



Einladung zur Mitgliederversammlung am Donnerstag den 19. Mai 2011 um 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 2010 und Vorlage des Jahresabschlusses 2010 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2009
5. Beratung über
 - a) den Lagebericht des Vorstandes
 - b) den Bericht des Aufsichtsrates
 - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung für 2009 vom 26. 1. 2011
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2010 (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 2010 liegt in der Zeit vom 04. Mai bis zum 18. Mai 2011 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 2010

Schwerpunkt unserer Tätigkeit im vergangenen Geschäftsjahr waren neben verschiedenen Einzelmaßnahmen insbesondere die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Köln Raderberg, (Fassadensanierung incl. Wärmedämmputz, Speicher- und Kellerdeckendämmung, Fenstererneuerung, Balkonanbauten, Treppenhaußsanierung incl. neuer Wohnungseingangstüren) sowie der Ausbau der Dachgeschosse in der Rheinbacher Straße 15 in Köln Sülz in Verbindung mit den darunter liegenden Wohnungen zu 2 Maisonettwohnungen.

Dass das Geschäftsjahr insgesamt für unsere Genossenschaft zufriedenstellend 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 2010 beträgt unverändert 909 Wohnungen in 122 Gebäuden. Hinzu kommen 136 Garagen, 40 Abstellplätze sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Zum Ende des Geschäftsjahres hat sich die Zahl unserer Mitglieder saldiert um 5 Personen auf 1.127 Personen erhöht.

Im Jahre 2010 pendelte sich die Zahl der Wohnungswechsel bzw. die Mieterfluktuation wieder auf den langjährigen Durchschnitt von 6,2 Prozent ein. Im Berichtsjahr haben 56 Mieterwechsel stattgefunden und immerhin 8 Mitglieder konnten innerhalb unseres Bestandes mit einer Tauschwohnung geholfen werden. Die Mietausfälle betragen bezogen auf die Umsatzerlöse knapp unter 1 Prozent.

Erfreulicherweise waren auch in 2010 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 2010 in Höhe von rd. 65 TEUR aus.

GRUNDSTEIN POST

Rückblick in Zahlen auf das Geschäftsjahr 2010

Modernisierung von 20 Wohnungen u.a. Grundrissveränderungen, Heizungseinbauten Baderneuerungen, Elektroerneuerung	603 TEUR
Kellerabdichtungen Lechenicherstr. 26 – 34	80 TEUR
Elektro-Check-Arbeiten	9 TEUR
Fassadensanierung/Fenstererneuerung/Balkonanbauten u.a. Raderbergerstr. 104 – 110	910 TEUR
Balkonsanierung Raderbergerstr. 112	35 TEUR
Dachgeschossausbau Rheinbacherstr. 15	300 TEUR
Fassadensanierung Gerolsteiner Str. /Lechenicher Str. Restkosten in 2010	80 TEUR
Umstellung Heizzentrale Bachemer Str. 212	23 TEUR
Elektrosteigeleitungen Lechenicher Str. 27, Mannsfelder Str. 76	27 TEUR
Summe:	2.067 TEUR
Daneben erfordern regelmäßige laufende Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen Aufwendungen in Höhe von rd.	419 TEUR

Wir suchen auch 2011 wieder einen „schönsten Balkon“ ...

Die Teilnahmebedingungen sind unverändert. Informieren Sie uns beispielsweise persönlich, telefonisch oder per Internet über eine gelungene Balkonbegrünung in Ihrer Nachbarschaft.

Begutachtet werden die Verschönerungen wie in den Vorjahren von einigen „sachkundigen Laien“ aus den Reihen unseres Aufsichtsrates.

Es winkt eine kleine finanzielle Anerkennung als Anschubfinanzierung für neuen Blumenschmuck.

Immer noch...

...läuft die Ausstellung mit Fotografien von Marion Nonnenmacher in den Räumlichkeiten unserer Geschäftsstelle.

Die Bilder sind während der normalen Öffnungszeiten zu besichtigen. Die farbigen Exponate sind wirklich einen Besuch wert.

Die Balkonbepflanzungen aller Teilnehmer aus den letzten Jahren können Sie übrigens auch im Internet auf unserer Homepage www.dergrundstein.de gerne ansehen.



Im Namen einer guten Nachbarschaft...

Wie jedes Jahr verlagert sich das häusliche Wohnen mit Beginn der warmen Tage mehr und mehr ins Freie.

Der Grill wird in Garten und auf dem Balkon angeworfen, ein lecker Kölsch aus Pittermännchen oder Flasche kommt auf den Tisch an dem Freunde, Familie und Kollegen sich schon auf einen schönen Tag

freuen. Nichts dagegen, aaaaber: Bitte nehmen Sie etwas Rücksicht. **Qualmende Grills und laute Musik stören den nachbarlichen Frieden** – erst recht, wenn bis spät in die Nacht geht. Deswegen hier noch mal die Bitte um Rücksichtnahme.

Aus aktuellem Anlass (Brand in der Mannsfelder Straße) **noch eine Bitte zum**

Gemeinsam für das Menschenrecht auf Wohnen

Der Grundstein ist Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten.

Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit über 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Informationen zur Arbeit der DESWOS und wie Sie helfen können finden Sie auf der Website www.deswos.de.

Wir unterstützen die DESWOS!

Gemeinsam für das
Menschenrecht auf
Wohnen

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte,
Artikel 25, Absatz 1



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.
www.deswos.de

Thema Sperrmüll : Bitte beachten Sie die Vorgaben der Abfall-Wirtschaftsbetriebe, stellen Sie den Sperrmüll erst am Abfuhrtag zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr heraus. Lassen Sie den Sperrmüll über Nacht draußen stehen, kann es möglicherweise zu „Vermehrung“ oder zu Brandstiftung kommen. Der Grundstein sagt Danke.

Frische Luft und frische Farbe für die Raderberger Straße



Es ist so weit! Die Bewohner der Raderberger Straße 104 – 110 können seit kurzem die gute Luft in Raderberg auf Ihren neuen Balkons in vollen Zügen genießen.

An den alten Fassaden (ganz oben rechts) hatte der Zahn der Zeit deutlich seine Spuren hinterlassen. In einer groß angelegten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme (wir berichteten) wurden Fassadensanierung incl. Wärmedämmputz, Speicher-

und Kellerdeckendämmung, Fenstererneuerung, Balkonbauten durchgeführt. Daneben erfolgte eine Treppenhaussanierung sowie Austausch der Wohnungseingangs- und Haustüren zur allgemeinen Verbesserung der Wohnqualität.

Auch die Raderberger Straße 112 (rechts) erhielt ein „Facelifting“ (Betonanierung und -anstrich) so dass die gesamte „Ecke“ in neuem Glanz erstrahlt.



Vorankündigung

Der „Grundstein“ besteht seit 90 Jahren.

Am 08. Januar 1921 wurde unsere Genossenschaft gegründet und feiert dementsprechend in diesem Jahr ihr 90jähriges Bestehen.

Wir wollen dieses kleine Jubiläum gemeinsam mit unseren Mietern und Mitgliedern feiern und laden bereits jetzt ein für den 16. Juli 2011 in Köln Sülz auf dem Auerbachplatz.

Mehr Information erhalten Sie frühzeitig in der nächsten Grundsteinpostausgabe und natürlich auf unserer homepage unter www.dergrundstein.de/aktuelles.

Veedels-Cup 2011

Ebenso erfahren Sie in beiden Medien Einzelheiten über die diesjährige Austragung des beliebten „Veedels-Cup“.



Ist das nicht ein Schmuckstück geworden?!

Der Dachausbau in der Rheinbacher Straße zu Maisonettewohnungen ist wirklich eine Bereicherung im Stadtbild. Die Hofansicht lässt ahnen, dass sich hier richtig gut Wohnen lässt.

Die Dame rechts aus der aktuellen Plakat-Kampagne der Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung ist wohl derselben Meinung.



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVA	2010 EURO	2009 EURO	PASSIVA	2010 EURO	2009 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.722,42	13.784,32	Geschäftsguthaben	1.602.120,00	1.579.888,99
Grundstücke mit Wohnbauten	24.879.828,04	24.486.294,03	Ergebnisrücklagen	8.340.320,92	7.837.916,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.654,25	31.209,29	Rückstellungen	539.533,49	325.503,96
Anlagen im Bau	306.003,16	0,00	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.829.257,22	14.903.896,29
Bauvorbereitungskosten	34.036,79	44.643,61	Erhaltene Anzahlungen	1.111.497,04	1.090.992,04
Unfertige Leistungen	1.010.720,18	970.697,41	Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.206,54	32.303,93
Andere Vorräte	10.814,16	14.964,50	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.246,92	184.203,75
Forderungen aus Vermietung	11.067,15	17.193,45	Sonstige Verbindlichkeiten	9.943,64	12.774,69
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	853,55	1.103,42			
Sonstige Vermögensgegenstände	72.620,46	301.143,83	Jahresüberschuss	561.733,21	217.353,28
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	217.424,53	56.059,44	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	497.000,00	152.000,00
Bausparguthaben	120.421,04	95.056,97	Bilanzgewinn	64.733,21	65.353,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	693,25	683,25			
Bilanzsumme	26.690.858,98	26.032.833,52	Bilanzsumme	26.690.858,98	26.032.833,52

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2010 EURO	2009 EURO	Mitgliederbewegung im Jahre 2010	
Umsatzerlöse a.d. Hausbewirtschaftung	4.895.155,49	4.620.776,17	Mitgliederbestand am 1. 1. 2010	1.122
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	560,00	560,00	Zugang an Mitgliedern	51
Bestandserhöhung unfert. Leistungen	40.022,77	2.029,71	Abgang an Mitgliedern	46
Andere aktivierte Eigenleistungen	62.044,26	98.183,42	Mitgliederbestand am 31.12. 2010	1.127
Sonstige betriebliche Erträge	123.511,80	60.603,87		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.952.223,30	2.248.734,67		
Rohergebnis	3.169.071,02	2.533.418,50		
Löhne und Gehälter	491.341,49	484.757,99		
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	118.039,63	116.332,62		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	913.034,65	845.964,01		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	259.747,39	170.131,63		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.823,61	3.898,45		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	643.784,74	596.890,68		
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	746.946,73	323.240,02		
Außerordentliche Aufwendungen	80.564,94	0,00		
Steuererstattungen	-2.244,71	0,00		
Sonstige Steuern	106.893,29	105.886,74		
Jahresüberschuss	561.733,21	217.353,28		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	497.000,00	152.000,00		
Bilanzgewinn	64.733,21	65.353,28		
			Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 3.900,00 vermehrt. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EURO 879.060,00.	
			Der Vorstand	
			Bündgens	Heikaus
				Eschweiler
			Köln, den 21. April 2011	