

## Kurzer Rückblick auf das Geschäftsjahr 2013

Das Geschäftsjahr 2013 schließt insgesamt sehr zufrieden stellend für unsere Genossenschaft ab. Dies verdeutlichen auch die Zahlen im Jahresabschluss für das Jahr 2013, den wir unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern auf der letzten Seite dieser Ausgabe zur Kenntnis bringen.

Mit dem Erwerb von 21 Wohnungen in den 3 Mehrfamilienhäusern im Volkhovener Weg 61 – 65 konnten wir unseren bereits bestehenden Wohnungsbestand von 90 Wohnungen im Kölner Norden gut ergänzen. Neben den Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung galt der Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit im vergangenen Jahr unserem Objekt Gerolsteiner Straße 119 in Sülz. Unter anderem wurde die Fassade komplett neu gedämmt, Balkone angebaut, die Kellerdecken gedämmt, und das Treppenhaus wurde neu gestrichen.

Begonnen wurde im Jahre 2013 ebenfalls mit der Modernisierung im Wohnblock Rheinbacher Straße 13 – 17, Auerbachplatz 1 sowie Gerolsteiner Straße 106, die im Jahre 2014 unter anderem mit dem Anbau von Balkonen sowie dem Ausbau von Dachgeschossen fortgesetzt wird.

Der Bestand an eigenen Wohnungen unserer Genossenschaft zum 31. Dezember 2013 hat sich durch den Erwerb von 21 Wohnungen auf 933 Wohnungen in nunmehr 126 Gebäuden erhöht. Hinzu kommen 146 Garagen, 42 Abstellplätze sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Zum Ende des Geschäftsjahres hat sich die Zahl unserer Mitglieder saldiert um 16 Personen auf 1.197 Mitglieder erhöht.

Im Jahre 2013 erhöhte sich die Zahl der Wohnungswechsel bzw. die Mieterfluktuation stieg leicht von 5,4 Prozent auf 6,2 Prozent. Im Berichtsjahr fanden 58 Mieter-

wechsel statt und immerhin 19 Mitgliedern konnte innerhalb unseres Bestandes mit einer Tauschwohnung geholfen werden. Die Mietausfälle betragen bezogen auf die Umsatzerlöse erneut weniger als 1 Prozent.

Erfreulicherweise waren auch in 2013 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 2013 in Höhe von rund 71 TEUR aus. >>>

## Einladung zur Mitgliederversammlung am Dienstag, 27. Mai 2014 um 18.00 Uhr

im Pfarrsaal/  
Kindertagesstätte  
St. Nikolaus,  
Berrenrather Straße 256  
in Köln-Sülz



*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.*

### Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Vorlage des Lageberichtes des Vorstandes für das Jahr 2013 und Vorlage des Jahresabschlusses 2013 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
3. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr
4. Bericht über die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2012
5. Beratung über
  - a) den Lagebericht des Vorstandes
  - b) den Bericht des Aufsichtsrates
  - c) den Bericht über die gesetzliche Prüfung für 2012 vom 23. 01. 2014
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2013 (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 2013 liegt bis zum 26. Mai 2014 zur Einsichtnahme in der Geschäftsstelle, Raumerstraße 5, während der üblichen Geschäftszeiten aus.

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

## Rückblick in Zahlen auf das Geschäftsjahr 2013

Modernisierung von 21 Wohnungen, u.a. Grundrissveränderungen, Heizungseinbauten, Baderneuerungen, Elektroerneuerung	436 TEUR
Restarbeiten Fassadensanierung/Balkone Lechenicher Straße 26 – 34	218 TEUR
Balkonanbauten/Fassadensanierung, Gerolsteiner Straße 119	290 TEUR
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme Rheinbacher/Auerbachplatz/Gerolsteiner Straße	404 TEUR
Speicherbodendämmung	73 TEUR
Außenmauerwerksabdichtungen	57 TEUR
Elektro-Check-Arbeiten, Innenstadt	13 TEUR
Erneuerung von Elektro Steigeleitungen /Sprechanlagen/Kellerinstallationen	64 TEUR
Fenstererneuerungen	75 TEUR
<b>Summe:</b>	<b>1.630 TEUR</b>

Daneben erfordern regelmäßige laufende Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen Aufwendungen in Höhe von rund 434 TEUR.

## Verfahren für den Kirchensteuerabzug ändert sich

Ab dem 01. 01. 2015 ändert sich das Verfahren für den Kirchensteuerabzug: **Dann sind wir bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen.**

Wenn ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorliegt, entfällt der Kapitalertragsteuerabzug und damit auch der Kirchensteuereinbehalt.

Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01. 09. bis 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einem eventuellen Kirchensteuerabzug zugrunde zulegen. Sie können der Herausgabe Ihrer Daten durch das BZSt widersprechen. Hierfür müssen Sie gegenüber dem BZSt einen sogenannten Sperrvermerk erteilen. Der Kirchensteuerabzug durch uns unterbleibt dann.

Ein einmal erteilter Sperrvermerk bleibt bis auf Ihren schriftlichen Widerruf bestehen. Das zur Erteilung des Sperrvermerks zwingend zu verwendende Formular finden Sie unter der folgenden Internetadresse:

[www.formulare-bfinv.de](http://www.formulare-bfinv.de) - Formularcenter - Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“.

**Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30. 06. 2014 beim BZSt eingehen!**

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt werden zu können.

**Bei weiteren Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich auch an uns.**

## So regelmäßig wie die Grillsaison:

Unser Appell an gute Nachbarschaft – bitte grillen Sie so, dass es Ihnen schmeckt und Ihre Nachbarn nicht durch Qualm belästigt werden. Danke!



## Sport und Bildung „für uns Pänz“

Sie kennen den „**Veedels-Cup**“, der seit nunmehr 9 Jahren aufgrund unserer Initiative der „Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung“ ins Leben gerufen wurde und der in diesem Jahr **zum 9. Mal am 03.10.2014** auf der Platzanlage des RSV Urbach wieder ausgetragen wird.

### Neu: „Ride for Reading“

Neben dieser sportlichen Unterstützung „für uns Pänz“ im Veedel unterstützen die Wohnungsbaugenossenschaften Köln und Umgebung, zu der auch unsere Genossenschaft „Grundstein“ gehört, seit diesem Jahr aber auch die Stiftung „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 Zufrie-

denheit. Wir möchten an dieser Stelle um Ihre Unterstützung bitten, denn zum Nutzen dieser Initiative findet der **4. Kölner Leselauf am Dienstag, dem 03. 06. 2014 im RheinEnergieStadion** statt.



Der Leselauf fördert durch die Startspenden die Einrichtung von Leseclubs. Je mehr Teilnehmer mitlaufen, desto mehr Pänz lernen das Lesen.

Nähere Info zu dieser Veranstaltung finden Sie auch auf [www.leselauf.de](http://www.leselauf.de) sowie [www.rideforreading.de](http://www.rideforreading.de)

Unterstützen Sie uns und werben Sie für die Veranstaltung, so dass sich möglichst viele Teilnehmer anmelden und zu einer erfolgreichen Veranstaltung beitragen.

**Nähere Info auch auf unserer Homepage [www.dergrundstein.de](http://www.dergrundstein.de)**

**„Egotrips? Nicht mit uns!“**

Als Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft wohnen sie Ihren Lebensstil - Individuell, flexibel und solidarisch. Mit Charme und Service.

Wir nennen das "Wohnen in guter Nachbarschaft".

Wenn Sie mehr wissen möchten: [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

DE WOHNSCHAFTSBAU GENOSSENSCHAFTEN  
KÖLN UND UMGEBUNG



## Damit der Grundstein modern bleibt: Modernisierungen gehen weiter.

In Köln Sülz haben wir in 2013 eine umfangreiche Modernisierung in der Gerolsteiner Straße 119 durchgeführt.

U.a. wurde die komplette Fassade wärmegeklämmt und erneuert, es erfolgte eine Dämmung der Kellerdecken einschließlich neuer Kellerbeleuchtung und es wurden neue Balkone angebaut. (Fotos rechts) Im Rahmen einer Informationsveranstaltung konnten wir im September letzten Jahres unseren Mietern im Wohnblock Rheinbacher Straße 13 – 17, Auerbachplatz 1 sowie Gerolsteiner Straße 106 über un-

re geplanten Modernisierungsmaßnahmen informieren.

U.a. werden Balkone angebaut, die Fassade wärmegeklämmt einschließlich der Keller- und Speicherböden, in den Eckhäusern die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, die Kelleraußenwände werden abgedichtet und die Kanalleitungen erneuert.

Mit diesen umfangreichen Arbeiten wurde in 2013 bereits begonnen und wir rechnen mit der Fertigstellung Ende 2014. (Fotos unten).



*Christo und der Grundstein:  
Verhüllte Baustelle Rheinbacher Straße*



*Gerolsteiner Straße 119 neue Front*



*Vorübergehend wenig Platz am Auerbachplatz 1*



*... und auf der Gerolsteiner Straße*



*Die neuen Balkone der  
Gerolsteiner Straße 119*

Folgende Mitglieder unserer Genossenschaft sind im Jahr 2013 verstorben

Dieter Remer · Hedwig Kessenich · Elisabeth Eupen · Hans-Günter Raaf  
Ruth Dehler · Wilhelm Büttgen · Rolf Kiklasch · Elisabeth Dan · Achim Göbel  
Ingrid Dannenfelser · Gerhard Jaschke

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA	2013 EURO	2012 EURO	PASSIVA	2013 EURO	2012 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	22.017,27	1.056,71	Geschäftsguthaben	1.880.670,00	1.787.240,00
Grundstücke mit Wohnbauten	28.142.319,31	26.127.949,88	Ergebnisrücklagen	9.981.336,75	9.427.063,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.019,45	27.926,17	Rückstellungen	674.330,79	605.592,50
Anlagen im Bau	211.093,64	0,00	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.243.344,63	14.864.020,58
Bauvorbereitungskosten	9.121,44	9.121,44	Erhaltene Anzahlungen	1.126.815,04	1.128.904,54
Unfertige Leistungen	1.054.850,80	1.044.899,32	Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.560,07	11.972,56
Andere Vorräte	15.794,79	14.208,12	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.039,69	145.523,57
Forderungen aus Vermietung	8.058,16	16.877,29	Sonstige Verbindlichkeiten	12.001,98	9.586,85
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.131,26	1.339,20	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>622.256,57</b>	<b>780.790,25</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	35.254,69	35.787,75	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	551.000,00	710.000,00
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	651.185,55	691.158,89	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>71.256,57</b>	<b>70.790,25</b>
Bausparguthaben	104.145,48	77.135,86			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.363,68	3.233,52			
<b>Bilanzsumme</b>	<b>30.282.355,52</b>	<b>28.050.694,15</b>		<b>30.282.355,52</b>	<b>28.050.694,15</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2013 EURO	2012 EURO	Mitgliederbewegung im Jahre 2013	
Umsatzerlöse a.d. Hausbewirtschaftung	5.221.277,19	5.141.198,91	Mitgliederbestand am 01. 01. 2013	1.181
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	560,00	560,00	Zugang an Mitgliedern	57
Bestandserhöhung unfert. Leistungen	9.951,48	17.658,10	Abgang an Mitgliedern	41
Andere aktivierte Eigenleistungen	49.113,48	52.576,31	<b>Mitgliederbestand am 31.12. 2013</b>	<b>1.197</b>
Sonstige betriebliche Erträge	79.427,91	91.438,18	Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EURO 84.590,00 vermehrt.	
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.079.884,38	1.877.966,78	Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EURO 933.660,00.	
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.280.445,68</b>	<b>3.425.464,72</b>	Der Vorstand	
Löhne und Gehälter	540.876,18	531.135,18	Bündgens	Byczynski
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	153.048,67	152.509,83	Eschweiler	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.049.939,57	1.035.496,78		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	170.564,11	164.141,82		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.564,22	3.991,70		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	626.141,18	629.030,92		
<b>Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit</b>	<b>742.440,19</b>	<b>917.141,89</b>	Köln, den 24. April 2014	
Steuererstattungen	0,00	4.303,38		
Sonstige Steuern	120.183,62	140.655,02		
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>622.256,57</b>	<b>780.790,25</b>		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	551.000,00	710.000,00		
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>71.256,57</b>	<b>70.790,25</b>		