Dünnwald und Zollstock ruhen, da Stadt bzw. Ämter sich quer stellen
- GEGESO, Unterstützung der Neugründung und auch Einflussnahme auf die Gestaltung (Miete/Angebot) im Stadtteil Bickendorf
- Sozialvertretbare Mieterhöhung mit einer Kappungsgrenze bei ca. 7,70€
- Mietgestaltung, Bedarf an große Wohnung für Familien ist hoch. Oft werden diese jedoch von Einzelpersonen genutzt. Es soll ein Weg gefunden werden, wie ein Wohnungswechsel, ohne höhere Kosten attraktiv gestaltet werden kann



- Heiz und Betriebskosten

Ausführlicher geht Herr Juretzki auf die Abrechnung ein und welche Faktoren dort berücksichtigt werden müssen. Ebenfalls kommt es immer wieder zu Ungereimtheiten wie die Stadt Köln die Straßenreinigungsgebühren abrechnet. Auch die Einführung der Rauchmelderpflicht hat sich auf die Abrechnung ausgewirkt.

Herr Juretzki bittet die Mitglieder für Verständnis, dass auch mal Fehler bei den Abrechnungen passieren können. Diese sollten aber immer zuerst mit der Verwaltung besprochen werden. Oft lassen sich diese durch ein gemeinsames Gespräch schnell lösen.

Abschließend bittet Herr Juretzki jeden einzelnen sich zu fragen, warum man Teil der Genossenschaft ist. Er weist auf die Vorteile der Genossenschaft hin, die aber nur mit Hilfe jedes einzelnen Mitgliedes umgesetzt und gelebt werden können. Besonders im Hinblick auf das bevorstehende Jubiläumsjahr wünscht er sich, dass der Grundgedanke der Genossenschaft bei der KGS weiter gelebt wird.

Für das Jubiläumsjahr sind für jeden Stadtteil einzelne Veranstaltungen geplant. Zur Unterstützung für die Gestaltung eines Imagefilms und einer Schrift, sind weiterhin Fotos, Filme und Anekdoten über die KGS gesucht

Zum Abschluss bedankt sich Herr Juretzki bei den Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit. Besonders hebt er dieses Mal Hans Tietjen und Katharina Klinkhammer hervor.

Es gab keine Fragen aus der Versammlung.

**Zu TOP 4:** Herr Hemmersbach trug den Bericht des Aufsichtsrates über die stattgefundenen Prüfungen vor. Fragen hierzu wurden nicht gestellt.

**Zu TOP 5:** Frau Busch berichtet über die Prüfungen und den Bericht der DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. zum Geschäftsjahr 2017. 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 gab es keine.

**Zu TOP 6:** Die Generalversammlung stimmt dem Beschlussvorschlag des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2017

a) den Lagebericht des Vorstandes

b) den Jahresabschluss

c) den Bericht des Aufsichtsrates

zu genehmigen und

d) den sich ergebenden Bilanzgewinn von € 95.005,26 auf neue Rechnung vorzutragen einstimmig, bei einer Enthaltung zu.

**Zu TOP 7:** Dem Vorstand wurde auf Antrag aus der Generalversammlung einstimmig Entlastung erteilt. Dem Aufsichtsrat wurde auf Antrag der Generalversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

**Zu TOP 8:** Turnusmäßig scheiden Frau Claudia Steinberg und Herr Heiko Braun aus dem Aufsichtsrat aus, Wiederwahl von Beiden ist zulässig. Ebenfalls ist die nicht besetzte Stelle von Herrn Wörner noch neu zu besetzen. Für diese wird Herr Peter Simon Bovelet aus Dünnwald von dem Aufsichtsrat vorgeschlagen. Es folgen keine weiteren Kandidatenvorschläge aus dem Plenum.

Ergebnis für Frau Steinberg:	einstimmig ja
Ergebnis für Herrn Braun:	einstimmig bei einer Enthaltung
Ergebnis für Herrn Bovelet:	einstimmig ja

Alle Kandidaten nehmen die Wahl an.

**Zu TOP 9:** Es wurden keine Anträge gem. § 32 Abs. 4 der Genossenschaftssatzung auf Beschlussfassung und Behandlung zusätzlicher Themen gestellt.

**Zu TOP 10:** Frau Busch und Herrn Dr. Kortmann, Vorstände des DHV-Prüfverbandes referieren über die Aufgaben und Funktionen des Genossenschaftlichen Prüfungsverbands für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V. (DHV)

Im Anschluss wurden Verständnisfragen geklärt und inhaltliche Aufgaben noch genauer erläutert.

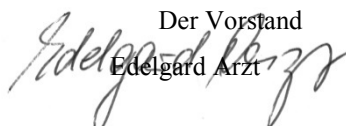
**Zu TOP 11:** Es gibt eine organisatorische Nachfrage, die von Herrn Juretzki geklärt werden kann.

Das Protokoll wird den Mitgliedern mit der Einladung zur nächsten Generalversammlung in 2019 zugehen.

Ende der Sitzung am 17.12.2018 um 21:00 Uhr

  
Frank Hemmersbach  
- Aufsichtsratsvorsitzender -

  
Hans Peter Juretzki

  
Der Vorstand  
Edelgard Arzt

  
Richard Braun

  
Albert Klette

## Nachruf

Im Berichtsjahr 2018 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

---

Johannes **Adolfs** († 26.08.2017)

WilliErich Karl **Amlang** († 10.03.2018)

Lieselotte Johanna **Breitmann** († 27.12.2017)

Marianne **Broustin** († 04.05.2018)

Rosa Maria **Büscher** († 01.08.2018)

Gisela Anna **Cormann** († 23.02.2018)

**Stefano Fanizza** († 17.11.2018)

Albert **Gaef** († 27.08.2018)

Ursula **Heeitzer-Karschowski** († 04.07.2017)

Brigitte **Markus** († 21.08.2017)

Maria Hubertine **Pohl** († 07.02.2018)

Waltraud Hedwig **Sauermann** († 24.01.2018)

Inge Gertrud **Schmitz** († 18.06.2018)

Manfred **Schütz** († 26.03.2018)

Franz-Josef Andreas **Sieger** († 12.12.2018)

Helga Agnes **Wimmer** († 26.02.2018)

---

*Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.*





# Ihr Kontakt zur



## Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft

KÖLNER GARTENSIEDLUNG eG

Adresse: Josef-Esser-Platz 1, 50827 Köln  
E-Mail: [info@koelnergartensiedlung.de](mailto:info@koelnergartensiedlung.de)  
Internet: [www.koelnergartensiedlung.de](http://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  
Vorstand Festnetz 0221 / 953 20 4 – 12  
Mieterbetreuung 0221 / 953 20 4 – 41

Fax 0221 / 953 20 4 – 9  
Mobil 0151 / 538 347 31

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

Wohnbereich Zollstock:

Frau Jennifer Kalker

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 22

E-Mail: [Kalker@koelnergartensiedlung.de](mailto:Kalker@koelnergartensiedlung.de)

Wohnbereich Bickendorf:

Frau Christiane Louis-Luxem

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 30

E-Mail: [Louis-Luxem@koelnergartensiedlung.de](mailto:Louis-Luxem@koelnergartensiedlung.de)

Wohnbereich Dünwald:

Frau Heike Bosch

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 29

E-Mail: [Klette@koelnergartensiedlung.de](mailto:Klette@koelnergartensiedlung.de)

Buchhaltung / Mietkontenabfrage:

Frau Sigrid Batke

Tel.: 0221 / 953 20 4 - 24

E-Mail: [Batke@koelnergartensiedlung.de](mailto: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 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!**