

# Geschäftsbericht 2017

1. Januar bis 31. Dezember 2017

Wohnungs- und  
Baugenossenschaft  
>>Mieterschutz<< eG

Veledastraße 8  
50678 Köln

Telefon: 0221.93 70 04 - 0

Telefax: 0221.93 70 04 - 27

E-Mail: [mieterschutz-koeln@netcologne.de](mailto:mieterschutz-koeln@netcologne.de)

Internet: [www.mieterschutz-koeln.de](http://www.mieterschutz-koeln.de)

## **Einladung zur Mitgliederversammlung**

Zu der am  
Donnerstag, dem 28. Juni 2018,  
19.00 Uhr (Einlass 18.30 Uhr),  
im Gasthaus  
Zum Alten Brauhaus,  
Severinstraße 51,  
50678 Köln  
stattfindenden

## **Mitgliederversammlung**

werden Sie hiermit eingeladen.

Anmerkung:

Zutritt zur Mitgliederversammlung haben nur Mitglieder der Genossenschaft. Unter Beachtung der satzungsmäßigen Bestimmungen kann das Mitglied Stimmvollmacht erteilen (§ 31 Abs. 3 und 4). **Es wird gebeten, die Einladung zur Versammlung mitzubringen und am Eingang des Saales vorzuzeigen.**



## Tagesordnung

1. Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichtes des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bemerkung über die gesetzliche Prüfung
4. Kenntnisnahme und Beschlussfassung über
  - a) den Bericht über die gesetzliche Prüfung 2016
  - b) den Lagebericht des Vorstandes 2017
  - c) den Bericht des Aufsichtsrates 2017
  - d) die Feststellung des Jahresabschlusses 2017
  - e) die Verteilung des Bilanzgewinns 2017
  - f) die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017
  - g) die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017
5. Wahlen zum Aufsichtsrat  
Die Wahlzeit der Aufsichtsrats-Mitglieder  
Herr Berthold Morell und Herr Dr. Henrik Over  
endet turnusmäßig

Nach Abwicklung der Tagesordnung können auch allgemeine Fragen erörtert werden.

Köln, den 08. Mai 2018

Wohnungs- und  
Baugenossenschaft  
>>Mieterschutz<< eG

Dr. Klaus Steinbrink  
Aufsichtsratsvorsitzender

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

## **Lagebericht**

---

### **A. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses**

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage	5
2. Lage der Wohnungswirtschaft	7
3. Wohnungssituation in Köln	8
4. Wohnungsbestand	8
5. Mietpreis- und Umsatzentwicklung	10
6. Vermietung	11
7. Soziales Engagement	13
8. Eigene Bautätigkeit und Großmodernisierung	13
9. Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung	14
10. Beteiligungen	16
11. Personal	16

### **B. Darstellung der Lage**

1. Ertragslage	18
2. Vermögenslage	19
3. Finanzlage	20

### **C. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

### **D. Finanzinstrumente**

### **E. Prognosebericht**

## **Jahresabschluss 2017**

---

1. Bilanz zum 31.12.2017	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2017	26
3. Anhang	27

## **Bericht des Aufsichtsrates**

---



### A. Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### 1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

##### Weltwirtschaft:

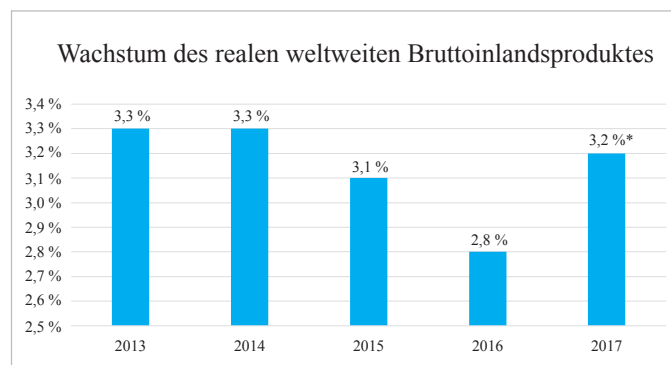
Die Weltwirtschaft ist im Jahre 2017 mit 3,2 % (vorläufige Prognose) deutlich stärker gewachsen als im Vorjahr und erzielte somit das stärkste Wachstum seit 2011. Weder die Wahlen in Frankreich, Deutschland oder den Niederlanden, noch „Dieselgate“, der Katalonien-Konflikt, der Ausstieg der USA aus dem Pariser Klimaschutzabkommen oder die zunehmenden protektionistischen Tendenzen konnten die positive Entwicklung der Weltwirtschaft stoppen. Diese erfreuliche Entwicklung wurde sowohl von den Industrie- als auch von den Schwellenländern getragen. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war der Anstieg der industriellen Rohstoffpreise, die im Jahresdurchschnitt betrachtet um rund ein Fünftel höher lagen als im Vorjahr.

Auch die Wirtschaft in den USA entwickelte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich besser (+2,5 %). Ausschlaggebend waren hier der Anstieg der privaten Konsumausgaben sowie der wachsende Außenhandel.

Mit einem realen Wachstum von gut 4,5 % konnten die Schwellenländer endlich die konjunkturelle Schwäche der beiden vorangegangenen Jahre überwinden und verantworteten somit knapp zwei Drittel des globalen Wachstums. Spürbar war auch die Belebung der osteuropäischen Volkswirtschaften, die ihr Wachstumstempo vor allem aufgrund der Erholung der russischen Wirtschaft fast verdoppeln konnten. Die chinesische Wirtschaft konnte trotz der geld- und fiskalpolitischen Entscheidungen mit einem Plus von 6,9 % das Vorjahresergebnis noch übertreffen. Weiterhin angespannt und klar unter dem langfristigen Wachstumstrend blieb dagegen die Konjunktur im Mittleren und Nahen Osten.

Bei diesem günstigen weltwirtschaftlichen Umfeld blieben auch die Wechselkurse volatil. Der Kurs des US-Dollars zum Euro bewegte sich im Jahresverlauf zwischen 1,03 und 1,21. Zum Jahresende war der Euro mit 1,20 rund 14 % stärker als zum Jahresende.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des realen weltweiten Bruttoinlandsproduktes (BIP):



\*vorläufige Prognose

##### Euroraum:

Europas Wirtschaft ist in 2017 so stark gewachsen wie seit einem Jahrzehnt nicht mehr. Sowohl in der EU als auch in der Eurozone stieg die Wirtschaftsleistung im vergangenen Jahr um 2,5 % (Eurostat). In beiden Fällen war es das stärkste Wachstum seit 2007. Dieses Wachstum ist unter anderem dem

## Lagebericht 2017

robusten privaten Konsum, dem höheren Wachstum der Weltwirtschaft und einer sinkenden Arbeitslosigkeit zu verdanken. Auch die günstigen Finanzbedingungen haben wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen. Weder die Ungewissheit über den Brexit, noch andere schwelende Krisen konnten diesen Anstieg wesentlich beeinflussen.

Ausschlaggebend für diese sehr positive Entwicklung war vor allem der höhere Beitrag des Außenhandels. Die Europäische Zentralbank (EZB) unterstützte diese Entwicklung nicht zuletzt auch wegen der weiterhin niedrigen Inflationsraten mit einer anhaltend expansiven Geldpolitik.

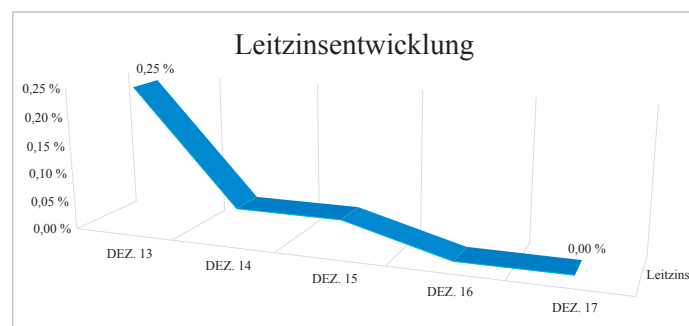
EU-weit wird die noch immer hohe Arbeitslosigkeit vor dem Hintergrund des kräftigen Wachstums allmählich sinken. Die Arbeitslosenquote im Euroraum betrug Ende 2017 laut Eurostat 7,3 %.

Großbritannien konnte trotz einer deutlichen Abschwächung beim privaten Konsum die ökonomischen Konsequenzen der EU-Austrittsverhandlungen weiterhin begrenzt halten. Dennoch liegt es mit einer Wachstumsrate von 1,8 % unter dem Europäischen Durchschnitt.

Frankreich hat 2017 in Sachen Wachstum am besten seit 2011 abgeschnitten. Die positive Entwicklung wird der Wahl von Präsident Macron und einer damit verbundenen Zuversicht der Wähler zugeschrieben. In Spanien sorgte die Katalonienkrise bei Investoren und Konsumenten für Unsicherheiten. Dennoch stieg das Bruttoinlandsprodukt um 3,1 %. Ende 2017 verlor die spanische Wirtschaft allerdings etwas an Fahrt. Auch Italien befindet sich nach Jahren der Flaute im Aufwind. Lediglich Spanien wird mit einem Staatsdefizit von 3,1 % des BIP den Maastricht-Referenzwert von 3 % überschreiten.

Der Leitzins beträgt 0,00 % seit dem 10.03.2016.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Leitzinsentwicklung der letzten Jahre:



### Deutschland:

Die Wirtschaftsleistung stieg auch im Berichtsjahr in fast allen Wirtschaftsbereichen Deutschlands. Diese kontinuierliche Wachstumsentwicklung des Bruttoinlandsproduktes ist nunmehr seit acht Jahren zu beobachten. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das Bruttoinlandsprodukt im Jahre 2017 um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Der Konsum (privat und staatlich) war auch im Berichtsjahr die treibende Kraft des Bruttoinlandsproduktes. Die Bruttoinvestitionen waren preisbereinigt um 3,6 % höher als im Jahre 2016.

Trotz des starken Euro konnten die deutschen Ausfuhren auch im Jahre 2017 weiter zulegen und die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die exportstarke Wirtschaft profitierte von der weltweiten Konjunkturerholung, die die Nachfrage nach „made in Germany“ anheizte. Die Importe legten im gleichen Zeitraum zwar noch etwas stärker zu, blieben aber in absoluten Zahlen unter dem Wert der Exporte. Im Jahresdurchschnitt 2017 wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht.



## Lagebericht 2017

Seit der deutschen Wiedervereinigung ist dies der höchste Stand. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rd. 638.000 Personen (= 1,5 %) mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptzuwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt mit 450.000 Personen angegeben.

## 2. Lage der Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft hat 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugt, die im Berichtsjahr um 1,4 % (2016: 0,8 %) wuchs und damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen konnte. Es konnte eine Bruttowertschöpfung von € 318 Milliarden (2016: € 308,91 Milliarden) erzielt werden. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die vergleichsweise geringe Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Im Berichtsjahr gingen deutliche Wachstumsimpulse vom Wohnungsbau aus. So stiegen die Bauinvestitionen um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau hatte mit 61,1 % den größten Anteil am Investitionsvolumen. Insgesamt wurden rund 322 Milliarden Euro in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert; 197 Milliarden Euro davon wurden für den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden aufgewendet. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland insgesamt 7,3 % oder 27.300 weniger Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, war damit die Zahl der genehmigten Wohnungen erstmals seit 2008 niedriger als im jeweiligen Vorjahr. Von 2008 bis 2016 waren die Zahlen kontinuierlich gestiegen. Insgesamt wurde im Jahr 2017 der Bau von 348.100 Wohnungen genehmigt.

Die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden hat im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 5 % bzw. 15.900 Wohnungen abgenommen. Stark gesunken (um 41 % bzw. 10.500 Wohnungen) ist ebenfalls die Anzahl der Genehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen. Zu dieser Kategorie zählen u.a. auch Flüchtlingsunterkünfte.

Die Zahl der Wohnungen, die durch genehmigte Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen sollen, ging im Jahr 2017 ebenfalls um 19,5 % bzw. 10.200 Wohnungen zurück. Diese rückgängige Anzahl von Baugenehmigungen dürfte u.a. auf Vorzieheffekte in 2016 zurückzuführen sein. Hier wurden Anträge vorgezogen, um sich Genehmigungen nach dem alten Energiestandard (EnEV) zu sichern. Dieser sehr deutliche Rückgang könnte ein Ende des Neubaubooms andeuten und damit wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten versprechen.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von 1,5 Jahren nach. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes konnten im Berichtsjahr insgesamt 319.000 Wohnungen fertig gestellt werden. Damit stieg die Zahl der errichteten Einheiten um 15 % an. Dennoch konnte der Bedarf an Neubauwohnungen in Deutschland erneut nicht gedeckt werden. Pro Jahr werden 400.000 Einheiten benötigt, um den aktuellen Wohnungsbedarf unter Berücksichtigung einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich abzudecken und um das bis 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen. Insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten fehlt dringend bezahlbarer Wohnraum.

## 3. Wohnungssituation in Köln

Köln als größte Stadt in Nordrhein-Westfalen und Medienstandort ist seit jeher ein gefragter Wohnort. Köln ist eine der wenigen „Schwarmstädte“ in NRW, eine Stadt also, in der neben harten Standortfaktoren wie Arbeitsplatz, Ausbildung oder Studienangebot, auch noch andere Aspekte – wie etwa spezifische Freizeit und kulturelle Angebote – eine Rolle spielen. Dies trägt nachhaltig zur Attraktivität bei und führt dauerhaft zu einem ungebremsten Zuzug gerade in der Gruppe der unter 30jährigen nach Köln. Die Einwohnerzahl stieg im Berichtsjahr erneut um rd. 7.000 Einwohner auf nunmehr 1,076 Millionen. Bis 2040 erwartet die Stadt einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg auf 1,187 Millionen Einwohner.

Folge dieser Attraktivität Kölns ist ein sehr angespannter Wohnungsmarkt. Durch die steigenden Bevölkerungszahlen benötigt Köln jährlich mindestens 6.000 neue Wohnungen und das prognostiziert noch für viele weitere Jahre. Diese Zahl konnte – wie bereits in den vergangenen Jahren – auch im Berichtsjahr nicht erreicht werden. Es wurden Baugenehmigungen für 2.607 Wohnungen (Vorjahr 3.803 Wohnungen) erteilt und 2.138 fertig gestellt. Trotz Strategien wie dem Kooperativen Baulandmodell und der damit verbundenen Verpflichtung zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wurden im Berichtsjahr lediglich Förderzusagen für 842 Wohnung erteilt (2016: 871 Wohnungen = -3,33 %).

Das Mietniveau in Köln liegt weiterhin über dem bundesweiten Durchschnitt und ist seit 2007 gerade im Bereich der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtviertel um bis zu 40 % gestiegen. Die Durchschnittsmiete in Köln beträgt zurzeit 9,92 €.

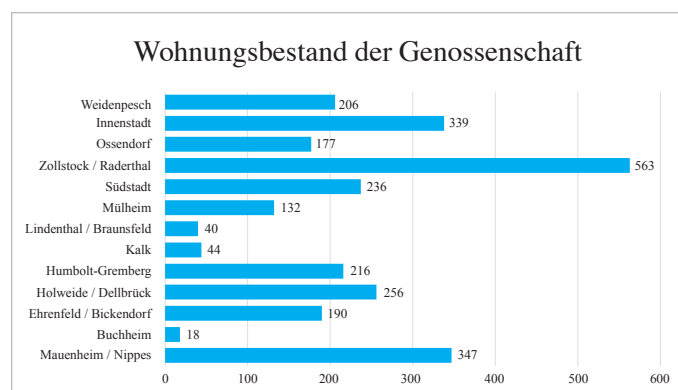
Der Trend zum Eigentum setzt sich auch im Jahr 2017 ungebremst fort, was sich deutlich in den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen widerspiegelt. Diese stiegen im Berichtsjahr um rund 11,1 % auf durchschnittlich 3.480 €/m<sup>2</sup>. Betrachtet man die Marktentwicklung in diesem Sektor in den letzten 10 Jahren kann man eine jährliche Wachstumsrate von 6,7 % feststellen.

## 4. Wohnungsbestand

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG verfügt am 31.12.2017 über einen Bestand von 263 Häusern mit insgesamt 2.764 Wohnungen, 64 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 354 Garagen, 545 Tiefgaragenstellplätzen und 285 oberirdischen Stellplätzen.

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft erstreckt sich über den Raum Köln; 76,6 % der Wohnungen befinden sich linksrheinisch und 23,4 % rechtsrheinisch.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Stadtteile:





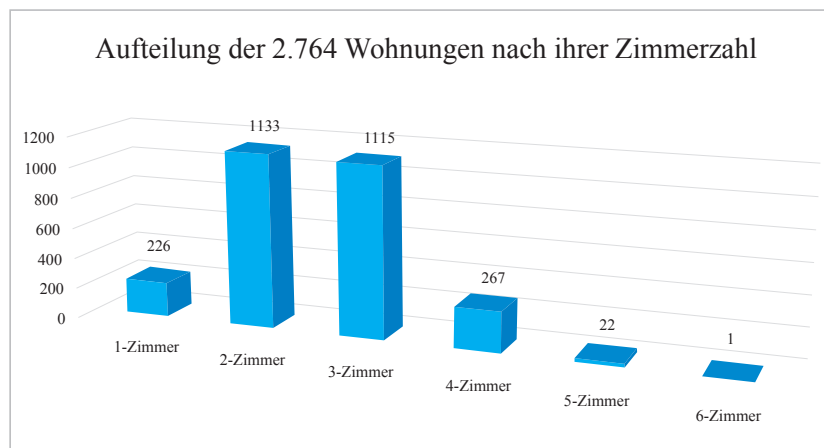
## Lagebericht 2017

Das konstitutive Ziel jeder Genossenschaft liegt in der Förderung ihrer Mitglieder. Leitziel der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG ist stets, ihre Mitglieder mit modernem Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.

Den größten Wohnungsbestand verzeichnet die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG nach wie vor mit zusammengefasst 563 Bestandswohnungen in den Stadtteilen Zollstock und Raderthal, dicht gefolgt von den Stadtteilen Mauenheim/Nippes/Weidenpesch, in denen die WBG >>Mieterschutz<< eG über insgesamt 553 Wohnungen verfügt.

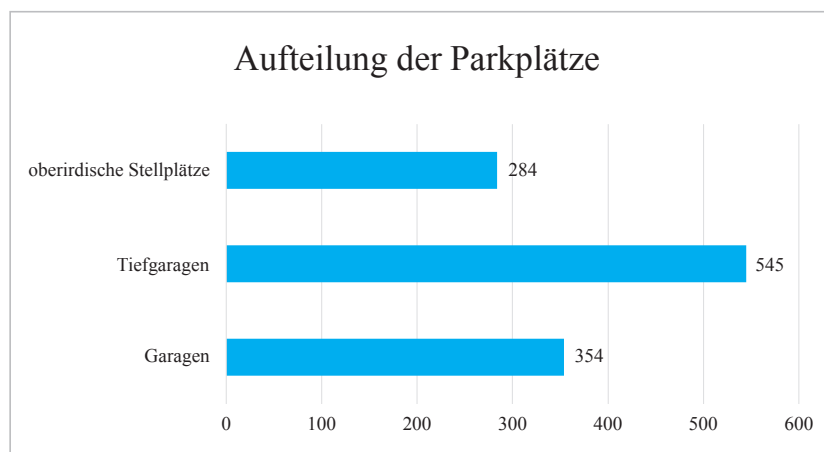
Im Wohnungsbestand der Genossenschaft befinden sich sowohl große Wohnungen, welche insbesondere auch für Familien mit Kindern geeignet sind, als auch kleine und barrierearme Wohnungen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung des Wohnungsbestands nach der Zimmeranzahl:



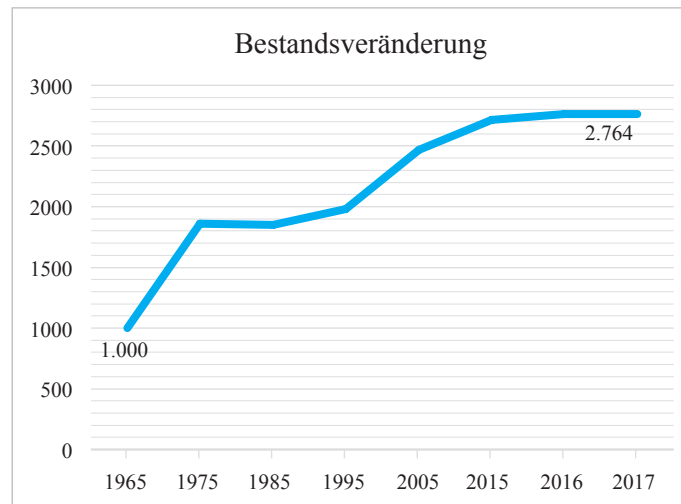
Mit insgesamt 1.133 Wohnungen sind die 2-Zimmer-Wohnungen am stärksten im Genossenschaftsbestand vertreten. Danach folgen die 3-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 1.115 Wohnungen.

Anhand der nachfolgenden Grafik ist die Aufteilung der insgesamt 1.183 Stellplätze nach ihrer Nutzungsart ersichtlich:



## Lagebericht 2017

Die strategische Geschäftspolitik unserer Genossenschaft umfasst unter anderem die kontinuierliche Erweiterung des Wohnungsbestands und trägt somit zu einem gesunden Wachstum des Unternehmens bei. Der Wohnungsbestand der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG wächst seit Jahrzehnten stetig. Diese quantitative Entwicklung wird mittels der nachfolgenden Grafik verdeutlicht:



Die Bestandsveränderung gegenüber dem Vorjahr wird in nachfolgender Graphik dargestellt:

	Häuser	Wohnungen	Gewerbliches/ Sonstiges	Garagen/ Stellplätze
<b>31.12.2016</b>	263	2.763	64	1.184
<b>31.12.2017</b>	263	2.764	64	1.183
<b>Veränderung</b>	0	+1	0	-1

Durch den Umbau des nur noch sporadisch genutzten Gemeinschaftsraums in der Liegenschaft Veledastr. 6-10 konnte eine kleine, attraktive 2-Zimmer-Wohnung geschaffen und an den Nutzer übergeben werden.

Somit konnte im Berichtsjahr der Wohnungsbestand um insgesamt 1 Wohnung erweitert werden.

Die Wohn- und Nutzfläche der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG beträgt zum Jahresende 201.541,45 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Grundstücksfläche beträgt 167.512,00 m<sup>2</sup>.

## 5. Mietpreis- und Umsatzentwicklung

Die WBG >>Mieterschutz<< eG verfolgt unverändert eine ausgewogene Mietenpolitik. Die Nutzungsgebühren in unserem Bestand liegen bei durchschnittlich € 6,83 und damit deutlich unter dem ortsüblichen Niveau. Auch im vergangenen Jahr wurden lediglich die Nutzungsgebühren der Mietverhältnisse angepasst, deren Nutzungsgebühr seit mindestens 5 Jahren unverändert war.

Die sonstigen Grundnutzungsgebühren der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG

## Lagebericht 2017

haben sich im Berichtsjahr erneut erhöht. So stieg das Grundmietsoll von T€ 16.255 um T€ 547 auf insgesamt T€ 16.802, was einer Steigerungsquote von ca. 3,37 % entspricht. Diese Entwicklung ist einerseits auf den Zuwachs im Bestand der Genossenschaft und andererseits auf die fluktuationsbedingte Neuvermietung von modernisierten Wohnungen zurückzuführen.

Insgesamt wurde das Niveau der Grundnutzungsgebühren im Bestand – wie in den Jahren zuvor auch – stabil gehalten.

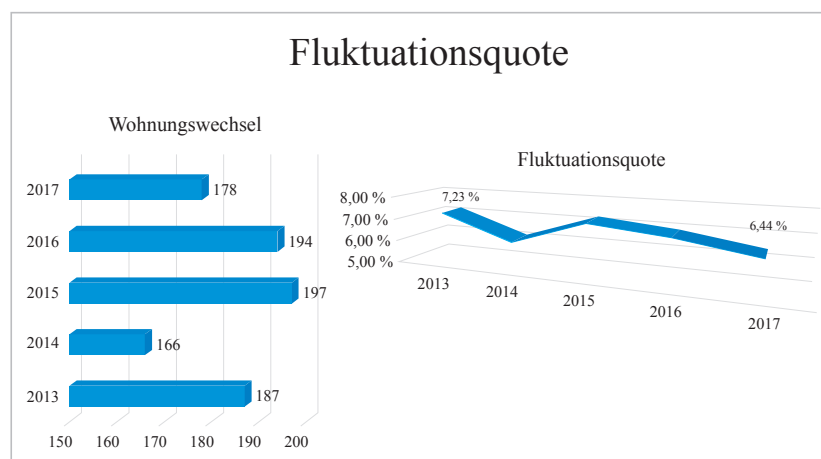
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erfuhren ebenfalls eine Steigerung von T€ 21.164 um T€ 496 auf insgesamt T€ 21.660.

## 6. Vermietung

Auch im Jahr 2017 erfreute sich die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG über einen Nachfrageüberhang und eine stets sehr gute Vermietungssituation. Aufgrund der guten bis sehr guten Standorte des kompletten Wohnungsbestands in der weiterhin wachsenden Stadt Köln, sowie der Weiterführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsprogrammen, sind und waren die Wohnungen der Genossenschaft sehr beliebt.

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder zeigte sich auch in der erneut niedrigen Fluktuationsquote, die mit 6,44 % deutlich unter der des Vorjahres (7,02 %) lag. Insgesamt fanden 178 Wohnungswechsel statt. Hierbei ist der größte Anteil der Kündigungen auf veränderte Lebenssituationen oder berufliche Veränderungen unserer Mitglieder zurückzuführen.

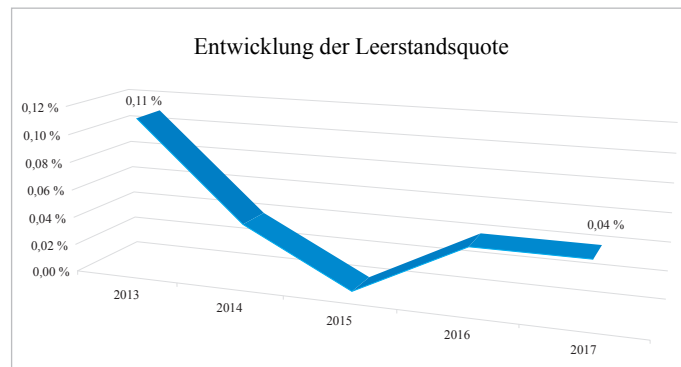
Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Fluktuationsquote in den letzten Jahren:



Die Leerstandsquote des Berichtsjahres spiegelt die gute Vermietungssituation wieder. Der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG ist es im Berichtsjahr erneut gelungen, die Leerstandsquote niedrig zu halten und somit ihre sehr gute Vermietungssituation fortzusetzen. Der im Landesvergleich generell niedrige durchschnittliche Leerstand in Köln konnte von der Genossenschaft somit erneut unterboten werden.

## Lagebericht 2017

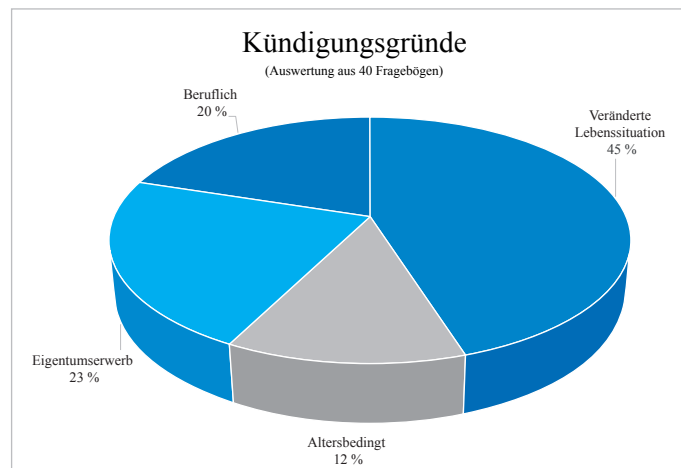
Die Entwicklung der Leerstandsquote zum Bewertungsstichtag wird anhand der nachfolgenden Grafik verdeutlicht:



Zum 31.12.2017 wurde eine leer stehende Wohnung aufgrund von Modernisierungsarbeiten verzeichnet. Dennoch ist die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG stets bestrebt, ihre Leistungen kontinuierlich zu verbessern.

Auch im Berichtsjahr wurde erneut eine Kundenzufriedenheitsanalyse bei unseren ausziehenden Mitgliedern durchgeführt. Im Berichtsjahr wurden uns 40 ausgefüllte Fragebögen eingereicht. Dies entspricht einer Rücklaufquote von etwa 22,5 %.

Die Auswertung der Datensätze im Berichtsjahr zeigte erneut, dass die häufigsten Kündigungsgründe eine veränderte Lebenssituation und der Erwerb von Eigentum waren wie die folgende Grafik verdeutlicht:



Unsere Mitglieder bewerteten Grundriss, Ausstattung, Außenanlagen und die Alltagsangebote in der Umgebung unseres Wohnungsbestandes überwiegend sehr positiv. Ebenfalls wurde die Höhe der Nutzungsgebühren überwiegend sehr positiv bewertet.

Die Zufriedenheitsanalyse wird auch im laufenden Geschäftsjahr weitergeführt und soll der qualitativen Verbesserung unserer Arbeit dienen.

Im Berichtsjahr 2017 haben wir erneut feststellen können, dass unsere Gästewohnung für unsere Mitglieder eine attraktive Möglichkeit zur zentrumsnahen Unterbringung ihres Besuches bietet. Dieses Angebot wurde im Jahr 2017 von 54 Mitgliedern für insgesamt 197 Tage in Anspruch genommen. Die Auslastung lag bei 54 % (Vorjahr: 41 %).

### 7. Soziales Engagement

Die „Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.“, kurz genannt „DESWOS“, wurde auch im Jahre 2017 erneut von der WBG >>Mieterschutz<< eG finanziell unterstützt. Die DESWOS ist ein gemeinnütziger und privater Verein, der unter anderem notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschafft und Hilfe zu Sicherung der Existenz bzw. eine Chance zur Entwicklung sichert.

Diese soziale Einrichtung wird die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG in den nächsten Jahren weiterhin mit großer Freude fördern, um notleidende Menschen in ihren Lebenslagen zu unterstützen.

Auch das Projekt „Veedels Hausmeister KalkNord“ wurde im Jahr 2017 erneut von der WBG >>Mieterschutz<< eG unterstützt. Dieses Projekt ist ein Modellprojekt zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Stadtteil Köln-Kalk. Der Veedelshausmeister achtet vor allem auf Sauberkeit und Sicherheit und organisiert zudem Aufräumaktionen oder Reparaturen. Außerdem berät und betreut der Hausmeister die Bewohner.

### 8. Eigene Bautätigkeit und Großmodernisierung

Wie auch in den Vorjahren investierte die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG im Berichtsjahr erheblich in die Sanierung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes sowie in den Neubaubereich. Hierbei wurde nach wie vor ein besonderes Augenmerk – unter Berücksichtigung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung – auf den energetischen Standard der Häuser gelegt.

Im Berichtsjahr wurde das im Jahre 2015 erworbene Gebäude Bergisch Gladbacher Str. 792 mit insgesamt 14 Wohneinheiten modernisiert. Die Fenster wurden in allen Wohnungen getauscht, die Haustüranlage erneuert und die Fassade überarbeitet. Hier wurde die alte Vorhangfassade entfernt, die Dämmung überarbeitet und ergänzt und das Gebäude mit einem modernen Klinkerstein versehen. Wir bedanken uns ganz herzlich bei den Bewohnern des Hauses Bergisch Gladbacher Str. 792 für ihr Verständnis und ihre Unterstützung während der Bauzeit.

Weiterhin wurde das Gebäude Sömmeringstr. 41 in Köln-Ehrenfeld modernisiert. Hier wurden sämtliche Fenster sowie die Haus- und Hoftüre erneuert. Die Fassade wurde gedämmt und mit einem hellen Putz versehen. Ebenfalls wurde eine Kellerdeckendämmung angebracht. Das Treppenhaus wurde malermäßig komplett überarbeitet und der Garten neu angelegt.

Wir danken auch den Bewohnern dieses Hauses für ihre Unterstützung und ihr Verständnis bei der Durchführung der Arbeiten.

Im Berichtsjahr wurden auch die Arbeiten zur Erweiterung der Geschäftsstelle der Genossenschaft in der Liegenschaft Veleastr. 6-10 fertiggestellt. Mit den Arbeiten zur Erweiterung wurde bereits unmittelbar nach Umzug der Arztpraxis in das Gebäude Veleastr. 4 Ende Oktober 2016 begonnen. Es wurde ein Durchbruch zu den freigewordenen Praxisräumlichkeiten geschaffen und diese Fläche der Geschäftsstelle der Genossenschaft zugeschlagen. Die Räumlichkeiten wurden vollständig modernisiert und in 4 Büros mit insgesamt 5 Arbeitsplätzen und einem großen Aufenthaltsraum für die Belegschaft sowie zwei Toiletten ausgebaut. Im März des Berichtsjahres konnten die Räumlichkeiten von unserem Finanz- und Rechnungswesen bezogen werden.

**9. Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung**

Im Jahr 2017 hat die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG einen Betrag in Höhe von € 4.029.097,30 in die Instandhaltung, Instandsetzung und Wohnungsmodernisierung ihres Wohnungsbestands investiert. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von € 19,99 pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Die über den Betriebsabrechnungsbogen zugeordneten Leistungen des Regiebetriebs sowie die Verwaltungsleistungen sind hierin enthalten.

Aus der nachfolgenden Aufstellung kann der Mitteleinsatz der Genossenschaft für Instandhaltungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren entnommen werden.

Geschäftsjahr	Instandhaltungsausgaben
2013	€ 3.804.711,50
2014	€ 4.542.994,72
2015	€ 4.259.502,53
2016	€ 3.475.515,90
2017	€ 4.029.097,30

Hier wird erneut deutlich, dass die Genossenschaft stets erhebliche Beträge in die Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung investiert und so ihr Ziel – einen technisch und energetisch hohen Qualitätsstandard zu gewährleisten – erfolgreich verfolgt.

Die Gesamtinvestitionen der Genossenschaft splitten sich in drei Bereiche auf: die Instandhaltung, die Großmodernisierung sowie den Neubau.

In den Bereich der Großmodernisierung fällt die energetische und sonstige Modernisierung kompletter Objekte.

Die Rubrik des Neubaus umfasst die Schaffung neuer Wohnfläche, sowohl durch Dachgeschossausbauten oder Erweiterungsbauten als auch durch den Bau kompletter Häuser. Zudem wird hier der Neubau von Stellplätzen – beispielsweise in Form von Tiefgaragen oder Carports – berücksichtigt. Die Instandhaltungsausgaben umfassen, neben der laufenden Kleininstandhaltung und der Wohnungsmodernisierungen, geplante Großinstandhaltungsmaßnahmen.

Nachfolgende Großinstandhaltungsmaßnahmen sind für das Berichtsjahr insbesondere zu nennen:

Adamsstr. 1a/Buchheimer Str. 41-45/Regentenstr. 2	Sanierung des Öltanks der Heizanlage
Bergstr. 31-35/Hildebrandstr.1-9/ Eckewartstr. 6-10/Wolfhartstr. 2-12	Erneuerung der Wohnungseingangstüren
Eschweiler Str. 24a – 24c	Erneuerung der Schließanlage
Hildebrandstr. 1-9	Treppenhausestrich + Erneuerung Schalterprogramm
Kleingedankstr. 14/16	Treppenhausestrich + Bau eines Kleinkinderspielplatzes
Metzer Str./Volksgartenstr.	Umbau des Ladenlokals in ein Café
Neusser Str. 465	Erneuerung der Wohnungseingangstüren

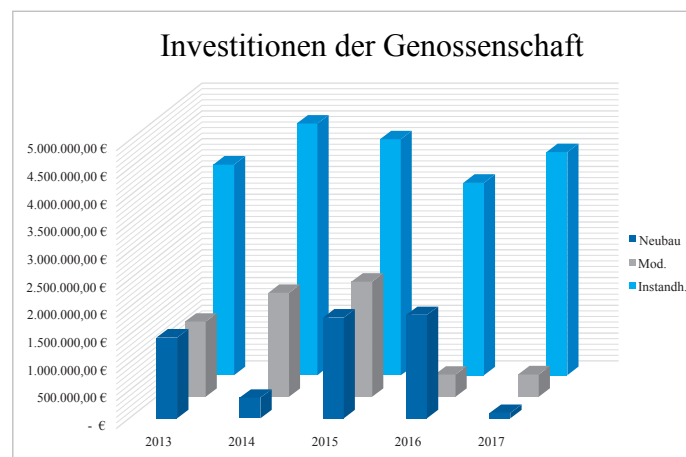


## Lagebericht 2017

Rennbahnstr. 39-51	Erneuerung der Warmwasserleitungen im Keller
Schlesischer Platz 2+4	Erneuerung der Wohnungseingangstüren
Siegmundstr. 2-10 (außer Dachgeschoss)	Erneuerung der Wohnungseingangstüren
Von-Lohe-Str. 11-17, Fritz-Lehmann-Str. 2, Clevischer Ring 123 a-c,	Erneuerung der Schließanlage
Wolfhartstr. 2-12	Treppenhausanstrich + Erneuerung Schalterprogramm

Über die Großinstandhaltungsmaßnahmen hinaus wurden laufende Instandhaltungsarbeiten am Wohnungsbestand der Genossenschaft sowie die gärtnerische Pflege der Außenanlagen vorgenommen.

Anhand der nachfolgenden Grafik lässt sich die Entwicklung der Gesamtinvestitionen in die vorgenannten Investitionsbereiche nachvollziehen:



Bei einem Grundmietsoll in Höhe von T€ 16.802 (ohne Heiz- und Betriebskosten) entsprechen die getätigten Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG einem Anteil von ca. 26 % der Erträge.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Anteile der Investitionen an den Erträgen der vergangenen Jahre:

Geschäftsjahr	Anteil der Investitionen an den Erträgen
2013	26 %
2014	29 %
2015	27 %
2016	21 %
2017	26 %

## Lagebericht 2017

In dem Investitionsbereich der Großmodernisierung wird stets ein Augenmerk auf die energetische Qualität und Verbesserung der Bestandsobjekte der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG gelegt. Dies ist einerseits auf die politischen Diskussionen und Gesetzesvorgaben – wie die Energieeinsparverordnung – andererseits auf die steigenden Energiekosten für unsere Mitglieder und mögliche Einsparpotenziale zurückzuführen.

Aus dem Investitionsbereich der Instandhaltungskosten geht weiterhin hervor, dass die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG im Berichtsjahr erneut erheblich in die Modernisierung einzelner Wohnungen investierte. Die Modernisierungsarbeiten erfolgen in der Regel im Zuge eines Nutzerwechsels.

Die Arbeiten werden stets genutzt, um den Wohnungsbestand der Genossenschaft auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen und die Grundrisse, sofern erforderlich, entsprechend der heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 49 Wohnungen modernisiert. Hiervon wurden 37 Wohnungen vollmodernisiert und 12 Wohnungen teilmodernisiert. Weiterhin wurde eine Gewerbeeinheit in der Kölner Südstadt (ehemals Damenoberbekleidung) vollständig modernisiert. Heute befindet sich in diesen Räumlichkeiten ein attraktives Café.

Im Rahmen einer Vollmodernisierung einer Wohnung wurden von der Genossenschaft durchschnittlich € 24.835,88 für die Modernisierung einer Wohnung im Jahre 2017 aufgebracht; bei einer Teilmodernisierung wurden durchschnittlich € 13.377,17 ausgegeben.

Der Mieterverein Köln e.V. fördert die beschriebenen Investitionen auf der Basis langjähriger Vereinbarungen im Interesse der Mitglieder. An dieser Stelle bedankt sich die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG für die gute Zusammenarbeit, die den gemeinsamen Erfolg nachhaltig sicherstellt.

## 10. Beteiligungen

Die Genossenschaft ist am Bilanzstichtag zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH (EGW) beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Abwicklung von Grundstücksangelegenheiten wie Erwerb, Entwicklung, Bebauung, Weiterveräußerung und Bestandhaltung eigenen Vermögens.

Weiterhin besteht 2017 -wie im Vorjahr- eine Beteiligung an der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand GmbH (WRW), Düsseldorf, in Höhe der Anschaffungskosten von T€ 13. Das laufende Insolvenzverfahren konnte auch im Berichtsjahr nicht abgeschlossen werden. Der Buchwert wurde in gleicher Höhe bereits im Geschäftsjahr 2009 abgeschrieben.

## 11. Personal

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im vergangenen Geschäftsjahr 2017 bei der Genossenschaft insgesamt durchschnittlich 30 Mitarbeiter/-innen für die Verwaltung und die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes beschäftigt. Zum Personalbestand gehören 13 Angestellte, 9 Hauswarte sowie ein Auszubildender und 7 Teilzeitkräfte. Ein Hauswart und zwei Teilzeitkräfte sind aus Altersgründen ausgeschieden, die Hauswartstelle und eine Teilzeitstelle wurden wieder neu besetzt.





## Lagebericht 2017

Die Bereitschaft der Mitarbeiter/-innen auf neue fachliche Herausforderungen zu reagieren und ihr vorhandenes Wissen dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen ist groß und wird gezielt durch Aus- und Fortbildung gefördert. So konnte eine Mitarbeiterin die Fortbildung zur Bilanzbuchhalterin in der Immobilienwirtschaft mit Erfolg abschließen.

Die Genossenschaft kommt in Zukunft auch ihrem Ausbildungsauftrag verstärkt nach. So wird im laufenden Jahr ein weiterer Ausbildungsplatz für den Beruf des Immobilienkaufmanns zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus konnten wir im Berichtsjahr drei Praktikanten Einblick in die Arbeit bei unserer Genossenschaft ermöglichen und so zur Berufsfindung beitragen.

Die bestehende Personalkonzeption soll auch weiterhin eine effektive, auf die Zukunft und an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausgerichtete Verwaltung der Genossenschaft mit einem breiten Dienstleistungsspektrum gewährleisten.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt an dieser Stelle der Dank für die geleistete Arbeit, die den Erfolg der Genossenschaft mit trägt.

## B. Darstellung der Lage

### 1. Ertragslage

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2017 insgesamt einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.724 (Vorjahr T€ 4.804).

Die Verbesserung des Betriebsergebnisses um T€ 37 ergibt sich vor allem aus der Hausbewirtschaftung. Dem Anstieg der Umsatzerlöse einschließlich der Bestandserhöhung um rd. T€ 626 sowie dem Rückgang des Zinsaufwandes von T€ 230 stehen Steigerungen bei den Betriebskosten (+T€ 127) und den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (+T€ 154) gegenüber. Darüber hinaus wurden im Bereich der Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten Leistungen in Höhe von T€ 4.029 erbracht, die damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 553 zunahmen. Der Anteil je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bewegt sich durch diese Steigerung mit insgesamt € 19,99 (Vorjahr € 17,24) wiederum auf einem hohen Niveau.

Das negative Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit (-T€ 428) ergibt sich wie in den Vorjahren aus nicht aktivierten Personal- und Sachkosten.

Die Erlösschmälerungen bei den Grundnutzungsgebühren/-mieten belaufen sich im Berichtsjahr auf T€ 32 (Vorjahr T€ 49) und haben einen neuen Tiefstand erreicht. Hierin enthalten ist der verloren gegangene Mietanteil durch Leerstand in Höhe von T€ 18 (Vorjahr T€ 8) und Leerstand aufgrund durchgeführter Wohnungsmodernisierung/Instandhaltung mit T€ 14 (Vorjahr T€ 41). Im Verhältnis zu den Grundnutzungsgebühren/-mieten betragen die Erlösschmälerungen wie im Vorjahr lediglich 0,2 %, ohne Berücksichtigung der Leerstände aufgrund Modernisierung sogar nur 0,1 %.

Das Finanzergebnis umfasst auf der Ertragsseite Zinsen in Höhe von T€ 9. Dem gegenüber stehen Aufwendungen für die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen mit einem Betrag von T€ 82. Unter Berücksichtigung der übrigen Erträge ergibt sich für diese Sparte ein Ergebnis von - T€ 60 (Vorjahr -T€ 77).

Das sonstige und neutrale Ergebnis (T€ 105) verzeichnet neben erzielten Erträgen aus Anlagenabgängen im Wesentlichen einen Ertrag aus der Erstattung eines in früheren Jahren geleisteten Erschließungsbeitrages von T€ 75.

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:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	5.444	5.392	52
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	-428	-413	-15
Betriebsergebnis	5.016	4.979	37
Finanzergebnis	-60	-77	17
Sonstiges und neutrales Ergebnis	105	60	45
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.061	4.962	99
Steuern vom Einkommen	-337	-158	-179
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.724</b>	<b>4.804</b>	<b>-80</b>

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich positiv und langfristig gesichert dar. Die Planungsrechnung für das Geschäftsjahr 2018 bestätigt diese Feststellungen.



## Lagebericht 2017

### 2. Vermögenslage

Ausgehend vom Zahlenwerk des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse für 2017 folgendes Gesamtbild:

#### Vermögensaufbau

AKTIVA	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristiger Bereich</b>					
<u>Anlagevermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	1	0,0	-1
Sachanlagen	154.061	95,7	157.117	96,4	-3.056
Finanzanlagen	704	0,5	680	0,4	24
<u>Umlaufvermögen</u>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20	0,0	56	0,0	-36
	<u>154.785</u>	<u>96,2</u>	<u>157.854</u>	<u>96,8</u>	<u>-3.069</u>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>					
Unfertige Leistungen und Vorräte	4.523	2,8	4.388	2,7	135
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	269	0,2	231	0,2	38
Liquide Mittel	1.315	0,8	540	0,3	775
Rechnungsabgrenzung	20	0,0	19	0,0	1
	<u>6.127</u>	<u>3,8</u>	<u>5.178</u>	<u>3,2</u>	<u>949</u>
	<b>160.912</b>	<b>100,0</b>	<b>163.032</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.120</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
PASSIVA	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	53.089	33,0	48.420	29,7	4.669
Pensionsrückstellungen	2.305	1,4	2.177	1,3	128
Verbindlichkeiten (insbesondere Darlehen)	98.133	61,0	102.818	63,1	-4.685
	<u>153.527</u>	<u>95,4</u>	<u>153.415</u>	<u>94,1</u>	<u>112</u>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital (einschließlich Dividenden)	393	0,2	385	0,2	8
Rückstellungen	652	0,4	364	0,2	288
Verbindlichkeiten	6.340	4,0	8.868	5,5	-2.528
	<u>7.385</u>	<u>4,6</u>	<u>9.617</u>	<u>5,9</u>	<u>-2.232</u>
	<b>160.912</b>	<b>100,0</b>	<b>163.032</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.120</b>

## Lagebericht 2017

Gegenüber dem Vorjahr ist die Bilanzsumme von T€ 163.032 um T€ 2.120 auf T€ 160.912 leicht gesunken. Ursächlich sind zum einen die in dem Abschnitt „Eigene Bautätigkeit und Modernisierung“ näher beschriebenen Maßnahmen, die Investitionen in Höhe von T€ 758 in das Sachanlagevermögen erforderten. Darüber hinaus fielen planmäßige Abschreibungen für das Anlagevermögen in Höhe von T€ 3.815 an. Das Umlaufvermögen ist im Berichtsjahr um T€ 913 auf T€ 6.147 gestiegen. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich durch die Zunahme der Flüssigen Mittel + T€ 775 sowie durch die Bestandserhöhung bei den Unfertigen Leistungen + T€ 130.

Das langfristige Eigenkapital (Anteil des Eigenkapitals ohne Dividende und kurzfristige Geschäftsguthaben am Gesamtkapital) ist im Vergleich zum Vorjahr von T€ 48.420 um T€ 4.669 auf nunmehr T€ 53.089 gestiegen. Durch das gute Ergebnis konnte die Eigenkapitalquote im Berichtsjahr auf 33,0 % (Vorjahr 29,7 %) deutlich gesteigert werden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich am Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.528 auf T€ 6.340. Diese Minderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme kurzfristiger Finanzierungsmöglichkeiten in Höhe von -T€ 2.500, der Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen in Höhe von T€ 201, sowie der Abnahme bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von -T€ 167 und sonstigen Verbindlichkeiten mit T€ 55.

Insgesamt betragen die zur Finanzierung des Sachanlagevermögens aufgenommenen Mittel am Bilanzstichtag T€ 98.051 (Vorjahr T€ 105.251). Im Berichtsjahr wurden neue Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 4.380 aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein Darlehen mit T€ 864 vorzeitig zurückgeführt sowie im Vorjahr aufgenommene kurzfristige Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 2.500 zurückgezahlt. Hinzu kommen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 3.986. Die Verbindlichkeiten auf das Sachanlagevermögen sind demzufolge um T€ 7.200 gesunken.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

### 3. Finanzlage

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



## Lagebericht 2017

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	4.724	4.804
Abschreibungen beim Anlagevermögen	3.815	3.642
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	128	150
Zahlungsunwirksame Erträge	-13	-1
<b>Cashflow</b>	<b>8.654</b>	<b>8.595</b>
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	288	143
Veränderungen sonstige Aktiva/Passiva	-151	195
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.791</b>	<b>8.933</b>
Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-758	-10.511
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	21	0
Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	190
Auszahlungen für Finanzanlagen	-31	-41
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-768</b>	<b>-10.362</b>
Einzahlungen aus der		
Valutierung von Darlehen	4.380	18.140
Rückzahlung und Umschuldung von Darlehen	-7.595	-11.109
Tilgungen von Darlehen	-3.986	-5.590
Erhöhung der Geschäftsguthaben	152	206
Dividendenausschüttung	-199	-196
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.248</b>	<b>-1.451</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	775	22
Finanzmittelbestand am 31.12.2016/2015	540	518
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2017/31.12.2016</b>	<b>1.315</b>	<b>540</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft dient mit T€ 8.791 (Vorjahr T€ 8.933) im Wesentlichen der Deckung der planmäßigen Tilgungen. Darüber hinaus dient der verbleibende positive Mittelzufluss zur Finanzierung der Investitionen in das Anlagevermögen und der Dividendenausschüttung. Die Innenfinanzierung der Genossenschaft ist unverändert gegeben. Die vorhandenen Finanzmittelbestände stellen in Verbindung mit zugesagten und kurzfristig abrufbaren Kreditmitteln eine jederzeitige Regulierung der Zahlungsverpflichtungen des Unternehmens sicher.

Wie der nachfolgenden Aufgliederung zu entnehmen ist, waren die langfristig angelegten Vermögenswerte am Bilanzstichtag bis auf T€ 1.258 (Vorjahr T€ 4.439) durch langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert.

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Sach- und Finanzanlagen, sonstige langfristig investierte Vermögensgegenstände	154.785	157.854	-3.069
Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	153.527	153.415	112
<b>Deckung</b>	<b>-1.258</b>	<b>-4.439</b>	<b>3.181</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Flüssige Mittel und kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.127	5.178	949
Kurzfristige Verpflichtungen	7.385	9.617	-2.232
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>-1.258</b>	<b>-4.439</b>	<b>3.181</b>

## Lagebericht 2017

Aus den zukünftig zu erwartenden Jahresüberschüssen, des zu erwartenden Cashflows und der weiteren Ertragsentwicklung lässt sich ableiten, dass die Genossenschaft auch weiterhin in der Lage sein wird ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der für 2018 aufgestellten Finanzplanung sind negative Beeinflussungen nicht erkennbar.

### C. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die allgemeine Risikoüberwachung erfolgt auf der Grundlage einer Planung sämtlicher Einnahmen, Ausgaben sowie der Liquiditätsentwicklung, die laufend bei allen erkennbaren wesentlichen Veränderungen aktualisiert wird. Die Planung basiert immer auf der Vorgabe, dass die Genossenschaft ihre Aufgaben auch langfristig im erforderlichen Umfang erfüllen kann. Insbesondere die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände sowie der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierungsmittel werden vorsichtig mit Risikozuschlägen ermittelt und müssen vollständig durch die laufenden Einnahmen gedeckt werden können. Für alle Ausgaben werden Budgets geplant. Der Verbrauch der bereitgestellten Budgets durch ausgelöste Aufträge wird aktuell im EDV Programm dargestellt, überwacht und falls erforderlich angepasst.

Es werden ferner Daten der Vermietung, der Bestandswirtschaft, der Bautätigkeit sowie der Finanzierung zusammengestellt und analysiert. Diese erlauben eine umfassende Kontrolle der Geschäftsabläufe. Die aufbereiteten Informationen werden vom Vorstand kontrolliert und geprüft. Abweichungen vom geplanten Verlauf werden schnell erkannt, so dass unsere Genossenschaft in der Lage ist notwendige Maßnahmen einzuleiten.

Kontinuierliche Modernisierung, Instandhaltung und Pflege halten den Wohnungsbestand der Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG auf hohem baulichen Niveau. Durch die Bestandsinvestitionen wird die Grundlage für eine langfristig gute Ertragslage gebildet. Mit der hohen Kompetenz der Genossenschaft in Bezug auf die Gestaltung der Wohnbedingungen für unsere Mitglieder sind wir in der Lage, auf ein geändertes Nachfrageverhalten angemessen zu reagieren, so dass auch in dieser Richtung ein Wohnungsbestand angeboten werden kann, der langjährig und anhaltend nachgefragt sein wird.

Es lässt sich feststellen, dass aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken wirtschaftlicher wie auch substanzieller Art erkennbar sind.

### D. Finanzinstrumente

Derzeit unterhält die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG Geschäftsbeziehungen zu insgesamt acht Kreditgebern. Unser dort finanziertes Anlagevermögen ist im Wesentlichen durch langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung gekennzeichnet. Die wirtschaftliche Stabilität und die Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft haben auf das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen und sichern dem Unternehmen so günstige Konditionen für Prolongationen und Neufinanzierungen.



## Lagebericht 2017

Durch die permanente Beobachtung der Zinsentwicklung wird unser Portfolio im Kapitaldienst kontinuierlich überprüft. Somit lassen sich Handlungsspielräume zur Realisierung zukünftiger Investitionen optimieren.

Im Zusammenspiel mit dem auch wiederum im Berichtsjahr herrschenden, historisch niedrigen Zinsniveau wurden vorzeitige Prolongationen mit einem Gesamtvolumen von T€ 4.230 vorgenommen. Je nach Darlehenslaufzeit und Tilgungshöhe konnten hier Zinssätze zwischen 1,01 % und 1,55 % vereinbart werden.

Die nächsten Prolongationen größeren Umfangs stehen mit rd. T€ 6.200 Anfang des Geschäftsjahres 2019 an. Damit besteht für die Genossenschaft Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Kapitaldienstbelastungen.

## E. Prognosebericht

Das Kerngeschäft der Genossenschaft liegt in der Vermietung von Wohnraum an unsere Mitglieder. Die Nachfrage nach Wohnungen in Köln und insbesondere die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen wird in den kommenden Jahren steigen. Aus diesem Grunde gehen wir davon aus, dass sich unser Unternehmen auf der Grundlage von stabilen Einnahmen auch weiterhin gut entwickeln wird, wobei Erlösausfälle marginal bleiben werden.

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft >>Mieterschutz<< eG wird in den kommenden Jahren weiterhin den Satzungszweck mit Nachdruck erfüllen. Das Satzungsziel der bedarfsgerechten Versorgung unserer Mitglieder mit guten Wohnungen zu angemessenen Bedingungen wird die Genossenschaft erfüllen. An dieser Aufgabe werden die Unternehmensziele ausgerichtet. Konkret bedeutet dies, dass wir weiter mit hohem Aufwand die Wohnungsbestände modernisieren und instand halten sowie durch Neubautätigkeit und geeignete Zukäufe sinnvoll ergänzen. Die damit verbundene nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände sichert zum einen eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder und zum anderen eine kontinuierliche positive wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft.

Die im Lagebericht bereits detailliert beschriebenen Projekte und Perspektiven spiegeln das Wechselspiel einer innovativen, immer am Wohl der Mitglieder und der Genossenschaft orientierten Arbeit wieder. Sicherlich wird die Fortsetzung dieser Strategie auch zukünftige Erfolge garantieren.

Köln, den 08. Mai 2018

Der Vorstand

B. Bücheler    I. Morell    H. J. Oldiges

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		52,00	653,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.764.860,80		157.025.611,80
Grundstücke mit anderen Bauten	12.911,63		12.911,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.311,00		76.747,00
Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	154.060.083,43	933,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	203.874,38		203.874,38
Sonstige Ausleihungen	0,00		20.583,55
Andere Finanzanlagen	<u>500.388,13</u>	<u>704.262,51</u>	<u>455.830,89</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		154.764.397,94	157.797.145,25
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.488.195,91		4.357.821,44
Andere Vorräte	<u>35.234,01</u>	4.523.429,92	29.912,31
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	85.304,47		74.858,35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.960,35		2.898,62
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>200.593,82</u>	288.858,64	209.436,18
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.315.262,21	539.993,03
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>19.800,18</u>	<u>19.664,25</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>160.911.748,89</u></u>	<u><u>163.031.729,43</u></u>





## Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	184.500,00		184.500,00
der verbleibenden Mitglieder	6.200.636,04		6.047.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>820,00</u>	6.385.956,04	1.640,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	5.536.420,26		5.063.966,09
Bauerneuerungsrücklage	6.730.896,96		6.730.896,96
Andere Ergebnisrücklagen	<u>34.621.085,64</u>	46.888.402,86	30.577.249,55
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.724.541,67		4.804.012,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-4.516.290,26</u>	<u>208.251,41</u>	<u>-4.605.075,66</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		53.482.610,31	48.804.689,03
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.305.021,00		2.177.284,00
Steuerrückstellungen	482.040,71		197.106,73
Sonstige Rückstellungen	<u>169.614,00</u>	2.956.675,71	166.407,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.695.374,26		96.684.784,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.355.527,08		8.566.180,20
Erhaltene Anzahlungen	5.276.607,43		5.076.235,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	391.085,91		382.486,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	622.881,64		789.753,13
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>130.986,55</u>	104.472.462,87	186.802,95
davon aus Steuern: € 26.879,61			<u>(13.467,54)</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u>160.911.748,89</u>	<u>163.031.729,43</u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.659.613,82		21.163.994,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.250,32</u>	21.675.864,14	16.046,90
Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		130.374,47	51.786,06
Sonstige betriebliche Erträge		329.965,06	242.209,25
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung		7.910.713,64	7.201.112,71
a) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen		<u>65.503,20</u>	<u>47.898,88</u>
<b>Rohergebnis</b>		14.159.986,83	14.121.452,91
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.329.034,01		1.372.144,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>477.670,95</u>	1.806.704,96	458.869,98
davon für Altersversorgung € 221.385,62			(196.736,39)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.814.833,32	3.642.088,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen		646.508,11	627.969,48
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	861,50		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>9.138,59</u>	10.000,09	3.560,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.309.562,72	2.542.092,61
davon aus Aufzinsung € 81.814,00			(83.943,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>337.196,39</u>	<u>157.861,07</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		5.255.181,42	5.323.986,56
Sonstige Steuern		<u>530.639,75</u>	<u>519.974,47</u>
Jahresüberschuss		4.724.541,67	4.804.012,09
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>4.516.290,26</u>	<u>4.605.075,66</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>208.251,41</u>	<u>198.936,43</u>



## Anhang

### 3. 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 Grunde 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 2017 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Eigenleistungen i. S. v. § 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, u. a. im Zuge von Großmodernisierungen, Dachgeschossausbauten und Balkonanbauten neu erstellte Außenanlagen 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 € 410,00 sind im Geschäftsjahr 2017 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€ 4.488).

###### 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.

## **Anhang**

### Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzung

Vorausgezählte Aufwendungen sind abgegrenzt.

### Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck mit einem Abzinsungssatz von 3,68 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,00 % 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 2017 ein Unterschiedsbeitrag in Höhe von € 335.764,00.

### Sonstige Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die nach Absatz 3 dieser Vorschrift ein Passivierungswahlrecht besteht, sind passiviert. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich gemäß Anlage 1 (Anlagenspiegel) dar.

#### Unfertige Leistungen

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

#### Forderungen aus Vermietung

Es handelt sich um zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen aus bestehenden und ehemaligen Miet- und Nutzungsverhältnissen.

#### Sonstige Vermögensgegenstände

Hier sind Ansprüche aus Umsatz- und Kapitalertragsteuer, Schadenersatzansprüche aus Versicherungsschäden und sonstige Forderungen ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.



## Anhang

Von den nachstehenden Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahreszahlen in Klammern):

<b>Forderungen</b>	<b>insgesamt</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Forderungen aus Vermietung	85.304,47 (74.858,35)	41.868,61 (55.602,17)
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	2.960,35 (2.898,62)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	200.593,82 (209.436,18)	0,00 (0,00)
	<b>288.858,64</b> <b>(287.193,15)</b>	<b>41.868,61</b> <b>(55.602,17)</b>

### Ergebnisrücklagen

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden der gesetzlichen Rücklage T€ 472 (Vorjahr T€ 480) zugeführt. In die anderen Ergebnisrücklagen wurden aus dem Jahresüberschuss 2017 T€ 4.044 (Vorjahr T€ 4.125) eingestellt.

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

Berufsgenossenschaft und verbliebener Urlaub	T€ 45
Steuerberatung	T€ 16
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	T€ 73
Nachträgliche Aufwendungen für ein verkaufte Grundstück	T€ 35

### Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich gemäß Anlage 2 (Verbindlichkeitspiegel) dar.

## Anlage 1) Anlagenpiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2017 €
	01.01.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	53.142,22	0,00	0,00	0,00	53.142,22
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.400.539,44	505.788,23	0,00	0,00	225.906.327,67
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	515.160,75	252.324,09	74.327,24	0,00	693.157,60
Bauvorbereitungskosten	933,00	0,00	933,00	0,00	0,00
	226.021.372,73	758.112,32	75.260,24	0,00	226.704.224,81
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	216.656,68	0,00	0,00	0,00	216.656,68
sonstige Ausleihungen	20.583,55	0,00	20.583,55	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	455.830,89	44.557,24	0,00	0,00	500.388,13
	693.071,12	44.557,24	20.583,55	0,00	717.044,81
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	226.767.586,07	802.669,56	95.843,79	0,00	227.474.411,84

## Anlage 2) Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt 31.12.2017 (Vorjahr) €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.695.374,26 (96.684.784,51)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.355.527,08 (8.566.180,20)
erhaltene Anzahlungen	5.276.607,43 (5.076.235,73)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	391.085,91 (382.486,15)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	622.881,64 (789.753,13)
sonstige Verbindlichkeiten	130.986,55 (186.802,95)
	104.472.462,87



01.01.2017	kumulierte Abschreibung			Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017		
52.489,22	601,00	0,00	53.090,22	52,00	653,00
68.374.927,64	3.766.539,23	0,00	72.141.466,87	153.764.860,80	157.025.611,80
15.259,00	0,00	0,00	15.259,00	12.911,63	12.911,63
76.568,91	0,00	0,00	76.568,91	0,00	0,00
438.413,75	46.760,09	74.327,24	410.846,60	282.311,00	76.747,00
0,00	933,00	933,00	0,00	0,00	933,00
68.905.169,30	3.814.232,32	75.260,24	72.644.141,38	154.060.083,43	157.116.203,43
12.782,30	0,00	0,00	12.782,30	203.874,38	203.874,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.583,55
0,00	0,00	0,00	0,00	500.388,13	455.830,89
12.782,30	0,00	0,00	12.782,30	704.262,51	680.288,82
68.970.440,82	3.814.833,32	75.260,24	72.710.013,90	154.764.397,94	157.797.145,25

Restlaufzeit					
unter 1 Jahr (Vorjahr) €	über 1 Jahr (Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung*
3.655.913,03 (6.222.807,45)	86.039.461,23 (90.461.977,06)	15.209.082,68	70.830.378,55	89.695.374,26	GPR
376.514,91 (360.651,42)	7.979.012,17 (8.205.528,78)	6.480.957,61	1.498.054,56	3.305.527,08	GPR
5.276.607,43 (5.076.235,73)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	-
310.428,23 (316.478,56)	80.657,68 (66.007,59)	44.500,12	36.157,56	0,00	-
622.881,64 (789.753,13)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	-
130.096,64 (185.381,92)	889,91 (1.421,03)	889,91	0,00	0,00	-
10.372.441,88	94.100.020,99	21.735.430,32	72.364.590,67	93.000.901,34	

\* GPR = Grundpfandrechte

## Anhang

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

#### Zinsergebnis

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 82 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

#### D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Abs. 3 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.
3. Die Genossenschaft ist im Berichtsjahr zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH (EGW), Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Eigenkapital von T€ 151 und einem Jahresfehlbetrag von T€ 12 festgestellt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 befindet sich in der Aufstellung.
4. Der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft setzt sich im Jahre 2017 wie folgt zusammen:

<b>Beschäftigte</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	12	12
- davon Teilzeitbeschäftigte: 2 (Vorjahr: 2)		
Technische Mitarbeiter	3	3
Gewerbliche Mitarbeiter einschließlich Hauswarte	14	14
- davon Teilzeitbeschäftigte: 5 (Vorjahr: 5)		
Auszubildende	1	1
	<b>30</b>	<b>30</b>

#### 5. Mitgliederbewegung

Mitglieder Anfang 2017	4.394
Mitgliederzugang 2017	267
Mitgliederabgang 2017	167
Mitglieder Ende 2017	4.494

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2017 um € 153.136,04 erhöht.

6. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates.





## Anhang

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf
8. Die Genossenschaft ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen,  
Anton-Antweiler-Straße 1, 50937 Köln.
9. Mitglieder des Vorstandes:  
Bernhard Bücheler (Geschäftsführer)  
Ingo Morell  
Hans Jürgen Oldiges
10. Der Aufsichtsrat besteht neben dem Ehrenvorsitzenden Heinz Soénius aus folgenden Mitgliedern:  
  
Dr. Klaus Steinbrink (Vorsitzender)  
Berthold Morell (stellv. Vorsitzender)  
Theresia Fischer-Platzmann  
Dr. Holmer Vogel  
Dr. Henrik Over  
Alfons Herweg
11. Nachtragsbericht  
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.
12. Gewinnverteilung  
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 4.724.541,67, einen Betrag in Höhe von € 4.516.290,26 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von

**€ 208.251,41**

an die Mitglieder auszuschütten.

Köln, den 8. Mai 2018

Wohnungs- und Baugenossenschaft  
»Mieterschutz« eG  
Der Vorstand  
B. Bücheler      I. Morell      H. J. Oldiges

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte des Vorstandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen nachhaltig und regelmäßig überwacht.

Über die Lage der Genossenschaft und über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in sechs gemeinsamen Sitzungen ausführlich mündlich und schriftlich informiert. Dabei ist unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Daten und Kennzahlen die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft beraten und geprüft worden.

Weiterhin beschäftigten sich die gemeinsamen Sitzungen im Geschäftsjahr 2017 neben dem laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm schwerpunktmäßig mit den Großinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern Kleiner Griechenmarkt 32-38, Bergisch Gladbacher Str. 792 und Sömmeringstr. 41. Die Planung und Umsetzung möglicher künftiger Baumaßnahmen nahm ebenfalls einen großen Raum bei den Beratungen ein. Darüber hinaus wurden insbesondere die Auswirkungen des Wegfalls steuerlicher Verlustvorträge in Bezug auf die künftige Besteuerung der Genossenschaft und die damit verbundene Ergebnisentwicklung behandelt.

Die zur Kontrolle des Rechnungswesens eingesetzte Prüfungskommission des Aufsichtsrates hat sich im Berichtsjahr an fünf Terminen getroffen. Als Hauptthema wurde die Ablauforganisation beim Zahlungsverkehr unter Beachtung der ordnungsgemäßen Rechnungsprüfung und Zahlungsfreigabe behandelt. An vier dieser Termine fand zusätzlich eine Kassenprüfung statt. Bei sämtlichen Prüfungshandlungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat im 3. Quartal 2017 die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 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 23.11.2017 ließ sich der Aufsichtsrat durch den beim Verband zuständigen Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis umfangreich schriftlich und mündlich berichten. Auch hier haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Geschäftsbericht mit Lagebericht und den zum 31.12.2017 erstellten Jahresabschluss. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- a) den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2016 anzunehmen,
- b) den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- c) dem Vorschlag zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen und
- d) dem Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.



Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliedern für die Unterstützung und Förderung der Genossenschaft. Er spricht dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Außendienstes seinen herzlichen Dank für die mit hohem Einsatz geleistete Arbeit aus.

Dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird weiterhin viel Erfolg bei der Ausübung ihrer jeweiligen Tätigkeit gewünscht.

Köln, den 08. Mai 2018

Dr. Klaus Steinbrink  
Aufsichtsratsvorsitzender

Aufgrund der Anforderungen des Bundesdatenschutzgesetzes geben wir hiermit allen Mitgliedern und Mietern davon Kenntnis, dass persönliche Daten, sofern es die Verwaltung und Bearbeitung innerhalb der Genossenschaft erfordert, im Rechenzentrum der Aareon Deutschland, Mainz GmbH, gespeichert sind.

Kassen- und Sprechzeiten:

Dienstag 15.00 - 17.00 Uhr

Donnerstag 17.00 - 18.30 Uhr

Die Geschäftsstelle ist aufgrund tariflicher Regelungen

**freitags ab 12.30 Uhr nicht mehr besetzt.**

Ein automatischer Anrufbeantworter nimmt aber Durchsagen auf.

Konten der Genossenschaft:

Sparkasse KölnBonn

IBAN: DE35 3705 0198 0051 6429 73

BIC: COLSDE33XXX

Postbank Köln

IBAN: DE67 3701 0050 0153 7765 05

BIC: PBNKDEFF370

**Bitte Vertrags-Nummer angeben.**

Bar- und Scheckzahlungen vermeiden