



Einladung zur Mitgliederversammlung am 8. Mai 2007

**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 2006 und Vorlage des Jahresabschlusses 2006 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2005
5. Beratung über
 - a) den Lagebericht des Vorstandes
 - b) den Bericht des Aufsichtsrates
 - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung vom 28.08.2006
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2006 (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 2006 liegt bis zum 07. Mai 2007 zur Einsichtnahme in der Geschäftsstelle, Raumerstraße 5, während der üblichen Geschäftszeiten aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Grundstein“ eG

Gernot Klamp

Lebendige Demokratie bei uns, der Grundstein

Mitgliederversammlungen werden bei der Grundstein im Gegensatz zu anderen Organisationen und Vereinen recht gut besucht. Zwar sind unsere jüngeren Mitglieder etwas unterrepräsentiert, trotz vieler Appelle von Seiten unserer Repräsentanten, aber die Hoffnung stirbt zuletzt.

Sicher, die vielen rechtsverbindlichen Punkte und die daraus resultierende Sprache sowie die Formulierungen sind vielen von uns fremd, obwohl die Vortragenden sich doch immer um Verständlichkeit bemühen.

Auch Fragen aus der Mitgliederversammlung sind nicht nur höchst willkommen, sie sind auch nach § 36 Auskunftsrecht unserer Satzung gewissenhaft und sachgerecht zu beantworten. Das geschieht mit der notwendigen Ernsthaftigkeit, obwohl einige Mitglieder das eigentlich für Zeitverschwendung halten und gerne schneller in der Tagesordnung fortschreiten würden. Manchmal jedoch hat man den Eindruck, die Fragen oder Wortbeiträge eines Mitglieds würden stellvertretend für die Mitglieder in einem bestimmten Stadtteil gestellt oder gewählte Aufsichtsratsmitglieder aus bestimmten Wohnbereichen sollten sich besonders um die Stadtteile kümmern, in denen sie wohnen.

Das Erste ist vielleicht verständlich, gibt es doch der eigenen Wortmeldung mehr Gewicht, im zweiten Fall entspricht diese Ansicht nicht unserer Satzung. Es gibt in unserer kleinen Genossenschaft keine Vertreter. Jedes Mitglied hat auf der Mitgliederversammlung eine Stimme, unabhängig wo er/sie wohnt oder wie viele Anteile er/sie besitzt. Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung gewählt; sind sie gewählt, vertreten sie alle Genossenschaftsmitglieder, also nicht nur die in bestimmten Stadtteilen.

Übrigens, in der nächsten Mitgliederversammlung müssen sich die Kandidaten für die Aufsichtsratswahl alle selbst vorstellen. Diese Anregung kam aus der letzten Mitgliederversammlung und diese Änderung im Ablauf wurde vom Aufsichtsrat beraten, begrüßt und beschlossen.

Ein Zeichen für eine lebendige Demokratie, natürlich bei der Grundstein, wo denn sonst? G K

GRUNDSTEIN POST



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVA	2006 EURO	2005 EURO	PASSIVA	2006 EURO	2005 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	2.212,84	Geschäftsguthaben	1.506.096,53	1.497.024,12
Grundstücke mit Wohnbauten	16.057.309,16	14.554.450,17	Ergebnisrücklagen	5.825.964,91	5.046.446,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.365,42	56.031,92	Rückstellungen	442.771,55	607.711,33
Bauvorbereitungskosten	131.338,21	9.333,67	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.869.371,12	7.749.804,40
Anlagen im Bau	0,00	0,00	Erhaltene Anzahlungen	1.020.244,55	998.025,60
Unfertige Leistungen	949.841,52	951.718,28	Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.866,40	11.140,74
Andere Vorräte	15.996,22	15.510,30	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.180,26	119.543,18
Forderungen aus Vermietung	22.033,13	24.629,27	Sonstige Verbindlichkeiten	5.575,96	18.972,39
Sonstige Vermögensgegenstände	37.183,82	11.515,93	Jahresüberschuss	838.229,49	266.335,66
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	607.475,91	380.273,43	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	774.000,00	207.000,00
Bausparguthaben	127.174,68	100.344,07	Bilanzgewinn	64.229,49	59.335,66
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	581,70	1.983,60	Bilanzsumme	18.047.300,77	16.108.003,48
Bilanzsumme	18.047.300,77	16.108.003,48			

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2006 EURO	2005 EURO
Umsatzerlöse a.d. Hausbewirtschaftung	4.269.763,42	4.118.470,75
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	855,02	687,07
Bestandsveränderung unfert. Leistungen	-1.876,76	31.990,72
Andere aktivierte Eigenleistungen	57.516,84	21.224,54
Sonstige betriebliche Erträge	206.644,18	66.272,23
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.907.121,01	2.196.925,24
Rohergebnis	2.625.781,69	2.041.720,07
Löhne und Gehälter	446.343,07	451.777,13
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	118.316,86	140.253,43
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	575.558,71	510.820,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	145.311,01	139.298,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.253,29	8.879,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	412.452,70	438.215,73
Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	942.052,63	370.234,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Sonstige Steuern	103.823,14	103.898,90
Jahresüberschuss	838.229,49	266.335,66
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	774.000,00	207.000,00
Bilanzgewinn	64.229,49	59.335,66

Mitgliederbewegung im Jahre 2006

Mitgliederbestand am 1. 1. 2006	1.093
Zugang an Mitgliedern	41
Abgang an Mitgliedern	42
Mitgliederbestand am 31.12. 2006	1.092

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um **EURO 780,00** vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf **EURO 851.760,00**.

Der Vorstand
Bündgens Heikaus Eschweiler

Köln, den 29. März 2007





Kurzer Rückblick auf das Geschäftsjahr 2006

Wie in den Jahren zuvor auch, können wir mit dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2006 zufrieden sein. Das dokumentieren auch die Zahlen im Jahresabschluss, den wir unseren Mitgliedern auf der letzten Seite dieser Ausgabe zur Kenntnis bringen.

Der Mitgliederbestand zum 31. Dezember 2006 hat sich saldiert um 1 Person auf 1.092 Personen vermindert.

Unverändert zum Vorjahr besitzt die Genossenschaft 884 Wohnungen in 119 Gebäuden sowie 106 Garagen, 37 Abstellplätze und 9 gewerbliche Einheiten.

Im Jahre 2006 haben lediglich 46 Wohnungswechsel stattgefunden nach noch 62 Kündigungen im Vorjahr. Die Fluktuationsquote verringerte sich demzufolge von 7 % auf 5,2 %; das ist die niedrigste Quote seit mehr als 10 Jahren.

Immerhin konnten wir 10 Mitgliedern eine Tauschwohnung innerhalb unseres Bestandes anbieten.

Die Mietauffälle betragen bezogen auf die Umsatzerlöse lediglich 0,3 %.

Schwerpunkt der Tätigkeit in unserer Genossenschaft bildete wie in den Vorjahren auch die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und es ist festzuhalten, dass sämtliche Maßnahmen im Modernisierungs- und Sanierungsbereich wie geplant durchgeführt wurden. Erfreulicherweise waren auch in 2006 bis auf die Wohnungen, die modernisiert wurden, keine Leerstände zu verzeichnen und die durchschnittliche Umbauzeit während einer Wohnungsmodernisierung blieb erneut unter 2 Monaten.

In der Ulrichgasse 16 wurde für rd. 400 TEUR das Gebäude energietechnisch aufgerüstet und modernisiert und unser Hausbestand in Köln-Heimersdorf in der Morkenerstr. 1 – 13 sowie 2 – 10 wurde für rd. 1.460 TEUR ebenfalls umfassend modernisiert. Beide Großmodernisierungsmaßnahmen wurden ausgiebig in der Grundsteinpost-Ausgabe 55 vom August 2006 beschrieben.

In 20 Wohnungen wurden umfangreiche Wertverbesserungen in Einzelmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt wie Heizungseinbauten, Badumbauten, Grundrissveränderungen sowie Erneuerungen von Versorgungsleitungen für insgesamt 509 TEUR, wovon rd. 260 TEUR in der Bilanz aktiviert werden konnten.

In 25 Wohnungen in Köln-Sülz sowie 18 Wohnungen in Mannsfeld wurden die Fenster für rd. 119 TEUR erneuert. Für die Erneuerung der Steigleitung in der Gerolsteiner Str. 109 sowie für Mauerwerksaustrocknungsmaßnahmen in der Lechenicherstr. 21 und 23 fielen Kosten in Höhe von rd. 90 TEUR an.

Einschließlich der „normalen“ Instandhaltungsaufwendungen für den Hausbesitz betragen die gesamten Investitionen aus der Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit mehr als 3.000 TEUR.

Nach Zuführung in die gesetzlichen bzw. satzungsgemäßen Rücklagen weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2006 in Höhe von rd. 64 TEUR aus. B.



AUCH IN DIESEM JAHR:

Der Grundstein sucht den schönsten Balkonschmuck

Der Erfolg der Aktion – schönster Balkon – veranlasst uns, für den Sommer 2007 erneut unsere Mieter und Mieterinnen zur Teilnahme an diesem Wettbewerb um die gelungenste Balkonbegrünung aufzurufen.

Die Mitmachbedingungen sind unverändert: Melden Sie sich einfach als Teilnehmer bei der Geschäftsstelle persönlich oder auch telefonisch an oder informieren Sie uns über eine gelungene Balkonbegrünung in ihrer Nachbarschaft.



Begutachtet werden die Verschönerungen wie gehabt von einigen „sachkundigen Laien“ aus den Reihen des Aufsichtsrates und die schönsten Ergebnisse werden dann in der Herbstausgabe der Grundsteinpost veröffentlicht.

Daneben erhalten die Sieger noch eine Urkunde sowie eine kleine finanzielle Anerkennung als Anschubfinanzierung für neue Projekte.

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



Der Grundstein trauert um HANS-PETER MÜLLER

der am 12. Dezember 2006 im Alter von 73 Jahren verstorben ist.

Herr Müller war fast 39 Jahre für unsere Genossenschaft tätig und hat als geschäftsführendes Vorstandsmitglied von 1969 bis 1996 maßgeblich zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen. Und auch während seiner Tätigkeit im Aufsichtsrat von 1996 bis 2005 konnte er sein wohnungswirtschaftliches Wissen stets mit Gewinn einbringen.

Seine Tätigkeit war gekennzeichnet von hohem Maß an Verantwortung, sozialer Kompetenz und persönlichem Engagement.

Unserer Genossenschaft wird sein Andenken eine große Verpflichtung sein.

INFORMATION UND HINWEIS AN UNSERE MITGLIEDER

Jetzt bitte Freistellungsaufträge prüfen

Durch das Steueränderungsgesetz 2007 wurde ab 01. 01. 2007 der Sparerfreibetrag für Alleinstehende von 1.370,00 € auf 750,00 € und für Verheiratete bei Zusammenveranlagung von 2.740 € auf 1.500,00 € gesenkt. Der Werbungsposten-Pauschbetrag blieb mit 51,00 € bzw. 102,00 € unverändert.

Hieraus ergeben sich maximale Freistellungsbeträge in Höhe von 801,00 € bei Alleinstehenden bzw. 1.602,00 € bei Verheirateten. Dies entspricht einer Reduzierung auf 56,37 %.

Uns bereits vorliegende Freistellungsaufträge mit Maximalbeträgen wurden bereits automatisch auf 801,00 € bzw. 1.602,00 € reduziert.

Falls Sie uns nur mit der Freistellung eines Teilbetrages beauftragt haben, was

für den größten Teil unserer Mitglieder gilt, erfolgte eine Reduzierung auf die gesetzlich vorgesehenen 56,37 %.

Damit auch zukünftig die Dividende von 4 % in voller Höhe ausgezahlt werden kann, muss jedes Mitglied aktiv werden und uns einen neuen Freistellungsauftrag zur Verfügung stellen.

Wir legen daher einen Freistellungsauftrag unausgefüllt der Grundsteinpost – Ausgabe April 2007 bei und bitten gegebenenfalls um kurzfristige Rückgabe.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle, wo wir Sie gerne über diese Neuerung detaillierter informieren, damit Sie wie gewohnt auch ab dem Jahre 2007 ihre volle Dividende ohne Steuerabzug erhalten können. B.

EIN LESERBRIEF VON MITGLIED ZU MITGLIED UND AN ALLE BESITZER VON FIFI, BELLO & CO:

Hallo liebe (Leidens-) Genossen !

Bitte machen Sie sich mit dafür stark, dass unsere Bürgersteige und Straßen sauberer werden. Die Hinterlassenschaften der vielen kleinen und größeren Hündchen nimmt solche Ausmaße an, dass man nur noch bei hellem Tageslicht „unfallfrei“ über die Straßen kommt.



Das soll jedoch laut Ordnungsamt nicht von uns Bürgern hingenommen werden. Im Gegenteil. Den Verursachern droht ein Bußgeld zwischen 35 und 250 EUR. Also keine Scheu, Frauen oder Herrchen darauf anzusprechen und aufzufordern, dass Häufchen zu entfernen.

Auch die kleinen Geschäfte gehören nicht an oder direkt vor Hauseingänge, an Fassaden oder Häuserecken. Und auch die mit viel Aufmerksamkeit von unseren Gärtnern gepflegten Vorgärten sollten auf keinen Fall zum Hundeklo verkommen.

Wenn wir uns alle etwas mehr in dieses unappetitliche Thema einbringen, werden wir schon bald eine spürbare Verbesserung erfahren.

Schöne Grüße aus der Lechenicher Straße – Angelika Schneemann. (per E-Mail)



Von wegen Hinterhof – Ulrichgasse in neuem Glanz



Hier kann man doch wohnen – Morkener Straße in weißblau