

Rückblick in Zahlen auf das Geschäftsjahr 2008

Modernisierung von 27 Wohnungen, teilweise mit Grundrissänderung	632 TEUR
Fenstererneuerung	149 TEUR
Haustürerneuerung, Sprechanlagen, Treppenhauassanierung	65 TEUR
Kellerabdichtungen	15 TEUR
Elektro-Check-Arbeiten	10 TEUR
Fassadensanierung sowie teilweise Balkonanbau	365 TEUR
Sanierung und Dachgeschossausbau Schlegelstraße	3.125 TEUR
Neubau Freiligrathstraße	1.611 TEUR
Grundstückserwerb Freiligrathstraße	675 TEUR
Summe:	6.647 TEUR
Daneben erfordern regelmäßige laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Aufwendungen in Höhe von rund	400 TEUR

Bitte nicht rauchen!

Ob im Hof oder auf dem Balkon - qualmende Grills sorgen immer wieder für Ärger mit den Nachbarn. Hinzu kommt: Der Rauch ist extrem ungesund. Nochmals unsere Bitte: Nehmen Sie Rücksicht auf Ihre Nachbarn - ungebetene Grillgerüche in der Wohnung sind wirklich nicht angenehm. Laden Sie Ihren Nachbarn doch einfach zum Grillen ein. Danke.



Auch 2009: Wer hat den schönsten Balkonschmuck beim Grundstein?

Auch im Jahre 2009 möchten wir alle unsere Mieter und Mieterinnen auffordern, an unserem Wettbewerb um die schönste Balkonbegrünung teilzunehmen.

Die Teilnahmebedingungen sind unverändert. Informieren Sie uns beispielsweise über eine gelungene Balkonbegrünung in Ihrer Nachbarschaft oder melden Sie sich doch direkt selbst bei uns - sei es persönlich oder telefonisch

„Begutachtet“ werden die Verschönerungen erneut von „sachkundigen Laien“ aus den Reihen unseres Aufsichtsrates.

Es winkt eine kleine finanzielle Anerkennung für die Sieger. Das Ergebnis der Mitmachaktion wird auf unserer Homepage www.dergrundstein.de zu bewundern sein. Die Ergebnisse des letzten Wettbewerbs sind dort noch anzusehen.

Schachfreunde gesucht!

Liebe Mit-Grundsteiner, haben Sie Interesse am Schachspiel?

Wenn ja, rufen Sie mich bitte an (0221 426389), um ein Treffen zu besprechen.

Ich bin Freizeit-Spieler, d.h. habe nie im Verein Schach gespielt.

Hubert Dase



Lindenthal/Schlegelstraße: Idyllisch Wohnen beim Grundstein

Staub, Lärm und Ärger sind vergessen. Draußen grünt es mit Macht und die Bewohner der Schlegelstraße fangen an, das neue „Outfit“ ihrer Wohnungen nach Herzenslust zu genießen. Der Balkon wird begrünt, die Terrasse bepflanzt, es stellen sich som-

Baustelle hin, Baustelle her: Der richtige Grundsteiner macht es sich schön.

merliche Gefühle ein und die neuen Dachgeschosse sind ein wirklicher „Platz an der Sonne“.

Komplett wird die Idylle erst mit der Begrünung der Tiefgarage und des Innenhofs, was in absehbarer Zeit passieren wird. Bis dahin: Danke nochmals für Ihre Geduld, es wird sich lohnen.



Betr.: Rückgabe Freistellungsauftrag

Im Februar dieses Jahres haben wir alle Mitglieder über die geänderte Besteuerung von Dividendenauszahlungen bei Genossenschaften informiert und um Rückgabe der entsprechenden Freistellungsaufträge gebeten.

Ab 2009 umfasst die neu eingeführte Abgeltungssteuer alle Erträge aus Kapitalanlagen mit einem einheitlichen Kapitalertragsteuersatz von 25 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag.

Diejenigen, die diesen Freistellungsauftrag bzw. eine so genannte Nicht-Veranlagungsbescheinigung uns noch nicht zurückgereicht haben, dürfen wir nochmals daran erinnern, dass nur bei Vorlage der Bescheinigung auch künftig ihre volle Dividende ausgezahlt werden kann. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle.

Galerie in unserer Geschäftsstelle

Erneut findet in unserer Geschäftsstelle Raumerstr. 5 in Köln Sülz eine Ausstellung von Gemälden statt und wir freuen uns immer besonders, wenn wir aus dem Kreis unserer Mieter auf Ausstellungsmöglichkeiten angesprochen werden.

Ab dem 04. Mai 2009 findet eine Ausstellung von Annette Wewelsiep aus der Rankestrasse mit kleineren Skulpturen und Gemälden (Acryl auf Leinwand) statt.

Seit 1999 beschäftigt sich die Künstlerin mit experimentellen Malen und Gestalten mit Acrylfarben, Spachtelmassen, pastell- und Ölkreiden auf Leinwand.



Die Werke sind während der normalen Öffnungszeiten zu besichtigen. Wir freuen uns über jeden Besucher.

Neue Poster für die Genossenschaften

Rechts sehen Sie eins von neun neuen Motiven einer bundesweit gestarteten Marketingoffensive der Wohnungsbaugenossenschaften unter dem Motto: „Typisch Genossenschaften – entdecke Nachbarschaft“, unterstützt durch ebenso neue Spots in der Radiowerbung. Achten Sie mal drauf.



Laufende Fassadenrenovierung in Sülz



Zur Zeit werden die Fassaden unserer Wohnungen in der Lechenicher Straße 22 – 24 und Gerolsteiner Straße 109 – 115 saniert und farblich neu gestaltet.

Die Arbeiten sind in vollem Gange, wie man auf dem Bild rechts sieht, und werden voraussichtlich Ende Mai fertig gestellt sein.

Außen schön, innen sicher wohnen – typisch Genossenschaften eben. Ihr Grundstein ist dabei.





Einladung zur Mitgliederversammlung am Donnerstag, den 14. Mai 2009, 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 stimmberechtigte 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 2008 und Vorlage des Jahresabschlusses 2008 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2007
5. Beratung über
 - a) den Lagebericht des Vorstandes
 - b) den Bericht des Aufsichtsrates
 - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung für 2007 vom 21. Januar 2009
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2008 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
7. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinns
8. Entlastung des
 - a) Vorstandes
 - b) Aufsichtsrates
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Geschäftliche Mitteilungen

Der Jahresabschluss 2008 liegt in der Zeit vom 29. April bis zum 13. Mai 2009 zur Einsichtnahme in der Geschäftsstelle, Raumerstrasse 5, während der üblichen Geschäftszeiten aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Grundstein“ eG

Gernot Klamp

Kurzer Rückblick auf das Geschäftsjahr 2008

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im vergangenen Geschäftsjahr war neben Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen insbesondere die Fortführung unserer Neu- und Ausbaumaßnahme in Köln Lindenthal.

Dass das Geschäftsjahr insgesamt für unsere Genossenschaft zufrieden stellend ausfiel, verdeutlichen auch die Zahlen im Jahresabschluss, den wir unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern auf der letzten Seite dieser Ausgabe zur Kenntnis bringen.

Der Bestand an eigenen Wohnungen unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2008 hat sich durch Erwerb eines bebauten Grundstücks um sechs Wohnungen, durch Neubau um neun Wohnungen sowie durch Dachgeschossausbauten um weitere fünf Wohnungen erhöht auf insgesamt 904 Wohnungen in nunmehr 120 Gebäuden. Hinzu kommen noch 93 Garagen, 37 Abstellplätze sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Zum Ende des Geschäftsjahres hat sich die Zahl unserer Mitglieder saldiert um 31 Personen auf 1.119 Personen erhöht.

Im Jahre 2008 verringerte sich die Zahl der Wohnungswechsel bzw. die Mieterfluktuation auf 7 Prozent gegenüber 8,1 Prozent im Vorjahr. Sie gleicht sich somit wieder den langjährigen Durchschnittswerten an. Im Berichtsjahr haben 63 Mieterwechsel stattgefunden und immerhin 17 Mitgliedern konnte innerhalb unseres Bestandes mit einer Tauschwohnung geholfen werden. Die Mietausfälle betragen bezogen auf die Umsatzerlöse knapp 1 Prozent.

Erfreulicherweise waren auch in 2008 bis auf die Wohnungen, die modernisiert wurden, keine Leerstände zu verzeichnen.

Umfangreiche Bau- und Modernisierungsarbeiten, wie wir sie im vergangenen Jahr getätigt haben, sind trotz aller Vorplanung und Vorüberlegungen mit vielerlei Beeinträchtigungen für die Betroffenen verbunden. An dieser Stelle sei daher nochmals allen Mietern für das Verständnis während der Bauzeit gedankt.

Nach Zuführung/Einstellung in die gesetzlichen bzw. satzungsgemäßen Rücklagen weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2008 in Höhe von rd. 97 TEUR aus.



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

AKTIVA	2008 EURO	2007 EURO	PASSIVA	2008 EURO	2007 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.619,33	21.151,87	Geschäftsguthaben	1.541.883,73	1.494.012,66
Grundstücke mit Wohnbauten	21.382.277,48	15.960.412,01	Ergebnisrücklagen	7.647.213,35	6.517.650,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.348,54	73.172,15	Rückstellungen	295.683,56	467.396,73
Bauvorbereitungskosten	33.640,55	10.121,51	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.980.657,11	9.725.421,11
Anlagen im Bau	1.327.276,56	1.183.173,12	Erhaltene Anzahlungen	1.048.706,04	1.030.713,94
Unfertige Leistungen	968.667,70	941.239,68	Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.841,47	10.148,03
Andere Vorräte	21.335,58	14.584,19	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	585.605,50	298.964,63
Forderungen aus Vermietung	16.128,25	13.827,54	Sonstige Verbindlichkeiten	11.984,94	17.362,70
Sonstige Vermögensgegenstände	297.463,72	27.478,91	Jahresüberschuss	1.220.028,55	750.851,36
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	41.184,99	1.228.227,30	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.123.000,00	686.000,00
Bausparguthaben	69.978,30	152.470,28	Bilanzgewinn	97.028,55	64.851,36
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	683,25	663,25	Bilanzsumme	24.222.604,25	19.626.521,81
Bilanzsumme	24.222.604,25	19.626.521,81	Bilanzsumme	24.222.604,25	19.626.521,81

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2008 EURO	2007 EURO
Umsatzerlöse a.d. Hausbewirtschaftung	4.359.366,20	4.280.633,88
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	560,00	560,00
Bestandsveränderung unfert. Leistungen	27.428,02	-8.601,84
Andere aktivierte Eigenleistungen	82.417,08	35.812,29
Sonstige betriebliche Erträge	703.887,93	99.206,39
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.956.024,09	1.771.328,61
Rohergebnis	3.217.635,14	2.636.282,11
Löhne und Gehälter	467.782,19	474.624,73
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	90.129,98	156.565,05
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	702.352,72	604.316,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	156.133,26	180.296,92
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.613,33	33.105,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	492.321,59	397.640,47
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.325.528,73	855.943,60
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Sonstige Steuern	105.500,18	105.092,24
Jahresüberschuss	1.220.028,55	750.851,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.123.000,00	686.000,00
Bilanzgewinn	97.028,55	64.851,36

Mitgliederbewegung im Jahre 2008

Mitgliederbestand am 1. 1. 2008	1.088
Zugang an Mitgliedern	67
Abgang an Mitgliedern	36
Mitgliederbestand am 31.12. 2008	1.119

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um **EURO 40.591,07** vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf **EURO 892.320,00**.

Der Vorstand
Bündgens Heikaus Eschweiler

Köln, den 09. April 2009

