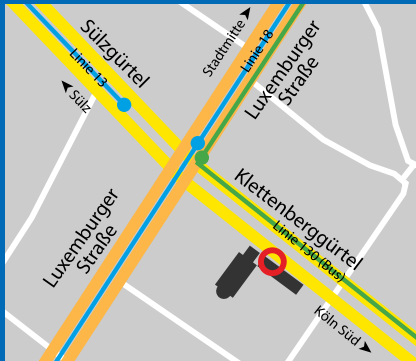


## Einladung zur Mitgliederversammlung am Donnerstag, 19. Mai 2016, 18.00 Uhr. Im Brunosaal, Klettenberggürtel 65, 50939 Köln



### TAGESORDNUNG:

1. Begrüßung
2. Vorlage des Lageberichtes des Vorstandes für das Jahr 2015 und Vorlage des Jahresabschlusses 2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2014
5. Beratung über
  - a) den Lagebericht des Vorstandes
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates
  - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung für 2014 vom 03.09.2015
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2015 (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 2015 liegt **bis zum 18. Mai 2016 zur Einsichtnahme** in der Geschäftsstelle, Raumerstrasse 5, während der Geschäftszeiten aus.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates  
der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Grundstein“ eG

*Dagmar Heikaus*

*Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass an der Mitgliederversammlung nur stimmberechtigte Mitglieder unserer Genossenschaft teilnehmen können.*

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

## Kurzer Rückblick auf das Geschäftsjahr 2015

Das Geschäftsjahr 2015 schließt insgesamt erneut sehr zufrieden stellend für unsere Genossenschaft ab.

Dies verdeutlichen auch die Zahlen im Jahresabschluss für das Jahr 2015, den wir unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern auf der letzten Seite dieser Ausgabe zur Kenntnis bringen.

Neben verschiedenen Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung galt der Schwerpunkt im vergangenen Jahr der Fertigstellung der Modernisierungstätigkeit in unseren Häusern im Wohnbereich Rheinbacher Straße 13-17, Auerbachplatz 1 sowie Gerolsteiner Straße 106 mit dem Ausbau des Dachgeschosses zu zwei neuen Wohnungen.

Daneben wurden im vergangenen Jahr die Ende 2013 erworbenen Häuser im Volkhovener Weg 61-65 modernisiert. U.a. wurde die Fassade komplett neu gedämmt, die Balkone wurden saniert, die Kellerdecken wurden gedämmt, das Treppenhaus wurde neu gestrichen und die Briefkastenanlage wurde in die neuen Hauseingangstüren integriert.

Im Zuge dieser Maßnahmen wurden ebenfalls die Außenanlage neu gestaltet und neue Fahrradabstellflächen angelegt.

Zum Abschluss dieser Maßnahme werden in diesem Jahr noch neue Garagen erstellt.

Der Bestand an eigenen Wohnungen unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2015 beträgt demzufolge nunmehr 936 Wohnungen in 126 Gebäuden.

Hinzu kommen unverändert 136 Garagen, 40 Abstellplätze sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Zum Ende des Geschäftsjahres hat sich die Zahl unserer Mitglieder saldiert auf 1.211 Mitglieder erhöht.

Im Jahre 2015 erhöhte sich die Zahl der Wohnungswechsel bzw. die Mieterfluktuation von 5,4 Prozent auf 7,7 Prozent. Im Berichtsjahr fanden 72 Mieterwechsel statt und immerhin 21 Mitgliedern konnte innerhalb unseres Bestandes mit einer

### Ab 01. Mai 2016: Neue Servicezeiten beim Grundstein

#### ÖFFNUNGSZEITEN

Montag + Dienstag 07.30–12.00 Uhr  
und 14.00–16.30 Uhr  
Mittwoch 07.30–12.00 Uhr  
Donnerstag 14.00–18.00 Uhr  
Freitag 07.30–12.00 Uhr

#### GESCHÄFTSZEITEN

Montag + Dienstag 07.30–16.30 Uhr  
Mittwoch 07.30–15.00 Uhr  
Donnerstag 07.30–18.00 Uhr  
Freitag 07.30–12.00 Uhr

Tauschwohnung geholfen werden. Auch in 2015 waren bis auf die Wohnungen, die modernisiert wurden bzw. wegen geplanter Baumaßnahmen vorübergehend frei gehalten 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 Beein-

trächtigungen 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 2015 in Höhe von rd. 78 TEUR aus.

## Rückblick in Zahlen auf das Geschäftsjahr 2015

Modernisierung von 33 Wohnungen u.a. Grundrissveränderungen, Heizungseinbauten, Baderneuerungen, Elektroerneuerung	680 TEUR
Fassaden- und Balkonsanierung u.a. Volkhovener Weg 61-65	585 TEUR
Erneuerung Hauseingangstüren/Anstrich/neue Wohnungseingangstüren/Sprechanlagen/E-Check	73 TEUR
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme sowie Dachgeschoss-Ausbauten Rheinbacher Str./Auerbachplatz/Gerolsteiner Str.	468 TEUR
Modernisierung sowie Sanierung Mannsfelder Str. 90-92	251 TEUR
Speicherbodendämmung	17 TEUR
Kellerdeckendämmung	58 TEUR
Gasdichtheitsprüfungen	21 TEUR
Wartung Balkonanlagen	19 TEUR
Kanalsanierung	7 TEUR
Austausch Hauseingangstüren	22 TEUR
Fenstererneuerungen	66 TEUR

**Summe:** 2.267 TEUR

Im Zusammenhang mit der Modernisierung von Einzelmaßnahmen sind noch Kosten in Höhe von rd. 240 TEUR angefallen. Daneben erfordern regelmäßige laufende Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen Aufwendungen in Höhe von rd. 593 TEUR.

## „Fahrradleihe“ im Keller oder Flur?



Nicht genutzte, herrenlose oder reparaturbedürftige Fahrräder sind ein Ärgernis und nehmen unnötig Platz ein. Das muss nicht sein, sie können noch einen guten Zweck erfüllen, nämlich bei der Faradgang. Das sind Freunde aus Köln und Berlin, die sich in beiden Städten zusammengenommen haben, um bedürftigen Menschen fahrradfahrende Mobilität zu ermöglichen.

Seit Anfang 2014 konzentriert sich der Ver-

ein auf die Arbeit mit Geflüchteten. Das Prinzip des ehrenamtlichen Engagements ist einfach: Gemeinsam mit Geflüchteten werden gespendete Räder repariert, die sie anschließend privat nutzen können. Vom Mountainbike bis zum Kinderrad ist alles willkommen. Bei Neuland e.V. in der Kölner Südstadt veranstaltet die Faradgang an jedem ersten und dritten Samstag im Monat Schraubertage und arbeitet z.B. mit den Erstaufnahmestellen in der Herkulesstraße und Koblenzer Straße zusammen. Die Faradgang sucht auch noch Menschen, die gerne mitschrauben würden.



**Also: Wenn Sie ein solches Fahrrad „spenden“ wollen, melden Sie sich bei der Genossenschaft oder bei Herrn Krefting, 0221-382488.** Für die möglichst zeitnahe Abholung und den Transport zur Faradgang wird gesorgt werden.

**Infos zur Faradgang: [www.faradgang.de](http://www.faradgang.de)**

## Mehr Wohngeld

Seit dem 01. Januar 2016 gibt es einen höheren Wohngeldsatz. Auch die Zahl der Empfänger wächst. In diesem Jahr sind rund 870.000 Haushalte wohngeldberechtigt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Wohngeldgesetzes wird ein Zwei-Personen-Haushalt, der bisher durchschnittlich 113 Euro Wohngeld monatlich erhielt, künftig etwa 186,00 Euro monatlich bekommen.

Mehr Information erhalten Sie bei der **Zentralen Wohngeldstelle** Bezirksrathaus Lindenthal Aachener Strasse 220, 50831 Köln Telefon 221 - 25263 sowie unter [www.stadt-koeln.de/service/produkt/wohngeld](http://www.stadt-koeln.de/service/produkt/wohngeld)

## Galerie Grundstein



Helmut Püllmanns @ [www.photohp.de](http://www.photohp.de)

Ab Anfang April stellt Herr Helmut Püllmanns neue Fotoarbeiten in unserer Geschäftsstelle aus. Sie können zu den gewöhnlichen Öffnungszeiten gerne betrachtet werden.



Helmut Püllmanns @ [www.photohp.de](http://www.photohp.de)

Von der Straße aus...



...und auch vom Garten aus: Rund um gelungen

## Volkhovener Weg: Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten mit kleinem Nachbarschaftsfest gefeiert

Die Modernisierungsmaßnahme unserer Objekte Volkhovener Weg 61-65 konnte im März fertiggestellt werden.

Mit der Fertigstellung der Außenanlagen konnten wir noch im April alle Mieter und Mieterinnen einladen zu einer „kleinen

Pflanzaktion als Erstausrüstung der neuen Balkone“, zu dem ebenfalls sämtliche Bewohner unseres Hausbestandes in der Morkener Strasse mit eingeladen wurden. Mit einem Kölsch oder auch alkoholfreiem Getränk konnten wir nicht nur auf den

erfolgreichen Abschluss der Baumaßnahme anstoßen und uns auf diesem Weg nochmals für das große Verständnis während der vergangenen Monate bedanken, sondern konnten diese Gelegenheit ebenfalls nutzen, die erst Ende 2013 durch Hauserwerb zu uns gestoßenen „neuen“ Grundsteinmitglieder mit unseren „alt“-Genossenschaftsmitgliedern in Köln-Heimersdorf bekannt zu machen.

Auf eine weiterhin gute Nachbarschaft.



„Bloomemaat“ in Heimersdorf



Wir trauern um

### Herrn Ludwig Kruse

der am 28. März 2016 im Alter von 86 Jahren verstorben ist. Herr Kruse war 10 Jahre Mitglied unseres Aufsichtsrates, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender dieses Gremiums.

Wir nehmen Abschied von einem Menschen, dem das Wohl unserer Mieter und Mieterinnen am Herzen lag. Sein Rat war stets gefragt.

Wir werden Ludwig Kruse ein ehrendes Andenken bewahren.

Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Grundstein“ eG



## Sport und Bildung „für uns Pänz“

### Veedels-Cup

Seit 10 Jahren wird das Jugend-Fußballturnier „Veedels-Cup“, eine Initiative der „Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung“, ausgetragen. In diesem Jahr findet er zum 11. Mal am 03.10. 2016 auf der Platzanlage des RSV Urbach 1912 e.V. statt. **Anmeldung und Information unter [www.veedels-cup.de](http://www.veedels-cup.de)**

### Run & Ride for Reading

Ziel dieser Stiftung ist es, „Leseclubs“ an sämtlichen Kölner Schulen einzurichten und zu unterstützen. Lesen ist die Schlüsselqualifikation für Bildung und Bildung ist der Schlüssel zu Wohlstand und Zufriedenheit.

Die Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung, darunter auch der „Grundstein“, unterstützen auch in diesem Jahr die Stiftung „Run & Ride for Reading“.



**Helfen Sie mit, auch Sie können die Stiftung unterstützen:**

Zum Nutzen dieser Initiative findet der **6. Kölner Leselauf am Donnerstag, dem 09. Juni 2016** statt. Je mehr Teilnehmer mitlaufen, desto mehr Pänz können Lesen lernen. Alles dazu finden Sie auf [www.leselauf.de](http://www.leselauf.de), [www.rideforreading.de](http://www.rideforreading.de), auch auf unserer Homepage [www.dergrundstein.de](http://www.dergrundstein.de)

Wir trauern um unsere im Jahr 2015 verstorbenen Mitglieder  
Bruno Reuter · Manfred Winter · Marianne Schubert  
Ilse Portwich · Igor Shukow · Hans-Peter Mertes  
Katharina Hilger · Ehrhard Hofmann · Christine Effen  
Ferdinand Schürmann · Dr. Hans Haas · Paul Becker  
Angelika Kocem-Marrouch · Theo Fink · Hartmut Klawitter  
Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA	2014 EURO	2015 EURO	PASSIVA	2014 EURO	2015 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.183,35	11.945,78	Geschäftsguthaben	1.934.080,00	2.047.640,00
Grundstücke mit Wohnbauten	29.527.759,75	30.372.812,81	Ergebnisrücklagen	10.627.674,12	11.098.880,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.122,90	31.603,30	Rückstellungen	730.622,14	882.983,58
Anlagen im Bau	0,00	10.016,62	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.856.413,29	16.928.968,03
Bauvorbereitungskosten	57.244,22	100.870,32	Erhaltene Anzahlungen	1.157.920,14	1.168.423,34
Unfertige Leitungen	1.082.591,43	1.114.954,12	Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.670,76	19.941,56
Andere Vorräte	11.608,64	18.934,37	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.452,05	221.773,95
Forderungen aus Vermietung	12.315,39	15.136,20	Sonstige Verbindlichkeiten	10.565,73	17.102,35
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.294,80	2.188,16			
Sonstige Vermögensgegenstände	62.079,75	62.075,58	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>720.509,37</b>	<b>546.784,53</b>
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	677.582,90	661.282,61	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	645.000,00	469.000,00
Bausparguthaben	131.321,46	58.801,46	Bilanzgewinn	75.509,37	77.784,53
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.803,01	2.876,70			
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.596.907,60</b>	<b>32.463.498,03</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.596.907,60</b>	<b>32.463.498,03</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2014 EURO	2015 EURO	<b>Mitgliederbewegung im Jahre 2015</b>	
Umsatzerlöse a.d.Hausbewirtschaftung	5.353.796,80	5.445.672,39	Mitgliederbestand am 01. 01. 2015	1.201
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	560,00	560,00	Zugang an Mitgliedern	53
Bestandserhöhung unfertige Leistungen	27.740,63	32.362,69	Abgang an Mitgliedern	43
Andere aktivierte Eigenleistungen	87.921,39	90.659,68	<b>Mitgliederbestand am 31.12.2015</b>	<b>1.211</b>
Sonstige betriebliche Erträge	82.856,44	94.431,29		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.123.595,02	2.242.028,87		
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.429.280,24</b>	<b>3.421.657,18</b>		
Löhne und Gehälter	547.146,43	582.951,32	Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 107.840,00 vermehrt.	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	154.109,43	233.862,88	Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EURO 944.580,00	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.052.636,45	1.053.305,41		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	181.185,79	205.830,09		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.187,68	708,90		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	650.198,51	674.019,81		
<b>Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit</b>	<b>845.191,31</b>	<b>672.396,57</b>		
Steuererstattungen	0,00	0,00		
Sonstige Steuern	124.681,94	125.612,04		
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>720.509,37</b>	<b>546.784,53</b>		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	645.000,00	469.000,00		
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>75.509,37</b>	<b>77.784,53</b>		

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 107.840,00 vermehrt.  
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EURO 944.580,00

Der Vorstand  
Bündgens Byczynski Eschweiler

Köln, den 14. April 2016