

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
preisgünstige Haus-
meisterin
preiswerte Miete.
nette Nachbarn.

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



Geschäftsbericht 2020

Aufsichtsrat

Vorsitzender Frank Hemmersbach

Stellv. Vorsitzender Boris Müller

Heiko Braun

Peter-Simon Bovelet

Stephanie Egbers

Bernhard Garisch

Vorstand

Hans Peter Juretzki, **Vorsitzender**

Claudia Steinberg, **Geschäftsführend**

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

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 2020

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung
(für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020)
3. Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		7,00	7,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	29.477.240,85		29.377.981,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.187.050,29		2.243.251,29
3. Grundstücke ohne Bauten	35.001,02		1,02
4. Technische Anlagen und Maschinen	886,00		1.282,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.227,00		146.757,00
6. Bauvorbereitungskosten	34.564,48		34.564,48
		31.844.969,64	31.803.837,64
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen.....	2.425.964,63		2.425.964,63
2. Andere Finanzanlagen	4.058,90		4.000,00
		2.430.023,53	2.429.614,63
Anlagevermögen insgesamt		34.275.000,17	34.233.809,27
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.853.890,86		1.773.214,60
2. Andere Vorräte	24.880,89		15.299,15
		1.878.771,75	1.788.513,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	79.446,44		47.012,75
2. Forderungen gegenüber verb. Unternehmen	5.699.196,55		4.599.101,08
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.507,36		8.025,01
		5.816.150,35	4.654.138,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	485.310,46		52.869,87
2. Bausparguthaben	234.745,57		198.209,26
		720.056,03	251.079,13
		8.414.978,13	6.693.731,72
Bilanzsumme		42.689.978,30	40.927.540,99

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.200,00		41.329,32
2. der verbleibenden Mitglieder	1.548.527,48		1.550.177,48
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00		900,00
		1.604.027,48	1.592.406,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile ... 15.672,52 €			(16.793,20)
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.335.000,00		2.175.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.645.000,00		14.445.000,00
3. Andere Ergebnizrücklagen	1.690.000,00		1.690.000,00
		19.670.000,00	18.310.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	102.564,27		100.432,04
2. Jahresüberschuss	1.555.344,51		1.382.132,23
3. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	- 1.360.000,00		- 1.380.000,00
		297.908,78	102.564,27
		21.571.936,26	20.004.971,10
B. Sonderposten			
Tilgungszuschuss.....		549.810,00	63.030,00
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.209.310,00		2.209.234,00
2. Sonstige Rückstellungen	112.465,06		103.116,76
		2.321.775,06	2.312.350,76
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.895.375,77		16.219.726,70
2. Erhaltene Anzahlungen	1.930.966,56		1.921.636,04
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.463,57		136.284,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ...	155.811,48		140.173,82
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbunden Unternehmen.	66.145,28		88.253,71
6. Sonstige Verbindlichkeiten	45.694,32		41.114,76
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.738,20 €			(6.055,50)
		18.246.456,98	18.547.189,16
Bilanzsumme		42.689.978,30	40.927.540,99

Gewinn- und Verlustrechnung (für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	6.542.655,61		6.431.260,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	476.946,13		259.496,77
		7.019.601,74	6.690.757,70
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		82.978,00	26.618,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		181.443,83	195.409,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 2.879.979,30	- 2.673.649,10
5. Rohergebnis		4.404.044,27	4.239.136,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 774.825,28		- 758.836,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ... davon für Altersversorgung: - 169.659,74 €	- 320.701,06		- 318.227,17 (- 165.506,94)
		- 1.095.526,34	- 1.077.063,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.157.610,72	- 1.132.493,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 235.364,30	- 292.155,92
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	58,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		98.125,88	54.178,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 313.391,88	- 283.476,29
davon aus Aufzinsung: 57.756,00 €			(- 67.585,00)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		+ 1.625,50	+ 8.791,50
13. Ergebnis nach Steuern		1.701.902,41	1.516.976,65
14. Sonstige Steuern		- 146.557,90	- 134.844,42
15. Jahresüberschuss		1.555.344,51	1.382.132,23
16. Gewinnvortrag		102.564,27	100.432,04
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		- 1.360.000,00	- 1.380.000,00
18. Bilanzgewinn		297.908,78	102.564,27

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 2020 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 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 250,00 € und 800,00 € 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 2,3 % 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**

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.853.890,86 (Vorjahr € 1.773.214,60) noch nicht abgerechneten — Betriebskosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.
- Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
(1) Gesetzliche Rücklage	2.175.000,00	0,00	160.000,00	0,00	2.355.000,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	14.455.000,00	0,00	1.200.000,00	0,00	15.645.000,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen					
freie Rücklage	1.165.000,00	0,00	0,00	0,00	1.165.000,00
zweckgebundene Rücklage	525.000,00	0,00	0,00	0,00	525.000,00
	1.690.000,00	0,00	0,00	0,00	1.690.000,00
Gesamt:	18.310.000,00	0,00	1.360.000,00	0,00	19.670.000,00

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

Jahresabschluss- und Prüfungskosten € 54.980,78
 Personalkostenrückstellungen € 57.484,28

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Nettobuchwerte	
	01. Jan 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	01. Jan. 2020 EUR	Zuführungen EUR	Auf- sungen EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	78.823,25	0,00	0,00	78.823,25	78.816,25	0,00	0,00	78.816,25	7,00	7,00
	78.823,25	0,00	0,00	78.823,25	78.816,25	0,00	0,00	78.816,25	7,00	7,00
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	50.816.951,76	1.161.298,85	0,00	51.978.250,61	21.438.969,91	1.062.039,85	0,00	22.501.009,76	29.477.240,85	29.377.981,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.115.582,45	0,00	0,00	3.115.582,45	872.331,16	56.201,00	0,00	928.532,16	2.187.050,29	2.243.251,29
Grundstücke ohne Bauten	1,02	35.000,00	0,00	35.001,02	0,00	0,00	0,00	0,00	35.001,02	1,02
Technische Anlagen und Maschinen	6.440,05	0,00	0,00	6.440,05	5.158,05	396,00	0,00	5.554,05	886,00	1.282,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	582.112,73	2.443,87	0,00	584.556,60	435.355,73	38.973,87	0,00	474.329,60	110.227,00	146.757,00
Bauvorbereitungskosten	34.564,48	0,00	0,00	34.564,48	0,00	0,00	0,00	0,00	34.564,48	34.564,48
	54.555.652,49	1.198.742,72	0,00	55.754.395,21	22.751.814,85	1.157.610,72	0,00	23.909.425,57	31.844.969,64	31.803.837,64
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.425.964,63	0,00	0,00	2.425.964,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2.425.964,63	2.425.964,63
Andere Finanzanlagen	4.000,00	58,90	0,00	4.058,90	0,00	0,00	0,00	0,00	4.058,90	4.000,00
	2.429.964,63	58,90	0,00	2.430.023,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.430.023,53	2.429.964,63
Anlagevermögen insgesamt	57.064.440,37	1.198.801,62	0,00	58.263.241,99	22.830.631,10	1.157.610,72	0,00	23.988.241,82	34.275.000,17	34.233.809,27

9. Bei den Sonderposten handelt es sich um KfW-Tilgungszuschüsse, sie werden über die Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude aufgelöst.
Die Auflösung im Jahr 2020 betrug 23.220,00 €.
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	15.895.375,77	1.586.878,00	3.106.073,36	11.202.424,41	14.193.687,01	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.930.966,56	1.930.966,56				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	152.463,57	152.463,57				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.811,48	155.811,48				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66.145,28	66.145,28				
Sonstige Verbindlichkeiten	45.694,32	39.456,70		6.237,62		
Gesamtbetrag	18.246.456,98	3.931.721,59	3.106.073,36	11.208.662,03	14.193.687,01	GPR*

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 57.756,00 € Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

- Die Genossenschaft hat eine Patronatserklärung zugunsten der Genossenschaft Generationensolidarität eG abgegeben, in der sie sich verpflichtet, diese Genossenschaft finanziell so auszustatten, dass diese ihren Darlehensverpflichtungen gegenüber der NRW-Bank jederzeit nachkommen kann. Mit einer Inanspruchnahme rechnet der Vorstand der Kölner Gartensiedlung eG nicht, da die Genossenschaft Generationensolidarität eG ihren Zahlungsverpflichtungen bisher nachkommen konnte. Es bestehen keine weiteren 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 €	71.718,36 €	11.166,76 €
Genossenschaft Generationensolidarität eG	stille Einlage	2.400.000,00 €	2.052.031,36 €	- 52.099,16 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

6. Mitgliederbewegung:

		Mitglieder
Stand 1. Januar 2020		1.484
Zugang		57
Abgang	./.	62
- Kündigungen	29	
- Übertragungen	7	
- Verstorben	13	
- Ausschluss	13	
Stand 1. Januar 2021		<u>1.479</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um 1.650,00 €
auf 1.548.527,48 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 3.000,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich zum 01.01.2021 auf 886.800,00 €

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Claudia Steinberg,	Geschäftsführerin	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Albert Klette,	Speditionskaufmann	kaufmännisches Vorstandsmitglied
Hans Peter Juretzki,	Geschäftsführer	
Richard Braun,	techn. Angestellter	

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Hemmersbach,	Elektroinstallateur	Vorsitzender
Boris Müller,	Gepr. Immobilienverwalter	stellv. Vorsitzender
Peter-Simon Bovelet	Zimmermann	
Heiko Braun,	Abteilungsleiter	
Stefanie Egbert	Mediendesignerin	
Bernhard Garisch,	Dipl. Betriebswirt	

E. Verwendung Jahresüberschuss

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss unter Einbeziehung des Gewinnvortrags wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2019	102.564,27 €
Jahresüberschuss 2020	1.555.344,51 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	160.000,00 €
in die Bauerneuerungsrücklage	1.200.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnungen in 2021	297.908,78 €

F. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein werden, ist mit Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen zu rechnen. Weiterhin erwarten wir bei Fortdauer der Situation Verzögerungen bei der Neuvermietung von Wohnungen, welche Erlösschmälerungen zur Folge hat. Des Weiteren können sich Risiken aus der verzögerte Fertigstellungen von Modernisierungs-, und Instandhaltungsmaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie ihrer möglichen Auswirkungen auf die Liquidität und den Jahresüberschuss noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Der Vorstand geht weiterhin von der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prämisse) aus. Wesentliche entwicklungsbeeinträchtigende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die die Fortführung der Genossenschaft gefährden könnten, sind für das Geschäftsjahr 2021 nicht zu erwarten.

Köln, 14. Oktober 2021

Der Vorstand



Claudia Steinberg

Hans Peter Juretzki

Albert Klette

Richard Braun

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, 18. Oktober 2021

Der Aufsichtsrat



Frank Hemmersbach
- Vorsitzender -



Boris Müller
- stellv. Vorsitzender -



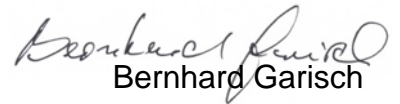
Heiko Braun
- Schriftführer -



Peter-Simon Bovelet



Stefanie Egbert



Bernhard Garisch

Bericht des Vorstandes

Lagebericht 2020

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.



Gründungsmitglied Mathias Brüggem

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 31.12.2020 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 31.12.2020 unverändert insgesamt 1.152 Wohnungen mit einer Nutz- und Wohnfläche von 70.970,26 m² 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 31.12.2020, 14 gewerbliche Einheiten, 95 Garagen, 169 Parknischen, 4 Kinderspielplätze und 7 eigengenutzte Objekte (1 Verwaltungsgebäude mit Genossenschaftszentrum, 4 Werkstätten und 2 Lagerkeller) im Eigentum der Genossenschaft.

Eine starke Genossenschaft – ein starkes Stück Wohnen

Eine starke Genossenschaft ist ein starkes Stück Wohnen - trotz vieler Veränderungen auch in der Zukunft. Wohnen ist ein existenzielles Recht eines jeden Menschen und darf nicht zum Spielball von Spekulanten werden – das war schon der Leitsatz der Gründerväter der Kölner Gartensiedlung. Und diese gemeinsame soziale Verantwortung zählt bis heute und unterscheidet sozial orientierte Wohnungsgenossenschaften von sehr vielen Immobilienunternehmen und ganz sicher von den Heuschrecken unter ihnen. Doch eine Genossenschaft ist nur so stark wie ihre Mitglieder treu sind – nur zusammen bilden sie eine starke Gemeinschaft

2. Wirtschaftsbericht

Allgemeine wirtschaftliche Lage

2020 war durch die Corona Krise geprägt. Der wirtschaftliche Aufholprozess hat sich zuletzt weiter fortgesetzt, aber der Verlauf der Pandemie stellt ein Risiko dar. In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung stark eingebrochen und lag im zweiten Quartal um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019-

Im Oktober waren überwiegend weitere Steigerungen der Wirtschaftsleistung zu beobachten. Die wirtschaftliche Erholung legt jedoch angesichts des neuen Lockdowns eine Pause ein. Pandemiebedingt ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 insgesamt um 5,0 % zurückgegangen, nachdem es zehn Jahre lang zuvor Jahr für Jahr zunahm.

Anfang November 2020 kam es zu einem Teil-Lockdown und es wurden weitere Maßnahmen zur Verringerung der sozialen Kontakte beschlossen. Diese belasten vor allem das Gastgewerbe sowie Unternehmen in den Sektoren Freizeit und Tourismus. Der darauffolgende „harte“ Lockdown betraf nun auch weitere Bereiche. Alles in allem dürfte das Wirtschaftswachstum in Deutschland einen merklichen Dämpfer erhalten.

Arbeitslosenquote bei 5,9 Prozent

Die Folgen der Corona Krise werden Verbraucher, Arbeitnehmer und Unternehmen noch lange beschäftigen - Obwohl das Kurzarbeitergeld von vielen Betrieben in Anspruch genommen wurde und auch noch wird, seien bis August 670.000 Arbeitsplätze weggefallen.

Nach gegenwärtigem Stand wird die Corona-Pandemie erheblichen Einfluss auf die Zahl der Arbeitslosen haben. Die Arbeitslosenquote lag im September mit 6,2 Prozent um 1,1 Prozentpunkte über dem Vorkrisenmonat März und sogar 1,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Das politische Instrument der Kurzarbeit konnte aber mehr Arbeitslosigkeit verhindern. Zudem schützt ein umfassendes Konjunkturpaket der Bundesregierung den Arbeitsmarkt. Einige Branchen wie der Tourismus, die Gastronomie, der Luftverkehr und die Veranstalter und Künstler sind jedoch schwer getroffen. Im vergangenen Jahr waren in Deutschland im Schnitt knapp 2,7 Millionen Menschen arbeitslos - 480.000 mehr als im Vorjahr.

Die konkreten Auswirkungen werden sich wohl erst 2021 zeigen.

Immobilienwirtschaft

Die positiven Rahmenbedingungen, mit dem nach wie vor niedrigen Zinsniveau, lassen die Baubranche weiterhin boomen. Ende 2019 gab es in Deutschland 42,5 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, stieg der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 % oder 277 400 Wohnungen. Trotz der steigenden Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Bei dem freifinanzierten Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung bei 87%, bei dem geförderten Mietwohnungsbau nur bei 32%.

In den Städten wird es enger

Der Mangel an Wohnraum führt dazu, dass Menschen in den sieben größten Städten Deutschlands

– das sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf –

näher zusammenrücken. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nahm hier nach Ergebnissen des Mikrozensus zwischen 2010 und 2018 um 1,7 auf 39,2 Quadratmeter ab. Der knapper werdende Wohnraum wird zunehmend geteilt: Lebte 2010 in diesen Metropolen noch in mehr als jeder zweiten Wohnung (51 %) eine Person, war dies acht Jahre später nur noch bei 45 % der Wohnungen der Fall. Der Anteil der von zwei Personen bewohnten Wohnungen stieg in dieser Zeit von 30 auf 32 % und der von drei und mehr Personen bewohnten Wohnungen von 19 auf 22 %.

Als mögliche Folge daraus gewinnen in den sieben größten Städten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zehn und mehr Wohnungen an Bedeutung: Ihr Anteil bei den Eigentümerwohnungen im „Neubau“ ab 2011 stieg um 15 Prozentpunkte auf 39 %, bei Mieterwohnungen auf 72 % (+14 Prozentpunkte).

Diese Verknappung des Wohnraums bleibt ein Phänomen der Städte. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland blieb zwischen 2010 und 2018 bundesweit konstant bei etwas mehr als 45 m².

Steigende Nachfrage führt zum Baustau

Immobilienunternehmen, Politik und Bauverwaltungen versuchen der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Das lässt sich an den jährlich erteilten Baugenehmigungen ablesen. Diese haben sich seit 2009 von etwa 178.000 auf fast 347.000 im Jahr 2018 nahezu verdoppelt. Der Höchstwert von mehr als 375.000 erteilten Baugenehmigungen wurde bereits im Jahr 2015 erreicht. Seitdem ist diese Zahl leicht rückläufig.

Für den bestehenden Wohnungsmangel entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt.

Im Jahr 2020 wurden in Köln insgesamt 2.013 Wohnungen bezugsfertig gemeldet. Dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Minus von 7,4 Prozent (-162 Wohnungen). Der Bauüberhang, also die insgesamt bereits genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen, lag Ende 2019 bei 7 236 Wohnungen. Im Jahr 2020 wurde davon mit 2.013 Wohnungen etwas mehr als ein Viertel (28%) realisiert (32% - 2019). Bezogen auf die Ende 2019 bereits im Bau befindlichen 4.526 Wohnungen lag der Fertigstellungsanteil bei 45 Prozent (55% - 2019). Rund 90 Prozent der fertiggestellten Wohnungen sind durch Neubau entstanden, der Rest (195 Wohnungen) durch Um- und Ausbau im Wohnungsbestand. Rund 60 Prozent der fertig gebauten Wohnungen gehören zu Wohnungsunternehmen. Mit jeweils einem Anteil von knapp einem Drittel wurden 2- und 3-Zimmer Wohnungen am häufigsten gebaut. 11 Prozent waren Einraumwohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung fällt 2020 mit 83 qm etwas niedriger (-2 qm) aus als 2019.

Immobilienmarkt Köln

Köln weiterhin eine beliebte Zuzugsstadt in NRW

Die Nachfrage nach Wohnungen in Köln ist weiterhin hoch. Dies liegt auch weiterhin an dem Wachstum der Bevölkerung. Dieser Trend der letzten Jahre setzt sich weiter fort. Die Einwohnersteigerung fiel mit 0,2% etwas geringer als die Vorjahre aus. Zurzeit liegt die Einwohnerzahl Kölns bei rund 1.100.000 Bürgerinnen und Bürgern.

Die Größenstruktur neuer Wohnungen hat sich verändert. Rund die Hälfte aller genehmigten Wohnungen ist mit ein bis zwei Zimmern ausgestattet. Der Anteil dieser kleinen Wohnungen hat sich in den letzten 10 Jahren verdreifacht. Seit dem Zensus 2011 hat sich die Bewohnerzahl um 66.700 Personen erhöht. Seit Beginn des vorangegangenen Jahrzehnts sind die Wohnungsmieten um rund 47% beziehungsweise die Preise für Eigentumswohnungen um 70% gestiegen. Dies geht aus dem vdpResearch „Wohnungsmarkt Köln 2019“ hervor.

Der öffentliche geförderte Wohnungsbau blieb im vorigen Jahr erneut unter den von der Politik gesetzten Zielen. Stadtweit sind 756 Wohneinheiten mit einer Mietpreisbindung errichtet worden.

Entsprechend bleibt der Wohnungsmarkt weiter angespannt. Gemäß dem Bericht „Die Entwicklung des Kölner Wohnungsmärkte 2020“ von Kampmeyer Immobilien beträgt die durchschnittliche Bestandsmiete 12,30€ und bei Neubaumiete sogar 14,60€ je Quadratmeter Wohnfläche.

Der Bedarf an Wohnungen ist enorm groß, allerdings schwer zu schätzen. Die Zielmarke von 6.000 fertiggestellten neuen Wohnungen pro Jahr, die sich die Stadtverwaltung Kölns gesetzt hat, wird voraussichtlich erneut unterschritten. Eine Entspannung am Kölner Wohnungsmarkt ist entsprechend nicht in Sicht. Auch die dafür benötigten Grundstücke sind Mangelware.

Die Pandemie, mit der wir jetzt seit dem Winter 2019 beschäftigt sind, hatte keinen merklichen Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung in Köln. Steigende Auftragsauslastungen des Baugewerbes und Materialkosten, haben vielmehr dazu geführt, dass zu den hohen Grundstückskosten auch noch steigenden Baukosten hinzukamen.

Es wird Zeit, dass Politik und Verwaltung, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft ein schlüssiges und schnell umsetzbares Konzept erarbeitet. 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 darf.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 77 (78) Wohnungen den Mitgliedern zur Nutzung neu überlassen. Bei 21 Neuvermietungen handelte es sich um Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand sind dies 6,68 % (Vorjahr 6,59 %). Bei unseren Garagen/Stellplätzen fanden 16 Mieterwechsel statt.

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 m²-Preis mitnehmen. Wurde zum Beispiel für eine 68 m² Wohnung eine Kaltmiete von 224,- € (= 3,29 €/m²) gezahlt würde die Kaltmiete in einem 39 m² Appartement, in einem unserer Seniorenwohnhäuser, 128,31 €/Monat (=3,29 € * 39 m²) 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 6.431 T€ um 112 T€ auf 6.543 T€ und stellen weiterhin über 92 % 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 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.020 T€ erwartet.

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

Angaben in T€	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Betriebliches Ergebnis	+ 1.768	+ 1.602	+ 1.507	+ 1.859	1.674	855	1.010	978
Finanzergebnis	./ 215	./ 220	./ 262	./ 274	+ 1	./ 3	./ 11	+ 6
Betriebsneutrales Ergebnis	0	0	0	0	5	16	41	4.876
Ergebnis vor Abzug von Ertragssteuern	+ 1.553	+ 1.382	+ 1.245	+ 1.585	1.680	868	1.040	5.860

Ertragssteuern	0	0	0	0	./ 15	./ 7	./ 82	./ 28
Jahresüberschuss	+ 1.555	+ 1.382	+ 1.245	+ 1.585	1.665	861	958	5.832
Gewinnvortrag	+ 102	+ 100	+ 95	+ 90	+ 84	+ 83	+ 75	+ 43
Einstellungen in Rücklagen	./1.360	./1.380	./1.240	./1.580	./1.660	./ 860	./ 950	./5.800
Bilanzgewinn	+ 298	+ 103	+ 100	+ 95	+ 90	+ 84	+ 83	+ 75

Wegen des weiterhin bestehenden Instandhaltungsdrucks und der für die folgenden Jahre vorgesehenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 297.908,78 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.

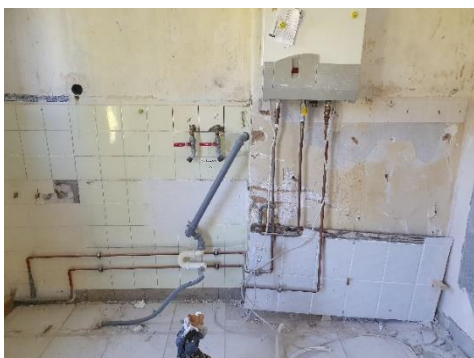
Instandhaltung

In dem Betrag von 1.082 T€ (Vorjahr 938 T€) sind auch Aufwendungen aus Versicherungsschäden (Sturmschäden / Schäden aus Rohrbrüchen etc.) sowie Schönheitsreparaturen enthalten. Hierfür wurden von Versicherungen und Anderen 58 T€ erstattet.

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 2020 (Vorjahr 56) lassen sich in folgende Kostenkategorien aufteilen:

Modernisierungsmaßnahmen:

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

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 2019 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 6,80 und 8,50 € = mittlerer Wert 7,65 €/m²

Für Wohnungen um die 60 m² in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden: zwischen 6,90 und 9,50 € = mittlerer Wert 8,20 €/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 9,10 € und 11,90 €; somit einem mittleren Wert von 10,50 €/m².

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:

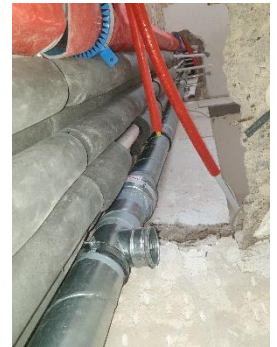
Metternicher Str. 19 bis 29



Die Häuser Metternicher Straße 19 bis 29 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 nun im Herbst 2021.



Bickendorf:

Seniorenwohnhaus Akazienweg 2



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

Im Berichtsjahr 2020 wurden folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:



- Erneuerung der Strangleitungen für Wasser und Heizung im letzten Gebäudestrang
- Erneuerung der Heizkörper in den entsprechenden Wohnungen
- Sanierung der Bäder
- Anpassung der Böden durch den erweiterten Wohnraum
- Aufräumarbeiten in den Kellerräumen
- Sanierung des Gemeinschaftsraumes im Keller
- Neugestaltung des Hauseingangsbereiches



Im Berichtsjahr haben wir rund 1,018 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 2023 beginnen können.

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.

Erstmals wurde seitens des zuständigen Amtes der Antrag mit der Forderung nach einem Artenschutzgutachten

zurückgewiesen. 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 2022.

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.

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 konnte in 2020 durch die allesbestimmende „Coronapandemie“ nicht genutzt werden. Durch die Coronaschutzverordnung wurde und wird auch weiterhin das gesellschaftliche Miteinander bestimmt. Diese gelten auch für die Nutzung des Friedrich-Ebert-Saal. Wir hoffen aber sehr in den kommenden Monaten die Türen wieder – unter Einhaltung der bestehenden Regeln – öffnen zu können. Wir freuen uns darauf bald wieder als vielseitige Veranstaltungsstätte zur Verfügung stehen zu können. 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.

Informationen auch auf unserer Internetseite: www.koelnergartensiedlung.de

Personalwesen

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2020 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.

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

Auch im Jahr 2022 freuen sich unsere Kollegen darauf für unsere Mitglieder schnell, zuverlässig und stets freundlich agieren zu können.



Finanzielle Leistungsindikatoren der GWG Kölner Gartensiedlung (Kennzahlziffern)

	in	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapital (langfristig)	T €	21.572	20.004	18.639	17.396	15.831	14.171	13.338	12.338 ₈
Eigenkapitalquote	%	50,6	48,9	47,6	49,3	49,4	47,4	45,1	41,2
Eigenkapitalrentabilität	%	7,2	6,9	6,7	9,1	10,5	6,1	7,8	47,3
Umsatzerlöse	T €	7.020	6.690	6.630	6.496	6.383	5.999	6.076	6.296
Cashflow	T €	2.712	2.511	2.327	2.559	2.531	1.666	1.665	6.892
Sollmieten	T €	4.930	4.858	4.810	4.741	4.649	4.517	4.407	4.475

Finanz- und Vermögenslage

Die Investitionen im Sachanlagevermögen beliefen sich auf 1.198 T€. Die Finanzierung der ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der bebauten Grundstücke – von 31.664 T€ erfolgte durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 34.254 T€. Durchgeführte Investitionen wurden im Geschäftsjahr fristgerecht durch den Einsatz von Eigenmitteln finanziert.

Das langfristige Eigenkapital hat sich von 20.006 T€ um 1.566 T€ auf 21.572 T€ erhöht. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 50,6 % (Vorjahr 48,9 %). 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 im hauptsächlichen darin, geeignete Maßnahmen einzuleiten um wesentliche Bedrohungen und Beeinträchtigungen des Unternehmens rechtzeitig zu erkennen und abzuwenden. Trotz der bestehenden Covid19- Pandemie, können wir keine wesentlichen Risiken für die Kölner Gartensiedlung e.G. erkennen. Zu den zunächst befürchteten gestiegenen Mietausfällen aufgrund der Pandemie ist es bislang nicht gekommen. Weiterhin finden mit dem Vorstand regelmäßige Besprechungen bezüglich anstehender Vermietungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt. Hier kam es im Berichtsjahr durch starke Unwetter und Materialengpässen zu großen zeitlichen Verzögerungen. Diese werden sich auch in den folgenden Jahren bei der Umsetzung von geplanten Maßnahmen bemerkbar machen.

Daher haben wir bereits vor Jahren mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen begonnen und werden diese auch in Zukunft weiter umsetzen.

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

So werden Fassaden wärmegeklämmt, 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.

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 Vorstands-

mitglieder 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 2020 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 freierwerdende Wohnungen modernisieren.

Die zukunftsbezogene Bestandsfähigkeit der Kölner Gartensiedlung eG gemäß Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Geschäftsbereich ist nach unseren Einschätzungen gesichert. Der Fortbestand der Genossenschaft ist langfristig gewährleistet.

Die Pandemie, mit der wir jetzt seit dem Winter 2019 beschäftigt sind, hatte keinen merklichen Einfluss auf die Wohnungsmarktentwicklung in Köln. Steigende Auftragsauslastungen des Baugewerbes und Materialkosten, haben vielmehr dazu geführt, dass zu den hohen Grundstückskosten auch noch steigenden Baukosten hinzukamen. Ebenfalls ist es schwer Fachkräfte für die sich anhäufenden Maßnahmen zu finden. Dies stellt die Kölner Gartensiedlung in Zukunft vor ein größeres Problem, da so vermehrt Leerstände zu verzeichnen sein werden.

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 an.

Aufsichtsrat und Vorstand werden sich in 2021 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 sollten dann zum Jahr 2022 durchgeführt werden. Durch die Corona Krise hat der Vorstand mit dem Aufsichtsrat gemeinsam beschlossen, diese Anpassung zu verschieben.

Vorgesehene Maßnahmen

Im Zuge der begonnenen und zwischenzeitlich abgeschlossenen Maßnahmen ist für die Jahre 2021 und 2022 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. Diese wurde dann auch im November 2020 in die Tat umgesetzt.

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 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:

Dachausbau

Nachdem wir im laufenden Geschäftsjahr die Dachgauben des Hauses Sandweg 125 ausgebaut haben ist für die Jahre 2022 und 2023 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 Förderinstitutionen 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 konnte mit der Abgabe einer Patronatserklärung durch die KGS e.G. sichergestellt werden. Um eine zeitnahe Erstvermietung erreichen zu können haben wir die bisher entstandenen Baukosten Stand 31.12.2020 in Höhe von 5,7 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 m² entstehen.



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

Hier gilt ebenfalls, dass wir, sobald konkrete und umsetzbare Planungsvarianten entwickelt sind, nach Beratung in Aufsichtsrat und Vorstand, diese mit den Genossinnen und Genossen vor Ort vorstellen und diskutieren werden.

Art und Umfang, insbesondere aber auch der zeitliche Ablauf unserer Bemühungen, 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 14. Oktober 2021

Der Vorstand


Hans Peter Juretzki


Claudia Steinberg


Richard Braun


Albert Klette



Bericht des Aufsichtsrates

Liebe Genossinnen, liebe Genossen, meine Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der GWG Kölner Gartensiedlung e.G. ist nach § 24 der Satzung ordnungsgemäß besetzt. Da es im Jahr 2020, bedingt durch die Corona Pandemie keine Generalversammlung gegeben hat, bleibt der Aufsichtsrat unverändert besetzt.

Das Gremium setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender:	Frank Hemmersbach
Stellv. Vorsitzender:	Boris Müller
Schriftführer:	Peter Simon Bovelet
Stellv. Schriftführer:	Heiko Braun
Aufsichtsratsmitglieder:	Stefanie Egbers und Bernd Garisch

Der Aufsichtsrat ist gemäß Satzung und Gesetz seiner Pflicht nachgekommen, die Tätigkeit des Vorstandes laufend zu überwachen.

Trotz der Corona Pandemie hat der Aufsichtsrat 9 Termine wahrgenommen.

4 Aufsichtsratssitzungen sowie 5 gemeinsam mit dem Vorstand. Von diesen Terminen war einer mit dem Prüfverband DHV sowie ein Besichtigungstermin zum Thema „Wohnbestand in Bickendorf“. Einige Sitzungen fanden durch die Pandemie nur digital statt.

Der Aufsichtsrat hat alle, seiner Zuständigkeit unterliegenden Fragen behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Aus dem Aufsichtsrat sind projektbezogene Ausschüsse weiterhin aktiv, die zur Wahrnehmung unserer Aufgaben wie folgt besetzt wurden:

- Revisionskommission: Stefanie Egbers, Boris Müller, Bernd Garisch, Heiko Braun
- Wohnungsbau und Fachkommission: Boris Müller, Peter Simon Bovelet, Frank Hemmersbach
- Mietkommission: Stefanie Egbers, Bernd Garisch, Frank Hemmersbach
- Qualitäts- und Servicekommission: bleibt vorläufig unbesetzt.

In allen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat 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 unserer Genossenschaft.

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

- Der Jahresabschluss 2020 und die Erörterungen mit der Verbandsprüferin Fr. Busch (DHV)
- Die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft in der Pandemie
- Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, wie die Modernisierung / Instandsetzung der Immobilien Zollstock – Metternicherstr., Bickendorf – Seniorenwohnhaus Akazienweg 2 und Dünwald.
- Personelle Entwicklung sowie Einrichtung von Praktikums- und Ausbildungsstellen.

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

Auch im Geschäftsjahr 2020 befasste sich der Aufsichtsrat 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 2 Sitzungen die Buchführung einschließlich des Zahlungsverkehrs und des Belegwesens, das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Hier gab es keinerlei Beanstandungen. Zu verschiedenen Vorgängen gab die Revisionskommission Empfehlungen und Anregungen. Ein Termin musste aufgrund der Corona Pandemie ausfallen.

Die Wohnungs- und Fachkommission hat sich in organisierten Ortsteilbegehungen auch wieder über den Stand von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen informiert.

Die Prüferin des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V. hat in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand, über die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen des Geschäftsjahres 2020, 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.

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 2020, dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020 zu.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- den Lagebericht des Vorstandes
- den Jahresabschluss
- den Bericht des Aufsichtsrates
- den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von **297.908,78 €** auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

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

Köln, den 21. Oktober 2021


Frank Hemmersbach
Aufsichtsratsvorsitzender

Protokoll der Generalversammlung 2020

Aufgrund der Corona Pandemie konnte im Jahr 2020 keine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Diese soll im Jahr 2021 nachgeholt werden

Nachruf

Im Berichtsjahr 2020 haben wir das Ableben folgender Mitglieder zu beklagen, die zum größten Teil seit vielen Jahren, in einigen Fällen über Jahrzehnte, der Genossenschaft angehörten.

Krohn, Kurt	(†28.05.2018)
Weber, Horst	(† 22.02.2019)
Eschweiler, Karl	(† 17.05.2019)
Adick, Manfred	(† 02.01.2020)
Braun, Hans Richard	(† 25.01.2020)
Hoß, Gottfried Johann Josef	(† 29.04.2020)
Braun, Josephine Braun	(† 27.04.2020)
Klein, Friedrich	(† 06.06.2020)
Kinder, Roswita	(† 02.07.2020)
Pohlen, Udo	(† 04.07.2020)
Utgenannt, Ruth	(† 12.07.2020)
Krahforst, Matthias	(† 21.09.2020)
Furkel, Irmgard	(† 06.10.2020)
Decker, Wilhelm	(† 25.10.2020)

Wir wollen den verstorbenen Mitgliedern ein ehrendes Andenken bewahren.

Ihr Kontakt zur



Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft

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
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

Wohnbereich Bickendorf:
Frau Christiane Louis-Luxem
Tel.: 0221 / 953 20 4 - 30
E-Mail: Louis-Luxem@koelnergartensiedlung.de

Wohnbereich Dünwald:
Frau Heike Bosch
Tel.: 0221 / 953 20 4 - 29
E-Mail: Klette@koelnergartensiedlung.de

Buchhaltung / Mietkontenabfrage:
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 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!