

Mietwohnungsbestand in Köln und Region



Geschäftsbericht 2019



Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Juni 2020

Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region
Kartäusergasse 11
50678 Köln
© 0221 - 93 12 11-0
Fax 0221 - 93 12 11-4
E-Mail: info@asg.koeln
Internet: www.asg.koeln

ASG
Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Geschäftsbericht 2019

Impressum

Herausgeber:

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region,
Kartäusergasse 11, 50678 Köln

Sitz der Gesellschaft: Köln · Registergericht:
Köln, HRB 1418 · USt-IdNr.: DE122661573

Geschäftsführer:
Guido Stephan

E-mail: info@asg.koeln
Internet: www.asg.koeln

Gestaltung: 321design, Köln
Titelfoto: Andreas Richter (KiTa Rösrath)
Fotos: Susanne Hermanns,
Andreas Richter, DESWOS
Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey
Druck: n-a-u-s e.K. Werbeagentur & Verlag
Auflage: 700 Stück
gedruckt auf RecySatin® aus 100 % Altpapier

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. ASG – Die Immobilienprofis der Evangelischen Kirche in Köln und Region	6
3. Jahresabschluss 2019 Lagebericht Bilanz	25 38
4. Gewinn- und Verlustrechnung Anhang	40 41
4. Bericht des Aufsichtsrates	51
5. Die ASG im Überblick	52

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freundinnen und Freunde der ASG,

in diesem Jahr stehen unsere Titelbilder für den Sozial- und Geschäftsbericht ganz bewusst im Zeichen der Hoffnung und des Lebens – beide wurden in unserer neuen Kindertagesstätte in Rösrath aufgenommen, die im August letzten Jahres ihren Betrieb aufgenommen hat. Entstanden ist der Neubau auf dem Grundstück der evangelischen Versöhnungskirche der Kirchengemeinde Rösrath nach nur einem guten Jahr Bauzeit. Planung und Bauleitung erfolgten durch die ASG. Wir mussten einen engen Terminplan einhalten, damit die KiTa, die von der Diakonie Michaelshoven betrieben wird, pünktlich ihre Tore öffnen konnte. Auf schwierigem Terrain ist ein Neubau mit hohem ökologischem Standard entstanden, der rd. 60 Kindern Lebens- und Erfahrungsräume und im Außenbereich viel Platz zum Spielen und Toben bietet.

Das Projekt zeigt vorbildhaft, wie die ASG den Auftrag ihrer Gesellschafter erfüllt, wie eng wir mit unseren evangelischen Partnern zusammenarbeiten und wie leistungsfähig und zuverlässig wir unsere Aufgaben erfüllen. Doch in diesen Tagen, die so einschneidend geprägt sind von der Corona-Pandemie, kann ich auch nicht davon schweigen, dass vor allem unsere Kinder in besonderem Maße unter den Einschränkungen leiden, die unser Leben derzeit bestimmen.

Die soziale Ausrichtung der ASG hat schwerpunktmäßig immer den gesellschaftlichen Gruppen gegolten, die besonderer Anteilnahme, Hilfe und Unterstützung bedürfen. Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist das Bereitstellen von Wohnungen für die Älteren bis zu Wohngruppen für demenziell erkrankte Menschen. Der Bogen spannt sich jedoch weiter, über das Wohnen für Familien, Menschen in Not oder mit Betreuungsbedarf bis zu den Angeboten speziell für Kinder wie in unserer neugebauten KiTa. Auch Jugendliche und alleinerziehende Mütter mit ihren Kindern, die Hilfe und Unterstützung benötigen, haben bei uns ihr Zuhause gefunden.

Eins ist den jungen wie den alten Menschen besonders gemeinsam – ihr Bedürfnis nach Nähe, Berührung, liebevoller Zuwendung und mitmenschlicher Vertrautheit. Während wir an den Berufsalltag mit seinen Anforderungen manchmal wie verloren sind, brauchen die jungen und alten Menschen das nahe Miteinander, ohne Abstandsgebot. Nicht ohne Grund hat unser Sozialmanagement in guten Tagen jedes Jahr rd. 1.100 Veranstaltungen organisiert, damit unsere älteren Mieterinnen und Mieter mit Freude am Leben teilhaben können. Sollten wir

im nächsten Jahr nur wenig berichten können, was sonst die große soziale Qualität unseres Betreuungsangebotes ausmacht? Das wäre ein tiefer Einschnitt.

Kaum jemand kann derzeit überblicken, wie weit der Corona-bedingte Lockdown unsere Volkswirtschaften beeinträchtigen wird. Schuldenfinanzierte Konjunkturprogramme von gigantischen Ausmaßen sollen die Krise bewältigen. Diese Mittel müssen letztlich erwirtschaftet werden, und das erfordert Klugheit, Mut zum unternehmerischen Risiko gepaart mit einem klaren Blick für das Machbare und Zuträgliche, dazu Beharrlichkeit, Fleiß, Kreativität und Solidarität. Nicht allein unsere Wirtschaft, auch die sozialen Sicherungssysteme werden einem Stresstest unterworfen sein, wie wir ihn seit Bestehen der Bundesrepublik nicht erlebt haben.

Und doch dürfen wir bei aller Sorge um das Eigene nicht den Blick für die Zusammenhänge verlieren. Am härtesten getroffen sind die Ärmsten und Schwächsten dieser Welt: Menschen, die bisher schon unter schwierigen Bedingungen, oft ohne schützendes Dach, sauberes Wasser, ausreichende Nahrung oder medizinische Versorgung ihr Leben führen müssen. Auch deshalb ist die ASG seit 23 Jahren Mitglied in der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., die in 2019 ihr 50jähriges Bestehen feierte. Der Verein mit Sitz in Köln, dessen ehrenamtlicher Vorstand aus Führungskräften der deutschen Wohnungswirtschaft besteht, fördert die Entwicklung menschenwürdiger Wohn- und Lebensbedingungen in Afrika, Asien und Lateinamerika und setzt dabei auf Nachhaltigkeit und Hilfe zur Selbsthilfe. Dies geschieht derzeit in rd. 20 Projekten und zehn Ländern. Wir stellen im diesjährigen Geschäftsbericht ein Wohnkonzept vor, das für die Lebensbedingungen in den tropischen und subtropischen Breiten entwickelt wurde. Lernen können wir dabei von der Bescheidenheit der Menschen – und zugleich erfahren, wie essenziell Nähe für uns Menschen ist.

Womit ich zurückkomme auf die Kinder, die unsere Zukunft sind, und das Wort Jesu: „Und wer ein solches Kind aufnimmt in meinem Namen, der nimmt mich auf.“

Ich wünsche Ihnen Mut, festen Glauben und Freude am Leben,

Ihr

Guido Stephan



Architektur

Die ASG ist das Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region und das einzige Wohnungsunternehmen in Deutschland, das zu 100 % seiner Gesellschaftsanteile der Evangelischen Kirche gehört.

Unsere Gesellschafter sind der Evangelische Kirchenverband Köln und Region und die vier Kölner Kirchenkreise. Sie haben uns folgende Aufgaben übertragen:

- ▶ Wir verwalten kirchliches Vermögen im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln und Region.
- ▶ Wir versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum und stellen Wohnraum für Mitmenschen in Not bereit, die auf Grund besonderer Probleme keine Wohnung finden können.

- ▶ Vor allem sind wir der Ansprechpartner, wenn Kirchengemeinden im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region die Unterstützung eines Bauherrenvertreters, Projektsteuerers oder Planers und Investors für die Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilien- und Grundbesitzvermögens benötigen.

Als Planer und Architekten versuchen wir, mit der Schöpfung behutsam umzugehen und Eingriffe in die Umwelt bei allen unseren eigenen oder uns anvertrauten baulichen Aktivitäten so gering wie möglich zu halten.

Nachstehend geben wir wie in jedem Jahr einen Überblick über diesen Teil unserer Arbeit unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region.

Bauherrenvertretung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Köln-Vingst-Neubrück-Höhenberg Erlöserkirche Köln-Vingst

Für die geplante Erweiterung und Modernisierung der Erlöserkirche in Köln-Vingst hat die ASG als Bauherrenvertretung 2018 die Auslobung eines Architektenwettbewerbs übernommen. In dem Auswahlverfahren konnte das Büro Königs Architekten PartGmbH aus Köln das Preisgericht überzeugen und erhielt Ende 2019 den Zuschlag für weitere Planungsleistungen.

Der Kirchplatz mit frei stehendem Kirchturm an der Burgstraße soll als neues repräsentatives Entrée für die Besucher gestaltet werden. Der

Bestandsbau der Kirche wird punktuell saniert und modernisiert, bleibt aber in seiner Kubatur und Materialsprache unberührt.

Der Sakralraum erhält durch die bestehende Eingangstüranlage einen direkten Zugang zum Foyer, von dem aus alle Funktionsbereiche, der Multifunktionsaal sowie der Kirchenvorplatz zu erreichen sind.

Derzeit befindet sich das Bauprojekt in der Entwurfsphase, wobei die ASG die Koordination aller beteiligten Planer übernimmt.



Evangelischer Kirchenverband Köln und Region Campus Kartause

Dem Projekt „Campus Kartause“ in der Kölner Südstadt liegt der Gedanke zugrunde, Bildung, kirchliche Verwaltung und städtisches Wohnen und Leben miteinander zu verbinden.

Die zwei in den 1960er Jahren vom Evangelischen Kirchenverband Köln und Region errichteten Häuser am Kartäuserwall beherbergen bisher evangelische Erwachsenen- und Jugendbildungseinrichtungen. Die alten Gebäude entsprechen den heutigen Ansprüchen der Nutzerinnen und Nutzer nicht mehr und bieten nur im Erdgeschoss barrierefreie Zugänge. Darüber hinaus sind die Bildungseinrichtungen im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region auf zwei Standorte verteilt. Diese sollen auf dem „Campus Kartause“ zusammengezogen werden, damit die Fortbildungen für Familien, Jugendliche, Erwachsene und Lehrende an einem Ort stattfinden können.

Da ein Umbau der bisherigen Gebäude auf zeitgemäße Standards wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz nur mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand zu realisieren gewesen wäre, hat die Verbandsvertretung des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region beschlossen, einen Neubau mit Tiefgarage auf dem Gelände zu errichten. Um den besten Lösungsansatz zu finden, wurde eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben, die von einer Jury – bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Köln, der Politik, des Evangelischen Kirchenverbandes, der ASG, Architekten und Fachleuten – beurteilt wurde. Das Büro Kaspar Kraemer Architekten GmbH belegte mit seinem Entwurf den ersten Platz.

In den nächsten Jahren werden das städtebauliche Verfahren und die Hochbauplanungen vorangetrieben, sodass mit einem Baubeginn ab 2023 zu rechnen ist. Die Planung sieht vor, dass bis 2026 in zwei Bauabschnitten vier neue Gebäude entstehen, die sich U-förmig um einen Innenhof gruppieren, der vom Kartäuserwall zugänglich ist.

Rechts von der heutigen Einfahrt auf den Parkplatz wird ein Wohnhaus errichtet, das die Höhe der Bestandsgebäude nicht übersteigen wird. Neben zwölf teils öffentlich geförderten Wohnungen in unterschiedlicher Größe ist ein gastronomischer Betrieb als Begegnungsstätte vorgesehen.

Die fünf Bildungseinrichtungen des Kirchenverbandes – die Melancthon-Akademie, die Evangelische Familienbildungsstätte, das Evangelische Jugendpfarramt, das Schulreferat und das Pfarramt für Berufskollegs – werden in dem neuen „Haus der Bildung“ vereint werden. An der Stelle der heutigen Gebäude sollen etwa 40 Wohnungen für Studierende, zwei diakonisch betreute Wohngruppen und eine evangelische Kommunität mit voraussichtlich zwölf Personen ihren Platz finden. Im Erdgeschoss der beiden Neubauten werden kirchliche Verwaltungsräume untergebracht.



Begrenzt wird der Innenhof durch einen Turm, der auch als Zugang zu dem Neubau mit den Studierendenwohnungen dient. Die Gestaltung des Turmes ist an das Bild eines Campanile angelehnt und nimmt damit Bezug auf die Trinitatiskirche in der Kölner Innenstadt. In einer Tiefgarage werden PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. Ebenfalls vorgesehen ist eine großzügige Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder und Lastenfahräder. Zudem wird ein Fußweg die Kartäusergasse mit dem Kartäuserwall verbinden.

Die Aufgabe der fachlichen Vertretung für den EKV übernimmt die ASG, die insoweit auch in die Planungen involviert ist. In Wahrnehmung ihrer Funktion nimmt sie an Gremienterminen sowie den Planer-Gesprächen und dem städtebaulichen Verfahren teil.

Projektsteuerung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Pulheim Horionstraße 12

Auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Pulheim in der Horionstraße 12 in Köln-Sinnersdorf ist in unmittelbarer Nähe der evangelischen Friedenskirche ein Mehrfamilienhaus mit zehn seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen geplant. Die Projektsteuerung für das Bauvorhaben – also die Steuerung von Qualitäten, Baukosten und Projektzeiten nach Vorgabe des Neubauplanungsausschusses der Kirchengemeinde – hat in 2018 die ASG übernommen.

Im Erdgeschoss des Neubaus sind fünf Dreizimmer-Wohnungen zu je 80 m² geplant, im ersten Obergeschoss die gleiche Anzahl Zweizimmer-Wohnungen mit jeweils 65 m² Wohnfläche. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage geschaffen, und alle Geschosse werden über einen Aufzug erschlossen. Von den zehn Wohnungen werden zwei rollstuhlgerecht hergestellt, die übrigen vollständig barrierefrei. Die Vermietung soll überwiegend an Senioren erfolgen.

Der Wohnriegel lockert sich zum ersten Obergeschoss in einzelne Pultdächer auf, die begrünt werden. Dadurch entsteht der Eindruck, dass sich fünf einzelne Häuser aneinanderreihen. Durch die Laubengangerschließung mit eingeschobenen Eingangssituationen und die jeweils nach Süden orientierten Terrassen wird die Individualität jeder Wohneinheit herausgehoben. Der großzügige Vorgarten im Süden bietet eine gemeinschaftliche Nutzung für alle Mieter.

Planung und Ausführung für Kirche

**Evangelische Clarenbach-Kirchengemeinde
Köln-Braunsfeld
Umbau und Erweiterung einer Altentagesstätte**

Im Jahr 2018 führte die ASG die ersten Gespräche mit der Kirchengemeinde Köln-Braunsfeld über die Erweiterung und den Umbau des in den 1950er Jahren als Einfamilienhaus erbauten und heute als Altentagesstätte genutzten Gebäudes in der Brauweiler Straße 8. Für die Optimierung der Betreuung werden zusätzliche Räume und barrierefreie Sanitärbereiche benötigt. Im Zuge der Maßnahme soll der Bestandsbau zudem energetisch optimiert und auch der Zugang barrierefrei hergestellt werden.

Die Projektleitung sowie die Erstellung der Bauantragsunterlagen hat die Kirchengemeinde der ASG übertragen.

Auf den im April 2019 eingereichten Bauantrag wurde im November die Baugenehmigung erteilt. In der Zwischenzeit wurden Kostenvergleiche zwischen Massiv- und Holzbauweise erstellt.

Im Ergebnis wurde das Projekt in seiner Gesamtheit einem Schlüsselfertighaushersteller übergeben. Nach dem Baubeginn im März 2020 ist die Fertigstellung für Oktober 2020 geplant.

**Evangelischer Kirchenverband Köln und Region
Denkmalschutz und Restaurierung der
Trinitatiskirche**

In 2019 hat die ASG die Planungen für die Restaurierung der Gebäudehülle, die Erneuerung der technischen Ausstattung und die anschließende Renovierung des Sakralraums der denkmalgeschützten Trinitatiskirche im Filzengraben 4-6 in der Kölner Innenstadt vorangetrieben. In dem Projekt übernimmt die ASG die kompletten Architektenleistungen für den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region.

Die Arbeiten wurden im April 2020 begonnen und werden voraussichtlich bis November 2020 fertiggestellt sein.



Projektentwicklung

Im Rahmen von Projektentwicklungen mit der evangelischen Kirche in Köln und Region tritt die ASG als Investor auf und schultert damit mit ihren Partnern Entwicklungsaufgaben und wirtschaftliche Risiken, die die Kirchengemeinden auf sich allein gestellt sonst oft nicht übernehmen könnten.

**ASG und Evangelische Kirchengemeinde
Köln-Pesch
Martin-Luther-Str. 10-14, Köln-Esch**

Die ASG hat das Grundstück Martin-Luther-Straße 10-14 in Köln-Esch von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Pesch zum Jahresende 2018 erworben. Geplant ist hier der Bau von drei Wohnhäusern mit jeweils sieben Wohneinheiten. In jedem Wohnhaus sollen eine Fünf-Zimmer-Wohnung, zwei Vier-Zimmer-Wohnungen und vier Zwei-Zimmer-Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen sind freifinanziert.

Nach dem Rückbau des ehemaligen Gemeindezentrums in der ersten Jahreshälfte 2020 soll mit

dem Neubau im Oktober 2020 begonnen werden. Die Bauzeit soll 24 Monate betragen.

Die Planung liegt bei dem Büro Bergblau Architektur. Projekt- und Bauleitung werden von der ASG erbracht.

**ASG und Evangelische Kirchengemeinde
Lechenich
Moselstraße / Ruwerstraße**

Das Grundstück Moselstr. 26, Ruwerstr. 4, Ritter-Arnold-Str. 2 hat die ASG Anfang 2019 von der Evangelischen Kirchengemeinde Lechenich angekauft.

Nach Abschluss der Genehmigungsplanung ist der Bauantrag gestellt. Entstehen wird ein Wohnhaus mit Tagespflege für Senioren und neun freifinanzierten Wohneinheiten. Die Tagespflege mit insgesamt 15 Plätzen wird der Evangelische Krankenpflegeverein Lechenich e.V. betreiben.

In dem Projekt vereint die ASG als Bauherr alle Funktionen von der Planung bis zur Projektleitung auf sich.

Willi-Kreutzer-Weg 23, Wesseling

2019 hat die ASG das Grundstück Willy-Kreutzer-Weg 23 in Wesseling von der GWG Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung Rhein-Erft erworben. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften für jeweils acht Seniorinnen und Senioren mit Demenzdiagnose im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Hauses. Zusätzlich werden zwei freifinanzierte Apartments im Staffelgeschoss erstellt.

Die barrierefreien Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner mit jeweils eigenem Bad werden U-förmig um den offenen Tagesbereich organisiert sein. Für die Betreuungskräfte wird ein Bereich mit Sozialraum und Kleinküche im Staffelgeschoss zur Verfügung stehen, damit sie ihre Arbeitspausen und Ruhephasen außerhalb der Wohngemeinschaften nehmen können. Als Betreiber der Demenz-WGs wird die Diakonie Michaelshoven fungieren.

Der Bauantrag wurde Anfang 2020 eingereicht, und der Baubeginn ist für Ende 2020 geplant. Die Bauzeit ist mit 13 Monaten kalkuliert. Die Planungen hat das Architekturbüro Nebel

Pössl Architekten GmbH aus Köln übernommen. Projektleitung und Bauleitung werden durch die ASG erbracht.

Neubau

ASG und Evangelische Kirchengemeinde Rösrath Kita Rösrath

Nach einem Jahr Bauzeit konnten im August letzten Jahres 60 Kinder im Alter von zwei bis sechs Jahren und ihre Erzieherinnen die neue dreigruppige KiTa „Villa Hügel“ auf dem Grundstück der evangelischen Versöhnungskirche im Zentrum von Rösrath beziehen. Das zweistöckige Gebäude wurde unseren ökologischen Standards entsprechend in monolithischer Ziegelbauweise errichtet. Die Flachdächer erhielten zum Teil eine extensive Begrünung. Teilweise wurden Fotovoltaikanlagen installiert.

Im Oktober feierte die Diakonie Michaelshoven, die die KiTa betreibt, zusammen mit der ASG sowie Vertretern aus Politik und Kirchengemeinde die Einweihung des 640 m² großen barrierefreien Gebäudes mit seiner großzügigen Außenanlage.



ASG und Evangelische Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden Lebensbaumweg / Oleanderweg

Nach eineinhalb Jahren Bauzeit wurden auf dem Erbbaugrundstück des ehemaligen Gemeindezentrums „Magnet“ der Evangelischen Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden im Lebensbaumweg und Oleanderweg in Köln-Heimersdorf Ende Januar 2020 sechs Einfamilienreihenhäuser – fünf davon öffentlich gefördert – fertiggestellt und am 1. Februar von kinderreichen Familien bezogen. In einem Doppelhaus betreut die Diakonie Michaelshoven eine Wohngemeinschaft mit Jugendlichen. Das benachbarte Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und einem von der Evangelischen Hoffnungsgemeinde angemieteten, im Erdgeschoss gelegenen Gemeindesaal wurde Ende Februar 2020 fertiggestellt und konnte im März bezogen werden.

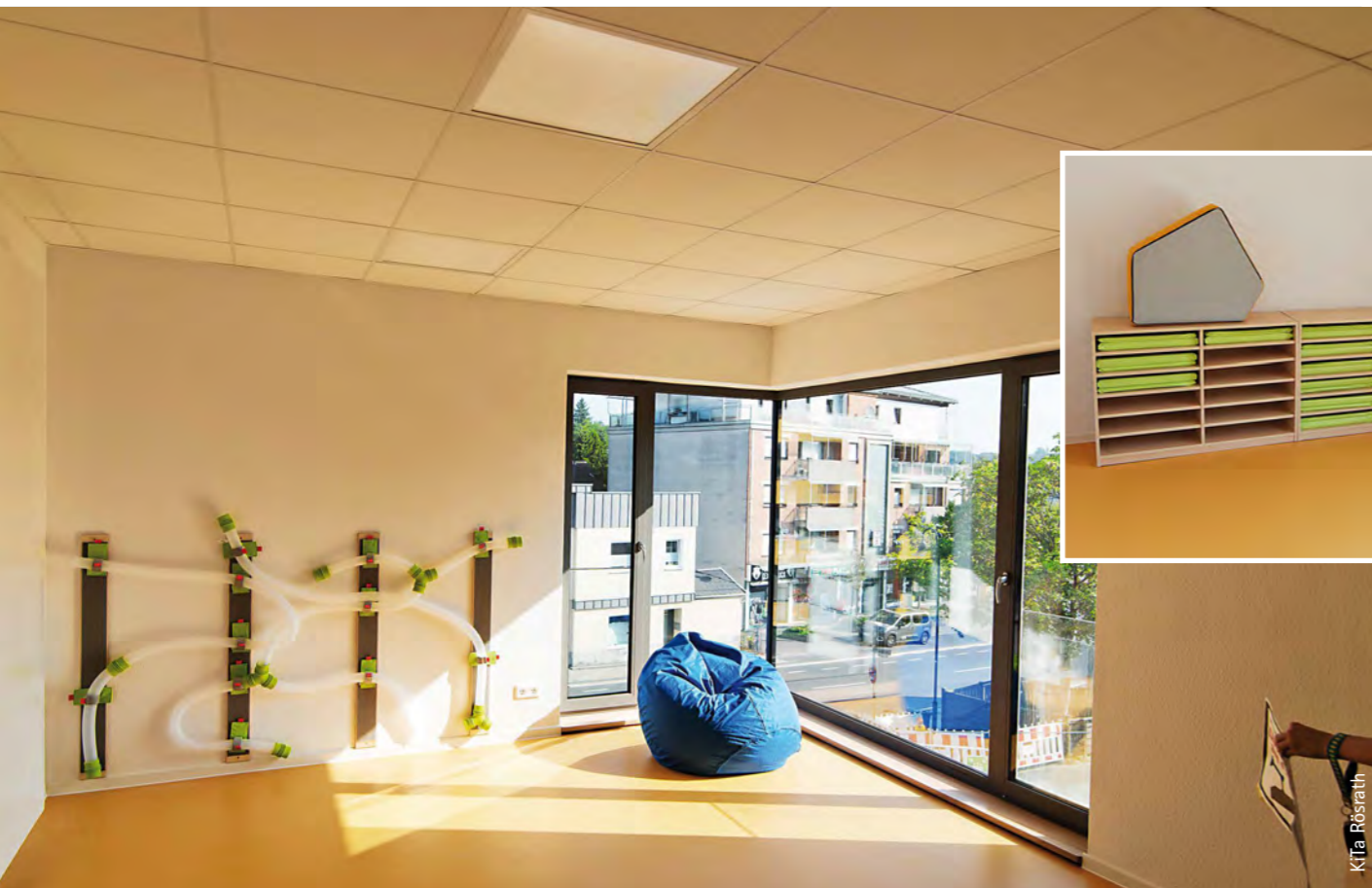
Auch bei diesem Projekt haben wir unsere ökologischen Standards verwirklicht und die Gebäude in monolithischer Hochlochziegelbauweise ohne zusätzliche Wärmeverbundsysteme ausgeführt. Zusätzlich wurden Flachdächer begrünt und die Wärmeversorgung über einen Fernwärme-

anschluss sichergestellt. Die Außenanlage wurde mit großzügigen Grünflächen und einheimischen Gehölzen gestaltet. In einer Mulde können Teile des Niederschlagswassers versickern.

Grube & Räther GmbH und Diakonie Michaelshoven Berrenrather Straße 136

In der Berrenrather Straße 136 in Köln-Sülz hat die ASG für ihre Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH im Mai 2019 eine Baulückenschließung fertiggestellt. Entstanden ist ein fünfgeschossiges, repräsentatives Gebäude mit sieben Wohnungen auf fünf Etagen, zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen. In den Wohnungen leben Frauen mit Betreuungsbedarf in von der Diakonie Michaelshoven betriebenen kleinen Wohngemeinschaften.

In die beiden Gewerbeeinheiten sind eine Praxis für Physiotherapie sowie das Diakoniezentrum Köln-Süd der Diakonie gGmbH eingezogen.





Modernisierung

ASG und Evangelische Kirchengemeinde Köln-Riehl Sanierung und Umbau von Wohnungen und Gemeindezentrum

Nachdem sich die Kirchengemeinde Köln-Riehl 2007 entschlossen hatte, ihr Gemeindeleben auf die Stephanuskirche in der Brehmstraße zu konzentrieren, wurden die Räumlichkeiten der umgewidmeten Kreuzkapelle in der Stammheimer Straße 22 seit 2015 von der Jüdischen Liberalen Gemeinde Köln *Gescher LaMassoret* als Synagoge genutzt.

Im Juni 2019 hat die ASG das denkmalgeschützte Gemeindehaus, in dem sich die Synagoge befindet, erworben und mit einer Komplettsanierung begonnen. Die drei in den Obergeschossen und im Dachgeschoss befindlichen Vier-Zimmer-Wohnungen sollen im August 2020 fertiggestellt werden.

Weil das Land Nordrhein-Westfalen die Planungen für die baulichen Sicherheitsauflagen zur Nutzung der Synagoge vergibt, stehen der Ausführungszeitraum für die Umbauarbeiten und die Übergabe des erneuerten Sakralraums an die Jüdische Liberale Gemeinde derzeit noch nicht fest.

Die ASG übernimmt bei diesem Projekt die Projektleitung und für die Wohngeschosse auch alle Architektenleistungen.

Immobilienbewirtschaftung

Zur Wahrung des Grundrechtes auf Wohnen hatten der damalige Kirchenkreis Köln und der Gesamtverband Evangelischer Kirchengemeinden im Kirchenkreis Köln nach dem II. Weltkrieg die ASG als ihr eigenes soziales Wohnungsunternehmen gegründet. Sie wollten „im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln“ etwas gegen die Wohnungsnot in der zerstörten Stadt tun.

Lange Zeit hat der Mietwohnungsmarkt in Deutschland bemerkenswert ausgeglichen funktioniert, bevor die großen kommunalen, landes- und bundeseigenen Wohnungsunternehmen privatisiert und in börsennotierte Kapitalmarktunternehmen umgewandelt wurden. Parallel dazu sind die öffentlichen Bindungen im Wohnungsbestand in großem Umfang entfallen.

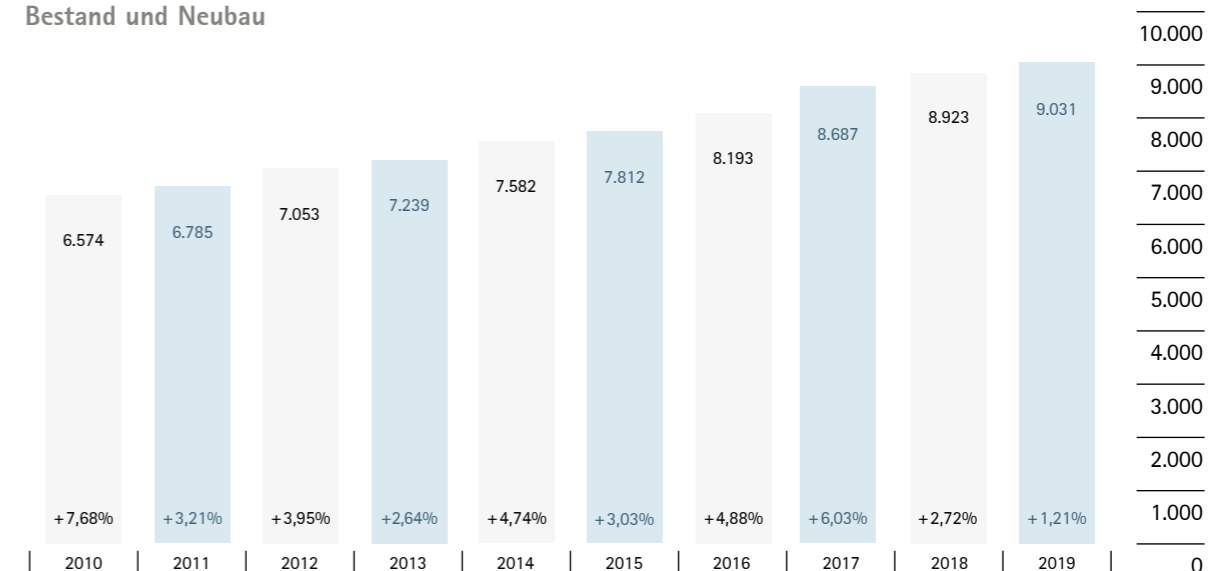
Demgegenüber waren auch in 2019 noch rund 45 % des Wohnungsbestandes von ASG und Grube und Räther GmbH öffentlich gefördert, bei einem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in ganz Köln von insgesamt nur rund 6,9 %. 85 % unserer Sozialwohnungen sind für Menschen ab 60 Jahren reserviert, also speziell jene Bevölkerungsgruppe, die in den kommenden Jahren von einer Verschlechterung ihrer Einkommensverhältnisse besonders betroffen sein dürfte.

Unser Auftrag im Sinne der Diakonie

Den Auftrag unserer Gesellschafter – Wohnraum zu schaffen und dabei das Gebot zur Bewahrung der Schöpfung im Blick zu behalten – können wir am besten erfüllen, wenn wir dies mit Menschen tun, deren Fähigkeiten, Können und individuelle Persönlichkeit wir anerkennen und schätzen und für die wir als Arbeitgeber soziale Verantwortung übernehmen. In der Tat zeigt die tägliche Zusammenarbeit, dass unsere Beschäftigten die soziale Grundausrichtung von ASG und G & R als sinnstiftend für ihr persönliches berufliches Engagement wahrnehmen.

Die Teams in den unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen identifizieren sich mit unseren sozialen Unternehmenszielen und arbeiten, unterstützt durch ein umfangreiches Angebot betrieblicher Aus- und Weiterbildung, mit Sachverstand und Hingabe, Kreativität und Einsatzfreude an der erfolgreichen Umsetzung unserer mittel- und langfristigen Unternehmensplanung mit. Wir haben diese unter dem Oberbegriff „Vision 2025“ in enger Abstimmung mit unserem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert.

Sollmieten 2010 – 2019 in T€
Bestand und Neubau



Die Basis unserer Tätigkeit sind Mut und Gottvertrauen mit Blick auf die Herausforderungen der Zukunft. Getreu unserer Verpflichtung für Mensch und Schöpfung wollen wir den kommenden Generationen ein gut bestelltes Feld hinterlassen. Dies gilt umso mehr angesichts der Aufgaben, die wegen der Corona-Krise 2020 jetzt vor uns liegen.

Hausverwaltung

Bei der Kundenbetreuung arbeiten unsere kaufmännischen Fachbereiche in der Hausbewirtschaftung eng mit dem Bereich „Instandhaltung“ unserer technischen Abteilung zusammen. Die gemeinsame fachliche Kompetenz macht sich nicht zuletzt in der Zahl der von uns auch für Dritte verwalteten Immobilien bemerkbar. 1.736 eigenen Wohnungen im Unternehmensverbund von ASG und Grube & Räther GmbH standen 1.074 Wohnungen gegenüber, die die ASG in 2019 für evangelische Kirchengemeinden oder private Eigentümer verwaltet hat.

Zusätzliche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen sind bei unserer Tochtergesellschaft G & R angesiedelt. Die intensive Kommunikation zwischen ASG und G & R stellt sicher, dass die kundenorientierte Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Fachgebieten konzernweit und reibungslos funktioniert.

Dienstleistungen

Grube & Räther GmbH – die Servicetochter der ASG

Seit ihrem Erwerb in 2009 haben wir die G & R konsequent als Serviceunternehmen für immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen ausgerichtet. Zum Zeitpunkt des Ankaufs von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Klettenberg hielt die Gesellschaft Wohnungs- und Gewerbebestand zwischen Berrenrather Straße, Weyertal und Nikolausstraße in Köln-Sülz und hatte kein eigenes Personal.

In der Immobilienwirtschaft lassen sich bestimmte Aufgaben – nicht zuletzt aus Gründen der Synergie zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft – sinnvoller in einem Dienstleistungsbetrieb bündeln als im eigenen Haus.

Garten- und Baumpflegeservice

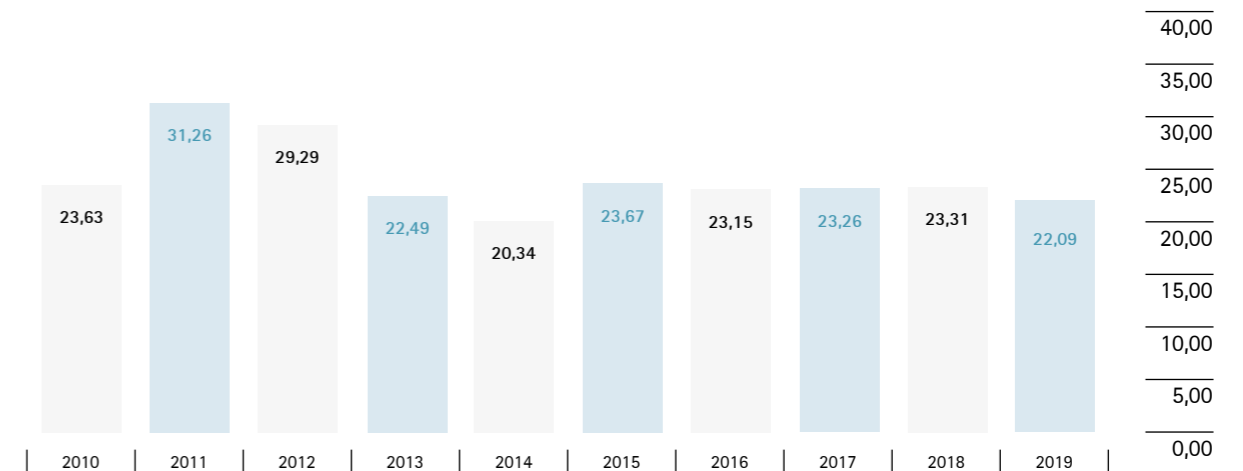
In einem ersten Schritt erfolgte bei der G & R zunächst der Aufbau eines Garten- und Baumpflegebetriebes, weil die ASG im eigenen Bestand über großzügige Grünflächen verfügt. Dies ist eine besondere urbane Qualität unserer in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts mit öffentlicher Förderung erbauten Wohnanlagen.

Als mit dem Unternehmenswachstum der Standort an der Berrenrather Straße zu klein wurde, erwarb die ASG in 2014 das jetzige Firmengelände der G & R an der Wikingerstraße 56 in Köln-Porz, das mit seiner großen aufstehenden Halle ausreichend Platz bietet für den Fahrzeugpark, das Material-, Geräte- und Holzlager sowie Büros, Küche und Umkleieräume.

Mittlerweile sind vier Mitarbeiter im Gartenbereich und drei professionelle Baumpfleger in den Wohnanlagen der ASG und der G & R tätig.

Rund ein Drittel der Leistungen im Grün- und Baumpflegebereich entfällt auf den Bestand anderer Immobilienunternehmen. Hinzu kommen in wachsendem Umfang Pflege- und Wartungsarbeiten im Grünflächen- und Baumbestand

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2010 – 2019 in €/m² Wohn- und Nutzfläche



von evangelischen Kirchengemeinden und dem Evangelischen Kirchenverband Köln und Region. Weil unsere Auftraggeber die hohe Qualität der Arbeit zu schätzen wissen, ist der Garten- und Baumpflegebetrieb über Monate hin ausgebucht.

Entsprechend unserem Ziel, den vorhandenen Baumbestand im Sinne der Bewahrung der Schöpfung vital und gesund zu erhalten, führen unsere Baumpfleger alle Baumpflegearbeiten in unseren Wohnanlagen durch und sorgen für ein ausreichend bemessenes, geschütztes, verkehrssicheres und ökologisch funktionsgerechtes Baumumfeld.

Hausmeisterservice

Die strategische Überlegung, unsere immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen zusammenzufassen, war ein wesentlicher Grund dafür, dass die ASG in 2012 ihren gesamten Hausmeisterservice einschließlich aller in diesem Geschäftsfeld haupt- und nebenberuflich tätigen Kräfte auf die G & R übergeleitet hat.

Hausmeister- und Winterdienste erbringt die G & R nicht nur für die ASG, sondern ebenso für Dritte, wie etwa Kirchengemeinden mit eigenem Immobilien- und Wohnungsbestand.

Handwerkerservice

Angesichts des Fachkräftemangels, der sich gerade im handwerklichen Bereich zunehmend bemerkbar macht, sowie mit Blick auf die

steigenden Kosten für Bauleistungen, die seit Jahren deutlich oberhalb der allgemeinen Inflationsrate liegen, gab es in unserem Hause frühzeitig Überlegungen zum Aufbau eines Dienstleistungsbereichs „Handwerkerservice“ bei der G & R. Pate stand dabei der Wunsch, den Mieterinnen und Mietern im ASG-Konzern die gewohnte Qualität im Instandhaltungsbereich aus eigener Hand zeitnah, zuverlässig und wirtschaftlich zur Verfügung zu stellen.

Seit 2017 kümmert sich ein Elektromeister schwerpunktmäßig um die in diesem Bereich anfallenden Arbeiten. In 2019 haben wir den Handwerkerservice um die Gewerke „Schreinerarbeiten“ und „Malerarbeiten“ erweitert.

Reinigungsservice

Gerade die Sauberkeit im Haus ist ein echter Wohlfühlfaktor und eine Visitenkarte für unsere Mieterinnen und Mieter. Weil das Reinigungsgewerbe wie viele andere stundenintensive Tätigkeiten anfällig ist für schwierige Arbeitsbedingungen und prekäre Arbeitsverhältnisse, haben wir uns gemäß unserem sozialen Auftrag entschieden, den Reinigungsservice in unseren Häusern durch ein eigenes professionelles Reinigungsteam zu erbringen. Der Reinigungsservice wurde deshalb als vierte Dienstleistungssparte bei der G & R angesiedelt. Inzwischen beschäftigen wir dort vier Reinigungsfachkräfte in Vollzeit und mehrere Teilzeitkräfte auf Minijobbasis.



Unsere Auszubildenden: Tim Göbel, Anita Henn und Katharina Dick

Sozialmanagement

Das Sozialmanagement der ASG war in 2019 mit einer Vollzeit- und einer Teilzeitstelle ausgestattet. Die Fachkräfte im SoMa-Team unterstützen unsere Mieterinnen und Mieter dabei, auch im vorgerückten Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu führen. Besonders für die Alleinstehenden ohne Angehörige übernimmt das SoMa-Team dabei eine wichtige Vermittlungs- und Wächterfunktion, damit unser Anspruch, den Menschen ein sicheres Zuhause zu bieten, mit Leben gefüllt wird. Gefördert haben wir dies in 2019 mit 87 T€ aus unserem Vermietungsergebnis.

Über Beratung und Hilfsangebote hinaus bietet das SoMa-Team zahlreiche Projekte an, die den Menschen in unseren Seniorenwohnungen Abwechslung, Spaß, Bewegung und soziale Kontakte mit ihren Nachbarn und den Menschen im Quartier ermöglichen. Unser Sozialbericht 2019 gibt einen Überblick über diese vielfältigen Aktivitäten. Weiterführende Informationen zu unseren Wohnungen für ältere Menschen und den vier Demenz-WGs der ASG finden Sie in unserer Broschüre „Wohnen im Alter“, die auf unserer Homepage www.asg.koeln auch zum Download bereitsteht.

Soziales

Unabhängig von besonderen Anlässen oder Terminen unterstützt die ASG soziale Projekte und Anliegen bedarfsweise mit Einzelspenden. Fest etabliert sind die nachstehend aufgeführten Formen unseres sozialen Engagements:

ASG – AntoniterStärktGemeindeleben

Im Rahmen der Aktion „AntoniterStärktGemeindeleben“ unterstützen und fördern wir vorbildliches Engagement von evangelischen Kirchengemeinden, Kirchenkreisen und anderen Institutionen im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region. Wir wollen damit solidarisch etwas von dem zurückgeben, was uns im Rahmen unserer Projektarbeit und technischen Betreuung von kirchlichen Auftraggebern zugeflossen ist.

„Spenden statt Geschenke“

Seit sieben Jahren bittet die ASG ihre Geschäftspartner, von Weihnachtsgeschenken abzusehen und stattdessen einen Betrag für ein jeweils von uns benanntes soziales Projekt zu spenden.

Viele unserer Kunden und Geschäftspartner sind der Anregung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nachgekommen und haben insgesamt 6.180 € an die Diakoniespendenaktion des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region (EKV) überwiesen. Bestimmt ist das Spendengeld für das Diakoniehause Saliering – eine wichtige Einrichtung in der Kölner Innenstadt für wohnungslose und kranke Menschen in Not, die einen Ort brauchen, an dem sie sich sicher und willkommen fühlen. Hier finden sie Hilfe und Unterstützung und im besten Fall sogar die Perspektive auf ein normales Leben im eigenen Zuhause.

Wir unterstützen engagiert Einrichtungen, deren Anliegen es ist, auch den Menschen ein Dach über dem Kopf zu bieten, die auf dem Wohnungsmarkt sonst keine oder geringe Chancen hätten. Bereits in der Vergangenheit hatten wir das Haus Saliering deshalb mit einer größeren Spende gefördert.



Diesmal hat die Geschäftsführung der ASG den Spendenbetrag auf 10.000 € aufgestockt. Zusätzlich verdoppelt der EKV jeden gespendeten Cent bis zu einem Gesamtspendenaufkommen von 100.000 €.

ASG und Diakonie

In den vergangenen Jahren haben wir unsere Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Köln und Region und der Diakonie Michaelshoven weiter ausgebaut. Da wir alle immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen von der Planung bis zur späteren Wohnungsverwaltung unter einem Dach bündeln, ist die ASG der richtige Ansprechpartner innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Wir treten dabei als Investor auf, und unsere Partner profitieren von der Sicherheit langfristiger Mietverträge zu günstigen Konditionen. Auf diese Weise haben wir in Kooperation mit unseren diakonischen Partnern unterschiedliche Wohngruppen für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Menschen mit Behinderung, alleinerziehende Mütter und ihre Kinder, Frauen mit häuslicher Gewalterfahrung und ehemals obdachlose Menschen realisiert.



Evangelische Dietch-Bonhoeffer-Kirchengemeinde in Köln-Junkersdorf, Bouleplatz-Projekt

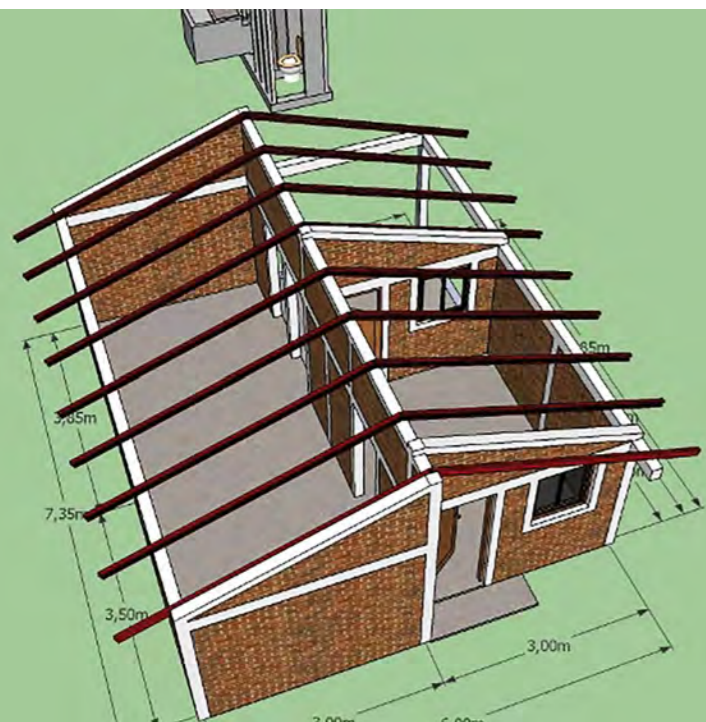
Das jüngste Projekt im Rahmen dieser Zusammenarbeit ist eine Wohngruppe für Jugendliche in unserem Neubauprojekt Lebensbaumweg / Oleanerweg in Köln-Heimersdorf auf einem Erbbaugrundstück der Evangelischen Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden. Die Gemeinde hat in dem Neubauprojekt auch neue Gemeinderäume erhalten.

Patenschaften

Bei der Hilfsorganisation „Plan“ haben wir die Patenschaft für drei Patenkinder in Entwicklungsländern übernommen.

DESWOS

Wohnen ist ein Menschenrecht – deshalb ist die ASG seit 23 Jahren Mitglied und Förderer der DESWOS als Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit (www.deswos.de). Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen und ihren Verbänden gemeinsam mit Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche und Privatpersonen durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement unterstützt. Sein Ziel ist die Förderung der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika und die Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut. Dabei setzt die DESWOS vor allem auf die Entwicklung und Stärkung von Eigeninitiative und Selbsthilfe.



Plädoyer für das kleine Haus

Von Winfried Clever, DESWOS Geschäftsführung, Projektbetreuung Lateinamerika und Afrika

Minihäuser von 30 – 45 m² Größe, sogenannte „Tiny Houses“, sind in Deutschland in Mode gekommen. Sie werden in manchen Kreisen geradezu „gehypt“. Sogar Baugebiete für solch kleine Häuser werden ausgeschrieben. Wohnungsnot in Städten ist ein Grund für diesen Bedarf vor allem bei Singles und kinderlosen Paaren, aber auch die Vorstellung einer Reduktion auf das Wesentliche. Bewohnbare Häuser kosten abhängig von Größe, Standard und Technik zwischen 20.000 und 80.000 €.

In Afrika, Lateinamerika und Asien baut die DESWOS seit Jahrzehnten Häuser dieser geringen Größe mit und für ganze Familien, die in Armut leben, natürlich mit deutlich bescheideneren Mitteln und ohne umfangreichen technischen Komfort.

„Wie kann das sein?“ fragte uns ein Baufachmann, Mitglied und Förderer der DESWOS. „Wie kann eine Familie mit zwei Kindern in einem Reihenhaus mit nur etwa 36 m² Wohnfläche leben? Wie ist der Grundriss eines solchen Hauses gestaltet?“

Ich möchte diese Fragen gerne beantworten. Natürlich hätten auch die Menschen am unteren Rand der Armutsskala gerne mehr Platz, aber etwa jedem fünften Menschen weltweit stehen dafür weder die materiellen Ressourcen noch das Knowhow zur Verfügung.

Wie sind die regionalen Anforderungen?

Die DESWOS und ihre Partner arbeiten vor allem im weltumspannenden tropischen und subtropischen Gürtel. In diesen warmen Regionen findet das Leben nicht drinnen, sondern auf Veranden, vor den Häusern und auf öffentlichen Flächen statt. Eine Isolation vor Kälte ist meist nicht notwendig, eher ein Schutz vor Sonneneinstrahlung und Hitze. Dies reduziert einerseits technische und räumliche Ansprüche sowie die Kosten. Andererseits stellt vielerorts der Katastrophenschutz Anforderungen an das Bauen: Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben, vulkanischen Ascheregen, die regelmäßige Belastung durch Starkregen und heftigen Wind sowie baulichen Schutz vor Überschwemmung, erosionsbedingten Erdrutschen und extremer solarer Belastung.



Die Akzeptanz einer Bauweise variiert von Kultur zu Kultur. Damit die Bewohner sich mit ihren Häusern identifizieren können, müssen wichtige Fragestellungen berücksichtigt werden: Wo und wie liegt der Eingang, sind die Räume einsehbar, wie gut sind Belichtung und Belüftung und werden die lokalen Baustoffe akzeptiert? Die äußere Erscheinung des Hauses ebenso wie die Teilnahme an Entscheidungen und am Bauprozess spielen zudem eine große Rolle für die Zufriedenheit und den Stolz der Bewohner.

Ein Haus aber – das erscheint uns schon so selbstverständlich, dass wir gar nicht mehr darüber nachdenken – muss als Heim vor allem Sicherheit bieten, vor all den genannten natürlichen Katastrophen und klimatischen Einflüssen, vor Diebstahl und sexuellen Übergriffen sowie vor Tieren wie zum Beispiel krankheitsübertragenden Insekten.

Um das Menschenrecht auf Wohnen, wie es der Artikel 25 der UN-Charta formuliert, zu sichern, braucht jeder Mensch einen geschützten Platz zum Schlafen, einen intimen Ort des Rückzugs, einen abgeschlossenen Raum für die sanitäre Hygiene und Platz zum Kochen, Essen und Aufhalten. Dies definiert das existentielle Minimum an sicherem Raum, wie es die DESWOS in ihren Projekten mit den Familien erreichen will.



Multifunktionsraum mit Abtrennung

Wie kann der Grundriss eines kleinen sicheren Hauses gestaltet sein?

Eine Planung in Mittelamerika – ca. 40 m² Grundfläche und 30 m² Innenraum – zeigt exemplarisch, wie mit minimaler räumlicher Versorgung Sicherheit gewährleistet wird. Hinter einem Allraum zum Wohnen öffnet sich für den Aufenthalt tagsüber auf der einen Seite eine überdachte Veranda, in deren Dach ein Rauchabzug für eine optimierte Kochstelle integriert ist.

Ein langgestreckter Raum bildet die andere Seite des Hauses. Er lässt sich durch leichte Wände oder Kleiderschränke aufteilen in bis zu drei intimere Abschnitte zum Schlafen für Eltern, Töchter und Söhne, die über vorgefertigte Wandausschnitte Zugang zu Veranda oder Wohnraum erhalten können. Bad und Toilette sind am Ende der Veranda für alle Familienmitglieder blickgeschützt zu nutzen, eine gute Vorbeugung gegen sexuelle Übergriffe von außen.

Gemäß den Grundsätzen erdbebenresistenten Bauens ist das Dach sturm- und regenfest auf einem Ringbalken verankert, der das statisch aussteifende Mauerwerk über einem bewehrten Fundament abschließt. Der Innenraum hat einen zur Sauberhaltung glatt gestrichenen Estrich. Die Innenwände bieten keinen Raum für Ungeziefer.

Welche Infrastruktur ist im Wohnumfeld vonnöten?

Um das Leben zu verbessern, muss neben dem schützenden Haus auch das Wohnumfeld einbezogen werden. Für die häufig fehlende oder nur gelegentliche Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser, die Stromversorgung, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Abwasser- und Müllentsorgung müssen Lösungen gefunden werden. Die Erreichbarkeit von Schulen und Gesundheitseinrichtungen, die sichere Aufbewahrung und die Verfügbarkeit von Lebensmitteln sind ebenso zu berücksichtigen.

Jahresabschluss 2019

Kurzum, für ein menschenwürdiges Leben müssen das Haus, sein Wohnumfeld und die Infrastruktur die Herausforderungen des Ortes mit dem Schutz- und Sicherheitsbedürfnis der Menschen in Einklang bringen. Da dafür jedoch nur begrenzt Mittel zur Verfügung stehen, ist Hilfe zur Selbsthilfe notwendig. Zu den Bau- und Hilfsmaßnahmen der DESWOS tragen die Bewohner nach Möglichkeit körperlich und auch finanziell bei. Nur in Ausnahmefällen wird davon abgewichen. Denn ein alter Mann oder eine alleinerziehende Mutter können sicher nicht in dem Umfang mitarbeiten wie eine junge Familie. Selbst eine Teilrückzahlung ist manchen unmöglich. Für den differenzierten und gerechten Umgang mit solchen sozialen Härtefällen muss in einer kleinen Gemeinde also eine Lösung herbeigeführt werden, die von allen respektiert wird. Das alleine ist – wenn es gelingt – eine beachtliche gemeinschaftliche Leistung. All die genannten Ansprüche miteinander zu vereinen und kleine Häuser mit denen zu bauen, die sie dringend benötigen, fordert alle Beteiligten heraus, so auch mich persönlich als betreuenden Architekten.

In unserer Kultur des Überflusses fasziniert die Reduktion auf das Wesentliche in einem „Tiny House“. In den Projekten der DESWOS ist das Wesentliche eines Hauses und seines Wohnumfeldes jedoch das nachhaltige Ziel und die handelnden Bewohner sind stolz, wenn sie mit eigener Kraft dazu beigetragen haben, diesen existentiellen Minimalstatus zu erreichen.

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
www.deswos.de

Spendenkonto
Sparkasse KölnBonn
IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21
SWIST-BIC COLSDE33

Ihre Spende kommt an!
Die DESWOS trägt seit 1993
das wichtigste Gütesiegel
für Spendenorganisationen
in Deutschland.





Lagebericht 2019

Allgemeine Angaben

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region (ASG) wurde am 13.02.1951 gegründet und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nr. B 1418 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Köln.

Die gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse regelt der Gesellschaftervertrag in der Fassung vom 29.06.2017.

Gegenstand des Unternehmens sind

- ▶ die Verwaltung kirchlichen Vermögens im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln, die Übernahme kirchlicher Bauaufgaben, die Instandhaltung kirchlicher Gebäude sowie Planungsaufgaben für kirchliche Bauprojekte
- ▶ und die Wohnungsvergung breiter Bevölkerungsschichten aus sozialer Verantwortung, verbunden mit der Bereitstellung von Wohnraum für Not leidende Mitmenschen, die auf Grund besonderer Probleme Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Wohnraum haben.

Die Gesellschaft verwirklicht ihren Auftrag unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region durch den Bau, die Beschaffung, die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Wohnungen (darunter öffentlich geförderte Wohnungen und solche für alte Menschen), durch immobilienwirtschaftliche und architektonische Verwaltungs-, Beratungs-, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen (einschließlich Bauherrenbetreuung) sowie durch die Errichtung von Kindergärten, sozialen Wohngruppen und Pflegeeinrichtungen, ergänzt um ein aktives Sozialmanagement.

Die ASG ist Konzernmutter in einer steuerlichen Organschaft mit ihrem Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH (G & R). Ein Konzernabschluss muss auf Grund der Inanspruchnahme der größenabhängigen Befreiung nicht aufgestellt werden.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2019 führte zu einem Jahresüberschuss von 766 T€ gegenüber 793 T€ im Vorjahr. Der Jahresüberschuss liegt damit um 344 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2019 prognostizierten Ergebnis von 422 T€.

Das Betriebsergebnis belief sich auf 874 T€ (Vorjahr: 730 T€) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 144 T€ erhöht.

Der Bereich „Sozialmanagement“ wurde wie in den Vorjahren ausgegliedert, um den Besonderheiten der Gesellschaft und der Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen Rechnung zu tragen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis wurde durch die Ausgliederung dieses Bereichs um 87 T€ (Vorjahr: 119 T€) entlastet. Die Gesellschaft erbringt mit ihrem Sozialmanagement erhebliche Anstrengungen speziell für die Betreuung älterer Menschen ab 60 Jahren, kann dieses Engagement aber nicht kostendeckend gestalten.

Wirtschaftliches Umfeld

Über 90 % des von der Gesellschaft bewirtschafteten eigenen Wohnungsbestandes befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Köln, die verbleibenden knapp 10 % in ihrem unmittelbaren Einzugsbereich, wobei die jeweils größte Entfernung von den Städten Brühl und Lindlar markiert wird.

Im Geschäftsjahr 2019 bestand bei der Gesellschaft – entsprechend dem Wohnungsmarkt in der Region Köln insgesamt – wie in den Vorjahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Allerdings hat sich die mieterbedingte Kündigungsquote bei der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 27 % erhöht und liegt damit über dem Niveau der Geschäftsjahre 2016 bis 2018, jedoch nach wie vor deutlich unterhalb des Niveaus der Geschäftsjahre 2010 bis 2015.

In Köln lebten am 31.12.2019 bei nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo 1.091.819 Menschen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz (Vorjahr: 1.089.984; Zuwachs: 1.835). Die Zahl der privaten Haushalte hat sich in 2019 von 564.260 um 581 (Vorjahr: 3.189) auf 564.841 erhöht. Die aktuelle Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz weicht nur sehr gering von der Kölner Bevölkerungsprognose 2018 bis 2040 ab. Danach rechnet die Stadtverwaltung bis 2040 mit einem Bevölkerungsanstieg auf leicht unter 1,15 Mio. Einwohner in 605.200 Haushalten.

Für die Einschätzung des örtlichen Wohnungsmarktes bedeutsam ist die Zahl der Personen, die innerhalb Kölns umgezogen sind. Diese ist in 2019 um rd. 5 % auf 64.791 (Vorjahr: 68.439) gesunken. Zum Vergleich: In 2010 hatten noch 79.619 Personen innerhalb Kölns die Adresse gewechselt.

Den größten Bevölkerungszuwachs verzeichneten die Stadtbezirke Mülheim (+736), Lindenthal (+451), Porz (+393) und Ehrenfeld (+384). In allen diesen Stadtbezirken ist die Gesellschaft mit eigenen und/oder für Dritte verwalteten Wohnungsbeständen vertreten.

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland als Bezugsrahmen für Tätigkeit und Fortentwicklung der Gesellschaft wies in 2019 gegenüber den Vorjahren einige Veränderungen auf. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt nur noch um 0,6 % zu und lag damit um 0,9 %-Punkte unter dem Wert des Vorjahres (1,5 %). Im letzten Quartal 2019 war sogar nur ein Nullwachstum zu verzeichnen. Für 2017 hatte der Zuwachs beim BIP preisbereinigt noch 2,5 % betragen. Setzt man das BIP ins Verhältnis zu den Erwerbstätigen, ist die Entwicklung der Produktivität für fünf der letzten 6 Quartale ab dem 3. Quartal 2018 negativ. Lediglich im 3. Quartal 2019 war hier ein positiver Wert zu verzeichnen.

Einen deutlichen Einschnitt markiert die weltweite Ausbreitung des Coronavirus (SARS-CoV-2 oder COVID-19). Am 31.12.2019 informierte die Regierung der Volksrepublik China die WHO erstmals über das Auftreten der neuen Erkrankung. Am 30.01.2020 erklärte die WHO den Ausbruch der Erkrankung zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite und hat die Infektion am 11.03.2020 zur Pandemie ausgerufen. Die erste Erkrankung in Deutschland wurde am 27.01.2020 in Bayern diagnostiziert. Der erste Corona-Fall in Nordrhein-Westfalen wurde am 26.02.2020 bestätigt.

Aufgrund der Maßnahmen, die auf internationaler Ebene sowie durch die Bundesregierung und die Landesregierungen ergriffen wurden, um die Ausbreitung der Erkrankung einzudämmen, ist von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland auszugehen, deren Umfang und längerfristige Auswirkung derzeit schwer einzuschätzen sind. Angesichts der Einschnitte im Fracht- und Reiseverkehr, vorübergehenden Produktionsstilllegungen in Teilen des produzierenden Gewerbes und Restriktionen etwa für den Einzelhandel und Restaurationsbetriebe bei gleichzeitiger Einschränkung der Freizügigkeit sind Risiken zu erwarten, die den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft beeinflussen können. Obwohl diese sich derzeit nicht genau beziffern lassen, ist nach den Grundsätzen einer sorgfältigen kaufmännischen Betrachtung und Risikoeinschätzung davon auszugehen, dass Mietrückstände anwachsen, Mieterhöhungspotenziale sich reduzieren, bereits erreichte Mietniveaus im Wohnungs- und Gewerbebereich wieder zurückgehen sowie Verzögerungen bei der Neuvermietung und der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen eintreten könnten.

Geschäftstätigkeit

Bewirtschaftung von eigenen Mietobjekten

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

Bestand ASG

2019	2018	
1.710	1.706	Mietwohnungen
27	26	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
382	382	Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Garagen und der Einstellplätze in Tiefgaragen beläuft sich auf 279 Einheiten; bei den übrigen Stellplätzen handelt es sich um oberirdisch vermietete Einheiten.

Die 1.710 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2019 wie folgt:

- 115 Sozialwohnungen
- 665 Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)
- 930 freifinanzierte Wohnungen

Die bewirtschaftete Wohnfläche betrug 100.201 m² (Vorjahr: 99.842 m²), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 107.166 m² (Vorjahr: 105.987 m²). Die Wohn- und Nutzfläche umfasst Gemeinschafts- und Sozialräume sowie die in den Wohnanlagen befindlichen Büros der Hausmeister und des Sozialmanagements.

Verwaltung von Immobilien Dritter

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

Vermögen verbundener Unternehmen

2019	2018	
26	19	Mietwohnungen
4	2	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
31	19	Garagen und Stellplätze

Vermögen der Ev. Kirche und ihr nahestehender Institutionen in Köln und Region

2019	2018	
240	211	Mietwohnungen
5	5	Pfarr- und Küsterwohnungen
1	1	Kirchen
5	5	Gemeindezentren
31	31	Sonstige Einheiten (Alten-tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugendheim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
151	120	Garagen und Stellplätze

Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2019	2018	
834	889	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
68	62	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
1.238	1.295	Garagen und Stellplätze

Verkauf und Ankauf von Mietwohnungen

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2019 standen 5 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Ostheim, Köln-Longerich und Köln-Weiden zum Verkauf. In 2019 wurden keine Veräußerungen getätigt.

Anlagevermögen:

In 2019 wurden keine Veräußerungen getätigt.

Erworben wurde ein Objekt mit 3 Wohneinheiten und einem Sakralraum in Köln-Riehl von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Riehl.

Angekauft wurden zudem zwei Liegenschaften, die für die Bebauung mit Mietwohnungen vorgesehen sind. In beiden Fällen ist Wohnungsneubau in sozialer Verantwortung geplant, wie es dem Auftrag der Gesellschaft entspricht:

- Das Grundstück Martin-Luther-Straße in Köln-Esch wurde von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Pesch erworben. Nach dem Abbruch der für die gemeindliche Arbeit nicht mehr benötigten Kirche mit Gemeindezentrum sollen hier drei Mehrfamilienhäuser neu entstehen.
- Auf dem unbebauten Grundstück Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling, sollen zwei Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen mit Büro sowie zwei Mietwohnungen errichtet werden.

Umsatz- und Nachfrageentwicklung

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2019 um rd. 448 T€ (Vorjahr: -86 T€) gestiegen.

Während die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 264 T€ zulegen konnten, ergab sich bei den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit eine Verbesserung um 171 T€. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind um 13 T€ gestiegen.

Die Erlöse aus Sollmieten haben sich um 131 T€ erhöht. Von der Erhöhung entfallen rd. 32 T€ auf den Neubezug der KiTa Rösrath. Bei dem Restbetrag handelt es sich um die ganzjährige Auswirkung von Mietanpassungen des Vorjahres, Mietveränderungen – insbesondere im Zuge der Neuvermietung – im Geschäftsjahr 2019 sowie mit 22 T€ um die Verminderung von Erlösschmälerungen.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 106 T€ (Vorjahr: 128 T€) ausgewiesen werden, von denen rd. 79 T€ (Vorjahr: 88 T€) auf Mietwohnungen entfallen. Die Verminderung bei den Mietwohnungen um rd. 9 T€ gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich bedingt durch die Verschiebung des Leerstands auf kleinere Wohnungen mit günstigeren Mieten, bedingt durch eine hohe Zahl von Heimaufnahmen und insbesondere Sterbefällen, vor allem im Bereich der Seniorenwohnungen, während der Anteil sonstiger Kündigungen zurückging. Regelmäßig werden Wohnungen an die Gesellschaft zurückgegeben, die vor der Weitervermietung durch zum Teil umfangreiche Renovierungsarbeiten in einen vermietbaren Zustand versetzt werden müssen. Dazu gehören auch Wohnungen, die nach längerer Mietdauer oder überhaupt zum ersten Mal nach dem Erstbezug wieder zur Neuvermietung anstehen.

Bei den Abschreibungen auf Forderungen an Mieter ist eine Erhöhung um rd. 75 T€ von 76 T€ auf 151 T€ zu verzeichnen.

Vermietungssituation

Die Zahl der Kündigungen im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich auf 143 (Vorjahr: 171). Die Fluktuationsquote insgesamt lag damit in 2019, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1.710 Einheiten am Bilanzstichtag, mit 8,4 % niedriger als im Vorjahr (10,0 %).

Von den Kündigungen entfallen 137 Fälle auf die Mieterseite (Vorjahr: 105). Damit stieg die Quote der mieterbedingten Fluktuation von 6,2 % auf 8,0 %. Auffällig ist die atypisch hohe Zahl der Kündigungen wegen eines Sterbefalls. Diese lag mit 52 Fällen um ca. 86 % über dem an den Bestandszahlen gewichteten Median der Jahre 2008 – 2018 (28 Fälle), während in Köln die Zahl der Sterbefälle in 2019 insgesamt leicht auf 9.789 sank. Hierbei ist der nach wie vor hohe Anteil der Seniorenwohnungen an dem gesellschaftseigenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen.

Die Neuvermietungsquote 2019, bei der wir das Datum der Vertragsschreibung zugrunde legen, betrug bei 131 (Vorjahr: 118) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen rd. 7,7 % (Vorjahr: 6,9 %).

In 2019 standen 22 Wohnungen (Vorjahr: 13) länger als 3 Monate leer. Am Bilanzstichtag standen 20 Wohnungen (Vorjahr: 13) leer, was rd. 1,17 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 0,76 %), davon 7 Wohnungen (Vorjahr: 2) länger als 3 Monate. Diese Leerstände waren mit einer Ausnahme (Lage) durch geplante Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedingt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes waren – bis auf die in Umbau oder Modernisierung befindlichen Einheiten – 15 Wohnungen bereits wieder vermietet.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,36 % (Vorjahr: 1,23 %). Bereinigt um den gewollten Leerstand in Folge von Bestandsmodernisierungen, verbleibt eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1,10 % gegenüber 1,17 % im Vorjahr.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden rd. 9.610 T€ (Vorjahr: 3.018 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 9.358 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, im Wesentlichen auf folgende Projekte:

- 3.116 T€ Neubau Lebensbaumweg, Köln-Heimersdorf
- 1.458 T€ Neubau Hauptstr., KiTa Rösrath
- 1.646 T€ Ankauf Martin-Luther-Str., Köln-Esch
- 334 T€ Ankauf Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling
- 312 T€ Ankauf Moselstr., Erftstadt-Gymnich
- 1.278 T€ Ankauf Stammheimer Str., Köln-Riehl
- 443 T€ Wertverbesserung Georg-Kaiser-/Alfred-Döblin-Str., Köln-Bocklemünd
- 197 T€ Wertverbesserung St.-Tönnis-Str. (Fronhof), Köln-Worringen
- 488 T€ Bauvorbereitungskosten diverser Projekte
- 96 T€ Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte

In 2020 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 5.956 T€ (Vorjahr: 10.901 T€) investiert werden.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- 1.430 T€ Neubau Lebensbaumweg, Köln-Heimersdorf
- 250 T€ Neubau Hauptstr., KiTa Rösrath
- 1.250 T€ Neubau Martin-Luther-Str., Köln-Esch
- 1.250 T€ Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling
- 500 T€ Neubau Moselstr., Erftstadt-Gymnich
- 513 T€ Modernisierung Stammheimer Str., Köln-Riehl
- 346 T€ Wertverbesserung Georg-Kaiser-/Alfred-Döblin-Str., Köln-Bocklemünd
- 300 T€ Wertverbesserung St.-Tönnis-Str. (Fronhof), Köln-Worringen
- 75 T€ Bauvorbereitungskosten diverser Projekte
- 42 T€ Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte

Die Investitionen werden durch öffentliche Mittel, Kapitalmarktmittel sowie mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

Grundstücksgeschäfte

Für 2020 ist der Erwerb eines Erbbaurechtes für eine unbebaute Grundstücksfläche in Kerpen-Brüggen vorgesehen.

Instandhaltung

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens, bestehend aus Aufwendungen für laufende Instandhaltung sowie Aufwendungen für periodische Großmaßnahmen, modernisierungsbegleitende Instandhaltung und eigene Verwaltungsleistungen abzüglich Versicherungserstattungen und sonstige Kostenerstattungen, belief sich in 2019 auf 2.366 T€ (Vorjahr: 2.470 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 22,09 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2018: 23,31 €/m²). Die Instandhaltungskosten betragen unter Berücksichtigung von Kostenerstattungen und ohne Verwaltungskosten 1.850 T€ (Vorjahr: 1.971 T€) oder 17,26 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2018: 18,60 €/m²).

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung verbleiben auf hohem Niveau. Sie werden unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Bestandspflege und -entwicklung jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung angepasst. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 dementsprechend ein Instandhaltungsbudget von rd. 2.500 T€ (Vorjahr: 2.400 T€) ausgewiesen.

Betreuungstätigkeit

Der Betreuungsbereich schließt mit einem negativen Ergebnis von 135 T€ (Vorjahr: -184 T€) ab.

Wesentliche sonstige Vorgänge des Geschäftsjahres

In 2019 ist kein wesentlicher sonstiger Vorgang angefallen.

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	23,3 %	27,1 %	26,2 %	21,9 %	22,2 %
Reinvestitionsquote	429,6 %	135,8 %	159,9 %	271,9 %	360,4 %
Cashflow	2.772 T€	2.805 T€	3.150 T€	2.543 T€	1.965 T€
Verfügbarer Cashflow	155 T€	366 T€	895 T€	423 T€	188 T€
Dynamischer Verschuldungsgrad	24,8 Jahre	22,2 Jahre	20,0 Jahre	24,9 Jahre	30,4 Jahre
Zinsaufwand je m ² /mtl. Wohn- und Nutzfläche	0,97 €	1,07 €	1,13 €	1,14 €	1,15 €

Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich in 2019 um 3,8 %-Punkte auf 23,3 % vermindert. Die absolute Verminderung beträgt 1.670 T€ und ergibt sich aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 766 T€ und der vorgesehenen Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2.436 T€.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 25,8 %.

Die Reinvestitionsquote stellt das Verhältnis zwischen Investitionen im Sachanlagevermögen und Abschreibungen auf Sachanlagen dar. Der dynamische Verschuldungsgrad setzt das langfristige Fremdkapital zum Cashflow ins Verhältnis und gibt an, wie lange die Gesellschaft braucht, um die langfristigen Schulden zu tilgen. Bei Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung von 68.690 T€ und einem Cashflow von 2.772 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 24,8 Jahre.

Die Bilanzsumme hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit und deren Finanzierung um insgesamt 7.880 T€ oder 8,5 % auf 100.716 T€ erhöht (Vorjahr: 92.836 T€).

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag bis auf einen geringfügigen Bedarf von 118 T€ durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Unter Berücksichtigung der Kostenvorlagen im Umlaufvermögen von 108 T€ ergibt sich ein Nettogeldbedarf von 226 T€.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzmittel von insgesamt 9.846 T€ wurden mit 3.181 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und mit 6.163 T€ aus dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zur Verfügung gestellt. Der nicht gedeckte Betrag verminderte den Finanzmittelbestand vom Anfang der Periode um 502 T€ auf 1.557 T€ am Ende der Periode.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2019 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2020 gesichert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 766 T€ (Vorjahr: 793 T€) erzielt. Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.366 T€ (Vorjahr: 2.470 T€) berücksichtigt, die dem Bestand zugutekommen.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr ein positives Betriebsergebnis von 874 T€ (Vorjahr: 730 T€). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 144 T€ erhöht. Die Erhöhung errechnet sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen um 315 T€, während im Bereich der Aufwendungen für die Betriebsleistung insbesondere die Personalaufwendungen um 277 T€ und die Abschreibungen um 120 T€ zugenommen haben.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2019 mit einem Überschuss von 1.660 T€ (Vorjahr: 1.480 T€) ab. Die Ergebnisverbesserung gegenüber 2018 um 180 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Sollmieten (ohne Mietnebenträge aus der Seniorenbetreuung) um 131 T€, einer Verminderung des Zinsaufwands um 123 T€ und um 104 T€ geringeren Instandhaltungskosten, während sich die Verwaltungskosten um 101 T€ und die Abschreibungen auf Forderungen an Mieter um 75 T€ erhöht haben.

Der Bereich „Sozialmanagement“ wird seit dem Geschäftsjahr 2014 separat ausgewiesen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis für 2019 stellt sich deshalb um 87 T€ (2018: um 119 T€) positiver dar als in den Vorjahren. Die Gesellschaft erbringt mit ihrem Sozialmanagement erhebliche Anstrengungen speziell für die Betreuung älterer Menschen ab 60 Jahren, kann dieses Engagement aber nicht kostendeckend gestalten.

Der Bereich „Sonstige betriebliche Tätigkeit“, der aus Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Spenden gespeist wird, wies wie im Vorjahr einen geringen Verlust von 9 T€ aus.

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2019 mit einem Fehlbetrag von 555 T€ (Vorjahr: -438 T€) ab. Hierbei ist zu beachten, dass als „andere aktivierte Eigenleistungen“ lediglich die aktivierungspflichtigen eigenen Architektenleistungen angesetzt sind.

Der Betreuungsbereich schließt zwar insgesamt mit einem negativen Ergebnis von 135 T€ (Vorjahr: -184 T€) ab, liefert aber einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und vervollständigt das Dienstleistungsangebot der ASG.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist mit 48 T€ positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 136 T€ verbessert.

In 2019 wurde ein Gewinn in Höhe von 31 T€ von der Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (G & R) übernommen, nachdem im Geschäftsjahr 2018 eine Verlustübernahme von 88 T€ zu verzeichnen war. Auch für das Geschäftsjahr 2020 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Kennzahlen

	2019	2018	2017	2016	2015
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	1,2 %	0,8 %	0,5 %	0,5 %	1,4 %
bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	3,1 %	3,1 %	5,2 %	4,1 %	1,8 %

Die durchschnittliche Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2019 betrug 1,36 % gegenüber 1,23 % im Vorjahr. Die um moderationsbedingten Leerstand bereinigte Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2019 betrug 1,10 % nach 1,17 % im Vorjahr.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ist die Geschäftsführung dazu verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig erkannt werden.

Es besteht ein geeignetes internes Überwachungssystem mit Risikomanagement im Sinne des KonTraG für die Tätigkeitsfelder der Gesellschaft. Unternehmensaufbau und -richtlinien, definierte Arbeitsbereiche sowie Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse liegen in Form eines Organisationshandbuches vor. Ein Compliance-Beauftragter für die Gesellschaft ist benannt. Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss der Gesellschaft werden über den Fortgang der Geschäfte und bestehende Risiken in sieben Sitzungen pro Geschäftsjahr sowie anhand der regelmäßig erstellten Quartals- und Risikoberichte informiert. Dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft liegt eine risikoorientierte Prüfungsplanung zugrunde, deren Ergebnisse in den mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates abgestimmten Prüfungsplan für die Interne Revision einfließen. Da die Gesellschaft auf Grund ihrer Größe keine Mitarbeiter für die Wahrnehmung der Revisionsfunktion freistellen kann, wird diese durch externe Prüfer wahrgenommen.

Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt. Es beinhaltet eine Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation und der internen Richtlinien der Gesellschaft und wird kontinuierlich angepasst bzw. ergänzt. Im Rahmen des laufenden Risikomanagements und Controllings werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern. Mit Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan verfügt die Gesellschaft über etablierte Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die darauf gerichtet sind, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Die dabei einge-

setzten IT-gestützten Planungstools tragen dem dynamischen Unternehmenswachstum Rechnung. Fehlentwicklungen und Chancen können so rechtzeitig erkannt und in unterschiedlichen Szenarien kurzfristig abgebildet werden. Im Bereich des laufenden Controllings werden die Instrumente zur Überwachung der operativen Tätigkeitsfelder Vermietung, Mietkassio, laufende Instandhaltung und Bautätigkeit kontinuierlich auf ihre Aussagekraft hin überprüft und bei Bedarf angepasst.

Es besteht eine mittel- und langfristige strategische Planung der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2025 unter dem programmatischen Oberbegriff „Vision 2025“, die in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat jährlich beraten und mit seiner Zustimmung nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert wird.

Finanzinstrumente

Die im Zuge des Risikomanagements der Gesellschaft durchgeführten IT-gestützten Risikoanalysen sind darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Risiken von Mietausfällen, die durch Leerstände, länger andauernde Mietminderungen oder Zahlungsverzug entstehen könnten, genau beobachtet. Anhand von regelmäßigen Vergleichen des Wirtschafts- und Finanzplanes mit der Fortschreibung von Erträgen bzw. Einnahmen und Aufwand bzw. Ausgaben unter Verwendung der Angaben aus dem Rechnungswesen wird die Entwicklung zeitnah verfolgt.

Überwiegend sind Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen worden. Bei der Mittelprolongation wird konsequent darauf geachtet, bei gleichbleibenden Annuitäten den Tilgungsanteil zu erhöhen, um die Gesellschaft schneller zu entschulden und etwaige noch bestehende Risikoagglomerationen zu entflechten.

Mit der zum Haus der Evangelischen Kirche in Deutschland gehörenden KD-Bank „Bank für Kirche und Diakonie eG“ ist ein Sicherheitenpool als Finanzierungs- und Kreditrahmen vereinbart, der dem Unternehmen bedarfsgerechte Rahmenbedingungen für seine Investitionstätigkeiten gewährleistet. Der Zinsmarkt wird fortlaufend intensiv beobachtet.

Risiken der künftigen Entwicklung

Da die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes eine zentrale Aufgabe der Gesellschaft ist, kommt den Entwicklungen und Risiken in diesen Bereichen besondere Bedeutung zu. Im Berichtszeitraum bestand wie in den Vorjahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Zwar hat die Fluktuation im Bestand, anders als in den Vorjahren und vor allem bedingt durch eine atypisch hohe und statistisch auffällige Zahl von Sterbefällen, im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich angezogen, verharrt aber nach wie vor unterhalb des Niveaus, wie es für das von der Gesellschaft bediente Marktsegment in der Vergangenheit kennzeichnend war. Die in dem Lagebericht 2018 bekräftigte Einschätzung, dass sich das Nachfrageverhalten wohnungssuchender Haushalte durch Anpassung an die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes verändert hat, behält somit weiterhin ihre Gültigkeit. Bereits unter normalen Bedingungen hatten viele Wohnungssuchende einen eigentlich gewünschten Umzug aufgeschoben, womit sich die Nachfrage tendenziell auf einen Personenkreis verlagert hat, der entweder noch nicht mit Wohnraum versorgt ist, nicht über eigenes Erwerbseinkommen verfügt oder aus sonstigen Gründen vor Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung steht. Die zur Eindämmung des SARS-CoV-2-Virus bereits getroffenen Maßnahmen der Bundesregierung, der Länder und Gemeinden werden zusätzliche Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten und das wohnungswirtschaftliche Umfeld haben, in dem die Gesellschaft aktiv ist. Voraussichtlich werden deshalb Korrekturen an den unter anderen Voraussetzungen getroffenen Annahmen und Zielvorgaben im Rahmen der mittel- und langfristigen strategischen Planung der Gesellschaft vorzunehmen sein, sofern eine längerfristige Dämpfung der deutschen Wirtschaft sich negativ auf die Einkommenssituation der öffentlichen und privaten Haushalte auswirken sollte.

Nach wie vor bereiten in einigen Objekten die in der Zeit der Belegungsbindung entstandenen Mieterstrukturen einen erhöhten Aufwand bei der Wohnungsbewirtschaftung und -betreuung.

Die Gesellschaft achtet bei der Erfüllung ihres Auftrags in verantwortlicher Abwägung sozialer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte darauf, dass die Mieterzufriedenheit gestärkt und gleichzeitig Verluste aus der Bewirtschaftung reduziert werden.

Noch stärker als in der Vergangenheit wird die Ertragslage der Gesellschaft zukünftig durch mierechtliche Vorgaben und gesetzliche Anforderungen an die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes beeinflusst werden. Im Sinne einer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik sind deshalb Investitionen in die Substanzerhaltung und die Fortentwicklung des Wohnungsbestandes nach Maßgabe einer umfassend auf Nachhaltigkeit und Ressourcensparnis ausgerichteten Strategie zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität des Unternehmens unverzichtbar. Die Gesellschaft prüft alle baulichen Maßnahmen im Bestand entsprechend ihrem gesellschaftsvertraglichen Auftrag chancen- und risikobewusst unter sorgfältiger Abwägung von Aufwand und Ertragskraft. In unserer geschäftspolitischen Ausrichtung wenden wir uns verstärkt Projektentwicklungen zu, die verschiedene Finanzierungsmodelle und Wohnformen in einem ausgewogenen Sozialmix miteinander kombinieren. Hierzu gehört auch der Ankauf von Beständen, die zu unserem Unternehmensprofil passen.

Ungeachtet der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft entscheidend oder gar existenziell gefährden könnten, auf Basis der vorhandenen und etablierten Instrumente zur Risikoerkennung und -identifizierung sowie im Kontext des sozialen Auftrags der Gesellschaft nicht ersichtlich. Die ohnehin zur Fortschreibung vorgesehene Strategieplanung der Gesellschaft („Vision 2025“) soll in 2021 aktualisiert und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen bis zum Jahre 2030 erweitert werden.

Den in langfristiger Perspektive bestehenden Risiken am Kapitalmarkt wirkt die Gesellschaft durch den Abschluss mindestens zehnjähriger Zinsbindungen, die Entflechtung eventuell noch vorhandener Risikoagglomerationen und eine Erhöhung des Tilgungsanteils an den Annuitäten entgegen.

Um sich für die strategischen Anforderungen in Folge der Klimapolitik von EU und Bundesregierung zu wappnen, wird die Gesellschaft ihr technisches Bestands- und Portfoliomanagement in das IT-Tool „mevivo“ der wowiconsult GmbH portieren und daraus in den kommenden Jahren unternehmensbezogene Handlungspläne für langfristige Maßnahmen im Wohnungsbestand entwickeln. Ebenso angedacht ist der Aufbau einer innerbetrieblichen Kompetenz im Bereich des Energiemanagements für die Gesellschaft und ihre Konzerntochter G & R, ggf. auch als Dienstleister für Dritte.

Zur Sicherstellung ihrer immobilienwirtschaftlichen Verwaltung und betriebswirtschaftlichen Rechnungslegung setzt die Gesellschaft seit dem 01.01.2019 das ERP-System Wodis Sigma der Aareon AG ein. Die Entscheidung berücksichtigt angesichts des überschaubaren Marktes für wohnungswirtschaftliche Software, dass das eingesetzte ERP-System von einem namhaften Anbieter professionell betrieben, langfristig unterstützt und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen kontinuierlich und zeitnah weiterentwickelt wird.

Chancen der künftigen Entwicklung

In der Vergangenheit hatten wir im Rahmen unseres Portfoliomanagements regelmäßig geprüft, ob Wohnungsbestände, die nicht ins Portfolio der Gesellschaft passen, veräußert und die daraus erzielten liquiden Mittel gezielt für Bestands- und Modernisierungsmaßnahmen oder den Ankauf weiterer Bestände eingesetzt werden können. Die auf Nachhaltigkeit zielende Bestandsentwicklung der vergangenen Jahre hat diese geschäftspolitische Ausrichtung abgelöst und den Neubau, die Bestandserweiterung und die Portfolioarrondierung in den Vordergrund

gerückt. In diesen Kontext gehört auch die Unternehmensentwicklung unserer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (G & R) zu einem immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmen.

Die kontinuierlich hohe Wohnungsnachfrage am Regionalmarkt Köln und Region, der Wegfall von Belegungs- und Preisbindungen und die Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios durch Ankauf, Neubau und Modernisierung haben Spielräume für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragssituation eröffnet. Diese Spielräume hat die Gesellschaft angemessen genutzt. Ab dem Geschäftsjahr 2020 sinkt der Anteil der noch der Preisbindung unterliegenden Wohnungen bei der ASG von rd. 46 % auf knapp 39 %.

Weil die Haushalte in der Metropolregion Köln einen immer größeren Teil ihres verfügbaren Monatseinkommens für die Miete ausgeben müssen, engagiert sich die ASG aktiv bei der Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen, die einer sozialen Betreuung bedürfen oder deren Zugang zu Wohnraum stark eingeschränkt ist. Wir haben in den letzten Jahren neben Wohnangeboten für demenziell erkrankte Menschen in enger Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk und der Diakonie Michaelshoven verschiedene Wohnprojekte für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Frauen mit häuslichen Gewalterfahrungen oder ehemals obdachlose Menschen realisiert, denen auf diese Weise der Übergang in die Selbstständigkeit und die Rückkehr in eine eigene Wohnung ermöglicht wird. Daneben sehen wir in unserem Bestand an Seniorenwohnungen mit der Betreuung durch unser Sozialmanagement ein Angebot, mit dem wir angesichts des demografischen Wandels in Deutschland attraktiv und zukunftssicher aufgestellt sind. Die aus der öffentlichen Bindung fallenden Seniorenwohnanlagen werden wir auch weiterhin bevorzugt an ältere Menschen vermieten.

Das Tochterunternehmen G & R haben wir im Zuge unserer langfristig angelegten Planung konsequent als immobilienwirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen weiterentwickelt. Die G & R erbringt ihre Dienstleistungen hauptsächlich gegenüber der ASG, teilweise aber auch gegenüber Dritten, und umfasst folgende Dienstleistungsbereiche: Garten- und Baumpflegeservice, Hausmeisterservice, Handwerkerservice mit den Gewerken Elektro-, Schreiner- und Malerarbeiten sowie Reinigungsservice. Aus Sicht der Geschäftsführung sind damit im Leistungsverbund von Mutter- und Tochtergesellschaft die Voraussetzungen geschaffen, um unabhängig von externen Dienstleistern einen qualitativ hochwertigen Service im gemeinsamen Immobilienbestand des Konzernverbundes von ASG und G & R sicherzustellen und Synergieeffekte zu heben.

Parallel zu dem Auf- und Ausbau der Servicebetriebe haben wir die Entwicklung des gesellschaftseigenen Immobilienbestandes der G & R auf dem innerstädtischen Areal zwischen Berrenrather Straße, Weyertal und Nikolausstraße in Köln-Sülz vorangetrieben. Nach der Modernisierung des hochwertigen Immobilienbestandes an der Berrenrather Straße 134/134a in Köln-Sülz wurde mit der Fertigstellung des Neubaus Berrenrather Str. 136 die Baulücke neben dem vorhandenen Bestandsgebäude geschlossen. Der Neubau komplettiert die straßenseitige Bebauung und stellt auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine ruhige Innenhofsituation her, die den Standort weiter aufwertet.

Dieser bislang noch unbebaute, über die Nikolausstraße erschlossene Grundstücksteil, auf dem in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und dem Diakonischen Werk Köln und Region befristet eine provisorische Unterbringung für geflüchtete Frauen mit ihren Kindern eingerichtet ist, bietet wegen seiner bevorzugten innerstädtischen Lage und aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in Köln exzellente Entwicklungsperspektiven mit einem breiten Spektrum immobilienwirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten. Unser Architekturteam wird die städtebauliche Entwicklungsplanung in 2020 vorantreiben.

Prognosebericht

Unternehmensentwicklung

Als 100%ige Tochter der Evangelischen Kirche in Köln und Region nimmt die Gesellschaft an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil.

Im Zuge der Verwaltung ihres eigenen Wohnungsbestandes betreibt sie die kontinuierliche Anpassung ihrer Wohnungen an veränderte Wohnbedürfnisse, insbesondere von älteren Menschen, und die Umgestaltung von Immobilien für die Nutzung durch besondere Wohngruppen (seien dies Wohngemeinschaften für Jugendliche, junge alleinerziehende Mütter, ehemals obdachlose oder psychisch bzw. demenziell erkrankte Menschen), um der Nachfrage gerecht zu werden.

Den sozialen und demografischen Herausforderungen bei der Wohnungsverwaltung trägt die ASG durch ihr Sozialmanagement Rechnung.

Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung für Dritte hat die Gesellschaft in den letzten Jahren mehrere Neubauprojekte von evangelischen Kirchengemeinden erfolgreich begleitet, vermietet und in die Mietverwaltung übernommen. Auch private Eigentümer und Investoren vertrauen der ASG ihre Wohnungsbestände zur dauerhaften Mietwohnungsverwaltung an.

Bestandserweiterungen erfolgen durch Neubau (auch mit öffentlicher Förderung) und durch den Ankauf von Immobilien oder entwicklungs-fähigen Grundstücken, die in das sozial ausgerichtete Portfolio der Gesellschaft passen. An diesen Aktivitäten ist der Architekturbereich der Gesellschaft intensiv beteiligt.

Die Gesellschaft wird angesprochen, wenn Kirchengemeinden für die Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilien- und Grundbesitzvermögens die Unterstützung eines Bauherrenvertreters, Projektsteuerers oder Planers und Investors benötigen.

Der Architekturbereich der Gesellschaft erbringt in erheblichem Umfang spezifisch kirchenbezogene Dienstleistungen wie den Umbau und die Neugestaltung von Sakralbauten, Gemeindezentren und Kindergärten, denkmalpflegerische Maßnahmen sowie die fachliche Begleitung beim Neubau von Verwaltungsgebäuden.

Im Rahmen der mittelfristigen strategischen Ausrichtung des Unternehmens wurde eine professionelle Projektsteuerung eingerichtet, deren Ressourcen neben der Bauherrenbetreuung innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region schwerpunktmäßig für eigene Projektmaßnahmen eingesetzt werden.

Wegen der hohen Nachfrage wurde der Architekturbereich in den vergangenen Jahren personell und fachlich deutlich erweitert. Die in der Gesellschaft vorhandene planerische und städteplanerische Fachkompetenz soll zukünftig verstärkt für eigene Projektmaßnahmen eingesetzt werden. Die Geschäftsführung beabsichtigt mit dieser Maßnahme eine gegenüber der Beauftragung von Fremdarchitekten verbesserte Kostenkontrolle und die Beschleunigung von Bauvorhaben.

Die Geschäftsführung rechnet für die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes vorbehaltlich gesetzgeberischer Einschränkungen und der gesamtwirtschaftlichen Folgen aus den staatlichen Maßnahmen zur Bewältigung der Corona-Pandemie auch im kommenden Geschäftsjahr mit einer stabilen Ertragslage. Aufgrund von Abgängen im verwalteten Mietwohnungsbestand für Dritte, die erst in 2020 ergebniswirksam werden, unterstellen wir einen leichten Rückgang der in diesem Geschäftsfeld erzielten Deckungsbeiträge. Hingegen wird für den Architekturbereich vorerst eine ähnlich starke Auslastung wie in den Vorjahren erwartet.

Personalentwicklung

Der unternehmerische Erfolg der Gesellschaft beruht auf der hohen fachlichen Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie dem kollegialen, von Engagement und Identifikation mit den Unternehmenszielen geprägten Arbeitsumfeld mit sachgerechten Sozialleistungen und ausgewogenen Personal- und Entlohnungsstrukturen.

Unternehmensziele und Unternehmenskultur sind in einem mit den Beschäftigten gemeinsam erarbeiteten Unternehmensleitbild niedergelegt. Dem dynamischen Unternehmenswachstum der letzten Jahre haben wir durch die Restrukturierung der Leitungsebenen und die fachbezogene Organisation in Teams Rechnung getragen. Eine zweite und dritte Führungsebene sind durchgängig implementiert. Ergänzend zu dem bereits bestehenden Stabsbereich „Zentrale Funktionen“ wird in 2020 eine Stabsstelle „Personalverwaltung“ eingerichtet, um den gestiegenen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Neben dem innerbetrieblichen Gesundheitsmanagement gehören zu unseren Sozialleistungen u.a. die betriebliche Fort- und Weiterbildung sowie die aktive Förderung bei dem Erwerb einer beruflichen Qualifikation oder Höherqualifizierung, etwa durch finanzielle Zuschüsse oder flexible Arbeitszeitmodelle.

Unsere bisherigen Erfahrungen bei der Personalakquise belegen, dass ASG und G & R als attraktive Arbeitgeber wahrgenommen werden und insoweit aus Sicht der Geschäftsführung gut gerüstet sind für den zunehmenden Wettbewerb um motivierte und qualifizierte Nachwuchs- und Fachkräfte.

Weder wegen des leichten Rückgangs im fremdverwalteten Wohnungsbestand noch aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie erwarten wir derzeit eine Auswirkung auf den Beschäftigungsstand. Vielmehr wurden bereits in 2019 organisatorische Maßnahmen ergriffen, um Arbeitsspitzen abzufedern und den Betreuungsschlüssel, insbesondere im Bereich der Instandhaltung für den eigenen Wohnungsbestand, zu optimieren.

Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In den vergangenen Jahren waren die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vornehmlich bestimmt von fortschreitenden Veränderungen im Miet- und Umweltrecht. Dies betrifft zum einen die bereits kodifizierten oder im politischen Raum diskutierten Einschränkungen bei der Mietpreisgestaltung, der Weitergabe von Modernisierungskosten und der künftigen Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskostenarten. Im Bereich des Umweltrechtes stellen insbesondere das Klimapaket der Bundesregierung und die entsprechenden Vorgaben der EU die Immobilienwirtschaft vor enorme ökonomische und organisatorische Herausforderungen. Hierzu gehören nicht allein die in Deutschland bis 2030 vorgesehenen CO₂-Einsparungen von 40 % im Immobiliensektor insgesamt, sondern ebenso die Anforderungen an die in den Gebäuden vorzuhaltende Mess- und Regeltechnik, Restriktionen beim Einbau oder der Erneuerung von Heizungsanlagen und die im Zusammenhang mit der sog. „Mobilitätswende“ der Bundesregierung erforderliche Ertüchtigung der elektrischen Installationen, damit der vorhandene Immobilienbestand mit elektrischen Ladestationen ausgerüstet werden kann.

Derzeit ist nicht mit Sicherheit abzuschätzen, wie sich die zur Bewältigung der Corona-Pandemie ergriffenen staatlichen Maßnahmen auf die Finanzmärkte, das Förderwesen, den Energiemarkt und den Einsatz fossiler Brennstoffe sowie auf die Nachfrage nach Immobilien und Wohnungen insgesamt auswirken werden.

Da den bereits getroffenen gesetzgeberischen Maßnahmen beim Umweltrecht internationale Verpflichtungen zugrunde liegen, gehen wir nicht davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen in diesem Sektor kurz- oder mittelfristig ändern. Ebenso ist angesichts der zu erwartenden Verwerfungen am Arbeitsmarkt auch für das Mietrecht davon auszugehen, dass sich die in den letzten Jahren zu beobachtende Tendenz in der Gesetzgebung zu einem weiteren Ausbau des Mieterschutzes eher fortsetzen wird.

Ergebnis 2019 und Ausblick auf das Ergebnis 2020

Der Jahresabschluss 2019 wurde auf Basis des Gewinnverwendungsvorschlages der Geschäftsführung erstellt, der vorsieht, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 3.125.450,00 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende	2.436.444,75 €
Einstellung in „Andere Gewinnrücklagen“	189.005,25 €
Gewinnvortrag auf das nächste Geschäftsjahr	500.000,00 €

Laut Wirtschaftsplan 2020 erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2020 einen Jahresüberschuss von 330 T€ und einen Umsatz von rd. 13.669 T€. Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.487 T€ ein Cashflow von 2.751 T€ ergeben.

Köln, 20. April 2020

Guido Stephan
Geschäftsführer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		25.442,90	37.607,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.547.709,65		69.388.539,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.095.768,69		7.160.620,20
Grundstücke ohne Bauten	2.291.650,92		1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	61.699,80		78.153,00
Technische Anlagen und Maschinen	282.066,97		296.026,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.635,02		376.840,49
Anlagen im Bau	4.215.144,15		1.791.412,53
Bauvorbereitungskosten	1.028.510,54	87.017.185,74	630.255,85
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91		4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.341.225,00		815.650,00
Sonstige Ausleihungen	3.300,00		0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	5.418.690,91	2.600,00
Anlagevermögen insgesamt		92.461.319,55	84.649.271,31
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	52.847,74		49.819,61
Grundstücke mit fertigen Bauten	55.390,77		55.390,77
Unfertige Leistungen	3.781.794,91		3.673.686,51
Andere Vorräte	3.286,86	3.893.320,28	3.491,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	187.913,83		142.093,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	226.761,34		131.840,96
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	834,65		9.013,79
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	354.051,78		379.389,48
Sonstige Vermögensgegenstände	69.665,76	839.227,36	77.155,95
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.556.756,34		2.058.890,59
Bausparguthaben	1.926.509,05	3.483.265,39	1.574.984,29
Umlaufvermögen insgesamt		8.215.813,03	8.155.757,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	20.823,15		21.127,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.976,74	38.799,89	10.112,27
Bilanzsumme		100.715.932,47	92.836.268,27

P A S S I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		10.367.850,00	10.367.850,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.812.948,92		1.736.342,86
Andere Gewinnrücklagen	10.636.391,20	12.449.340,12	10.559.141,20
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.436.000,00		1.800.000,00
Jahresüberschuss	766.056,06		792.500,47
Einstellungen in Rücklagen	-76.606,06	3.125.450,00	-79.250,47
Eigenkapital insgesamt		25.942.640,12	25.176.584,06
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	111.481,00		114.706,00
Sonstige Rückstellungen	410.982,86	522.463,86	333.179,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.948.860,86		60.243.685,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.750.655,84		1.935.063,89
Erhaltene Anzahlungen	3.796.470,50		3.738.528,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	290.729,10		189.448,01
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.633,07		4.516,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	977.602,90		717.154,30
Sonstige Verbindlichkeiten	347.946,54	74.123.898,81	248.013,71
davon aus Steuern: 281.314,16 €; Vorjahr: 185.042,49 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.650,69 €; Vorjahr: 4.020,15 €			
Rechnungsabgrenzungsposten		126.929,68	135.388,60
Bilanzsumme		100.715.932,47	92.836.268,27

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.224.403,84		11.960.412,10
b) aus Betreuungstätigkeit	1.006.394,00		834.854,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.783,16	13.363.581,00	119.771,68
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		108.108,40	241.424,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		301.591,40	216.648,10
Sonstige betriebliche Erträge		225.559,72	354.675,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.331.909,30		5.386.944,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.203,58	5.340.112,88	15.103,73
Rohergebnis		8.658.727,64	8.325.737,87
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.361.196,10		2.170.729,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	646.199,65	3.007.395,75	559.200,53
davon für Altersversorgung: 179.473,73 €; Vorjahr: 137.574,26 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.336.012,61	2.216.202,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.054.690,61	839.749,04
Erträge aus Gewinnabführung	30.525,40		0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15.698,72		12.435,08
davon aus verbundenen Unternehmen: 15.594,72 €; Vorjahr: 12.331,08 €			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	59.275,63	105.499,75	11.362,37
davon aus verbundenen Unternehmen: 7.808,17 €; Vorjahr: 3.907,18 €			
davon aus Abzinsung: 219,49 €; Vorjahr: 217,33 €			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	87.968,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.299.267,08	1.388.530,18
davon an verbundene Unternehmen: 2.382,49 €; Vorjahr: 2.736,00 €			
davon aus Aufzinsung: 3.682,00 €; Vorjahr: 4.604,00 €			
Ergebnis nach Steuern		1.066.861,34	1.087.155,32
Sonstige Steuern		300.805,28	294.654,85
Jahresüberschuss		766.056,06	792.500,47
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.436.000,00	1.800.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		76.606,06	79.250,47
Bilanzgewinn		3.125.450,00	2.513.250,00

Anhang 2019
der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

A – Allgemeine Angaben

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region hat ihren Sitz in Köln und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Köln (Reg.Nr. HRB 1418).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) in der Fassung vom 17. Juli 2015, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B – Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anschaffungskosten für Software und Lizenzen wurden mit einem Abschreibungssatz von 33,33 % abgeschrieben, im Zugangsjahr zeitanteilig. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Software bis 800 € netto als Trivialprogramme zu behandeln.

Sachanlagevermögen

Für Sachanlagenzugänge in 2019 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Kosten für Verwaltungsleistungen sowie Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden wie im Vorjahr nicht aktiviert.

Die Grundstücke mit Wohnbauten wurden in 2019 planmäßig nach der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. Bei umfassender Modernisierung wird ggf. eine Verlängerung der Nutzungsdauer auf Grundlage der Einschätzung eines Architekten durchgeführt. Die Nutzungsdauer für einen in 2003 fertiggestellten öffentlich geförderten Neubau wurde wegen der Bauweise und Konzeption hiervon abweichend mit 80 Jahren festgelegt. Der Zugang in 2019 wird in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen auf 50 Jahre abgeschrieben.

Erworbene Mietobjekte werden generell auf eine Restnutzungsdauer (RND) von 50 Jahren abgeschrieben.

Die Kosten der Außenanlagen für die Neubauten werden nach der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Kosten des Erbbaurechtes werden auf die Restlaufzeit des zugrunde liegenden Vertrages abgeschrieben.

Unter der Position „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ein Kindergarten, eine Tagespflegeeinrichtung, gewerblich genutzte Objekte sowie separate Garagen bilanziert. Die Zuordnung gemischt genutzter Objekte erfolgt einheitlich nach der überwiegenden Nutzung. Die Nutzungsdauer für den in 1998 fertiggestellten und in 2014 erweiterten Kindergarten wurde im Hinblick auf die Laufzeit des zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrages bis zum Jahre 2042 festgelegt. Für die Tagespflegeeinrichtung wurde eine Nutzungsdauer von 67 Jahren festgelegt. Das in 2015 erworbene überwiegend gewerblich genutzte Objekt wird auf eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben. Die unter obiger Position erfassten Garagen werden auf 33 Jahre abgeschrieben. Gewerblich genutzte Objekte werden in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 4 EStG mit 3,00 % abgeschrieben.

Bei den „Bauten auf fremden Grundstücken“ handelt es sich um Kosten für Mietereinbauten, die einheitlich bis zum Ende der Mietvertragszeit beschrieben werden. Dabei wird die Ausübung eines Optionsrechtes unterstellt.

Die unter „Technische Anlagen und Maschinen“ ausgewiesenen Fotovoltaikanlagen werden planmäßig auf 20 Jahre beschrieben.

Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 25,00 % beschrieben, EDV-Anlagen entsprechend den steuerlichen Regelungen mit 33,33 %. Selbstständig bewertbare und nutzungsfähige Vermögensgegenstände im Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € werden entsprechend den steuerlichen Vorgaben (Aufnahme in einen Jahrgangssammelposten mit planmäßiger Abschreibung von 20 % ohne Berücksichtigung von Zu- und Abgängen) als Geringwertiges Wirtschaftsgut behandelt. Mit vollständiger Abschreibung des Buchwertes der Geringwertigen Wirtschaftsgüter wird auch gleichzeitig ein Abgang unterstellt. Einbauküchen werden entsprechend der geänderten steuerlichen Rechtsprechung (BFH-Urteil vom 03.08.2016 – IX R 14/15) als eigener Vermögensgegenstand aktiviert und über 10 Jahre beschrieben.

Bei dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ im Anlagevermögen wurde eine außerplanmäßige Abschreibung von 78.743,20 € vorgenommen.

Wertaufholungen waren in 2019 nicht erforderlich.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Es handelt sich dabei um die Grube & Räther GmbH. Die Gesellschaft hat zum 1. Januar 2009 sämtliche Anteile erworben. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Im Geschäftsjahr 2019 hat die Tochtergesellschaft einen Gewinn in Höhe von 31 T€ abgeführt. Die Verlustübernahme im Vorjahr durch den Alleingesellschafter betrug 88 T€.

Die Finanzanlagen („Anteile sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen, Sonstige Ausleihungen und andere Finanzanlagen“) wurden mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung von Tilgungen in der Bilanz erfasst.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Eigentumswohnungen, die unter der Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ ausgewiesen werden, sind unter Beachtung des Niederstwertprinzips (§ 253 Abs. 4 HGB) mit den Anschaffungskosten bewertet.

Unter „Unfertige Leistungen“ sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Abschläge wegen Leerstand u.a. wurden vorgenommen. Das Umlageausfallwagnis ist hierin nicht enthalten. Der Ausweis beinhaltet darüber hinaus noch nicht abgerechnete Leistungen aus technischen Baubetreuungsleistungen.

Der unter „Andere Vorräte“ ausgewiesene Heizölbestand wie auch die hierunter erfassten Pellets werden zu den Einstandspreisen der letzten Lieferung bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind mit dem Nennwert ausgewiesen. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen bzw. aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen (als Einzel- und Pauschalwertberichtigung) Rechnung getragen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel sowie die Bausparguthaben wurden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten handelt es sich um Auszahlungsverluste bei Darlehnsauszahlungen. Die Abschreibung wird nach der Zinsstaffelmethode vorgenommen.

Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ wurden Ausgaben abgegrenzt, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist zum 31. Dezember 2019 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 2,71 % bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,00 % p.a. berücksichtigt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 113.881,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 2.400,00 €.

Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die übrigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen zum Nennwert bilanzierte Mietvorauszahlungen.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.
3. Bei der Gesellschaft bestehen Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie Rückstellungen für Pensionen. Diese Differenzen werden insgesamt zu einer Steuerentlastung führen, sodass in der Bilanz aktive latente Steuern grundsätzlich angesetzt werden könnten. Von diesem Wahlrecht hat die Gesellschaft jedoch keinen Gebrauch gemacht.

C – Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2019	01.01.2019	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	290.661,15	8.210,50	30.141,82	0,00	268.729,83	253.054,15	20.369,60	30.136,82	243.286,93	25.442,90	37.607,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.427.297,68	1.976.371,17	0,00	+10.675,71	109.414.344,56	38.038.758,37	1.827.876,54	0,00	39.866.634,91	69.547.709,65	69.388.539,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.031.309,42	1.486.483,08	0,00	+692.444,98	11.210.237,48	1.870.689,22	243.779,57	0,00	2.114.468,79	9.095.768,69	7.160.620,20
Grundstücke ohne Bauten	1,00	2.290.975,19	0,00	+674,73	2.291.650,92	0,00	0,00	0,00	0,00	2.291.650,92	1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	120.220,43	0,00	0,00	0,00	120.220,43	42.067,43	16.453,20	0,00	58.520,63	61.699,80	78.153,00
Technische Anlagen und Maschinen	681.304,81	20.096,20	0,00	0,00	701.401,01	385.278,79	34.055,25	0,00	419.334,04	282.066,97	296.026,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	931.052,89	232.534,78	29.344,53	0,00	1.134.243,14	554.212,40	114.735,25	29.339,53	639.608,12	494.635,02	376.840,49
Anlagen im Bau	1.791.412,53	3.116.176,60	0,00	-692.444,98	4.215.144,15	0,00	0,00	0,00	0,00	4.215.144,15	1.791.412,53
Bauvorbereitungskosten	630.255,85	488.348,33	78.743,20	-11.350,44	1.028.510,54	0,00	78.743,20	78.743,20	0,00	1.028.510,54	630.255,85
	120.612.854,61	9.610.985,35	108.087,73	+703.795,42 -703.795,42	130.115.752,23	40.891.006,21	2.315.643,01	108.082,73	43.098.566,49	87.017.185,74	79.721.848,40
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	815.650,00	560.000,00	34.425,00	0,00	1.341.225,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.341.225,00	815.650,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	3.300,00	0,00	0,00	3.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
	4.889.815,91	563.300,00	34.425,00	0,00	5.418.690,91	0,00	0,00	0,00	0,00	5.418.690,91	4.889.815,91
Anlagevermögen insgesamt	125.793.331,67	10.182.495,85	172.654,55	+703.795,42 -703.795,42	135.803.172,97	41.144.060,36	2.336.012,61	138.219,55	43.341.853,42	92.461.319,55	84.649.271,31

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.140.766,27 € (Vorjahr: 3.096.380,11 €) an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ resultieren aus folgenden Sachverhalten:

	2019 €	2018 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling)	553.986,43	560.659,23
Gewinnabführung	30.525,40	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	47.664,11
Verlustübernahme	0,00	-87.968,86
Erhaltene Anzahlungen aus Baubetreuung	-140.965,00	-140.965,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-89.495,05	0,00
	354.051,78	379.389,48

4. Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	davon an Gesellschafter
(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	187.913,83 (142.093,73)	4.361,66 (6.901,79)	4.332,90 (8.840,76)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	226.761,34 (131.840,96)	0,00 (0,00)	217.994,70 (82.750,65)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	834,65 (9.013,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	354.051,78 (379.389,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	69.665,76 (77.155,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	839.227,36 (739.493,91)	4.361,66 (6.901,79)	222.327,60 (91.591,41)

5. Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Rücklagenspiegel

Zahlen in €	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.736.342,86	0,00	76.606,06	1.812.948,92
Andere Gewinnrücklagen	10.559.141,20	77.250,00	0,00	10.636.391,20
Gesamt	12.295.484,06	77.250,00	76.606,06	12.449.340,12

7. Pensionen und Betriebsrenten

Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

8. Wesentliche Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

- ▶ Rückstellung für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen
- ▶ Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlusskosten, geleistete Überstunden)
- ▶ Rückstellung für unterlassene Instandhaltung

9. Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

10. Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Insgesamt (Vorjahr) 31.12.2019 €	Restlaufzeit				gesichert		davon gegenüber Gesellschaftern €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon		Art der Sicherung *)		
				1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(60.243.685,08) 58.948.860,86	(2.590.731,20) 2.818.446,80	(57.652.953,88) 56.130.414,06	(11.099.251,43) 11.155.653,69	(46.553.702,45) 44.974.760,37	(60.243.685,08) 58.948.860,86	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(1.935.063,89) 9.750.655,84	(31.639,36) 156.471,33	(1.903.424,53) 9.594.184,51	(127.959,85) 1.183.546,73	(1.775.464,68) 8.410.637,78	(1.935.063,89) 341.625,92	GPR	(0,00) 9.400.000,00
Erhaltene Anzahlungen	(3.738.528,39) 3.796.470,50	(3.738.528,39) 3.796.470,50	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(382.631,93) 421.548,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(189.448,01) 290.729,10	(189.448,01) 290.729,10	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(6.138,59) 8.678,56
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(4.516,85) 11.633,07	(4.516,85) 11.633,07	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 9.685,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(717.154,30) 977.602,90	(717.154,30) 977.602,90	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(8.500,36) 6.303,64
Sonstige Verbindlichkeiten	(248.013,71) 347.946,54	(248.013,71) 347.946,54	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(67.076.410,23) 74.123.898,81	(7.520.031,82) 8.399.300,24	(59.556.378,41) 65.724.598,57	(11.227.211,28) 12.339.200,42	(48.329.167,13) 53.385.398,15	(62.178.748,97) 59.290.486,78		(397.270,88) 9.846.216,04

*) GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gliederung der Umsatzerlöse ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen bzw. Erträge sind nicht angefallen. Im Geschäftsjahr 2019 wird ein Zinsanspruch gem. § 13b UStG in Höhe von 45.740,00 € unter „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesen. Weitere außergewöhnliche Erträge bzw. Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB sind nicht entstanden.

D – Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat sich in einem Darlehensvertrag, den die Grube & Räther GmbH (verbundenes Unternehmen) abgeschlossen hat, für die Darlehenslaufzeit verpflichtet, die Grube & Räther GmbH finanziell so auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage ist, ihre finanziellen Verpflichtungen ordnungsgemäß und fristgerecht zu erbringen. Das Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2019 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 2.017 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

- a) Für 50 (Vorjahr: 45) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 2.654 T€ (Vorjahr: 3.288 T€) verwaltet. Es handelt sich dabei um Guthaben auf laufenden und Festgeldkonten sowie hierauf angelegte Kautionen.
- b) Die von den Mietern der Gesellschaft gezahlten Kautionen belaufen sich auf 845 T€ (Vorjahr: 833 T€).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge 1.343 T€.

4. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,25 (14,50)	4,75 (4,00)
Technische Mitarbeiter	15,50 (15,25)	5,00 (3,50)
Sozialmanagement	1,00 (2,00)	1,00 (1,00)
	30,75 (31,75)	10,75 (8,50)

Außerdem wurden durchschnittlich 3,50 (Vorjahr: 2,75) Auszubildende beschäftigt.

In 2019 waren in der Gesellschaft 1,00 (Vorjahr: 2,00) „geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet. An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von 5.621,60 € gezahlt.

7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 111.481,00 € gebildet worden.

8. Zusätzliche Altersversorgung

Den Mitarbeitern wird eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Kirchlichen Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen gewährt. Ab 2018 beträgt die Höhe des Umlagensatzes 5,6 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2019 insgesamt rund 2.354 T€. Zusätzlich wird ein Stärkungsbeitrag in Höhe von 22 T€ erhoben.

9. Haftungsverhältnisse

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates eingegangen.

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 766.056,06 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (76.606,06 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 2.436.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 3.125.450,00 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 2.436.444,75 € auszuschütten, einen Teilbetrag von 189.005,25 € in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen und den Restbetrag von 500.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

12. Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

13. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender
(ab 5. Juli 2019)

Heide Mantscheff, Rechtsanwältin
*(bis zum 4. Juli 2019 Mitglied
des Aufsichtsrates und Vorsitzende)*

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Rolf Domning, Pfarrer,
Stadtsuperintendent i. R.

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

Peter Pfannkuche, Dipl.-Ing.,
Garten- u. Landschaftsplaner

Jürgen Gnest, Dipl.-Ing.-Chemie,
Geschäftsführer

Dr. Amélie Koecke, Steuerberaterin,
stv. Abteilungsleitung Controlling /
Innenrevision

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann

Dr. Petra Christiansen-Geiss, Rechtsanwältin
(ab 4. Juli 2019)

Köln, 20. April 2020

Guido Stephan
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2019 hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit der Geschäftsführung durch Entgegennahme und Erörterung von Berichten im Rahmen seiner Rechte und Pflichten gemäß Gesetz und Gesellschaftervertrag regelmäßig überwacht.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und Lage des Unternehmens sowie über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung schriftlich und mündlich unter Berücksichtigung des KonTraG informiert. Insbesondere wurde über Ankäufe von Liegenschaften für weitere Neubauprojekte, die Bautätigkeit und die Projektentwicklungen der Gesellschaft sowie die Ertrags- und Liquiditätslage berichtet. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, um die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates sowie zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses unter Beteiligung der Geschäftsleitung statt.

In den Sitzungen haben sich der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss unter anderem mit folgenden Sachverhalten eingehend befasst:

- ▶ Verabschiedung des Jahresabschlusses 2018
- ▶ Projektentwicklungen
- ▶ Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Wirtschafts- und Finanzpläne für die Geschäftsjahre 2019 – 2021
- ▶ Ausbau Tätigkeitsbereich beim Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH (G & R)
- ▶ Ankäufe und Verkäufe von Immobilien
- ▶ Beurteilung des Risikomanagementsystems

Die ASG zeigte sich auch 2019 stabil und gesund. Die Gesellschaft hat sich weiterhin positiv entwickelt. Durch Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen haben wir weitere Schritte zur langfristigen Sicherung unseres Portfolios unternommen.

Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass die Vorschriften des Gesellschaftervertrages und die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung beachtet und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt worden sind.

Am 04.07.2019 stellte die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2018 fest, fasste den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2018.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2019 ist durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert worden.

Der Prüfbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 28.05.2020 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfer und in der Aufsichtsratssitzung am 24.06.2020 mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss in seiner Sitzung am 24.06.2020 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2019 und den von der Geschäftsführung vorgelegten Lagebericht festzustellen, der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen und den Organen der Gesellschaft Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung, den Teamleitungen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2019 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Besonderer Dank gebührt der ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden, Frau Heide Mantscheff, die nach 22-jähriger Amtszeit im Juli 2019 aus dem Amt ausgeschieden ist.

Köln, 24. Juni 2020

Dr. Alfred Paulick
Aufsichtsratsvorsitzender

Die ASG im Überblick

		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Mietwohnungen	Anzahl	1.710	1.706	1.706	1.706	1.675	1.673	1.668	1.646	1.643	1.636
Gewerbeeinheiten	Anzahl	27	26	26	23	19	18	18	14	13	12
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	382	382	382	369	347	343	341	343	322	314
Wohnfläche	m ²	100.201	99.842	99.716	99.613	97.230	96.670	95.668	94.794	94.597	93.066
Nutzfläche	m ²	6.965	6.145	6.184	5.218	4.095	3.477	3.022	1.644	1.643	1.779
Wohn- und Nutzfläche	m ²	107.166	105.987	105.900	104.831	101.325	100.147	98.690	96.438	96.240	94.845
Sollmieten insgesamt *	T€	9.031	8.923	8.687	8.193	7.812	7.582	7.239	7.053	6.785	6.574
durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	7,02	7,02	6,84	6,51	6,42	6,31	6,11	6,09	5,88	5,78
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	106	128	85	138	120	115	140	154	191	123
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,2	0,8	0,5	0,5	1,4	0,9	1,4	1,2	1,4	1,3
Instandhaltungskosten	T€	2.366	2.470	2.463	2.426	2.398	2.036	2.221	2.825	3.010	2.242
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.237	2.161	2.077	2.013	1.888	1.867	1.885	1.772	1.670	1.609
Verwaltungskosten je Einheit	€/VE	646	596	496	482	463	452	411	402	401	378
Bilanzsumme	T€	100.716	92.836	93.087	88.174	83.425	78.228	77.147	76.678	75.032	71.418
Umsatzerlöse	T€	13.363	12.915	13.001	12.174	11.575	11.632	11.666	11.409	12.306	10.243
Cashflow	T€	2.772	2.805	3.150	2.543	1.965	2.326	2.190	1.676	1.106	2.776
Jahresergebnis	T€	766	793	1.270	782	331	832	676	103	443	2.004
Sachanlagevermögen	T€	87.017	79.722	78.999	77.810	74.365	69.462	67.953	66.635	64.992	62.217
Investitionen in Sachanlagen	T€	9.611	2.935	3.321	5.473	6.804	3.396	3.684	3.534	6.390	5.252
Reinvestitionsquote	%	429,6	135,8	159,9	271,9	360,4	181,9	195,4	199,4	382,6	326,4
Langfristiges Eigenkapital	T€	23.507	25.177	24.384	19.251	18.469	18.138	17.306	16.630	16.787	16.605
Eigenkapitalquote	%	23,3	27,1	26,2	21,9	22,2	23,2	22,4	21,7	22,4	23,3
Langfristiges Fremdkapital	T€	68.690	62.179	63.149	63.384	59.801	54.766	54.264	53.549	52.606	48.660
Fremdkapitalquote	%	68,2	67,0	67,9	71,9	71,7	70,0	70,3	69,8	70,1	68,1
Planmäßige Tilgung	T€	2.692	2.419	2.255	2.120	1.777	1.582	1.430	1.373	1.181	1.234
Fremdkapitalzinsen	T€	1.241	1.364	1.433	1.439	1.393	1.393	1.507	1.348	1.334	1.368
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	2,3	2,9	2,6	2,2	3,0	2,9	2,2	2,7	5,0
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	3,0	3,1	5,2	4,1	1,8	4,8	3,9	1,3	3,3	12,6
Mitarbeiter in Vollzeit **	Anzahl	52,50	50,50	45,75	44,75	39,05	38,50	37,10	34,30	33,30	32,50
Mitarbeiter in Teilzeit **	Anzahl	13,50	10,50	10,50	5,75	3,50	2,60	2,70	2,30	2,00	1,60
Geringfügig Beschäftigte **	Anzahl	13,00	12,00	12,00	12,00	18,00	19,00	21,00	23,00	16,00	16,00

* seit 2013 ohne Erträge aus dem Sozialmanagement

** einschließlich immobilienwirtschaftlicher Servicebetriebe G & R

