

GESCHÄFTSBERICHT 2021

zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021



Köln-Raderthal, Vorgebirgsgärten Stand: April 2022



Köln-Bickendorf, Erlenweg (Model)

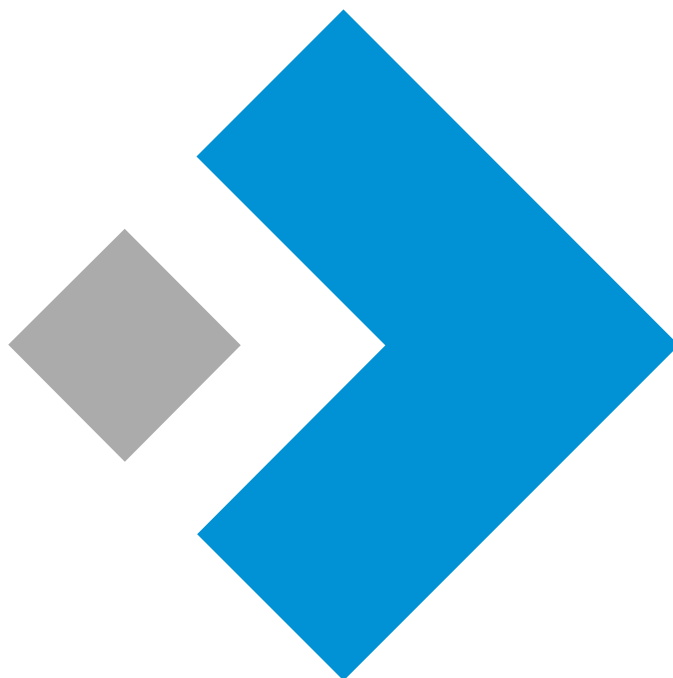


Köln-Zollstock, Gottesweg (Model)

WOHNUNGS- UND
BAUGENOSSENSCHAFT
»MIETERSCHUTZ«

EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT
GEGRÜNDET 1925

Veledastraße 8 · 50678 Köln



Geschäftsbericht

zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021



INHALT

Lagebericht	4
1. Gegenstand des Unternehmens.....	4
2. Geschäftsverlauf	4
2.1 Rahmenbedingungen.....	4
2.2 Bestandsbewirtschaftung	4
2.3 Neubautätigkeit	5
2.4 Modernisierung / Instandhaltung	6
2.5 Vermietung	6
3. Darstellung der Lage	7
3.1 Ertragslage	7
3.2 Vermögenslage.....	8
3.3 Finanzlage	9
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	10
4. Risiko- und Chancenbericht	11
4.1 Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
4.2 Chancen der künftigen Entwicklung	11
5. Prognosebericht.....	12
Jahresabschluss.....	13
Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Aktiva)	14
Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Passiva).....	15
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2021	16
Anhang	17
A. Allgemeine Angaben.....	18
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	18
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	20
D. Sonstige Angaben	22
Bericht des Aufsichtsrates	23

1. Gegenstand des Unternehmens

Zweck und vorrangige Aufgabe der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung zu angemessenen Bedingungen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Die deutsche Wirtschaft konnte sich nach dem Einbruch im Jahr 2020 durch die andauernde Pandemiesituation und durch zunehmende Liefer- und Materialengpässe nur allmählich erholen. Der Erholungsprozess wird voraussichtlich auch weiterhin unter anderem aufgrund der Produktions- und Lieferschwierigkeiten mit Unsicherheiten behaftet sein.

Nach dem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) stieg der BIP im Jahr 2021 um 2,9 % zum Vorjahr. Der starke Rückgang im ersten Coronajahr konnte hierdurch jedoch nicht wieder aufgeholt werden. Zwar erholte sich die Wirtschaft nach Beendigung des Lockdowns und der Lockerungen der Beschränkungen im ersten Halbjahr spürbar, wurde jedoch durch die Engpässe bei Lieferungen und Materialien und der erneuten starken Schutzmaßnahmen wieder gedämpft.

Wohnungssituation in Köln

Köln ist mit knapp 1,1 Millionen Einwohnern die viertgrößte Stadt in Deutschland. Die Nachfrage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist deutlich größer als das Angebot und dadurch insgesamt angespannt. Der Nachfrageüberhang kann durch Wohnungsneubau im Kölner Stadtgebiet nicht aufgefangen werden, da gemäß dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Köln unter anderem das knappe Bauland, die hohen Bodenpreise, hohe Bau-, Planungs- und Vertriebskosten sowie große Auslastungen der Bauwirtschaft ein Hindernis für die Errichtung von neuem Wohnraum darstellen. Insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaus kommt ein hoher Handlungsbedarf bei der Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungspraxis hinzu.

Laut dem Immobilienmarktbericht von Kampmeyer „Köln 2021“ liegen im Jahr 2021 die Durchschnittsmieten für Kölner Bestandswohnungen bei 12,19 € je m², wobei innerhalb der Stadtteile eine Preisspanne von 7,00 € (7,15 € in Chorweiler bis 14,15 € in Alt- und Neustadt Süd) zu verzeichnen ist. Die Durchschnittsmieten bei Neubauten liegen mit 15,00 € je m² 2,81 € über der Bestandsmiete. In den nächsten Jahren ist eine Steigerung der Durchschnittsmieten wahrscheinlich, was einem Bedarf von preisgebundenem Wohnraum noch weiter in den Vordergrund treten lässt. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen ist derzeit jedoch rückläufig.

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG bewirtschaftete am 31.12.2021 insgesamt 2.775 Wohnungen, 62 gewerblich genutzte und 9 andere Einheiten. Hinzu kommen 1.190 Garagen und Einstellplätze. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	gewerblich genutzte Einheiten	andere Einheiten	Garagen und Einstellplätze	Wohn- und Nutzfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²
Bestand am 31.12.2020	2.774	63	9	1.190	202.153,19	173.982,00
Zugang 2021	1	-	-	-	9,65	-
Abgang 2021	-	1	-	-	-	-
Bestand am 31.12.2021	2.775	62	9	1.190	202.162,84	173.982,00



Der gesamte Objektbestand befindet sich im Stadtgebiet Köln.

Aufgrund der Teilung einer größeren Wohnung in zwei kleine Wohnungen konnte der Wohnungsbestand um eine Wohnung erweitert werden. In dem Zuge wurde eine Wohnflächenkorrektur vorgenommen, die die Gesamtwohnfläche um 9,65 m² anhebt.

Die Anzahl der gewerblichen Einheiten hat sich durch die Zusammenlegung zweier Einheiten von 63 auf 62 unter Beibehaltung der ursprünglichen Nutzfläche verringert.

235 öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen am Ende des Berichtsjahres 2021 der Belegungsbindung.

2.3 Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr 2021 waren insgesamt vier Bauvorhaben im Bau bzw. in Planung.

Die Baumaßnahme in den Vorgebirgsgärten in Köln-Raderthal startete Mitte 2020. Im Berichtsjahr wurde der Rohbau vollendet und mit den Innenausbauten begonnen. Die geplante Bauzeit von 24 Monaten (ohne Außenanlagen) schiebt sich u. a. durch Lieferschwierigkeiten ca. 3 Monate nach hinten, sodass nun mit der Bezugsfertigkeit der insgesamt 65 Wohnungen Ende 2022/Anfang 2023 gerechnet werden kann.

Bei dem Bauvorhaben am Gottesweg in Köln-Zollstock entstehen insgesamt 51 Senioreneinheiten und eine Tiefgarage mit 24 Einstellplätzen. Mit dem Bau wurde Mitte 2020 begonnen. Ursprünglich sah die Planung im Erdgeschoss den Bau von zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 535 m² vor. Im Berichtsjahr 2021 erfolgte eine Umplanung der Erdgeschossfläche, sodass nun neben zwei Gewerbeeinheiten (Fläche: 300 m² bzw. 200 m²) ein Gemeinschaftsraum mit einer Fläche von 50 m² gebaut wird. Die Rohbauarbeiten inklusive Fenstereinbau sowie die Installationen von Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sind im Berichtsjahr fertiggestellt. Mit einer Übergabe der Einheiten an unsere nutzungsberechtigten Mitglieder ist im Juni 2022 zu rechnen.

Die Planungen für das Grundstück Erlenweg in Köln-Bickendorf konnten im Berichtsjahr 2021 zum großen Teil bereits abgeschlossen werden, sodass mit dem Bau in den ersten Wochen des Folgejahres 2022 begonnen werden kann. Es entstehen 11 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 782 m² sowie 8 Tiefgarageneinstellplätze.

Der Bauantrag für das Bauvorhaben „Zukunft Wohnen“ in Köln-Holweide wurde im Juli 2020 bei der Stadt Köln eingereicht. Die Baugenehmigung lag bis zum Stichtag 31.12.2021 noch nicht vor. Es sind weiterhin 74 neue Wohnungen, davon 66 Einheiten durch Dachgeschossausbau und 8 Einheiten in Kopfanbauten, geplant. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 5.872 m².

Für die vorgenannten Bauvorhaben sind im Berichtsjahr Bau- und Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 12.210.955,47 angefallen. Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

Köln-Raderthal, Wohnen in den Vorgebirgsgärten (im Bau)	4.222.935,96 €
Köln-Zollstock, Senioreneinrichtung Gottesweg (im Bau)	7.668.458,77 €
Köln-Bickendorf, Erlenweg (Bauvorbereitung)	106.420,96 €
Köln-Holweide, Zukunft Wohnen (Bauvorbereitung)	213.139,78 €
Insgesamt	12.210.955,47 €

2.4 Modernisierung / Instandhaltung

Im Jahr 2021 hat die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG einen Betrag in Höhe von T€ 3.846 (Vorjahr T€ 3.567) für die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Wohnungsmodernisierung ihres Wohnungsbestandes investiert. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 19,03 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 17,64 €/m² Wohn- und Nutzfläche). Die über den Betriebsabrechnungsbogen zugeordneten Leistungen des Regiebetriebs sowie die Verwaltungskosten sind hierin enthalten.

Für den enthaltenen Teilbereich der Wohnungsmodernisierung wurde ein Betrag in Höhe von T€ 1.074 (Vorjahr: T€ 939) ausgegeben. Im Berichtsjahr 2021 wurden 33 Wohnungen voll- und 7 teilmodernisiert.

Nachfolgende Großinstandhaltungsmaßnahmen sind für das Berichtsjahr insbesondere zu nennen:

Liegenschaft	Maßnahme
Altenhofstraße 7, 9	Fassadenreinigung
Fritz-Lehmann-Straße 2, Von-Lohe-Straße 11-17, Clevischer Ring 123 a-c	Überarbeitung der Abstellchränke auf den Balkonen und der Balkongeländer
Marienplatz 8-12	Anstrich der Treppenhäuser
Merowingerstraße 54-60, Volksgartenstraße 2-4, Metzger Straße 39	Anstrich der hofseitigen Fassade
Rennbahnstraße, Tiefgarage	Erneuerung der Rolltore
Thieboldsgasse 6-12, Kuhleermannstraße 1	Überarbeitung des Fassadensockels
Thieboldsgasse 16	Überarbeitung des Vorgartens, Bau von Fahrradständern
Vorgebirgstraße 265	Erneuerung der Garagentore, Überarbeitung des Fassadensockels
Allgemein	Überarbeitung diverser Heiz-/Warmwasserversorgungen

2.5 Vermietung

Die Fluktuationsquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 6,31 % (Vorjahr: 5,52 %). Insgesamt fanden 175 Wohnungswechsel statt. Die häufigsten Kündigungsgründe waren zu 60 % eine veränderte Lebenssituation, zu 22 % ein berufsbedingter Wechsel und jeweils zu 6 % der Erwerb von Wohneigentum, aus Unzufriedenheit und altersbedingt.

Zum 31.12.2021 befand sich weder eine Genossenschaftswohnung noch eine Gewerbeinheit im Leerstand. Die Leerstandsquote betrug somit zum Bilanzstichtag 0,00 % (Vorjahr: 0,04%). Die Erlösschmälerungen beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt T€ 25 (Vorjahr: T€ 20), wovon T€ 22 (Vorjahr: T€ 14) auf modernisierungsbedingten Ausfall entfielen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG betrug im Jahresverlauf für Wohnraum 7,22 €/m²/monatlich (Vorjahr: 7,17 €/m²/monatlich). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf die neu berechnete Nutzungsgebühr im Zuge der Neuvermietung. Wie im Vorjahr wurden nur wenige Nutzungsgebühren Corona bedingt nach § 558 BGB angepasst.



3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 insgesamt einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.633 (Vorjahr: T€ 5.940).

Die Veränderung des Betriebsergebnisses um -T€ 460 ergibt sich vor allem aus der Hausbewirtschaftung. Dem Anstieg der Sollmieten um rd. T€ 171 auf T€ 17.969 stehen insbesondere Steigerungen im Bereich der Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten in Höhe von T€ 279 auf insgesamt T€ 3.846 entgegen. Darüber hinaus ergibt sich in dieser Sparte für die Wohnungsverwaltung eine Steigerung zugeordneter Personal- und Sachkosten in Höhe von T€ 311.

Das negative Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit (-T€ 499) ergibt sich wie in den Vorjahren aus nicht aktivierten Personal- und Sachkosten.

Das Finanzergebnis umfasst für 2021 mit -T€ 50 (Vorjahr -T€ 46) auf der Ertragsseite Zinsen und ähnliche Erträge von T€ 13. Dem gegenüber stehen Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen mit einem Betrag von T€ 63.

Das sonstige und neutrale Ergebnis umfasst mit T€ 57 (Vorjahr T€ -71) im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 170. Die Aufwandsseite enthält insbesondere eine über die Rückstellung zugeführte Kostenposition von T€ 100 für bestehende Prozessrisiken.

Die Entstehung des erzielten Jahresüberschusses wird einschließlich der Vergleichszahlen des Vorjahres anhand einer aus der Gewinn- und Verlustrechnung entwickelten Analyse – gegliedert nach Sparten – wie folgt dargestellt:

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	6.968	7.397	-429
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	-499	-468	-31
Betriebsergebnis	6.469	6.929	-460
Finanzergebnis	-50	-46	-4
Sonstiges und neutrales Ergebnis	57	-71	128
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.476	6.812	-336
Steuern vom Einkommen	-843	-872	29
Jahresergebnis	5.633	5.940	-307

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich aus heutiger Sicht weiterhin positiv und langfristig gesichert dar. Die Planungsrechnung für das Geschäftsjahr 2022 bestätigt diese Feststellungen.

3.2 Vermögenslage

Die Geschäftsvorgänge des Jahres 2021 wirken sich auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft wie folgt aus:

Vermögensstruktur AKTIVA	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderungen T€
Langfristiger Bereich					
<u>Anlagevermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	164.886	96,0	156.561	96,0	8.325
Finanzanlagen	204	0,1	204	0,1	0
<u>Umlaufvermögen</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3	0,0	14	0,0	-11
	165.093	96,1	156.779	96,1	8.314
Kurzfristiger Bereich					
Unfertige Leistungen und Vorräte	5.221	3,0	5.164	3,2	57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	155	0,1	159	0,1	-4
Liquide Mittel	1.290	0,8	1.008	0,6	282
Rechnungsabgrenzung	15	0,0	15	0,0	0
	6.681	3,9	6.346	3,9	335
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	171.774	100,0	163.125	100,0	8.649

Kapitalstruktur PASSIVA	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderungen T€
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	73.589	42,8	68.252	41,8	5.337
Pensionsrückstellungen	2.728	1,6	2.447	1,5	281
Verbindlichkeiten (insbesondere Darlehen)	87.365	50,9	84.559	51,8	2.806
	163.682	95,3	155.258	95,1	8.424
Kurzfristiger Bereich					
Eigenkapital (einschließlich Dividenden)	528	0,3	692	0,4	-164
Rückstellungen	284	0,2	483	0,3	-199
Verbindlichkeiten	7.280	4,2	6.692	4,2	588
	8.092	4,7	7.867	4,9	225
Bilanzsumme - Gesamtkapital	171.774	100,0	163.125	100,0	8.649

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um T€ 8.649 (+5,3 %) auf T€ 171.774 erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere wiederum erheblich Investitionen in das Sachanlagevermögen, wobei den Zugängen von T€ 12.235 planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 3.910 entgegenstehen.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit T€ 204 um eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH (EGW), Köln.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 6.360 um T€ 324 auf T€ 6.684 erhöht. Im Wesentlichen ist dies auf eine Zunahme der liquiden Mittel um T€ 282 sowie der Unfertigen Leistungen um T€ 57 zurückzuführen.

Unter den gesamten unfertigen Leistungen und Vorräten in Höhe von T€ 5.221 werden die gegenüber den Mitgliedern und Mietern noch nicht angerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.



Der Anteil des langfristigen Eigenkapitals von T€ 73.589 (ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben) am Gesamtkapital von T€ 171.774 beträgt zum Bilanzstichtag 42,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr (41,8 %) um 1,0 % gestiegen.

Im Zuge der Investitionstätigkeit hat die Genossenschaft im Berichtsjahr ein langfristiges Tilgungsdarlehen mit Zinsfestschreibung über die gesamte Laufzeit in Höhe von T€ 12.000 aufgenommen, wovon bis zum Bilanzstichtag T€ 7.000 ausgezahlt waren. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung von T€ 4.197 haben sich somit die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung gegenüber dem Vorjahr von T€ 84.467 auf T€ 87.270 erhöht.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit T€ 7.280 überwiegend um Verbindlichkeiten aus Umlagenvorauszahlungen, aus Vermietung sowie aus Lieferungen und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt. Sie bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie finanzielle Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden:

Kapitalflussrechnung	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	5.633	5.940
Abschreibungen beim Anlagevermögen	3.910	3.896
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	293	193
Zahlungsunwirksame Erträge	-12	-9
Cashflow	9.824	10.020
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-199	140
Gewinn aus Anlagenabgängen	0	-7
Verlust aus Anlagenabgängen	0	79
Veränderungen sonstige Aktiva/Passiva	550	176
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.175	10.408
Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.235	-5.481
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	16
Auszahlungen auf Finanzanlagen	0	-32
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.235	-5.497
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.000	0
Rückzahlung und Umschuldung von Darlehen	0	-551
Tilgung von Darlehen	-4.197	-4.371
Verminderung / Erhöhung der Geschäftsguthaben	-21	7
Dividendenausschüttung	-440	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	2.342	-4.915
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	282	-4
Finanzmittelbestand am 31.12.2020/31.12.2019	1.008	1.012
Finanzmittelbestand am 31.12.2021/31.12.2020	1.290	1.008

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit der Genossenschaft dient mit T€ 10.175 (Vorjahr T€ 10.408) im Wesentlichen der Deckung planmäßiger Tilgungen sowie der Finanzierung des Eigenmittelanteils von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die darüber hinaus gehenden Investitionen in das Sachanlagevermögen wurden mit neu zugegangenen langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Genossenschaft kann weiterhin auf zugesagte und kurzfristig abrufbare Kreditmittel, die eine jederzeitige Regulierung der Zahlungsverpflichtungen des Unternehmens sicherstellt, zurückgreifen.

Wie der nachfolgenden Aufgliederung zu entnehmen ist, waren die langfristig angelegten Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, am Bilanzstichtag bis auf T€ 1.411 (Vorjahr T€ 1.521) durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderungen T€
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Sach- und Finanzanlagen, sonstige langfristige investierte Vermögensgegenstände	165.093	156.779	8.314
Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	163.682	155.258	8.424
Deckung	-1.411	-1.521	110
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Flüssige Mittel und kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.681	6.346	335
Kurzfristige Verpflichtungen	8.092	7.867	225
Stichtagsliquidität	-1.411	-1.521	110

Aus den zukünftig zu erwartenden Jahresüberschüssen, des zu erwartenden Cash-flows und der weiteren Ertragsentwicklung lässt sich ableiten, dass die Genossenschaft auch weiterhin in der Lage sein wird, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der für 2022 aufgestellten Finanzplanung sind negative Beeinflussungen nicht erkennbar.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren	2021	2020
Eigenkapitalquote	42,8 %	41,8 %
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	8,3 %	9,4 %
Gesamtkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	4,5 %	4,9 %
Cashflow	9.824 T€	10.020 T€
Ø mtl. Grundmiete am Bilanzstichtag (Wohnungen) pro Quadratmeter	7,25 €	7,18 €
Ø Instandhaltungskosten pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche	19,03 €	17,64 €
Ø Fremdkapitalzinsen	1,76 %	1,81 %
Fluktuationsquote Mietwohnungen	6,31 %	5,52 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,00 %	0,04 %
Investitionen in den Bestand pro m ²	75,96 €	40,89 €



4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken unserer Genossenschaft werden im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht. So erfolgt ein periodischer Soll-/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplans, des geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwandes sowie der Baukosten. Situationsbedingte Korrekturen sind jederzeit möglich. Bestandteile des Risikofrühwarnsystems sind darüber hinaus die Beobachtung der Vermietungssituation, der Mietforderungen, des Kapitalmarktes und weiterer Unternehmensbereiche.

Das vergangene Jahr stand – wie schon 2020 – ganz im Zeichen der Corona Pandemie und brachte für die Genossenschaft große Einschränkungen mit sich. Diese Einschränkungen betrafen sowohl den Kontakt mit unseren Mitgliedern, die Geschäftstätigkeit mit beauftragten Unternehmen und Handwerkern und nicht zuletzt auch das Arbeitsleben auf der Geschäftsstelle der Genossenschaft. Umso erfreulicher ist es, dass wir innerhalb der Belegschaft im Berichtsjahr auch aufgrund der innerbetrieblich festgelegten Maßnahmen ohne Infektionsgeschehen durch diese schwierige Zeit gekommen sind und so den Geschäftsbetrieb uneingeschränkt aufrechterhalten konnten.

Trotz der Pandemie hat die Genossenschaft keine nennenswerten Mietausfälle und -stundungen zu verzeichnen. Dennoch brachte die anhaltende Situation für die Genossenschaft auch negative Auswirkungen mit sich. Zu nennen sind hier insbesondere Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen infolge gestörter Lieferketten. Die damit verbundenen Kostensteigerungen konnten durch im Vorfeld vorgenommene Sicherheitsaufschläge bei der Kostenplanung sowie im Ausschreibungsverfahren weitestgehend kompensiert werden.

Auch wenn sich in den ersten Monaten des Jahres 2022 eine gewisse Entspannung mit dem Umgang der Pandemie abzeichnet, so bleibt es nach wie vor schwierig, zukünftige negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf einzuschätzen.

Als weiteres, aktuell eingetretenes Risiko betrachten wir die Auswirkungen des Ukrainekrieges. So sind neben der Herausforderung bei der Flüchtlingsversorgung mit Wohnraum insbesondere hinsichtlich der Energieversorgung mit Öl und Gas drastische Kostensteigerungen zu erwarten. Hier zahlt sich die in den vergangenen Jahren im Gebäudebestand der Genossenschaft vorgenommene energetische Modernisierung sicherlich aus. Es bleibt trotzdem auch hier schwierig einzuschätzen, inwieweit sich durch die künftig höher ausfallenden Mietnebenkosten Zahlungsausfälle ergeben.

Weitere Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG soll auch künftig durch Neubau, erweiternde bauliche Maßnahmen im Bestand sowie dem Erwerb von zum bestehenden Wohnungsportfolio passenden Einheiten kontinuierlich fortgeführt werden. Dabei wird auch der demografischen Entwicklung und deren Auswirkung auf die Mieterbedürfnisse, wie aktuell durch den Neubau einer Senioreneinrichtung für ältere Menschen mit Betreuungsbedarf, Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind nahezu sämtliche Bestandsbauten modernisiert und die Wohnungen entsprechen zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Durch die nach wie vor hohen Aufwendungen in die laufende Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung gewährleistet die Genossenschaft einen dauerhaft hohen Wohnkomfort in allen Wohnungsbeständen und ihrem jeweiligen Wohnumfeld.

Seit Jahren verzeichnet die Genossenschaft daher auch keinen nennenswerten Leerstand. Die Quote liegt hier bei deutlich unter 0,1%. Dieses bedingt wiederum den Vorteil der regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren zur Stärkung des Eigenkapitals und damit die Basis für künftige Investitionen.

Noch rechtzeitig bevor seit Anfang 2022 eine Steigerung bei der Zinsentwicklung für Finanzierungsmittel festzustellen war, hat die Genossenschaft das im Berichtsjahr noch vorherrschende niedrige Zinsniveau zur Stärkung unserer Kapitalausstattung genutzt. So wurden zur Mitfinanzierung der laufenden Bauvorhaben zinsgünstige Kreditmittel in Höhe von 12 Millionen Euro über die gesamte Darlehenslaufzeit abgeschlossen. Ebenso konnten für in Kürze anstehende Darlehensprolongationen Forward-Darlehen mit einem Umfang von rund 12,54 Millionen Euro unter den gleichen Laufzeitkriterien gesichert werden. Dieses trägt nicht unerheblich zur Planungssicherheit hinsichtlich der künftig fällig werdenden Zinsaufwendungen bei.

Des Weiteren sind nicht zuletzt durch die in den vergangenen Jahren erfolgten planmäßigen Tilgungen erhebliche Beleihungsspielräume bei unterschiedlichen Kreditgebern entstanden, die zur Mitfinanzierung weiterer Investitionen in den Wohnungsbestand der Genossenschaft genutzt werden können.

Die zunehmende Digitalisierung der Genossenschaft erweist sich vor allem in Krisenzeiten als wichtiges Element zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes. Auch im kommenden Geschäftsjahr wird der Digitalisierungsprozess u.a. mit der Einführung einer neuen Arbeitsoberfläche bei dem in der Genossenschaft eingesetzten EDV-System fortgeführt. Dieses ermöglicht zukünftig ein effizienteres Erledigen der Aufgaben in sämtlichen Arbeitsbereichen und kommt so auch unseren Mitgliedern zu gute. Die weiter fortschreitende Digitalisierung wird in der Konsequenz für die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren wichtig bleiben und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sichern.

5. Prognosebericht

Die Genossenschaft fokussiert sich weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung und Pflege ihres guten Wohnungsbestandes durch kontinuierliche und umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen. Zielgerichteter Investitionen in den Zukauf weiterer Objekte stehen wir, sofern diese zum vorhandenen Wohnungsportfolio passen, ebenfalls positiv gegenüber.

Die Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet Köln ist ungebrochen groß und eine Änderung in absehbarer Zeit nicht zu erkennen. Die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG ist dabei mit ihren Wohnungen im technisch guten Zustand und dem hohen Wohnwert der Wohnanlagen in attraktiven Lagen für die Zukunft gut aufgestellt. Somit baut die Genossenschaft ihre Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf angemessene Nutzungsgebühren geachtet wird.

Im ersten Quartal 2022 ist bisher keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Geschäftszahlen eingetreten, die dem Erreichen der geplanten unternehmerischen Ziele und der Fortsetzung der positiven Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung entgegenstehen. Allerdings sind die erwartungsgemäß negativen Auswirkungen des Ukrainekrieges auf die gesamtwirtschaftliche Lage und insbesondere im Hinblick auf die Energieversorgung kaum einzuschätzen.

Der Wirtschaftsplan weist für das Jahr 2022 bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein positives Jahresergebnis in Höhe von ca. T€ 5.116 aus.

Köln, den 04.05.2022

Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG

Der Vorstand

B. Bücheler

I. Morell

H.-J. Oldiges



Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Aktiva)

	Geschäftsjahr 2021 in €		Vorjahr 2020 in €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.715.161,87		145.524.631,87
Grundstücke mit anderen Bauten	12.911,63		12.911,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.490,00		337.439,00
Anlagen im Bau	21.464.352,28		9.572.957,55
Bauvorbereitungskosten	1.432.620,36	164.886.536,14	1.113.059,62
Finanzanlagen			
Beteiligungen		203.874,38	203.874,38
Anlagevermögen insgesamt		165.090.410,52	156.764.874,05
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.189.749,83		5.131.844,25
Andere Vorräte	31.008,77	5.220.758,60	31.658,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	71.175,25		46.018,68
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.996,00		4.257,30
Sonstige Vermögensgegenstände	83.171,46	158.342,71	123.169,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.289.585,61	1.007.689,37
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.549,96	15.588,06
Bilanzsumme		171.773.647,40	163.125.099,14



Bilanz zum 31. Dezember 2021 (Passiva)

	Geschäftsjahr 2021 in €	Vorjahr 2020 in €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	302.990,00	252.150,00
der verbleibenden Mitglieder	6.340.817,10	6.416.370,02
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.100,00	0,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklagen	7.660.598,08	7.096.598,08
Bauerneuerungsrücklage	6.730.896,96	6.730.896,96
Andere Ergebnisrücklagen	52.856.948,88	48.008.485,78
Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	0,00	217.972,80
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	5.633.416,39	5.940.354,12
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.412.463,10	-5.717.964,22
Eigenkapital insgesamt	74.117.304,31	68.944.863,54
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und andere Verpflichtungen	2.728.250,34	2.446.842,28
Steuerrückstellungen	0,00	293.566,15
Sonstige Rückstellungen	283.675,00	189.270,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	82.957.509,38	79.632.761,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.312.717,37	4.834.672,48
Erhaltene Anzahlungen	5.865.013,02	5.793.190,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	266.315,40	257.097,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.096.597,19	617.632,73
Sonstige Verbindlichkeiten	146.265,39	115.203,20
davon aus Steuern: € 33.838,77		(14.595,46)
Bilanzsumme	171.773.647,40	163.125.099,14

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr 2021 in €		Vorjahr 2020 in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.229.663,26		22.963.733,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.536,69	23.249.199,95	25.503,32
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		57.905,58	129.176,18
Sonstige betriebliche Erträge		367.214,88	230.989,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwand für Hausbewirtschaftung		8.099.637,37	7.793.693,20
Rohergebnis		15.574.683,04	15.555.708,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.486.278,45		1.412.165,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	787.467,69	2.273.746,14	543.725,38
davon für Altersversorgung € 510.059,61			(273.150,01)
Abschreibungen auf Sachanlagen		3.909.973,86	3.895.638,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		799.070,03	731.372,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.023,09	17.227,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.585.699,56	1.647.283,63
davon aus Aufzinsung € 63.349,00			(72.290,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		843.078,17	871.918,84
Ergebnis nach Steuern		6.164.138,37	6.470.831,10
Sonstige Steuern		530.721,98	530.476,98
Jahresüberschuss		5.633.416,39	5.940.354,12
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		5.412.463,10	5.717.964,22
Bilanzgewinn		220.953,29	222.389,90



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG“. Sie hat ihren Sitz in Köln und ist im Genossenschaftsregister 636 beim Amtsgericht Köln eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Aus diesem Grund sind die Vorjahreszahlen innerhalb der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände (entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten) sind zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Sie werden über 5 Jahre nach der linearen Methode abgeschrieben. Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Sachanlagezugänge sind im Geschäftsjahr 2021 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Kosten im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB wurden nicht aktiviert. Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden ebenfalls nicht aktiviert. Abschreibungen erfolgen linear auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren für Wohngebäude. Die Abschreibung bei Wohngebäuden, in denen Dachgeschosse ausgebaut und/oder Balkone angebaut wurden, ist auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren errechnet, soweit die ursprüngliche Herstellung vor 1970 lag. Für die ab dem Jahre 2004 erworbenen Bestände wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Außenanlagen, die im Zuge von Großmodernisierungen, Dachgeschossausbauten und Balkonanbauten neu erstellt wurden, werden über 20 Jahre abgeschrieben.

Technische Anlagen, Maschinen und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über eine Nutzungsdauer von 5 – 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu € 800,00 sind im Geschäftsjahr 2021 in voller Höhe abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Es handelt sich um die mit den Nutzungsberechtigten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag (T€ 5.190).

Vorräte

Heizöl und Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten bzw. nach der Fifo-Methode bewertet.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert. Forderungsrisiken wurden durch aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen und Abschreibungen berücksichtigt.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Vorausgezahlte Aufwendungen sind abgegrenzt.



Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 1,9 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2 % bzw. 1,5 % zugrunde gelegt. Der Abzinsungssatz ergibt sich aus dem Marktzins der letzten zehn Jahre.

Bei den Pensionsrückstellungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr 2021 ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 318.660,00.

Für Pensionsverpflichtungen sind Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen worden. Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 3.008 sind teilweise durch Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, gesichert. Der beizulegende Zeitwert des angelegten Vermögens entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten und beträgt zum Bilanzstichtag T€ 669.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB sind diese Vermögensgegenstände mit den Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen verrechnet. Der passive Unterschiedsbetrag aus der Verrechnung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 2.339 und ist unter den Pensionsrückstellungen ausgewiesen. Die Erhöhung des Aktivwerts entspricht den geleisteten Beiträgen. In diesem Zusammenhang wurden Aufwendungen aus der Aufzinsung in Höhe von T€ 63 mit Erträgen in Höhe von T€ 12 verrechnet.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sämtliche sonstige Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2021 €
	01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.142,22	0,00	0,00	0,00	53.142,22
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.064.977,14	670,00	0,00	0,00	229.065.647,14
Grundstücke mit anderen Bauten	28.170,63	0,00	0,00	0,00	28.170,63
technische Anlagen und Maschinen	76.568,91	0,00	0,00	0,00	76.568,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	854.190,61	23.884,86	0,00	0,00	878.075,47
Anlagen im Bau	9.572.957,55	11.891.394,73	0,00	0,00	21.464.352,28
Bauvorbereitungskosten	1.113.059,62	319.560,74	0,00	0,00	1.432.620,36
	240.709.924,46	12.235.510,33	0,00	0,00	252.945.434,79
Finanzanlagen					
Beteiligungen	216.656,68	0,00	0,00	0,00	216.656,68
	216.656,68	0,00	0,00	0,00	216.656,68
Anlagevermögen insgesamt	240.979.723,36	12.235.510,33	0,00	0,00	253.215.233,69

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen €	31.12.2021 €		
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.142,22	0,00	0,00	53.142,22	0,00	0,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.540.345,27	3.810.140,00	0,00	87.350.485,27	141.715.161,87	145.524.631,87
Grundstücke mit anderen Bauten	15.259,00	0,00	0,00	15.259,00	12.911,63	12.911,63
technische Anlagen und Maschinen	76.568,91	0,00	0,00	76.568,91	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	516.751,61	99.833,86	0,00	616.585,47	261.490,00	337.439,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	21.464.352,28	9.572.957,55
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	1.432.620,36	1.113.059,62
	84.148.924,79	3.909.973,86	0,00	88.058.898,65	164.886.536,14	156.560.999,67
Finanzanlagen						
Beteiligungen	12.782,30	0,00	0,00	12.782,30	203.874,38	203.874,38
	12.782,30	0,00	0,00	12.782,30	203.874,38	203.874,38
Anlagevermögen insgesamt	84.214.849,31	3.909.973,86	0,00	88.124.823,17	165.090.410,52	156.764.874,05



Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft ausschließlich nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen

Von den nachstehenden Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Forderungen aus Vermietung	71.175,25	46.018,68	2.951,28	37.853,74
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.996,00	4.257,30	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	83.171,46	123.169,10	0,00	0,00
	158.342,71	173.445,08	2.951,28	37.853,74

Ergebnisrücklagen

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden der gesetzlichen Rücklage T€ 564 (Vorjahr T€ 594) zugeführt. In die anderen Ergebnisrücklagen wurden aus dem Jahresüberschuss 2021 T€ 4.848 (Vorjahr T€ 5.124) eingestellt.

Sonstige Rückstellungen

Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen enthält im Einzelnen folgende Beträge für:

verbleibender Urlaub	T€ 56
Steuerberatung	T€ 7
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	T€ 86
Kosten für Prozessrisiken	T€ 100
Nachträgliche Aufwendungen für ein verkauftes Grundstück	T€ 35

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeitenspiegel	Insgesamt 31.12.2021 €	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.957.509,38 (79.632.761,19)	4.565.202,74 (3.675.251,81)	78.392.306,64 (75.957.509,38)	60.058.989,48	82.957.509,38	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.312.717,37 (4.834.672,48)	521.960,29 (521.955,11)	3.790.757,08 (4.312.717,37)	1.702.863,92	152.717,37	GPR*
erhaltene Anzahlungen	5.865.013,02 (5.793.190,10)	5.865.013,02 (5.793.190,10)	0,00 (0,00)	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	266.315,40 (257.097,47)	173.154,97 (167.011,32)	93.160,43 (90.086,15)	42.826,48		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.096.597,19 (617.632,73)	1.096.597,19 (617.632,73)	0,00 (0,00)	0,00		
sonstige Verbindlichkeiten	146.265,39 (115.203,20)	145.550,03 (114.342,31)	715,36 (860,89)	0,00		
	94.644.417,75	12.367.478,24	82.276.939,51	61.804.679,88	83.110.226,75	

* GPR= Grundpfandrechte

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsergebnis

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 63 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und wurde mit Zinserträgen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 12 verrechnet.

D. Sonstige Angaben

- Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
- Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir:
 - Erbbauzinsverpflichtungen sind aus den Mieten zu decken.
 - Das Bestellobligo für vergebene Bau- und Modernisierungsaufträge wird branchenüblich mit Fremdmitteln und Eigenmitteln finanziert.

Am 31. Dezember 2021 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von T€ 11.500, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bauverpflichtungen (Bau- und Baunebenkosten)	T€ 11.427
Bestellobligo geplante Instandsetzungsmaßnahmen	T€ 73
	<u>T€ 11.500</u>

- Die Genossenschaft ist im Berichtsjahr zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH (EGW), Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Eigenkapital von T€ 533 und einem Jahresfehlbetrag von T€ 4 festgestellt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 befindet sich in der Aufstellung.
- Der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft setzt sich im Jahre 2021 wie folgt zusammen:

	2021	2020
Kaufmännische Mitarbeiter davon Teilzeitbeschäftigte: 2 (Vorjahr: 1)	11	10
Technische Mitarbeiter	4	4
Gewerbliche Mitarbeiter einschl. Hausmeister davon Teilzeitbeschäftigte: 4 (Vorjahr: 6)	11	12
Auszubildende	1	1
	27	27

- Mitgliederbewegung
Die Mitgliederzahl ist im Geschäftsjahr 2021 von 4.657 Mitglieder auf 4.654 Mitglieder gesunken. Die Veränderungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2021	4.657	15.651
Zugang	258	588
		61
Abgänge	195	602
	40	162
	20	50
	6	16
Stand am 31.12.2021	4.654	15.470



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 75.552,92 verringert.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Bernhard Bücheler (Geschäftsführer)
Ingo Morell
Hans-Jürgen Oldiges

8. Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

Dr. Klaus Steinbrink (Vorsitzender)
Berthold Morell (stellv. Vorsitzender)
Theresia Fischer-Platzmann
Dr. Holmer Vogel
Dr. Henrik Over
Alfons Herweg
Norbert Frangenberg (Ersatzmitglied)

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

10. Gewinnverteilung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 5.633.416,39 einen Betrag in Höhe von € 5.412.463,10 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von

€ 220.953,29 (Dividendenhöhe: 3,45 %)

an die Mitglieder auszuschütten.

Köln, den 04.05.2022

Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG

Der Vorstand

B. Bücheler

I. Morell

H.-J. Oldiges

Das vergangene Jahr stand wie schon 2020 ganz im Zeichen der Corona Pandemie und brachte wiederum vielfältige Einschränkungen bei den Geschäftsabläufen innerhalb der Genossenschaft mit sich. Die vom Vorstand weitsichtig und konsequent umgesetzten Corona Schutzmaßnahmen wurden seitens des Aufsichtsrates vollumfänglich mitgetragen und hatten zur Folge, dass die gesamte Belegschaft im Berichtsjahr ohne jegliches Infektionsgeschehen durch diese schwierige Zeit gekommen ist.

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft informieren lassen. In 5 gemeinsamen Sitzungen ist er der satzungsmäßigen Verpflichtung zur Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes nachgekommen.

Besonderes Augenmerk legte der Aufsichtsrat dabei auf die fortschreitende Bautätigkeit der laufenden Neubaumaßnahmen in Köln-Raderthal (Vorgebirgsgärten) und Köln-Zollstock (Gottesweg). Von beiden Baustellen verschaffte er sich anlässlich einer Baustellenbesichtigung ein eigenes Bild, wobei die gute Grundrissgestaltung und Aufteilung der Wohnungen in der Örtlichkeit überzeugte. Ein weiterer Schwerpunkt der Beratungen war, neben den im Wirtschaftsplan festgelegten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die weitere Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahme Köln-Bickendorf (Erlenweg) und die laufenden Planungen in der Siedlung Holweide.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates haben das Rechnungswesen, die Kassenführung und verschiedene Leistungsbereiche an 3 Terminen geprüft. Ferner hat sich die Kommission mit dem Jahresabschluss 2020 der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen (EGW), an der die Genossenschaft zu 50% beteiligt ist, befasst. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. hat im 3. Quartal 2021 die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 einschloss, durchgeführt und dabei festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Am 28.10.2021 ließ sich der Aufsichtsrat durch den beim Verband zuständigen Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis umfangreich schriftlich und mündlich berichten. Die von den Aufsichtsratsmitgliedern dazu ergänzend gestellten Sachfragen konnten erschöpfend beantwortet werden, so dass es abschließend keinen Anlass zu Beanstandungen gab.

Im Geschäftsjahr 2021 fand eine Betriebsprüfung der Deutschen Rentenversicherung nach dem Sozialgesetzbuch bei der Genossenschaft statt, die ebenfalls zu keinen Beanstandungen führte.

Am 13.09.2021 fanden die nachgeholte Mitgliederversammlung für 2020 sowie die Mitgliederversammlung für 2021 statt. Sämtliche notwendigen Beschlüsse zu den bereits durch den Aufsichtsrat gemäß Artikel 2, §3 (3) des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID 19-Pandemie festgestellten Jahresabschlüssen 2019 und 2020 wurden in der jeweiligen Versammlung gefasst.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht mit Lagebericht und den zum 31.12.2021 erstellten Jahresabschluss. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- a) den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 anzunehmen,
- b) den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- c) dem Vorschlag zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und
- d) Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Erfolg des Geschäftsjahres 2021 wurde trotz pandemiebedingter Einschränkungen vor allem durch das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle und des Außendienstes ermöglicht. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der gesamten Belegschaft für den tatkräftigen Einsatz und dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Köln den 04.Mai 2022

Dr. Klaus Steinbrink
Aufsichtsratsvorsitzender





Mieterschutz
Genossenschaft gegründet 1925

Wohnungs- und Baugenossenschaft
» Mieterschutz « eG

Veledastraße 8
50678 Köln

Telefon: 0221.93 70 04 - 0
Fax: 0221.93 70 04 - 27
E-Mail: info@mieterschutz-koeln.de
Homepage: www.mieterschutz-koeln.de