

WOHNUNGS- UND
BAUGENOSSENSCHAFT
»MIETERSCHUTZ«

EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT
GEGRÜNDET 1925

Veledastraße 8 · 50678 Köln



Geschäftsbericht 2019

1. Januar bis 31. Dezember 2019



INHALT

Lagebericht	4
1. Gegenstand des Unternehmens.....	5
2. Geschäftsverlauf.....	5
2.1 Rahmenbedingungen.....	5
2.2 Bestandsbewirtschaftung.....	5
2.3 Neubautätigkeit.....	6
2.4 Modernisierung / Instandhaltung.....	6
2.5 Vermietung.....	7
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 2019 (Aktiva).....	14
Bilanz zum 31. Dezember 2019 (Passiva).....	15
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2019.....	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	24

Lagebericht 2019



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

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Wohnungssituation in Köln

Köln, die größte Stadt Nordrhein-Westfalens, erfreut sich weiterhin über eine steigende Einwohnerzahl. Dies hat jedoch zur Folge, dass der Wohnungsmarkt zu den angespanntesten in Deutschland zählt. Gemäß dem vdp Research wies die Leerstandsquote in Köln im Jahr 2011 eine der niedrigsten Quoten Nordrhein-Westfalens auf. Diese Quote wurde im Zuge des Zensus 2011 ermittelt. Seitdem hat sich die Entwicklung noch weiter verschärft, da die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren nicht den demografischen Entwicklungen gerecht wurde.

Auch der Mietwohnungsmarkt präsentiert sich wie in allen Groß- und Universitätsstädten äußerst angespannt, wobei die Mieten deutlich weniger steigen als die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen. Im Durchschnitt müssen heute € 11,70 pro m²/Wohnfläche für eine Mietwohnung bezahlt werden. Diese insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment angespannte Marktsituation hat die Stadt Köln veranlasst, zukünftig den Bau von 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen anzustreben.

2.2 Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 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 31.12.2018	2.775	63	9	1.188	202.130,45	176.128,00
Zugang 2019	-	-	-	2	33,13	-
Abgang 2019	-1	-	-	-	8,22	2.687,00
Bestand am 31.12.2019	2.774	63	9	1.190	202.155,36	173.441,00

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Köln.

Aufgrund der Zusammenlegung von zwei Wohnungen ist die Anzahl der Wohnungen um eine Wohnung gesunken. Es wurden zwei neue oberirdische Stellplätze in unserer Liegenschaft in Köln-Mülheim, Regentenstraße, geschaffen. Der Grundstücksankauf des Garagenhofs Köln-Holweide in 2018 wurde zum Jahresende 2019 rückabgewickelt.

235 öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen am Ende des Berichtsjahres 2019 der Belegungsbindung.

2.3 Neubautätigkeit

Verschiedene Neubauvorhaben sollen im Geschäftsjahr 2020 von der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG begonnen werden.

Der letzte Bauabschnitt in den Vorgebirgsgärten in Köln-Raderthal soll in Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft Köln Sülz eG, der Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG und der Wohn- und Heimbau eG bebaut werden. Für unsere Genossenschaft sind 65 Wohnungen sowie 65 Tiefgarageneinstellplätze geplant.

Auf dem im Jahr 2018 erworbenen Grundstück Gottesweg 85 in Köln-Zollstock plant die Genossenschaft den Bau von einer Senioreneinrichtung für Menschen mit Betreuungsbedarf mit 51 Einheiten, zwei Gewerbeeinheiten und 25 Stellplätzen.

Gemeinsam mit der Siedlungsgesellschaft „Am Bilderstöckchen“ GmbH ist geplant auf dem Grundstück Erlenweg in Köln-Bickendorf elf neue Wohnungen zu errichten.

In den kommenden Jahren sind auf dem vorhandenen Grundstück in Köln-Holweide bauliche Erweiterungen geplant.

Für die vorgenannten Bauvorhaben sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 1.240.594,16 angefallen. Diese Kosten verteilen sich wie folgt:

Köln-Raderthal, Wohnen in den Vorgebirgsgärten	525.893,89 €
Köln-Holweide, Zukunft Wohnen	463.694,63 €
Köln-Zollstock, Senioreneinrichtung Gottesweg	209.559,43 €
Köln-Bickendorf, Erlenweg	41.446,21 €
Insgesamt	1.240.594,16 €

Aufgrund von planerischen Änderungen im Bauvorhaben Köln-Holweide, Zukunft Wohnen, wurden die erfolgten Aktivierungen in Höhe von € 235.363,09 reduziert und auf den Betrag von € 228.331,54 korrigiert.

2.4 Modernisierung/Instandhaltung

Im Jahr 2019 hat die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG einen Betrag in Höhe von T€ 3.967 (Vorjahr: T€ 4.145) für die Instandhaltung, Instandsetzung und Wohnungsmodernisierung investiert. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 19,63 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 20,50€/m² Wohn- und Nutzfläche). Die über den Betriebsabrechnungsbogen zugeordneten Leistungen des Regiebetriebs sowie die Verwaltungskosten sind hierin enthalten.

Für den enthaltenen Teil-Bereich der Wohnungsmodernisierung wurde ein Betrag in Höhe von T€ 771 (Vorjahr: T€ 921) ausgegeben. 24 Wohnungen wurden im Berichtsjahr voll- und 16 Wohnungen teilmodernisiert.

Nachfolgende Großinstandhaltungsmaßnahmen sind für das Berichtsjahr insbesondere zu nennen:

Liegenschaft	Maßnahme
Äußere Kanalstraße 205a-207b	Umrüstung des Einrohrheizsystems
Arndtstraße 1-3	Treppenhausanstrich
Dürener Straße 278	Fenster austausch
Eschweiler Straße 24 a-c	Treppenhausanstrich
Kleiner Griechenmarkt 44	Fassadenanstrich
Lüttringhauser Straße 1, Falckensteinstraße 44-46, Wipperfürther Straße 84-86	Treppenhausanstrich
Marsilstein 4-6	Instandsetzung der Fahrbahn
Neusser Straße 465	Treppenhausanstrich
Werkstattstraße 15-17	Bau von Fahrradstellplätzen mit Einzäunung
diverse Objekte	Ersatzpflanzungen für Schäden durch Trockenheit Einbau von Enthärter-Anlagen



2.5 Vermietung

Die Fluktuationsquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,66 % (Vorjahr: 6,38 %). Insgesamt fanden 157 Wohnungswechsel statt. Die häufigsten Kündigungsgründe waren zu 49 % eine veränderte Lebenssituation, zu 21 % der Erwerb von Wohneigentum, zu 16 % berufsbedingter Wechsel in eine andere Stadt, 12 % haben ihre Wohnung altersbedingt gekündigt. Nur 2 % waren mit ihrer Wohnsituation nicht zufrieden und haben aus diesem Grund gekündigt.

Zum 31.12.2019 befanden sich drei Genossenschaftswohnungen im modernisierungsbedingten Leerstand. Vermietungsbedingt stand – wie in den Vorjahren – zum 31.12.2019 keine Wohnung leer.

Alle Gewerbeeinheiten waren zum 31.12.2019 vermietet (Leerstand Vorjahr: ein Ladenlokal).

Zum 31.12.2019 betrug die Leerstandsquote 0,11 % und betraf lediglich Wohnungen, die stichtagsbedingt aufgrund von Wohnungsmodernisierungen leer standen.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt T€ 23 (Vorjahr: T€ 35). Davon entfielen auf modernisierungsbedingten Ausfall T€ 19 (Vorjahr: T€ 33).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG betrug 7,07 €/m² p.m. (Vorjahr: 6,90 €/m² p.m.). Die Erhöhung beruht im Wesentlichen auf die neu berechnete Nutzungsgebühr im Zuge der Neuvermietung.

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach den betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung zum Vorjahr in %
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	6.360	5.803	557
Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit	-461	-438	-23
Betriebsergebnis	5.899	5.365	534
Finanzergebnis	-74	-20	-54
Sonstiges und neutrales Ergebnis	-202	44	-246
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.623	5.389	234
Steuern vom Einkommen	-709	-642	-67
Jahresergebnis	4.914	4.747	167

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten und gesunkenen Zinsaufwendungen.

Zu dem negativen Ergebnis aus dem Sonstigen und neutralen Bereich hat überwiegend ein Verlust aus dem Abgang von Bauvorbereitungskosten aufgrund notwendiger Planungsänderungen beigetragen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft als gut im gegebenen Marktumfeld.

3.2 Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

Vermögensstruktur AKTIVA	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderungen T€
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0
Sachanlagen	155.064	95,6	158.482	96,3	-3.418
Finanzanlagen	787	0,5	772	0,5	15
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32	0,0	11	0,0	21
	155.883	96,1	159.265	96,8	-3.382
Kurzfristiger Bereich					
Unfertige Leistungen und Vorräte	5.030	3,1	4.656	2,8	374
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	216	0,2	84	0,0	132
Liquide Mittel	1.012	0,6	614	0,4	398
Rechnungsabgrenzung	15	0,0	20	0,0	-5
	6.273	3,9	5.374	3,2	899
Bilanzsumme - Gesamtvermögen	162.156	100,0	164.639	100,0	-2.483

Kapitalstruktur PASSIVA	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderungen T€
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	62.572	38,6	57.742	35,1	4.830
Pensionsrückstellungen	2.878	1,8	2.440	1,5	438
Verbindlichkeiten (insbesondere Darlehen)	89.467	55,1	93.173	56,6	-3.706
	154.917	95,5	153.355	93,2	1.562
Kurzfristiger Bereich					
Eigenkapital (einschließlich Dividenden)	425	0,3	462	0,3	-37
Rückstellungen	343	0,2	242	0,1	101
Verbindlichkeiten	6.471	4,0	10.580	6,4	-4.109
	7.239	4,5	11.284	6,8	-4.045
Bilanzsumme - Gesamtkapital	162.156	100,0	164.639	100,0	-2.483



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.483 auf einen Wert von T€ 162.156 verringert. Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von T€ 1.718 Abgänge von T€ 1.256 sowie planmäßige Abschreibungen von T€ 3.880 gegenüber.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit T€ 204 um eine Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH (EGW), Köln, und mit T€ 583 um eine Rückdeckungsversicherung.

Unter den unfertigen Leistungen und Vorräten mit T€ 5.030 werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um T€ 4.830 auf T€ 62.572. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 38,6 % im Vergleich zum Vorjahr mit 35,1 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 7.490. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von Darlehen zur Objektfinanzierung in Höhe von T€ 1.890, den planmäßigen Tilgungen langfristiger Darlehen von T€ 3.834, der planmäßigen Rückzahlung kurzfristiger Darlehen von T€ 3.800 sowie der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen in Höhe von T€ 1.746 verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit T€ 6.471 überwiegend um Verbindlichkeiten aus Umlagenvorauszahlungen, aus Vermietung sowie aus Lieferungen und Leistungen.

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderungen T€
Langfristiger Bereich			
Sach- und Finanzanlagen, sonstige langfristige investierte Vermögensgegenstände	155.883	159.265	-3.382
Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	154.917	153.355	1.562
Deckung	-966	-5.910	4.944
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel und kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	6.273	5.374	899
Kurzfristige Verpflichtungen	7.239	11.284	-4.045
Stichtagsliquidität	-966	-5.910	4.944

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind bis auf T€ 966 durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Durch zugesagte und kurzfristig abrufbare Kreditmittel ist die Regulierung von Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft jederzeit sichergestellt. Aufgrund der für 2020 aufgestellten Finanzplanung sind negative Beeinflussungen nicht erkennbar.

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	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	4.914	4.747
Abschreibungen beim Anlagevermögen	3.880	3.842
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	438	135
Zahlungsunwirksame Erträge	-4	-37
Cashflow	9.228	8.687
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	101	-410
Verlust aus Anlagenabgängen	244	2
Veränderungen sonstige Aktiva/Passiva	-847	512
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.726	8.791
Ausgaben für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.718	-8.265
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	1.012	0
Auszahlungen auf Finanzanlagen	-11	-31
Cashflow aus Investitionstätigkeiten	-717	-8.296
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.095	4.815
Rückzahlung und Umschuldung von Darlehen	-7.951	-1.958
Tilgung von Darlehen	-7.634	-4.028
Erhöhung der Geschäftsguthaben	93	183
Dividendenausschüttung	-214	-208
Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten	-7.611	-1.196
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	398	-701
Finanzmittelbestand am 31.12.2018/31.12.2017	614	1.315
Finanzmittelbestand am 31.12.2019/31.12.2018	1.012	614

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Finanzielle Leistungsindikatoren	2019	2018
Eigenkapitalquote	38,6 %	35,1 %
Eigenkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	8,7 %	9,1 %
Gesamtkapitalrentabilität nach Ertragssteuern	11,3 %	12,5 %
Cashflow	9.228 T€	8.687 T€
Ø mtl. Grundmiete am Bilanzstichtag (Wohnungen) pro Quadratmeter	7,11€	6,97€
Ø Instandhaltungskosten pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche	19,63€	20,50€
Ø Fremdkapitalzinsen	1,81 %	2,06 %
Fluktuationsquote Mietwohnungen	5,66 %	6,38 %
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,11 %	0,04 %
Investitionen in den Bestand pro m ²	24,85€	57,71€

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkte sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG bewirtschafteten Stadtteile aus. Der Wohnungsbestand befindet sich zum größten Teil in stark nachgefragten Stadtteilen des Kölner Stadtegebiets und wird zu einer moderaten meist unterhalb des Kölner Mietspiegels befindlichen Nutzungsgebühr vermietet. Auch dadurch sind in den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Weiterhin sind weder eine Entwicklung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten. Da es außerdem keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Stadtteile zu erwarten. Darüber hinaus wird weiterhin in einigen Stadtteilen mithilfe gezielter Förderungsmaßnahmen, wie zum Beispiel dem „Veedelshausmeister KalkNord“, die Attraktivität des Wohnumfelds gestärkt.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in Köln und der positiven Resonanz auf Neubauvorhaben, die auch die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG in Zukunft umfangreich plant, wird auch das Risiko aus freigewordenen beziehungsweise neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten werden diese – sofern notwendig – im Zuge einer umfangreichen Modernisierung dem neuzeitlichen Standard zugeführt. Durch die aktive Betreuung des Wohnungsportfolios sichert die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG langfristige Nutzungsverhältnisse. Die Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt durch eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mitglieder und Mieter. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann umgehend möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko ist in Einzelfällen naturgemäß vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab. Die Rückstände aus Nutzungsgebühren sind – wie auch in den Vorjahren – auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Auswirkungen der seit Anfang 2020 bestehenden Pandemie können nicht zuverlässig eingeschätzt werden, vor allem die Entwicklungsgeschwindigkeit macht eine Aussage schwierig. Es könnten jedoch gewisse Risiken den zukünftigen Verlauf der Genossenschaft beeinflussen. Zu nennen sind insbesondere Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Der demografischen Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen kommt die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG ebenfalls nach. Außerdem verfügt eine Vielzahl der vorhandenen Liegenschaften über Aufzüge, sodass eine altersbedingte Fluktuation von älteren Mitgliedern angemieteten Wohnungen vermindert werden kann.

Wie bereits erwähnt liegen die Nutzungsgebühren im Durchschnitt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies gilt auch für die Neuvermietung freiwerdender Genossenschaftswohnungen im Bestand. Durch die moderaten Mietpreissteigerungen ergeben sich für den Gesamtimmobilienbestand der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG auch zukünftig Mietpreiserhöhungspotenziale gemessen am aktuellen Mietspiegel der Stadt Köln.

5. Prognosebericht

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG wird auch weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch diverse Neubauvorhaben durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden bereits entwickelt und werden voraussichtlich in diesem Jahr und den folgenden Jahren umgesetzt.

Durch die avisierten Neubauvorhaben wird das Wohnungsangebot der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG noch mehr an Attraktivität gewinnen.

Die Genossenschaft wird somit weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen. Dadurch wird die Genossenschaft auch zukünftig ein attraktiver Wohnungsgeber zu sozialverträglichen und angemessenen Mieten sein.

Die Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv und ist auch unter Berücksichtigung der Planungsrechnung für das Geschäftsjahr 2020 unter einem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 4.920 gut aufgestellt.

Köln, den 26.05.2020

Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG

Der Vorstand

B. Bücheler

I. Morell

H. J. Oldiges

Jahresabschluss 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019 (Aktiva)

	Geschäftsjahr 2019 in €	Vorjahr 2018 in €
Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.972.225,97	153.409.576,08
Grundstücke mit anderen Bauten	12.911,63	12.911,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.071.866,69	4.071.866,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.888,00	256.893,00
Bauvorbereitungskosten	1.735.524,87	730.293,80
	155.063.417,16	
Finanzanlagen		
Beteiligungen	203.874,38	203.874,38
Andere Finanzanlagen	583.494,37	787.368,75
	787.368,75	568.239,61
Anlagevermögen insgesamt	155.850.785,91	159.253.655,19
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.002.668,07	4.625.187,69
Andere Vorräte	27.337,41	30.664,98
	5.030.005,48	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	93.867,51	50.521,43
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.467,85	4.389,88
Sonstige Vermögensgegenstände	147.139,11	40.947,98
	248.474,47	40.947,98
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.011.832,31	613.901,72
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.378,16	19.678,94
Bilanzsumme	162.156.476,33	164.638.947,81

Bilanz zum 31. Dezember 2019 (Passiva)

	Geschäftsjahr 2019 in €	Vorjahr 2018 in €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	207.050,00	246.410,00
der verbleibenden Mitglieder	6.454.714,25	6.320.928,54
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.640,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklagen	6.502.562,67	6.011.126,09
Bauerneuerungsrücklage	6.730.896,96	6.730.896,96
Andere Ergebnisrücklagen	42.884.556,97	56.118.016,60
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	4.914.365,78	4.747.058,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.696.392,98	217.972,80
Eigenkapital insgesamt	62.997.753,65	58.204.439,71
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und andere Verpflichtungen	2.878.149,00	2.439.894,00
Steuerrückstellungen	176.399,69	80.304,23
Sonstige Rückstellungen	167.366,00	3.221.914,69
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	83.349.875,52	90.671.789,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.039.957,86	6.207.747,79
Erhaltene Anzahlungen	5.593.544,37	5.393.508,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	244.199,80	238.505,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	566.751,29	1.082.524,04
Sonstige Verbindlichkeiten	142.479,15	95.936.807,99
davon aus Steuern: € 43.569,96		(41.762,72)
Bilanzsumme	162.156.476,33	164.638.947,81

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr 2019 in €		Vorjahr 2018 in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.503.506,18		22.105.895,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.613,90	22.536.120,08	18.551,70
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		377.480,38	136.991,78
Sonstige betriebliche Erträge		283.875,21	295.389,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung		8.232.964,36	8.146.224,95
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen		78.930,74	56.015,31
Rohergebnis		14.885.580,57	14.354.588,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.398.476,82		1.403.282,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 505.807,19	771.171,01	2.169.647,83	469.240,81 (203.361,03)
Abschreibungen auf Sachanlagen		3.880.458,80	3.842.116,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		899.182,30	633.511,50
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		18.894,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	569,23	569,23	908,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 78.938,00		1.776.355,45	2.107.465,34 (76.801,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		708.540,26	642.124,70
Ergebnis nach Steuern		5.451.965,16	5.276.649,48
Sonstige Steuern		537.599,38	529.591,17
Jahresüberschuss		4.914.365,78	4.747.058,31
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.696.392,98	4.533.220,76
Bilanzgewinn		217.972,80	213.837,55



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 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 2019 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 2019 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€ 5.003).

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.

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 2,82 % 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 2019 ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 374.822,00.

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. 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

1. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbu- chungen (+/-) €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.142,22	0,00	0,00	0,00	53.142,22
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.325.711,35	395.861,61	1.021.105,72	0,00	228.700.467,24
Grundstücke mit anderen Bauten	28.170,63	0,00	0,00	0,00	28.170,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.071.866,69	0,00	0,00	0,00	4.071.866,69
technische Anlagen und Maschinen	76.568,91	0,00	0,00	0,00	76.568,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	691.125,85	82.347,80	41.808,37	0,00	731.665,28
Bauvorbereitungskosten	730.293,80	1.240.594,16	235.363,09	0,00	1.735.524,87
	234.923.737,23	1.718.803,57	1.298.277,18	0,00	235.344.263,62
Finanzanlagen					
Beteiligungen	216.656,68	0,00	0,00	0,00	216.656,68
andere Finanzanlagen	568.239,61	15.254,76	0,00	0,00	583.494,37
	784.896,29	15.254,76	0,00	0,00	800.151,05
Anlagevermögen insgesamt	235.761.775,74	1.734.058,33	1.298.277,18	0,00	236.197.556,89

	kumulierte Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	01.01.2019 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusam- menhang mit Abgängen €	31.12.2019 €		
Immaterielle Vermögens- gegenstände	53.142,22	0,00	0,00	53.142,22	0,00	0,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	75.916.135,27	3.812.106,00	0,00	79.728.241,27	148.972.225,97	153.409.576,08
Grundstücke mit anderen Bauten	15.259,00	0,00	0,00	15.259,00	12.911,63	12.911,63
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.866,69	4.071.866,69
technische Anlagen und Maschinen	76.568,91	0,00	0,00	76.568,91	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	434.232,85	68.352,80	41.808,37	460.777,28	270.888,00	256.893,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	1.735.524,87	730.293,80
	76.442.196,03	3.880.458,80	41.808,37	80.280.846,46	155.063.417,16	158.481.541,20
Finanzanlagen						
Beteiligungen	12.782,30	0,00	0,00	12.782,30	203.874,38	203.874,38
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	583.494,37	568.239,61
	12.782,30	0,00	0,00	12.782,30	787.368,75	772.113,99
Anlagevermögen insgesamt	76.508.120,55	3.880.458,80	41.808,37	80.346.770,98	155.850.785,91	159.253.655,19

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	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Forderungen aus Vermietung	93.867,51	50.521,43	32.963,50	20.699,83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.467,85	4.389,88	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	147.139,11	40.947,98	0,00	0,00
	248.474,47	95.859,29	32.963,50	20.699,83

Ergebnisrücklagen

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurden der gesetzlichen Rücklage T€ 491 (Vorjahr T€ 475) zugeführt. In die anderen Ergebnisrücklagen wurden aus dem Jahresüberschuss 2019 T€ 4.205 (Vorjahr T€ 4.059) eingestellt.

Sonstige Rückstellungen

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

Berufsgenossenschaft und verbleibender Urlaub	T€ 45
Steuerberatung	T€ 7
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	T€ 80
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):

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt 31.12.2019 €	Restlaufzeit			gesichert	
		Unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.349.875,52 (90.671.789,70)	3.717.114,33 (7.633.027,78)	14.971.362,05 (19.685.965,63)	64.661.399,14 (63.352.796,29)	83.349.875,52	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.039.957,86 (6.207.747,79)	694.967,61 (167.789,93)	2.224.349,84 (5.509.273,69)	3.120.640,41 (530.684,17)	839.957,86	GPR*
erhaltene Anzahlungen	5.593.544,37 (5.393.508,44)	5.593.544,37 (5.393.508,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	244.199,80 (238.505,96)	168.351,69 (146.639,83)	57.955,11 (53.938,55)	17.893,00 (37.927,58)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	566.751,29 (1.082.524,04)	566.751,29 (1.082.524,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
sonstige Verbindlichkeiten	142.479,15 (158.403,94)	141.853,18 (157.049,03)	625,97 (1.354,91)	0,00 (0,00)		
	95.936.807,99	10.882.582,47	17.254.292,97	67.799.932,55	84.189.833,38	

* GPR= Grundpfandrechte

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsergebnis

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 79 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. 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 2019 bestehen wesentliche sonstige finanzielle Verpflichtungen von T€ 1.699, die sich wie folgt zusammensetzen:

Bauverpflichtungen (Bau- und Baunebenkosten)	T€ 1.695
Bestellobligo geplante Instandsetzungsmaßnahmen	T€ 4
	<u>T€ 1.699</u>

3. Die Genossenschaft ist im Berichtsjahr zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft für genossenschaftliches Wohnen mbH (EGW), Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Eigenkapital von T€ 548 und einem Jahresüberschuss von T€ 411 festgestellt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 befindet sich in der Aufstellung.
4. Der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft setzt sich im Jahre 2019 wie folgt zusammen:

	2019	2018
Kaufmännische Mitarbeiter davon Teilzeitbeschäftigte: 3 (Vorjahr: 3)	11	12
Technische Mitarbeiter	3	3
Gewerbliche Mitarbeiter einschl. Hausmeister davon Teilzeitbeschäftigte: 5 (Vorjahr: 5)	13	15
Auszubildende	1	1
	28	31

5. Mitgliederbewegung

Die Mitgliederzahl ist im Geschäftsjahr 2019 von 4.551 Mitglieder auf 4.628 Mitglieder gestiegen. Die Veränderungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2019	4.551	15.418
Zugang		
Beitritte	269	804
Beteiligungen		111
Abgänge		
Kündigung	99	305
Tod	48	166
Übertragung	25	70
Ausschluss	20	43
Stand am 31.12.2019	4.628	15.749

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 133.785,71 erhöht.

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:

Heinz Soénius (Ehrevorsitzender; verstorben am 08.02.2020)
Dr. Klaus Steinbrink (Vorsitzender)
Berthold Morell (stellv. Vorsitzender)
Theresia Fischer-Platzmann
Dr. Holmer Vogel
Dr. Henrik Over
Alfons Herweg
Norbert Frangenberg (Ersatzmitglied seit 27.06.2019)

9. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Per 25.05.2020 ist ein Mietausfall in Höhe von T€ 7 auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen. Unsere Mieter haben gesetzlich die Möglichkeit, die Mietrückstände bis zum 30.06.2022 auszugleichen.

10. Gewinnverteilung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 4.914.365,78 einen Betrag in Höhe von € 4.696.392,98 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von

€ 217.972,80 (Dividendenhöhe: 3,45 %)

an die Mitglieder auszuschütten.

Köln, den 26.05.2020

Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG

Der Vorstand

B. Bücheler

I. Morell

H. J. Oldiges

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2019 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen.

Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme sowie ihre Finanzierung wurden in insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Die dazu gefassten Beschlüsse waren und sind darauf ausgerichtet, den genossenschaftlichen Auftrag gegenüber den Mitgliedern auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen und die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

Insbesondere begleitete der Aufsichtsrat die bauvorbereitenden Maßnahmen zu den Bauprojekten Köln-Zollstock (Gottesweg), Köln-Raderthal (Vorgebirgsgärten), Köln-Bickendorf (Erlenweg) und in der Siedlung Köln-Holweide.

Im Rahmen der internen Überwachung des Rechnungswesen hat die durch den Aufsichtsrat eingesetzte Prüfungskommission an vier Terminen getagt. Neben den Prüfungen der Kasse erfolgte insbesondere eine stichprobenartige Belegprüfung bei verschiedenen Konten innerhalb der Finanzbuchhaltung. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. hat im 3. Quartal 2019 die gesetzliche Prüfung, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 21.11.2019 ließ sich der Aufsichtsrat durch den beim Verband zuständigen Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis umfangreich schriftlich und mündlich berichten. Auch hier gab es keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, den Lagebericht 2019 und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 geprüft und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- a) den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2018 anzunehmen,
- b) dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 zuzustimmen
- c) Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG für ihren im Jahr 2019 geleisteten Einsatz und wünscht allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben. Den Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat für ihre Unterstützung und Förderung der Genossenschaft sowie für das entgegengebrachte Vertrauen.

Nachruf

Wir nehmen Abschied von Heinz Soénius, dem Ehrenvorsitzenden unseres Aufsichtsrates, der am 8. Februar dieses Jahres im Alter von 90 Jahren verstarb.

Heinz Soénius war von 1968 bis 1990 Mitglied des Vorstandes und von 1990 bis 2012 Vorsitzender des Aufsichtsrates unserer Genossenschaft.

Für seine Verdienste um die Wohnungswirtschaft wurde ihm 2012 die Ehrennadel in Silber des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen verliehen.

In all den Jahren seines Schaffens prägte Heinz Soénius das Bild unserer Genossenschaft und trug maßgeblich zu ihrer erfolgreichen Entwicklung bei.

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG ist Heinz Soénius zu außerordentlichem Dank verpflichtet und wird stets in Anerkennung und Respekt seiner gedenken.

Köln den 26.05.2020

Dr. Klaus Steinbrink
Aufsichtsratsvorsitzender