



## Rückblick auf das Geschäftsjahr 2004

Mit dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2004 können wir zufrieden sein. Die anhaltend gute Ertragsentwicklung spiegelt sich mit einem Jahresüberschuss von 298.690,80 Euro wider, der im Wesentlichen im Bereich der Hausbewirtschaftung erzielt wurde.

Sämtliche geplanten Maßnahmen im Bau- und Instandhaltungsbereich konnten im Berichtsjahr durchgeführt werden. So wurde zum Abschluss der Sanierungs- und Ausbaumaßnahme in der Ranke-/Raumerstr. zum 01. April 2004 eine Tiefgarage mit insgesamt 69 Stellplätzen fertig gestellt, wovon 28 Stellplätze der Genossenschaft „Am Vorgebirgspark“ eG und 41 Stellplätze unserer Genossenschaft zuzuordnen sind. Einschl. der nachträglich noch angefallenen Kosten für die Geschäftsstellenerweiterung sowie der Sanierung Ranke-/Raumerstr. konnten insgesamt rd. 1.000 TEUR aktiviert werden.

In 29 Wohnungen wurden umfassende Wertverbesserungen als Einzelmodernisierungen wie Heizungseinbauten, Badumbauten, Erneuerung von Versorgungsleitungen, Grundrissveränderungen u.ä. durchgeführt. Von den angefallenen Gesamtkosten in Höhe von 705 TEUR konnten rd. 225 TEUR aktiviert werden.

In Köln Sülz (Lechenicherstr. 21 – 25 sowie Gerolsteinerstr. 119) wurden in 35 Wohnungen neue Fenster für rd. 89 TEUR eingebaut.

Für Kellertrocknungslegungsmaßnahmen in der Raderbergerstr. 104 – 110 haben wir rd. 88 TEUR aufwenden müssen.

Die Gesamtinvestitionen aus der Bau-Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit betragen somit mehr als 2.260 TEUR.

Da die Bewirtschaftung unseres Bestandes nach wie vor den Schwerpunkt der Tätigkeit unserer Genossenschaft bildet, erhalten diese Maßnahmen die Substanz unseres Wohnungsbestandes und kommen somit unmittelbar und langfristig unseren Mitgliedern zugute.

Der Wohnungsbestand beträgt unverändert zum Vorjahr 884 Wohnungen in 119 Gebäuden. Aufgrund Erstvermietung der Tiefgarage in der Raumerstr. werden nunmehr 106 Garagen, 37 Abstellplätze sowie 10 gewerbliche Einheiten zum 31.12.2004 inventarisiert.

Die Fluktuationsquote verringerte sich von 8,3 % auf 7,2 % in 2004. Es fanden 64 Mieterwechsel statt, wovon 12 Mitglieder

## Einladung zur Mitglieder- versammlung am 12. April 2005

**18.00 Uhr, im Pfarrsaal/Kindertagesstätte St. Nikolaus,  
Berrenrather Straße 256 in Köln Sülz**

*Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass an der Mitgliederversammlung bitte nur stimm-  
berechtigte Mitglieder unserer Genossenschaft teilnehmen können.*

*Ausnahme bilden selbstverständlich wie bisher Begleitpersonen stimmberechtigter  
Teilnehmer, die aufgrund von körperlichen Behinderungen Hilfe benötigen.*

### Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Vorlage des Lageberichtes des Vorstandes für das Jahr 2004 und Vorlage des Jahresabschlusses 2004 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2003
5. Beratung über
  - a) den Lagebericht des Vorstandes
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates
  - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung vom 31.01.2005
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2004 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
7. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes
8. Entlastung des
  - a) Vorstandes
  - b) Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Geschäftliche Mitteilungen

*Der Jahresabschluss 2004 liegt in der Zeit vom 01. April bis 11. April 2005 zur  
Einsichtnahme in der Geschäftsstelle, Raumerstraße 5, während der üblichen  
Geschäftszeiten aus*

*Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Grundstein“ eG  
Gernot Klamp*

innerhalb unseres Bestandes mit einer neuen Wohnung versorgt werden konnten.

Leerstände waren lediglich im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zu verzeichnen. Demzufolge betragen die Mietausfälle bezogen auf die Umsatzerlöse lediglich 0,5 % und sind gegenüber dem Vorjahr sogar noch gesunken.

Durch 42 Aufkündigungen bzw. 53 Neuaufnahmen erhöhte sich unser Mitgliederbestand zum 31. Dezember 2004 auf nunmehr 1.082 Mitglieder.

**Achtung Autofahrer:** Am besten parken Sie auf dem Auerbachplatz. Gehen Sie dann zur Sülzburgstraße, diese rechts herunter bis zur Berrenrather Straße. Dort biegen Sie links ab und nach ca. 50 m finden Sie dort unsere Tagungsstätte auf der linken Seite.





## Bilanz zum 31. Dezember 2004

AKTIVA	2004 EURO	2003 EURO	PASSIVA	2004 EURO	2003 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.236,20	5.257,05	Geschäftsguthaben	1.387.293,59	1.365.837,87
Grundstücke mit Wohnbauten	14.793.762,87	14.208.893,48	Ergebnisrücklagen	4.833.489,28	4.587.760,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.207,88	53.535,42	Rückstellungen	518.503,16	609.653,25
Bauvorbereitungskosten	3.533,67	3.533,67	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.067.028,17	8.025.642,17
Anlagen im Bau	0,00	605.579,00	Erhaltene Anzahlungen	982.861,29	943.322,50
Unfertige Leistungen	919.727,56	891.291,40	Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.214,53	12.674,54
Andere Vorräte	13.006,69	8.922,97	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196.690,71	431.245,60
Forderungen aus Vermietung	23.360,43	23.412,63	Sonstige Verbindlichkeiten	16.725,55	14.838,89
Sonstige Vermögensgegenstände	33.169,84	8.824,30	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>298.690,80</b>	<b>340.874,52</b>
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	139.565,49	114.280,16	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	240.000,00	284.000,00
Bausparguthaben	74.015,97	123.817,10	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>58.690,80</b>	<b>56.874,52</b>
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	910,48	502,16	<b>Bilanzsumme</b>	<b>16.073.497,08</b>	<b>16.047.849,34</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>16.073.497,08</b>	<b>16.047.849,34</b>			

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2004 EURO	2003 EURO
Umsatzerlöse a.d. Hausbewirtschaftung	3.966.360,02	3.802.646,67
Bestandserhöhung unfert. Leistungen	28.436,16	64.443,40
Andere aktivierte Eigenleistungen	40.910,86	56.578,73
Sonstige betriebliche Erträge	107.421,40	180.262,61
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.915.622,47	2.057.873,93
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.227.505,97</b>	<b>2.046.057,48</b>
Löhne und Gehälter	431.970,20	411.767,83
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	128.942,49	138.619,37
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	665.062,59	531.130,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen	150.067,21	104.016,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.098,30	16.461,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	455.910,06	436.501,03
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>401.651,72</b>	<b>440.484,31</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Sonstige Steuern	102.960,92	99.609,79
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>298.690,80</b>	<b>340.874,52</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen	240.000,00	284.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>58.690,80</b>	<b>56.874,52</b>

### Mitgliederbewegung im Jahre 2004

Mitgliederbestand am 1. 1. 2004	1.071
Zugang an Mitgliedern	53
Abgang an Mitgliedern	42
<b>Mitgliederbestand am 31.12.2004</b>	<b>1.082</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um **EURO 8.580,00** vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf **EURO 843.960,00**.

Der Vorstand  
Bündgens      Heikaus      Hauck

Köln, den 17. März 2005

