

# Mietwohnungsbestand in Köln und Region



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](mailto:info@asg.koeln)  
Internet: [www.asg.koeln](http://www.asg.koeln)

# Geschäftsbericht 2020



Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Juni 2021

**ASG**  
Antoniter  
Siedlungsgesellschaft mbH  
im Ev. Kirchenverband  
Köln und Region

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH  
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

# Geschäftsbericht 2020

## 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](mailto:info@asg.koeln)  
Internet: [www.asg.koeln](http://www.asg.koeln)

Gestaltung: 321design, Köln  
Titelfoto: Andreas Richter (Trinitatiskirche)  
Fotos: Susanne Hermanns, Andreas Richter,  
DESWOS, Roland Baege (Seite 5),  
Nikola Tačevski (Seiten 6 - 8), Heike Hein (Seite 18)  
Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey  
Druck: n-a-u-s e.K. Werbeagentur & Verlag  
Auflage: 750 Stück  
gedruckt auf **enviroahead** aus 100 % Altpapier

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. ASG – Die Immobilienprofis der Evangelischen Kirche in Köln und Region	6
3. Jahresabschluss 2020 Lagebericht Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung Anhang	26 42 44 45
4. Bericht des Aufsichtsrates	55
5. Die ASG im Überblick	56

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

als die ASG vor genau 70 Jahren gegründet wurde, geschah das im Zeichen der Wohnungsfürsorge für die Menschen in Köln. Die Stadt lag nach den Flächenbombardements des II. Weltkriegs in Trümmern. Wohnraum war knapp und lebenswichtig. Der Nordturm des Doms trug noch die sichtbare Wunde der Ziegelplombe. Die Trinitatiskirche, der „protestantische Dom“, war mitsamt ihrer Orgel weitgehend zerstört und wurde erst ab 1953 wiederaufgebaut. Die Arbeiten zogen sich bis 1965 hin. Erst im Jahre 2009 wurde die große Klais-Orgel eingebaut. Seither ist die Trinitatiskirche ein unverzichtbarer Bestandteil des kulturellen Lebens in Köln und hat es auch zu literarischen Ehren gebracht. Heinrich Böll erwähnt die Trinitatiskirche am Filzengraben in seiner Erzählung „Entfernung von der Truppe“, die zwischen 1963 und 1964 entstanden ist. Man darf durchaus annehmen, dass die Neugestaltung von Altar, Kanzel, Kreuz und Kassetendecke durch den Kölner Bildhauer Kurt-Wolf von Borries im Jahre 1962 die Aufmerksamkeit des späteren Nobelpreisträgers und streitbaren Katholiken geweckt hatte. Seither sind fast sechs Jahrzehnte vergangen. Das klassizistische Bauwerk musste von Grund auf saniert und erneuert werden. Diese Aufgabe hat das Architekturteam der ASG für den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region erfolgreich abgeschlossen und den ehrgeizigen Terminplan budgetgetreu eingehalten. Dafür gilt allen Beteiligten mein herzlicher Dank. Wir bei der ASG sind stolz darauf, dass wir das in uns gesetzte Vertrauen bestätigt haben.

Im diesjährigen Geschäftsbericht nimmt die Trinitatiskirche einen besonderen Platz ein, wie es dem Anlass angemessen ist. Auch die anderen vorgestellten Architekturprojekte zeigen, dass die ASG seit ihrer Gründung im Jahre 1951 weit über ein reines Wohnungsunternehmen hinausgewachsen ist. Seit der Zusammenführung der „alten“ ASG mit der Bauabteilung des früheren Evangelischen Stadtkirchenverbandes ist unser Architekturteam kontinuierlich gewachsen. Das kommt nicht von ungefähr. Immer mehr Kirchengemeinden nehmen wahr, dass ihnen für die Bewältigung ihrer Zukunftsaufgaben unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region mit der ASG ein starker und zuverlässiger Partner zur Seite steht.

Als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum der Evangelischen Kirche bündeln wir das ganze Spektrum professioneller Dienstleistungen rund um Wohnen, Planen und Bauen in einer Hand. Dazu gehört die Wohnungsverwaltung ebenso wie die Garten- und Baumpflege, Hausmeisterdienste, Handwerker- und Reinigungsservice, aber eben auch Bauherrenbetreuung, Projektentwicklung, Projektsteuerung, Planung, Denkmalpflege und Wertermittlung. Bei alledem haben wir unseren Gründungsauftrag nicht aus den Augen verloren: erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen und Menschen ein sicheres Zuhause zu bieten.

Bei aller Freude über das große Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter will ich einige Sorgen nicht verschweigen, die an unseren sozialen Auftrag anknüpfen. Politik hat die Aufgabe, auf der Grundlage ihrer demokratischen Legitimation einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen ihren Zielen herzustellen. Das Gute vom Schlechten zu unterscheiden, ist leicht; bei gleichwertigen Zielen eine ausgewogene Balance zu erreichen, hingegen eine Kunst. Was ich – und mit mir sicher die meisten Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft – derzeit vermisst, ist der Konfliktausgleich zwischen den großen gesellschaftspolitischen Themen Klimaschutz, neue Mobilitätskonzepte, urbane Quartiers- und Stadtentwicklung, soziale Integration und bezahlbarer Wohnraum. Das ist nicht anders als beim Magischen Viereck der Volkswirtschaftslehre: alles gleichzeitig geht nicht. Wird die Ertragskraft der Immobilienunternehmen geschwächt, ist das kein Beitrag zur Zukunftssicherung. Vielmehr schmälert es die Investitionsfähigkeit einer Branche, die entscheidend zum sozialen Frieden und Wohlstand unseres Landes beigetragen hat. Gerade wir bei der ASG wollen nicht, dass Soziales in Zukunft unbezahlbar wird.

Bleiben Sie in Ihrem Glauben zuversichtlich und engagieren Sie sich verantwortungsvoll, denn das sind wir den Menschen schuldig,

Ihr Guido Stephan



## Architektur

Die ASG ist das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Unsere Gesellschafter sind der Evangelische Kirchenverband Köln und Region und die vier Kölner Kirchenkreise. Damit ist die ASG das einzige Immobilienunternehmen in Deutschland, dessen Gesellschaftsanteile zu 100 % von der Evangelischen Kirche gehalten werden.

Folgende Aufgaben nehmen wir für unsere Gesellschafter wahr:

- ▶ 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.

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

Als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum der Evangelischen Kirche in Köln und Region gehört es zu unserem Selbstverständnis, dass wir mit der Schöpfung behutsam umgehen. Eingriffe in die Umwelt versuchen wir bei unseren eigenen und den uns übertragenen planerischen und baulichen Aktivitäten so gering wie möglich zu halten.

## Bauherrenvertretung für Kirche

### Evangelische Kirchengemeinde Köln-Riehl Sanierung der Stephanuskirche mit Neubau des Gemeindezentrums

Die Stephanuskirche ist ein Sakralbau aus den 60er Jahren und architektonisch gekennzeichnet durch ihr spitz zulaufendes Dach über einem unsichtbaren Tragwerk. Über die beiden Hauptfassaden zieht sich ein Glaskunstwerk, das mit seinen waage- und senkrechten Linien nach der Sanierung eine neue Durchsichtigkeit entstehen lässt. Um den Kirchenraum an die heutigen raumklimatischen Standards anzupassen, wurde eine zweite Haut bündig an den Dachrand angesetzt, so dass der Luftraum zwischen den Glasschichten durch die natürliche Konvektion für den Wärmeschutz sorgt. Unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte öffnet sich die rundum erneuerte und energetisch verbesserte Stephanuskirche nach der Sanierung stärker als bisher zum Veedel und wird gleichzeitig als Kirche deutlicher erkennbar.

Parallel dazu wurde ein neues, mit der Kirche verbundenes Gemeindezentrum fertiggestellt, das durch die monolithische Bauweise der Außenfassade mit Putzverkleidung wie die Kirche selbst moderne ökologische Standards erfüllt. Das barrierefreie Raumkonzept des platzgestaltenden Ersatzneubaus umfasst Mehrzweckräume, Gemeindegänge, Gemeindebüro und Jugendräume. Im Obergeschoss sind drei Wohnungen unterschiedlicher Größe entstanden.

Das ausführende Architekturbüro Zeller Kölmel Architekten GmbH aus Köln und die Gemeinde als Bauherrin erhielten am 26. März 2021 eine Anerkennung im Rahmen des Kölner Architekturpreises. Im Protokoll des Preisgerichtes heißt es dazu: „In einem gekonnten Zusammenspiel mit dem präzise gesetzten Ersatzneubau für das Gemeindezentrum gelingt ihnen die Transformation zu einem zeitgenössischen Kirchenkomplex mit einem eigenständigen architektonischen Ausdruck.“ Die Bauherrenvertretung für die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Riehl hatte die ASG übernommen. Baubeginn war im Mai 2019, Baufertigstellung zum 1. April 2021.

## Projektsteuerung für Kirche

### Evangelische Kirchengemeinde Pulheim Neubau eines Mehrfamilienhauses

Auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Pulheim in der Horionstraße 12 in Sinnersdorf entsteht seit September 2020 in unmittelbarer Nähe der evangelischen Friedenskirche ein Mehrfamilienhaus mit zehn seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen. Ausführung und Umsetzung übernimmt das Architekturbüro Zeller Kölmel Architekten GmbH. Die ASG hat in 2018 die Projektsteuerung für das Bauvorhaben übernommen. Zu ihren Aufgaben gehört die Steuerung von Qualitäten, Baukosten und Projektzeiten nach Vorgabe des Neubauplanungsausschusses der Kirchengemeinde.

Im Erdgeschoss des Neubaus sind fünf Drei-Zimmer-Wohnungen zu je 80 m<sup>2</sup> geplant, im ersten Obergeschoss die gleiche Anzahl Zwei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage geschaffen. Alle Geschosse sind 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 wird mit zweischaligem Mauerwerk erstellt und durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Zum ersten Obergeschoss hin lockert sich der mit einer Klinkerfassade verkleidete Baukörper in einzelne begrünte Pultdächer auf, wodurch der Eindruck entsteht, dass sich fünf einzelne Häuser aneinanderreihen. Auch die Laubengängerschließung mit eingeschobenen Eingangssituationen hebt mit den nach Süden orientierten Terrassen die Individualität jeder Wohneinheit hervor, während der gleichfalls im Süden gelegene großzügige Vorgarten allen Mietern eine gemeinschaftliche Nutzung bietet.

Der Rohbau wurde im April 2021 fertiggestellt, die Arbeiten an den Folgegewerken haben bereits begonnen. Bezugsfertigkeit und Vermietung sind für das Frühjahr 2022 geplant.



Stephanuskirche, Köln-Riehl



## Planung und Ausführung für Kirche

### Evangelische Clarenbach-Kirchengemeinde Köln-Braunsfeld Sanierung und Erweiterung einer Altentagesstätte in Köln-Müngersdorf

Fristgerecht konnte im November 2020 nach siebenmonatigen Umbau- und Sanierungsarbeiten inklusive eines 85 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsanbaus die Altentagesstätte Dr. Schaefer-Ismer in der Brauweiler Straße 8 in Köln-Müngersdorf eingeweiht werden. Die Evangelische Clarenbach-Kirchengemeinde Köln-Braunsfeld, die seit 1975 Besitzerin des Grundstücks und Gebäudes ist, hatte die ASG im Jahr 2018 mit der Entwurfsplanung und der Bauleitung beauftragt. Sowohl die Innenarbeiten in dem 1958 errichteten Einfamilienhaus als auch den Anbau in Holzbauweise übernahm die Firma Holzbau Hamacher. Im Zuge der Maßnahme wurde der Bestandsbau energetisch optimiert.



Die Arbeiten im Bestandsgebäude umfassten im Wesentlichen die Erneuerung der Bodenbeläge, den Einbau neuer Fenster und Rollläden, den Umbau der Toiletten, den Einbau einer neuen Küche sowie die Erneuerung der gesamten Elektrik einschließlich Innen- und Außenbeleuchtung. Außerdem erfolgte eine Dämmung des Dachbodens, ein Außen- und Innenanstrich und eine Überarbeitung der Außenanlagen. Der Zugang in das Gebäude wurde so hergestellt, dass das gesamte Haus nun komplett barrierefrei ist.

## Projektentwicklung

### Evangelische Kirchengemeinde Brühl Rodderweg, Brühl

Am Rodderweg in Brühl wird die ASG in 2021 ein Grundstück von der Evangelischen Kirchengemeinde Brühl erwerben, auf dem sich die Johanneskirche mit dem ehemaligen Gemeindezentrum befindet. Kirche und Gemeindezentrum sollen im Juni 2021 zurückgebaut werden. An ihrer Stelle ist ein Neubau für inklusives Wohnen geplant. Als Kooperationspartner haben wir hierfür die Diakonie Michaelshoven gewinnen können.

Da die Kirchengemeinde mit ihrer Kindertagesstätte vor Ort vertreten bleibt und die KiTa sogar noch erweitert wird, entsteht an dem Standort ein neues soziales Gesamtprojekt.

Die ASG übernimmt im Zuge der Projektrealisierung alle Leistungsphasen der HOAI.

## Neubau

### Evangelische Kirchengemeinde Lechenich Neubau einer Tagespflege mit Wohnungen in Ertstadt-Gymnich

Das Grundstück Moselstr. 26, Ruwerstr. 4, Ritter-Arnold-Str. 2 hatte die ASG im Mai 2018 von der Evangelischen Kirchengemeinde Lechenich angekauft. Entstehen wird hier ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Tagespflege für 15 Senioren und neun freifinanzierten barrierefreien Wohneinheiten. Die 285 m<sup>2</sup> große Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss des Neubaus – parallel zur Ruwerstraße – wird vom Evangelischen Krankenpflegeverein Lechenich betrieben werden. Der Eingang zu der Einrichtung wird sich in der Moselstraße 26 befinden. Die Ein- und Zweizimmerwohnungen werden über die Ruwerstraße 4 und die Ritter-Arnold-Straße 2 zu erreichen sein.

Das Projekt wird über alle Leistungsphasen der HOAI vom Architekturteam der ASG umgesetzt. Mit den Rohbauarbeiten haben wir im April 2021 begonnen. Die Fertigstellung ist für August 2022 geplant.

## Modernisierung

### Evangelische Kirchengemeinde Köln-Riehl Sanierung und Umbau von Wohnungen und Synagoge, Stammheimer Straße 22

Nachdem die Kirchengemeinde Köln-Riehl schon in 2007 beschlossen 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. Im Jahr 2020 wurden die drei Wohnungen in den Obergeschossen und im Dachgeschoss grundlegend saniert und mit zusätzlichen Sanitärbereichen ausgestattet. Dabei wurde auch die Heizungs- und Elektrotechnik vollständig erneuert. Die Stuckdecken, Parkettböden, Türen und Fenster in den Wohnungen entsprechen dem historischen Ambiente des Objektes. Alle Sanierungsarbeiten wurden von der ASG geplant und bauleitet.

Für 2021/22 ist die Sanierung von Erdgeschoss und Untergeschoss geplant, wobei der Sakralraum der Jüdischen Liberalen Gemeinde umfassend erneuert und in Abstimmung mit dem Land Nordrhein-Westfalen und den für die Sicherheit unserer jüdischen Mitbürgerinnen und Mitbürger verantwortlichen Stellen neu gestaltet werden wird. Wir stehen in der Verantwortung für unsere jüdischen Glaubensgeschwister hier in Köln und wollen im Namen der Evangelischen Kirche in Köln und Region einen Beitrag zu dem Versöhnungs- und Friedenswerk leisten, das uns aufgegeben ist, nachdem wir ihnen in ihrer größten Not unseren Beistand versagt hatten.

Evangelischer Kirchenverband  
Köln und Region

# Trinitatiskirche

## Restaurierung der denkmalgeschützten Trinitatiskirche

Von März bis Dezember 2020 führte die ASG im Auftrag des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region umfangreiche Baumaßnahmen an der seit 1982 denkmalgeschützten Trinitatiskirche am Filzengraben 4-6 in der Kölner Innenstadt durch. Die Arbeiten umfassten die Renovierung des Sakralraums, die Sanierung und Restaurierung einzelner Bauteile sowie die Erneuerung der technischen Ausstattung und des Garderobenhauses. Infolge dieser Maßnahmen kann der Gebäudekomplex im Innenbereich wieder als zusammenhängendes Ensemble erlebt werden.

Die Arbeiten im Außenbereich umfassten die Restaurierung der gesamten Schieferdachfläche und von Teilen der Tuff-, Sandstein- und Klinkerfassade. Im Innenbereich der Kirche erfolgte eine Komplettsanierung mit einem Neuanstrich, der Verlegung von neuen Heizungskanälen, dem Einbau einer neuen Beleuchtungsanlage und der Erneuerung der gesamten Elektrotechnik. Das ebenerdig gelegene Garderobehaus wurde teilweise in den Ursprungszustand zurückversetzt und mit barrierefreien Sanitärbereichen versehen.

In dem Projekt hat die ASG für den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region sämtliche Architektenleistungen von der Planung bis zur Ausführung übernommen.

## Planung und Bauausführung

Im Gespräch mit dem Architektur-Team der ASG

Das Team der ASG, das für die Planung und Ausführung der Sanierung und Restaurierung der Trinitatiskirche verantwortlich war, schildert hier seine persönlichen Erfahrungen mit dem Projekt. Michael Fischer war der Bauleiter im Projekt, unterstützt von Guido Könemund; Projektleiter war Michael Kress, Architekt und Technischer Leiter der ASG.

Die Trinitatiskirche ist die älteste neu erbaute evangelische Kirche im linksrheinischen Köln. Unterscheidet sich ein solches Bauprojekt, wie Sie es nun fertiggestellt haben, unter diesem Aspekt von anderen, jüngeren Sakralbauten?

**Fischer:** Die Sanierung der Trinitatiskirche war mein mit Abstand größtes Projekt dieser Art. Ich habe es als eine besondere Herausforderung angesehen, die älteste evangelische Kirche im linksrheinischen Köln zu sanieren und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

Was war bei der Restaurierung die besondere Herausforderung?

**Könemund:** Wie allgemein bei denkmalgeschützten Bauten stellen die Bauteiluntersuchungen, die Abstimmungen mit der Denkmalbehörde und die Entwicklung von Sonderlösungen in der Ausführung jeweils besondere Herausforderungen dar.

**Fischer:** Der Bauzeitenplan von März bis Dezember 2020 war sehr ehrgeizig kalkuliert. Dazu kam dann völlig unerwartet die Corona-Pandemie. Aber alle Handwerker haben bei der Bewältigung der Aufgaben mit großem Engagement mitgezogen. In Spitzenzeiten waren unter Beachtung der Hygienevorschriften bis zu 25 Handwerker gleichzeitig auf der Baustelle tätig.

Eine besondere Herausforderung bestand darin, dass die neuesten Auflagen des Brandschutzes eingehalten werden mussten. Bei Wandstärken von bis zu 1,50 m erwies sich die Leitungsführung für die neuen Elektroleitungen als sehr schwierig. Die vor ca. 10 Jahren eingebaute Klais-Orgel musste aufwändig durch zwei Schutzhüllen vor Staub geschützt werden.

Worauf sind Sie in der Umsetzung stolz?

**Fischer:** Letztendlich haben wir sowohl den Terminplan als auch das Budget in Höhe von rund 1,8 Millionen € eingehalten.

**Könemund:** Die geplanten Neugestaltungen in der Grundrissaufteilung und Beleuchtung konnten ohne Hindernisse umgesetzt werden und fanden positive Resonanz bei den Bauherrenvertretern.

Was hätte man im Nachhinein anders machen können?

**Fischer:** Man kann sicherlich im Vorfeld das eine oder andere genauer untersuchen. Zum Beispiel wurde die Planung der neuen Beleuchtungsanlage erst während der Bauphase in Angriff genommen, was zur Folge hatte, dass die endgültige Beleuchtung unter den Emporen erst nach der Einweihung eingebaut werden konnte. So musste man sich bei den ersten Veranstaltungen mit einem Provisorium begnügen.

Welche Schwierigkeiten gab es?

**Fischer:** Die Gerüstsetzung erwies sich als schwierig. Auf Grund von unterschiedlichen Arbeitshöhen verschiedener Gewerke mussten die Gerüstlagen mehrfach umgesetzt werden. Darüber hinaus war die Baustelleneinrichtung nicht einfach. Den eigentlich benötigten Platz für Container, Materiallagerung sowie Firmenfahrzeuge konnte uns die Stadt Köln nicht in der geplanten Größe zur Verfügung stellen. Hier musste immer wieder improvisiert werden.

Was macht für Sie die besondere Atmosphäre der Trinitatiskirche aus?

**Könemund:** Das hohe Mittelschiff des Kirchensaals mit seinen großen Fenstern, die den Innenraum belichten, erzeugt eine eindrucksvolle Stimmung.

**Fischer:** Die besondere Akustik dieses historischen Bauwerks ist hörenschrift, vor allem, wenn man die Chance hat, den Klang der Klais-Orgel zu genießen.



## Welchen Einfluss hat die Architektur darauf?

**Fischer:** Die Kirche wurde in den Jahren 1857 bis 1860 von dem bedeutenden preußischen Baumeister Friedrich August Stüler im klassizistischen Stil erbaut. Die zurückhaltende Farbauswahl und besondere Beleuchtung bringen die Eigenschaften seiner auch von italienischen Vorbildern inspirierten Architektur uneingeschränkt zur Geltung.

**Könemund:** Die ursprüngliche Bauaufgabe bei der Errichtung der Kirche bestand darin, diese in eine innerstädtische Häuserzeile einzubinden. Stülers Lösung, eine Kirche mit Seitenschiffen und dem hohen Mittelschiff zu bauen, sorgt beim Betreten der Kirche für ein besonderes Raumerlebnis.

## Worauf können sich die zukünftigen Besucher der Kirche freuen?

**Fischer:** Der in die Jahre gekommene Altanstrich strahlt in neuem Glanz. Der Einbau hochmoderner Aktivlautsprecher hat eine deutliche Verbesserung des Klang- und Höreindrucks von Musik und Sprache zur Folge. Durch die neue, dimmbare LED-Beleuchtung in der Kirche können verschiedene Stimmungen erzeugt werden. Insgesamt können über das Steuerungstafel in der Sakristei 24 unterschiedliche Lichtszenarien eingespielt werden. Sowohl in der Kirche als auch in den Räumen des Garderobenhauses steht jetzt ein flächendeckendes WLAN-Netz zur Verfügung. Im Eingangsbereich wurden moderne barrierefreie Toilettenanlagen mit Behinderten-WC errichtet. Durch den Verzicht auf die in den 80er Jahren eingebauten Besprechungs-

räume im Garderobenbereich des Erdgeschosses konnte das ursprüngliche, großzügige Entrée wiederhergestellt werden. Es kann nun in den Veranstaltungspausen als Lounge-Bereich genutzt werden. Auch für kleinere Lesungen oder Feiern können diese Bereiche separat genutzt werden.

**Könemund:** Neben dem neuen Anstrich und einer verbesserten, barrierefreien Nutzung werden die neue Akustik und die Lichtgestaltung eine Aufwertung für die Gottesdienste und Veranstaltungen mit sich bringen.

## Wer war alles an diesem Projekt beteiligt, und wie war die Zusammenarbeit?

**Kress:** Restaurierung und Umbau der Trinitatiskirche waren eine ganz besondere Aufgabe. Das hat von allen im Team Beteiligten ein großes Engagement vorausgesetzt, dessen Ergebnis nun zu sehen ist. Mein besonderer Dank gilt den direkt vor Ort beteiligten Vertretern des Bauherrn unter Vorsitz des Stadtsuperintendenten, Herrn Dr. Seiger; dem Veranstaltungsleiter, Herrn Spieler, und dem Küster, Herrn Librizzi, die zu fast jeder Zeit kompetente Ansprechpartner waren. Dem Leiter des Kölner Amtes für Denkmalpflege, Herrn Dr. Werner, sei für die gute Zusammenarbeit gedankt. Ebenso Herrn Conzelmann für die landeskirchliche Bauberatung sowie dem Arbeitskreis Trinitatiskirche, und nicht zuletzt natürlich den Fachplanern und ausführenden Firmen. Durch sie alle konnte das gemeinsame Ziel in dieser Form erreicht werden.



Entrée zum Garderobenhaus der Trinitatiskirche

## Arbeiten an der Trinitatiskirche



## Kirche und Kulturraum

Im Gespräch mit Wolf-Rüdiger Spieler

Der „protestantische Dom“ wird vom Evangelischen Kirchenverband Köln und Region als Kultur- und Veranstaltungskirche vielfältig genutzt und ist als Konzertstätte in der Kultur- und Kunstszene weit über die Grenzen Kölns hinaus bekannt. Der Programm- und Organisationsleiter Wolf-Rüdiger Spieler konzipiert und gestaltet das gesamte Konzert- und Veranstaltungsprogramm. Im Auftrag des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region lädt er Künstlerinnen, Künstler und Veranstalter in die Trinitatiskirche zu Köln ein und ist zugleich Ansprechpartner für alle externen Termin- und Nutzungsanfragen.

### Warum eignet sich gerade die Trinitatiskirche so gut für Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen?

Es sind sicher mehrere Faktoren, die dazu beitragen, dass sich ein Kirchenraum gut als Veranstaltungsort für Konzert und Kultur eignet. Das beginnt mit der passenden Infrastruktur für Musiker und Künstler, geht weiter über eine geeignete, die Musik fördernde Akustik, und sicher ist auch der atmosphärische Gesamteindruck entscheidend für die Attraktivität einer Konzert- und Veranstaltungskirche. Diese drei Dinge wirken in der Trinitatiskirche gut zusammen.

### Wie würden Sie die Atmosphäre der Trinitatiskirche beschreiben? Hat sich diese nach den Sanierungsarbeiten verändert, und wenn ja, in welcher Hinsicht?

Tritt man vom Straßelärm rund um den Heumarkt in die Trinitatiskirche ein, umfängt einen augenblicklich eine andere, beinahe himmlische Welt. Der Blick des Betrachters kann vom Mittelschiff über die Emporen in den Altarraum und rückwärts

zur großen Orgel schweifen und die eindrucksvolle Höhe des Kirchenbaus wahrnehmen. Das Ohr kann die besondere Stille genießen und vernimmt den Kontrast zur lauten Außenwelt. Diese Atmosphäre der Sammlung und der Ruhe hat etwas Inspirierendes und überträgt sich auf die Menschen, Ausführende wie Zuhörende, die bei uns zu Gast sind. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten haben dem klassizistischen Raum gutgetan – der weiß gestrichene Raum, die frischen, hellen Fenster und das neue LED-Lampen-Design fördern seine Wirkung natürlich sehr.

### Haben die Sanierungsarbeiten auch Einfluss auf die Akustik?

Erstaunlicherweise ja. Die Akustik der Trinitatiskirche war stets sehr gut. Viele Chöre, unter anderem der WDR-Chor, und weitere professionelle Ensembles wie auch viele Solisten aus dem In- und Ausland, die ich in unsere Orgelkonzertreihe eingeladen habe, haben das stets betont. Nun ist durch den neuen Anstrich der Nachhall nochmals etwas länger geworden, was vor allem

der Orgelmusik sehr guttut. Der Grund dafür ist, dass die Decken unter den Emporen und über den Seitenschiffen durch den Farbauftrag etwas von ihrer schallabsorbierenden Wirkung verloren haben. Der Raumklang ist wieder der, den der Architekt Friedrich August Stüler 1860 vorgesehen hatte.

### Was erwarten die Besucherinnen und Besucher zukünftig, wenn sie eine Kulturveranstaltung in der Trinitatiskirche besuchen?

### Welche Veränderungen werden sie bewusst wahrnehmen?

Neben dem denkmalgeschützten Kirchenraum betrifft die größte Veränderung das Garderobehaus. Hier wurde zunächst der Zustand von 1960 rekonstruiert. Einige Besprechungsräume wurden zurückgebaut, sodass wieder das großzügige Foyer entstanden ist, das die Erbauer geplant hatten, und unser Publikum sich vor und nach den Konzerten und in den Pausen wieder gut bewegen kann. Die barrierefreien neuen





Toilettenanlagen wurden optisch geschickt ins Foyer integriert. Schließlich haben wir unsere Hofeinfahrt verbreitert, sodass man bequem ein- und ausfahren kann: ein Pluspunkt, den etwa behinderte Menschen oder unsere Zulieferer besonders zu schätzen wissen werden.



**Inwieweit wird das neugestaltete Garderobehaus zukünftig genutzt?**

**Welche neuen Möglichkeiten bietet es?**

Natürlich werden wir den großzügigen Raum nutzen, um die Möglichkeiten für ein attraktives Catering in den Konzertpausen zu erweitern. Dann kann ich mir dort auch Lesungen, kleinere Diskussionsrunden oder Besprechungen gut vorstellen – Veranstaltungsformate eben, für die die Kirche selbst zu groß wäre.

**Wie sehr waren Sie in die Planungen einbezogen?**

**Wie war die Zusammenarbeit mit der ASG?**

Dem tatsächlichen Umbau 2020 ging eine mehrjährige Phase der Bestandsaufnahme und der Planung voraus. Hier war ich als Programm- und Organisationleiter der Trinitatiskirche von Anfang an eng eingebunden. Neben vielen Besprechungen mit den zuständigen Herren von der ASG fanden regelmäßig Termine mit Vertretern der Denkmal-

pflege, Statikern, den beteiligten Firmen oder auch den Mitgliedern des Arbeitskreises Trinitatiskirche statt. Die Kommunikation war ganz ausgezeichnet, freundlich, wertschätzend und stets daran orientiert, diesen besonders wertvollen evangelischen Kirchenraum in Köln angemessen zu sanieren, umzubauen und für die nächsten Jahrzehnte „fit“ zu machen. Wenn ich so sah, wie sehr die Mitarbeiter der ASG auf unsere Wünsche eingingen und vieles möglich gemacht haben, habe ich oft gedacht: „Für mich ist ein ganzes Jahr lang Weihnachten.“ Und ich bin nach wie vor beeindruckt, dass die ASG das Bauprojekt trotz Corona zeitgerecht und im Rahmen des geplanten Budgets fertiggestellt hat.

**Welche Auswirkungen hatten die Corona-bedingten Absagen der Kulturveranstaltungen in der Trinitatiskirche, nicht allein im Kulturbereich, sondern auch im religiösen Kontext?**

Seit der Wiedereröffnung der Kirche im Dezember ist leider das meiste von dem, was wir an Veranstaltungen geplant hatten, Corona-bedingt ausgefallen. Das war und ist sehr traurig, und ich muss damit rechnen, dass diese Situation noch bis weit in das Jahr 2021 anhält. Es gibt aber auch Lichtblicke. Ich spüre schon, dass die Kölner Kulturszene – da schließe ich die Ausführenden ebenso ein wie das Publikum – mittlerweile doch sehr ausgehungert ist nach Kultur und Musik. Allerorten warten die Menschen ungeduldig darauf, wieder qualitätsvolle Musik live zu hören. In den gottesdienstlichen Formaten, also bei unseren Orgelverspern oder in der Osternacht, ist deutlich zu spüren, dass die Kirchenmusik noch einmal mehr geschätzt wird als oftmals früher.

## 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. „Im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln“ wollten sie etwas gegen die Wohnungsnot in der zerstörten Stadt tun.

Über mehrere Jahrzehnte hat der Mietwohnungsmarkt in Deutschland bemerkenswert ausgeglichen funktioniert, ehe viele der 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 2020 noch rund 39 % des Wohnungsbestandes von ASG und Grube & Räther GmbH (GuR) öffentlich gefördert, bei einem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in ganz Köln von insgesamt nur rund 7 %. Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die Vermietung an Menschen ab 60 Jahren, also jene Bevölkerungsgruppe, die in den kommenden Jahren von einer Verschlechterung ihrer Einkommensverhältnisse besonders betroffen sein dürfte.

Bestandsübersicht	ASG	GuR	Gesamt
freifinanzierte Wohnungen	892	26	918
freifinanzierte Seniorenwohnungen	156		156
öffentlich geförderte Wohnungen	126		126
öffentlich geförderte Seniorenwohnungen	550		550
davon besondere soziale Wohnformen und Wohngruppen (rd. 4.200 m²)	15	7	22

## Unser Auftrag im Sinne der Diakonie

Den Auftrag unserer Gesellschafter können wir am besten mit Menschen erfüllen, deren Fähigkeiten, Können und individuelle Persönlichkeit wir anerkennen und schätzen und für die wir als Arbeitgeber soziale Verantwortung übernehmen. Die tägliche Zusammenarbeit zeigt, dass unsere Beschäftigten die soziale Grundausrichtung von ASG und GuR mittragen und als sinnstiftend für ihr persönliches berufliches Engagement wahrnehmen.

Die Teams in den unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen identifizieren sich mit unseren sozialen Unternehmenszielen und arbeiten 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 und werden sie unter dem programmatischen Titel „Perspektive(n) 2030“ fortschreiben.

Grundlagen 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.

## Hausverwaltung

Zur 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. 1.750 eigenen Wohnungen im Unternehmensverbund von ASG und GuR standen 905 Wohnungen gegenüber, die die ASG in 2020 für evangelische Kirchengemeinden oder private Eigentümer verwaltet hat.

Unsere Dienstleistungen rund um die Immobilie haben wir bei unserer Tochtergesellschaft GuR angesiedelt. Durch die intensive Kommunikation zwischen ASG und GuR ist sichergestellt, dass die jeweils beteiligten Fachbereiche kundenorientiert zusammenarbeiten.

## Dienstleistungen

**Grube & Rätter GmbH – die Servicetochter der ASG**

Seit ihrem Erwerb vor über 10 Jahren haben wir die GuR konsequent als Serviceunternehmen für immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen ausgerichtet.

## Garten- und Baumpflegeservice

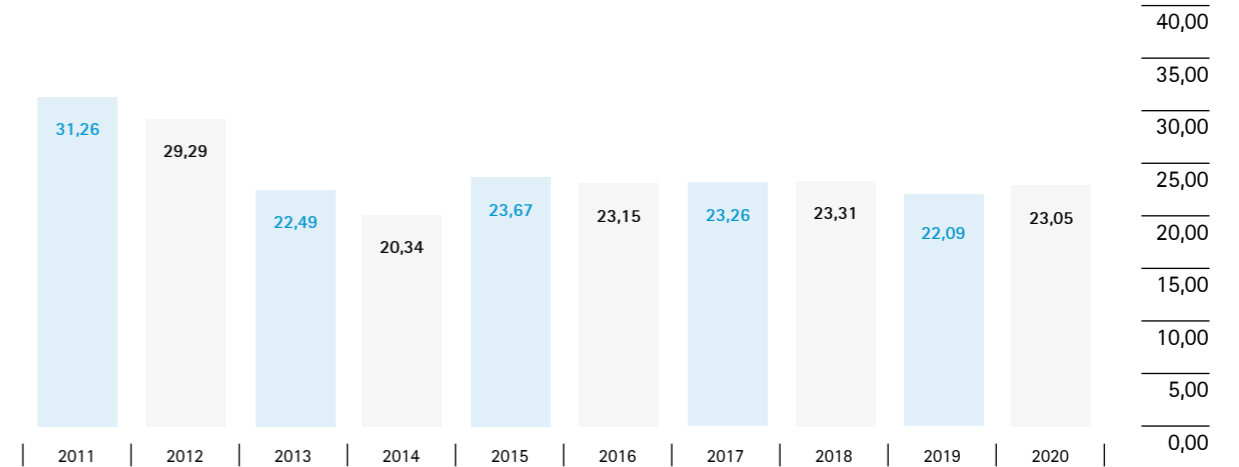
In einem ersten Schritt erfolgte bei der GuR der Aufbau eines Garten- und Baumpflegebetriebes. Insgesamt sind dort heute vier Mitarbeiter im Gartenbereich und drei professionelle Baumpfleger tätig.

Die ASG verfügt im eigenen Bestand über großzügige Grünflächen. Dies ist eine besondere urbane Qualität unserer in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts ursprünglich mit öffentlicher Förderung erbauten Wohnanlagen. Rund ein Drittel der Leistungen im Garten- und Baumpflegebereich entfällt auf den Bestand anderer Immobilienunternehmen. Dazu kommen Pflege- und Wartungsarbeiten im Grünflächen- und Baumbestand evangelischer Kirchengemeinden und des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region.

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

Weil unsere Auftraggeber die hohe Qualität seiner Arbeit zu schätzen wissen, ist der Garten- und Baumpflegebetrieb über Monate hin ausgebucht.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2011 – 2020 in €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche



## Hausmeisterservice

Die strategische Überlegung, unsere immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen in einer Hand zusammenzufassen, war der Grund dafür, dass die ASG in 2012 ihren gesamten Hausmeisterservice einschließlich aller in diesem Geschäftsfeld haupt- und nebenberuflich tätigen Kräfte auf die GuR übergeleitet hat.

Hausmeister- und Winterdienste erbringt die GuR 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 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 GuR. Pate stand dabei der Wunsch, Instandhaltungsarbeiten im ASG-Konzern in gewohnter Qualität 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 „Malarbeiten“ erweitert.

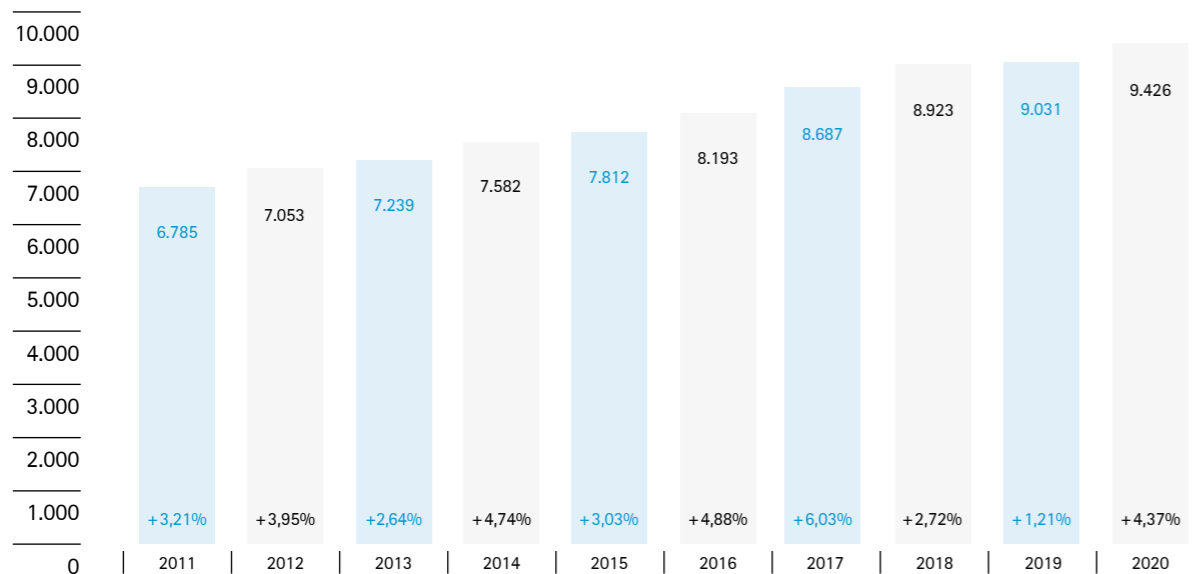
## Reinigungsservice

Die Sauberkeit im Haus ist ein maßgeblicher Wohlfühlfaktor für unsere Mieterinnen und Mieter. Weil das Reinigungsgewerbe wie viele andere stundenintensive Tätigkeiten anfällig ist für schwierige Arbeitsbedingungen und prekäre Arbeitsverhältnisse, haben wir den Reinigungsservice in unseren Häusern als vierte Dienstleistungssparte bei der GuR angesiedelt, statt diese Arbeiten zuzukaufen. Mittlerweile beschäftigen wir dort fünf Reinigungsfachkräfte in Vollzeit und mehrere Teilzeitkräfte, auch auf Minijobbasis.

## Sozialmanagement

Das Sozialmanagement der ASG war in 2020 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, die bei uns wohnen, ein sicheres Zuhause zu bieten, mit Leben gefüllt wird. Gefördert haben wir diese wichtige Aufgabe in 2020 mit 107 T€ aus unserem Vermietungsergebnis.

Sollmieten 2011 – 2020 in T€ Bestand und Neubau



Aufgrund der Corona-Einschränkungen konnten die Projekte, die den Menschen in unseren Seniorenwohnungen sonst Abwechslung, Spaß, Bewegung und soziale Kontakte mit ihren Nachbarn und den Menschen im Quartier ermöglichen, leider nicht oder nur in sehr eingeschränktem Umfang stattfinden. Unser Sozialbericht 2020 gibt einen Überblick über die Arbeit des SoMa-Teams unter diesen schwierigen Bedingungen. 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](http://www.asg.koeln) auch zum Download bereitsteht.

## Unser soziales Engagement

### 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 für die Realisierung von sozialen Wohnprojekten die richtige Adresse

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.

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



Das Garten- und Baumpflegeteam von GuR sorgt bei der ASG für ökologische und klimafreundliche Grünflächen.



AntoniterStärktGemeindeleben – Projekt Kinderstadt Kartause

Viele unserer Kunden und Geschäftspartner sind der Anregung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nachgekommen und haben insgesamt 4.000 € für das Projekt „Viadukt“ gespendet, das Frauen und Männern, die in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe leben, wieder zu einem eigenen Zuhause verhelfen will. „Viadukt“ gibt es seit 2017. Es ist ein Kooperationsprojekt des Diakonischen Werks Köln und Region gGmbH, des Sozialdienstes Katholischer Frauen e.V. Köln und des Sozialdienstes Katholischer Männer e.V. Köln in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und deren Jobcenter. Seit Ende 2019 wird das Projekt im Rahmen der NRW-Landesinitiative „Endlich ein ZUHAUSE!“ gefördert.

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. In der Vergangenheit hatten wir bereits das Diakoniehause Saliering mit größeren Spenden gefördert.

Auch unabhängig von besonderen Anlässen oder Terminen unterstützt die ASG soziale Projekte und Anliegen bedarfsweise mit Einzelspenden.

### Patenschaften

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



Wohnen ist ein Menschenrecht – deshalb ist die ASG Mitglied und Förderer der DESWOS als Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit ([www.deswos.de](http://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.

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

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



Ihre Spende kommt an!

### Ungewöhnliche Zeiten erfordern unkonventionelle Hilfe

In den DESWOS-Projektländern in Afrika, Asien und Lateinamerika gibt es meist nur sehr schwache Gesundheitssysteme. Viele Menschen sind durch Mangelernährung und Krankheiten ohnehin geschwächt. Das Corona-Virus, das sich im vergangenen Jahr weltweit ausbreitete, traf sie ungeschützt. Menschen verloren wegen der Ausgangssperren ihre Arbeit und damit ihre Existenzgrundlage. Staatliche Unterstützungen gab es kaum. Die Armut verstärkte sich, viele Menschen hungerten. Die Projektpartner und die DESWOS stellten sich auf die veränderte Situation ein. Die Projektarbeit musste nur vorübergehend und auch nur zu Teilen in wenigen Ländern ausgesetzt werden.



Corona-Lebensmittelhilfe in Südafrika



Gemeindeentwicklung Mirazul del Llano – Maurerausbildung

### Afrika: KiTa-Förderung Südafrika

Gemeinsam mit Matchbox e.V. fördert die DESWOS seit 2011 die Sanierung von Kindertagesstätten in der Township Mfuleni nahe Kapstadt. Im Jahr 2020 ermöglichte dies ein Ernährungs-Programm für 510 KiTa-Kinder, ihre Familien und die Betreuerinnen, die schwer von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie betroffen waren. Finanziert wurden Lebensmittelpakete mit Reis, Linsen, Bohnen, Fischkonserven und anderen nahrhaften Lebensmitteln sowie einem Stück Seife. Mit den Nahrungsmitteln wurden insgesamt 28.560 Mahlzeiten gesichert.

### Afrika: Hilfe für Bürgerkriegswitwen im Südsudan

Bürgerkriegswitwen im Südsudan erhalten über das DESWOS-Projekt in der Landeshauptstadt Juba ein einfaches Haus mit Toilette für sich und ihre Familien.

### Lateinamerika: Existenzen sichern in Mirazul del Llano, Nicaragua

Die Bewohner der ländlichen Gemeinde Mirazul del Llano leben in großer Armut und in prekären Wohnverhältnissen. Viele sind finanziell abhängig von der Arbeit in Kleiderfabriken und dem spärlichen Ertrag als Kleinbauern.

Gemeinsam mit der Partnerorganisation SofoNic fördert die DESWOS ein umfassendes Projekt zur Gemeindeentwicklung, an dem alle Dorfbewohner beteiligt sind. Zur besseren Versorgung mit Wasser werden Sammel tanks errichtet und Leitungssysteme hergestellt, bestehende Häuser saniert oder durch Anbauten vergrößert. Die sanitären Bedingungen der Menschen werden geprüft, Toiletten und Waschräume je nach Bedarf saniert und erneuert. 20 Lehrlinge, darunter erstmals auch zwei weibliche, absolvieren eine duale Maurerausbildung und erwerben ihre praktischen Fertigkeiten auf den Baustellen des Projekts.

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH  
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

# Jahresabschluss 2020



## 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 Gesellschaftsvertrag 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 Wohnungsversorgung 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 immobilienwirtschaftliche und architektonische Verwaltungs-, Beratungs-, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen einschließlich Bauherrenbetreuung,
- ▶ durch den Bau, die Beschaffung, die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Wohnungen,
- ▶ durch die Errichtung von Kindergärten, sozialen Wohngruppen, Pflegeeinrichtungen und Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen
- ▶ sowie ergänzend durch ein aktives Sozialmanagement im freifinanzierten und öffentlich geförderten Seniorenwohnungsbereich.

Die ASG ist Konzernmutter in einer steuerlichen Organschaft mit ihrem Tochterunternehmen

Grube & Räther GmbH (GuR), die in ihrem Dienstleistungsbereich vornehmlich Dienstleistungen rund um die Immobilie erbringt. Ein Konzernabschluss muss auf Grund der Inanspruchnahme der größenabhängigen Befreiung nicht aufgestellt werden.

## Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2020 führte zu einem Jahresüberschuss von rd. 900 T€ gegenüber 766 T€ im Vorjahr. Der Jahresüberschuss liegt damit um 570 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2020 prognostizierten Ergebnis von 330 T€.

Das Betriebsergebnis belief sich auf 571 T€ (Vorjahr: 874 T€) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 303 T€ vermindert.

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 107 T€ (Vorjahr: 87 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.

## Gesamtwirtschaftliche Lage und wirtschaftliches Umfeld

### Auswirkungen der Corona-Pandemie

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 2020 bestand bei der Gesellschaft – entsprechend dem Wohnungsmarkt in der Region Köln insgesamt – wie in den Vorjahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Allerdings führten die Ausbreitung des Corona-Virus und die zu seiner Bekämpfung durch die Bundesregierung, die Landesregierungen und die Kommunen ergriffenen Maßnahmen zu verzögerten Abläufen bei der Neuvermietung von Wohnungen, was sich in einer erhöhten durchschnittlichen Leerstandsquote niedergeschlagen hat.

Am 31.12.2019 hatte die Regierung der Volksrepublik China die WHO erstmals über das Auftreten einer neuen Erkrankung informiert. Am 20.01.2020 räumte China ein, dass das SARS-CoV-2-Virus von Mensch zu Mensch übertragen werden kann. Am 30.01.2020 erklärte die WHO den Ausbruch der Erkrankung zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite und rief die Infektion am 11.03.2020 zur Pandemie aus.<sup>1</sup> Die erste Erkrankung in Deutschland wurde am 27.01.2020 in Bayern festgestellt. Der erste Corona-Fall in Nordrhein-Westfalen wurde am 26.02.2020 bestätigt.<sup>2</sup> Am 25.03.2020 beschloss der Bundestag ein Gesetz, mit dem „eine epidemische Lage von nationaler Tragweite“ ausgerufen wurde. Diese gilt vorläufig weiter bis zum 30.06.2021. Damit einhergehend wurden u.a. die Regelungsreichweite des Infektionsschutzgesetzes und insoweit auch die Gestaltungsbefugnisse der Exekutive wiederholt erweitert.<sup>3</sup>

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland als allgemeiner Bezugsrahmen für Tätigkeit und Fortentwicklung der Gesellschaft hat sich in 2020 gegenüber den Vorjahren deutlich eingetrübt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt im Vergleich zu 2019 um 5,3 % ab (Vorjahr: +0,6 %). Preisbereinigt ergibt sich eine Veränderung von -4,9 % verglichen mit -6,6 % im Euroraum insgesamt. Dabei fällt der Rückgang der Wirtschaftsleistung in den Mitgliedsländern sehr unterschiedlich aus und reicht von 0,8 % in Litauen bis zu 11,0 % in Spanien. (In Schweden, das nicht zum Euroraum gehört und eine alternative Corona-Politik betreibt, schrumpfte die Wirtschaftsleistung um 2,8 %.)

Setzt man das BIP ins Verhältnis zur Zahl der Erwerbstätigen, ist die Entwicklung der Produktivität in Deutschland bereits seit 2018, also schon vor Ausbruch der Corona-Pandemie, negativ (2018: -0,1 %; 2019: -0,3 %; 2020: -3,9 %). Die Inflationsrate betrug in 2020 für Deutschland 0,4 % und lag damit geringfügig höher als im Euroraum insgesamt mit 0,3 %, wobei in acht Euroländern eine negative Preisentwicklung, also Deflation, zu beobachten war (dies betraf u.a. Griechenland mit -1,3 % und Spanien mit -0,3 %).<sup>4</sup>

## Konjunkturausblick 2021

Angesichts des global und national weiterhin anhaltenden Infektionsgeschehens, das die baldige wirtschaftliche Erholung in Deutschland und der Welt in Frage stellt, hat der Sachverständigenrat der Bundesregierung seine Prognose für die deutsche Konjunkturbelebung in 2021 von +3,7 % (Stand November 2020) auf +3,1 % (Stand März 2021) abgesenkt. Das liegt etwas höher als die Erwartungen von Bundesbank und Bundesregierung (jeweils +3,0 %).<sup>5 6</sup> Die Inflationsrate wird aus Sicht des Sachverständigenrats deutlich anziehen und im Jahresmittel 2021 in Deutschland rd. 2,1 % erreichen.<sup>7</sup>

Eine vollständige Erholung der Wirtschaft in Deutschland und der Welt auf das Niveau vor Ausbruch der Pandemie dürfte nach Meinung von Experten erst ab 2025 erfolgen, und steht nicht nur unter dem Vorbehalt einer Bewältigung der Corona-Pandemie, sondern auch unter den Vorzeichen zunehmender politischer und wirtschaftlicher Spannungen zwischen den beiden Supermächten USA und China.

Die Fortdauer des Infektionsgeschehens und die zu seiner Bewältigung ergriffenen Maßnahmen lassen insoweit auch für das Geschäftsjahr 2021 Risiken erwarten, die den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft negativ beeinflussen könnten, wengleich die Wohnungswirtschaft in Deutschland ähnlich der Bauwirtschaft in 2020 trotz anfänglich gegenteiliger Befürchtungen von der gesamtwirtschaftlichen Krise deutlich weniger betroffen war als andere Sektoren.<sup>8</sup> Im Rahmen einer sorgfältigen kaufmännischen Risikoeinschätzung ist dennoch nicht auszuschließen, dass Mietrückstände anwachsen, Mieterhöhungspotenziale sich reduzieren und bereits erreichte Mietniveaus wieder zurückgehen könnten. Verzögerungen bei der Neuvermietung und der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sind bei der Gesellschaft Corona-bedingt in 2020 in gewissem Umfang eingetreten und auch für 2021 zu befürchten.

Zu den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft gehören die von der Bundesregierung entweder bereits umgesetzten oder weiter vorangetriebenen

Änderungen im Miet- und Umweltrecht einschließlich der neu eingeführten CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die für den Sektor Wohnungswirtschaft von erheblicher Kostenrelevanz sind.

## Regionalmarkt Köln

Am 31.12.2020 lebten in Köln 1.088.040 Menschen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz (Vorjahr: 1.091.819; Abnahme: 3.779). Die Zahl der privaten Haushalte hat sich in 2020 leicht von 564.841 um 132 (Vorjahr: 581) auf 564.973 erhöht.<sup>9</sup> Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung weicht damit marginal von dem für 2020 prognostizierten Bevölkerungsstand laut 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.<sup>10</sup>

Die innerstädtischen Umzüge haben in 2020 erneut um fast 7 % (Vorjahr: rd. 5 %) auf 60.445 (Vorjahr: 64.791) abgenommen. In 2010 hatten noch 79.619 Personen innerhalb Kölns ihre Wohnung gewechselt. Die geringe Zahl von Binnenumzügen und der geringe Wohnungsleerstand in Köln sind Indikatoren dafür, dass der Kölner Wohnungsmarkt von hoher Wohnungsnachfrage bei geringem Wohnungsangebot geprägt ist. Davon betroffen sind insbesondere Bevölkerungsschichten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. In diesem Wohnungsmarktsegment ist die Gesellschaft überwiegend tätig.

Dabei zeigt sich die Bedeutung einer sozialverträglichen Mietpreisgestaltung. Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen mussten im Schnitt 39,9 % ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. Im freifinanzierten Wohnungsbau lag diese Quote bei 32,4 %. Immerhin 12,4 % der Kölner Mieter hatten eine Mietbelastungsquote

von 40 % bis 50 %, bei 13,3 % lag sie sogar höher als 50 %. Aufgeschlüsselt nach Erwerbsgruppen betrug sie bei Rentnern im Durchschnitt 38,8 %, bei Alleinerziehenden 47,4 % und bei Arbeitslosen 51,0 %.<sup>11</sup> Dies unterstreicht, welche Bedeutung der immer noch hohe Anteil an preisgebundenen Wohnungen (39,2 %) bzw. öffentlich geförderten Seniorenwohnungen (31,9 %) bei der ASG für den sozialen Frieden am Wohnungsmarkt hat. In Köln insgesamt betrug der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen nur rd. 6,9 %.

Die von der ASG angebotenen Wohnungstypen weisen entsprechend ihren Baualterklassen funktionale, aber moderate Flächenzuschnitte auf und korrespondieren deshalb in ihrer Mengenverteilung gut mit der Haushaltsstruktur in Köln. Sie entsprechen damit auch unter Kostengesichtspunkten den Bedürfnissen von Haushalten mit eher geringen bis mittleren Einkommen. In Köln lebten 2020 rd. 78 % der Bevölkerung in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten. Am Wohnungsmix der ASG haben die Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, die für diese Nachfragegruppe interessant sind, einen Anteil von rd. 94 %. Der Anteil von Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen liegt bei rd. 65 %. Die Drei-Zimmer-Wohnungen (rd. 28 %) sind bereits auch für größere Haushalte interessant. Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen machten rd. 6 % unseres Wohnungsbestandes aus und stehen einem Anteil von Haushalten in Köln mit 4 oder mehr Personen von etwa 12 % gegenüber.

## Geschäftstätigkeit

### Bewirtschaftung von eigenen Mietobjekten

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

#### Bestand ASG

2020	2019	
1.724	1.710	Mietwohnungen
2	2	Gästewohnungen
27	27	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
391	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 1.724 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2020 wie folgt:

- 126 Sozialwohnungen
- 550 Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)

#### 1.048 freifinanzierte Wohnungen

Die bewirtschaftete Wohnfläche betrug 101.751 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 100.201 m<sup>2</sup>), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 108.785 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 107.166 m<sup>2</sup>). In der Wohn- und Nutzfläche sind die Flächen der Gemeinschafts- und Sozialräume sowie Gästewohnungen und der in den Wohnanlagen befindlichen Büros der Hausmeister und des Sozialmanagements mit enthalten.

### Verwaltung von Immobilien Dritter

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

### Vermögen verbundener Unternehmen

2020	2019	
26	26	Mietwohnungen
4	4	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
31	31	Stellplätze

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

2020	2019	
240	240	Mietwohnungen
5	5	Pfarr- und Küsterwohnungen
1	1	Kirchen
6	5	Gemeindezentren
30	31	Sonstige Einheiten (Alten-tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugendheim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
150	151	Garagen und Stellplätze

### Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2020	2019	
643	834	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
60	68	Gewerbliche und Sonstige Einheiten
967	1.238	Garagen und Stellplätze

### Verkauf und Ankauf von Mietwohnungen

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2020 standen 5 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Ostheim, Köln-Longerich und Köln-Weiden zum Verkauf. In 2020 wurden keine Veräußerungen getätigt.

<sup>1</sup> Chronologie zur Ausbreitung des Corona-Virus beim Regionalbüro der WHO, [www.euro.who.int/de](http://www.euro.who.int/de)

<sup>2</sup> Corona-Sonderseite des Bundesgesundheitsministeriums, [www.bundesgesundheitsministerium.de/coronavirus](http://www.bundesgesundheitsministerium.de/coronavirus)

<sup>3</sup> Pressemitteilung des Bundesrates vom 30.03.2021, Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 12, S. 370 – 380

<sup>4</sup> Datenportale des Statistischen Bundesamtes unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) und der EU unter [ec.europa.eu/eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat)

<sup>5</sup> Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 27.01.2021, [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)

<sup>6</sup> Turnusmäßige Projektion der Bundesbank vom Dezember 2020, [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

<sup>7</sup> Jahrgutachten 2020/21 und Mitteilung vom 17.03.2021 des Sachverständigenrats, [www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de](http://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de)

<sup>8</sup> Datenportal des Statistischen Bundesamtes unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>9</sup> Vorläufige Angaben des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik; dies betrifft auch die Angaben zu den Binnenumzügen.

<sup>10</sup> Kölner Statistische Nachrichten 04/2019, Bevölkerungsprognose für Köln 2018 bis 2040

<sup>11</sup> Kölner Statistische Nachrichten 11/2020 – Mietbelastung in Köln, Zahlen basierend auf Erhebungen aus 2016

## Anlagevermögen:

In 2020 wurden weder Veräußerungen noch Ankäufe getätigt.

## Umsatz- und Nachfrageentwicklung

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2020 um rd. 513 T€ (Vorjahr: 448 T€) gestiegen.

Während die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 371 T€ zulegen konnten, ergab sich bei den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit eine Verbesserung um 170 T€. Demgegenüber sind die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um 29 T€ zurückgegangen.

Die Erlöse aus Sollmieten haben sich um 375 T€ erhöht. Von der Erhöhung entfallen rd. 13 T€ auf die Neuvermietung eines Objektes nach umfassender Modernisierung in Köln-Riehl und weitere 129 T€ auf die Erstvermietung eines Neubauobjektes in Köln-Heimersdorf. Aufgrund der Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind die Mieten im öffentlich geförderten Bereich um 45 T€ gestiegen; in dieser Anpassung sind Mietsenkungen von 15 T€ aufgrund von Umschuldungen öffentlicher Mittel bereits enthalten. Im freifinanzierten Bereich schlagen die unterjährigen Mieterhöhungen und die Anpassung der Mieten bei Neuvermietungen mit 73 T€ zu Buche. Weitere 115 T€ ergeben sich aus der ganzjährigen Auswirkung von Mietanpassungen des Vorjahres. Davon entfallen 64 T€ auf die Kindertagesstätte Rösrath.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 134 T€ (Vorjahr: 106 T€) ausgewiesen werden, von denen rd. 89 T€ (Vorjahr: 79 T€) auf Mietwohnungen und 13 T€ (Vorjahr: 11 T€) auf Mitarbeiterrabatte entfallen.

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 und der Zuführung zu den Wertberichtigungen auf Forderungen an Mieter ist eine Erhöhung um rd. 7 T€ von 151 T€ auf 158 T€ zu verzeichnen. Hierin enthalten sind Zuführungen auf Einzelwertberichtigungen in Höhe von 11 T€.

## Vermietungssituation

Die Zahl der Kündigungen im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich auf 153 (Vorjahr: 143). Die Fluktuationsquote insgesamt lag damit in 2020, bezogen auf den Mietwohnungsbestand ohne Gästewohnungen von 1.724 Einheiten am Bilanzstichtag, mit 8,9 % höher als im Vorjahr (8,4 %).

Von den Kündigungen entfallen 111 Fälle auf die Mieterseite (Vorjahr: 137). Damit sank die Quote der mieterbedingten Fluktuation von 8,0 % auf 6,4 %. Hierbei ist der nach wie vor hohe Anteil der Seniorenwohnungen am gesellschaftseigenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen. Die Zahl der sterbefallbedingten Kündigungen war deutlich rückläufig. Sie lag mit 33 Fällen zwar noch über dem an den Bestandszahlen gewichteten Median der Jahre 2008 bis 2018 (28 Fälle), aber um fast 38 % unter dem Vorjahreswert (53 Fälle). Im zweiten Halbjahr 2020 sind 10 Sterbefälle zu verzeichnen, was für diesen Zeitraum der drittniedrigste Wert seit 2008 ist und signifikant unter dem Mittelwert der Jahre 2008 bis 2018 liegt (15 Fälle).

Die Neuvermietungsquote 2020, bei der wir das Datum der Vertragsschreibung zugrunde legen, betrug bei 131 (Vorjahr: 131) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen rd. 7,6 % (Vorjahr: 7,7 %).

In 2020 standen 27 Wohnungen (Vorjahr: 22) länger als 3 Monate leer. Am Bilanzstichtag standen 16 Wohnungen (Vorjahr: 20) leer, was rd. 0,93 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 1,17 %), davon 6 Wohnungen (Vorjahr: 7) länger als 3 Monate. Diese Leerstände waren bis auf einen Fall durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedingt, die sich auch aufgrund von pandemiebedingten Kapazitätsengpässen der beauftragten Firmen länger als vorgesehen hingezogen haben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes waren davon 4 Wohnungen bereits wieder vermietet.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,64 % (Vorjahr: 1,36 %). Bereinigt um den gewollten Leerstand in Folge von Bestandsmodernisierungen und den Anlaufleerstand bei der Erstvermietung eines Neubauprojektes, verbleibt eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1,20 % gegenüber 1,10 % im Vorjahr.

## Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden rd. 3.361 T€ (Vorjahr: 9.610 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 3.194 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, im Wesentlichen auf folgende Projekte:

- 1.204 T€** Neubau Lebensbaumweg, Köln-Heimersdorf
- 503 T€** Stammheimer Str., Köln-Riehl
- 420 T€** Neubau Martin-Luther-Str., Köln-Esch
- 343 T€** Wertverbesserung Georg-Kaiser-Str./ Alfred-Döblin-Str., Köln-Bocklemünd
- 262 T€** Neubau Hauptstr., KiTa Rösrath
- 135 T€** Neubau Ruwerstr., Erftstadt-Gymnich
- 134 T€** Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling
- 75 T€** Bauvorbereitungskosten diverser Projekte
- 118 T€** Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte

In 2021 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 6.459 T€ (Vorjahr: 5.956 T€) investiert werden. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- 3.000 T€** Neubau Martin-Luther-Str., Köln-Esch
- 1.700 T€** Neubau Ruwerstr., Erftstadt-Gymnich
- 1.500 T€** Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling
- 75 T€** Nachträgliche Herstellungskosten Lebensbaumweg, Köln-Heimersdorf
- 184 T€** Modernisierung Stammheimer Str., Köln-Riehl

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

## Grundstücksgeschäfte

Für 2021 ist der Erwerb eines Grundstücks in Brühl, Rodderweg vorgesehen.

## Instandhaltung

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens, bestehend aus Aufwendungen für laufende Instandhaltung sowie Aufwendungen für periodische Großmaßnahmen, modernisierungsbegleitende Instandhaltung und eigene Verwaltungsleistungen abzüglich Versicherungsverstattungen und sonstige Kostenerstattungen, belief sich in 2020 auf 2.508 T€ (Vorjahr: 2.366 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 23,05 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (2019: 22,09 €/m<sup>2</sup>). Die Instandhaltungskosten betragen unter Berücksichtigung von Kostenerstattungen und ohne Verwaltungskosten 1.933 T€ (Vorjahr: 1.850 T€) oder 17,77 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (2019: 17,26 €/m<sup>2</sup>).

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung verbleiben auf hohem Niveau. Sie werden unter Berücksichtigung der auch gesetzlich unterlegten Anforderungen an die Bestandspflege, -entwicklung und -optimierung jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung angepasst. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 dementsprechend ein Instandhaltungsbudget von rd. 2.800 T€ (Vorjahr: 2.500 T€) ausgewiesen.

## Betreuungstätigkeit

Der Betreuungsbereich insgesamt schließt mit einem negativen Ergebnis von 216 T€ (Vorjahr: -133 T€) ab. Darin enthalten ist eine Schadenersatzleistung von 128 T€.

## Wesentliche sonstige Vorgänge des Geschäftsjahres

In 2020 ist kein wesentlicher sonstiger Vorgang angefallen.

## Darstellung der Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	24,2 %	23,3 %	27,1 %	26,2 %	21,9 %
Reinvestitionsquote	135,4 %	429,6 %	135,8 %	159,9 %	271,9 %
Cashflow	2.669 T€	2.772 T€	2.805 T€	3.150 T€	2.543 T€
Verfügbare Cashflow	-2.693 T€	80 T€	386 T€	895 T€	423 T€
Dynamischer Verschuldungsgrad	25,6 Jahre	24,1 Jahre	22,2 Jahre	20,0 Jahre	24,9 Jahre
Zinsaufwand je m <sup>2</sup> /mtl. Wohn- und Nutzfläche	0,83 €	0,97 €	1,07 €	1,13 €	1,14 €

Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich in 2020 um 0,9 %-Punkte auf 24,2 % erhöht. Die absolute Erhöhung beträgt 485 T€ und ergibt sich aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 900 T€ und der vorgesehenen Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 415 T€.

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 68.328 T€ und einem Cashflow von 2.669 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 25,6 Jahre.

Die Bilanzsumme hat sich um 1.776 T€ oder 1,8 % auf 98.940 T€ vermindert (Vorjahr: 100.716 T€). Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag bis auf einen geringfügigen Bedarf von 122 T€ durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Unter Berücksichtigung der Kostenvorlagen im Umlaufvermögen von 108 T€ ergibt sich ein Nettogeldbedarf von 230 T€.

### Kapitalflussrechnung

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) im Jahr 2020. Dabei wurden erstmals die Grundsätze des DRS 21 angewendet:

	2020 T€
<b>Periodenergebnis</b>	<b>900</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.499
Zunahme der Rückstellungen	-160
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-701
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	174
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	275
Zinsaufwendungen	1.084
Zinserträge	-86
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.991</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-11
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.034
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	37
Erhaltene Zinsen	43
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.965</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	5.644
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.616
Auszahlungen aus Gewinnabführung an den Gesellschafter	-2.437
Gezahlte Zinsen	-1.072
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.481</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-455
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.557
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.102</b>



Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzmittel von insgesamt 2.965 T€ sowie der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 1.481 T€ wurden mit 3.991 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung gestellt. Der nicht gedeckte Betrag verminderte den Finanzmittelbestand um 455 T€ auf 1.102 T€ am Ende der Periode.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2020 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2021 gesichert.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 900 T€ (Vorjahr: 766 T€) erzielt. Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.508 T€ (Vorjahr: 2.366 T€) berücksichtigt, die dem Bestand zugutekommen.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr ein positives Betriebsergebnis von 571 T€ (Vorjahr: 874 T€). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 303 T€ vermindert. Die Verminderung errechnet sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen um 477 T€, während im Bereich der Aufwendungen für die Betriebsleistung insbesondere die anderen betrieblichen Aufwendungen um 539 T€, die Personalaufwendungen um 235 T€ und die Abschreibungen um 163 T€ zugenommen haben.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2020 mit einem Überschuss von 1.703 T€ (Vorjahr: 1.660 T€) ab. Die Ergebnisverbesserung gegenüber 2019 um 43 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Sollmieten (ohne Mietnebenerträge aus der Seniorenbetreuung) um 375 T€ und einer Verminderung des Zinsaufwands um 160 T€, während sich die Verwaltungskosten um 116 T€ und die Abschreibungen um 227 T€ erhöht haben.

Der Bereich „Sozialmanagement“ wird seit dem Geschäftsjahr 2014 separat ausgewiesen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis für 2020 stellt sich deshalb um 107 T€ (2019: um 87 T€) positiver dar als davor. 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 13 T€ aus (Vorjahr: -9 T€).

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2020 mit einem Fehlbetrag von 796 T€ (Vorjahr: -555 T€) ab. Hierbei ist zu beachten, dass als „aktivierte Eigenleistungen“ lediglich die aktivierungspflichtigen eigenen Architektenleistungen angesetzt sind. Dem Bereich zugeordnet sind Bauvorbereitungskosten für Projekte, deren Durchführung nicht realisiert werden kann.

Der Verwaltungsbereich schließt zwar mit einem negativen Ergebnis von 133 T€ (Vorjahr: -63 T€) ab, liefert aber einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und vervollständigt das Dienstleistungsangebot der ASG.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist mit 84 T€ positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 36 T€ verbessert.

In 2020 wurde ein Gewinn in Höhe von 43 T€ (Vorjahr: 31 T€) von der Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) übernommen. Auch für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

### Kennzahlen

	2020	2019	2018	2017	2016
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,9 %	1,2 %	0,8 %	0,5 %	0,5 %
bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	3,7 %	3,0 %	3,1 %	5,2 %	4,1 %

Die durchschnittliche Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2020 betrug 1,64 % gegenüber 1,36 % im Vorjahr. Die um modernisierungsbedingten Leerstand und den Anlaufleerstand aus der Vermietung eines Neubauprojektes bereinigte Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2020 betrug 1,20 % nach 1,10 % 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 sind schriftlich dokumentiert. 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 an Hand der regelmäßig erstellten Quartals- und Risikoberichte informiert. Dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft liegt eine risikobezogene Prüfungsplanung zugrunde. Ihre Ergebnisse fließen in die mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates jährlich abgestimmte Prüfungsplanung für die Interne Revision ein. 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 Nachgang zu einer in 2020 durchgeführten Sonderprüfung, die die Ordnungsmäßigkeit der IT-Migration von GES auf Wodis Sigma zum Gegenstand hatte, wurde das Organisationshandbuch um eine Rubrik „Wodis-Arbeitshilfen“ erweitert.

Im Rahmen des laufenden Controllings und Risikomanagements werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern. Mit Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan verfügt die Gesellschaft über etablierte Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die darauf gerichtet sind, die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft kontinuierlich zu überwachen. Dabei richtet sich das Augenmerk auch auf die Entwicklung und Stärkung des Eigenkapitals. Die eingesetzten IT-gestützten Planungstools tragen dem dynamischen Unternehmenswachstum Rechnung. Fehlentwicklungen und Chancen können so rechtzeitig erkannt und in unterschiedlichen Szenarien kurzfristig abgebildet werden. Auf diese Weise ist ein frühzeitiges Eingreifen möglich. Im Bereich des laufenden Controllings werden die Instrumente zur Überwachung der operativen Tätigkeitsfelder Vermietung, Mietkassio, laufende Instandhaltung und Bautätigkeit sowie Beleihungsmanagement, insbesondere unter Bezug auf die intensive Bautätigkeit der Gesellschaft, kontinuierlich auf ihre Aussagekraft hin überprüft, bei Bedarf angepasst und die Auswertungsergebnisse an zentraler Stelle in digitaler Form geordnet abgelegt.

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. In 2021 ist ihre Fortschreibung bis zum Jahr 2030 unter dem Arbeitstitel „Perspektive(n) 2030“ vorgesehen.

### 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 Finanzplans 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 unter gebührender Berücksichtigung der Unternehmensliquidität 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.

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.

Im Berichtszeitraum bestand wie in den Vorjahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Nach der atypisch hohen und statistisch auffälligen Zahl von Sterbefällen ab dem Frühsommer 2019 ist diese Inzidenz im abgelaufenen Geschäftsjahr seit Ende Mai 2020 deutlich zurückgegangen und verharrt seither auf einem Wert deutlich unterhalb des langjährigen Mittels. Nach wie vor verbleibt die Fluktuation insgesamt unterhalb des Niveaus, wie es für das von der Gesellschaft bediente Marktsegment in der Vergangenheit kennzeichnend war, und entspricht damit dem allgemeinen Trend am Wohnungsmarkt in Köln. Die in den Lageberichten der beiden vergangenen Jahre bekräftigte Einschätzung, dass sich das Nachfrageverhalten wohnungssuchender Haushalte durch Anpassung an die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes verändert hat, behält weiterhin ihre Gültigkeit und gilt auch unter den besonderen Bedingungen der Corona-Pandemie. Anders als zunächst befürchtet, haben die im Mietrecht befristeten vorgenommenen Corona-bezogenen Maßnahmen der Bundesregierung das Nachfrage- und Zahlungsverhalten unserer Mieter nicht wesentlich beeinflusst. Offenkundig hat der Erhalt der Wohnung in der Corona-Krise einen hohen Stellenwert, sodass die Gesellschaft Mietrückstände sogar abbauen konnte. Allerdings sind die Folgen der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung in dem von der Gesellschaft überwiegend bedienten Marktsegment wegen der von der Bundesregierung veranlassten umfangreichen Hilfs- und Stützungsmaßnahmen noch nicht in vollem Umfang wirksam geworden. Wir gehen davon aus, dass wir Korrekturen an den unter günstigeren Rahmenbedingungen getroffenen Annahmen und Zielvorgaben im Rahmen unserer mittel- und langfristigen strategischen Planung vornehmen müssen, weil eine länger andauernde Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage absehbar erscheint. In diesem Kontext bergen die gestiegene Staatsverschuldung, die weiterhin stark expansive Geldpolitik der EZB und anderer Notenbanken und das bei den Geschäftsbanken steigende Kreditvolumen für den Immobiliensektor Risiken, die sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft negativ auswirken könnten. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich im Zuge einer länger andauernden Verschlechterung der Einkommenssituation bei den öffentlichen und privaten Haushalten und getrieben

durch inflationäre Tendenzen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer Mieterschaft verschlechtert, die Baukosten weiter überproportional ansteigen und aufgrund von Verwerfungen am Immobilienmarkt, wie sie den gewerblichen Immobiliensektor bereits teilweise erreicht haben, die Geschäftsbanken dazu veranlasst sein sollten, im Zuge ihrer Risikovorsorge für ausfallgefährdete Kreditengagements Korrekturen an den Immobilienbewertungen und den Beleihungswerten vornehmen zu müssen.

Die Ertragslage der Gesellschaft wird außerdem in steigendem Maße durch gesetzliche Regelungen auf nationaler und EU-Ebene beeinflusst. Hierzu gehören die Vorgaben zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden im Rahmen der mittel- und langfristigen Klimastrategien von Bundesregierung und EU, die Vorgaben zur Installation von Elektro-Ladeinfrastrukturen im Bestand und beim Neubau zwecks Förderung der Elektromobilität, der zukünftig vorgeschriebene Einsatz regenerativer Heiztechnologien sowie die Digitalisierung der Haustechnik und die Einführung einer stufenweise steigenden CO<sub>2</sub>-Steuer. Begleitet wird diese anspruchsvolle technologische und ökonomische Agenda von der Diskussion über eine noch stärker als bisher ausgestaltete Regulierung der Mietpreisbildung und die Nicht-Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskostenpositionen. Im Sinne unserer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik betreiben wir deshalb den Aufbau einer strategischen Fachkompetenz für den Bereich „Energiemanagement und Nachhaltigkeit“ im Konzern, um die zunehmend komplexeren regulatorischen Anforderungen sinnvoll mit unserer Portfolio-, Investitions- und Preispolitik zu verbinden. Einerseits sind Investitionen in die kontinuierliche Fortentwicklung unseres Wohnungsbestandes nach Maßgabe einer umfassend auf Nachhaltigkeit und Ressourcenersparnis ausgerichteten Strategie zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens unverzichtbar. Andererseits müssen die durchgeführten Maßnahmen finanzierbar, rentabel und marktgerecht sein. Die Gesellschaft prüft deshalb alle baulichen Maßnahmen im Bestand entsprechend ihrem

gesellschaftsvertraglichen Auftrag chancen- und risikobewusst unter sorgfältiger Abwägung von Aufwand und Ertragskraft. In unserer geschäftspolitischen Ausrichtung fokussieren wir uns derzeit noch auf Projektentwicklungen für den eigenen Bestand, die verschiedene Wohnformen in einem ausgewogenen Sozialmix zusammenführen und bei der Finanzierung auf einen differenzierten Einsatz von öffentlichen und Kapitalmarktmitteln zurückgreifen. Den Neubau oder die umfassende Modernisierung ergänzen wir partiell durch den Ankauf von Beständen, die zu unserem Unternehmensprofil passen.

Um uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre zu rüsten, haben wir den baulichen Zustand unseres gesamten Immobilienbestandes nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt und in dem IT-Tool „mevivo“ der wowiconsult GmbH abgebildet. Damit haben wir die Voraussetzungen geschaffen, um langfristige Handlungspläne für technische Maßnahmen im Wohnungsbestand zu entwickeln und die Digitalisierung im Konzern voranzutreiben. Im Zuge unserer IT-Strategie stellt „mevivo“ das führende technische Informationssystem dar. Zur Sicherstellung der immobilienwirtschaftlichen Verwaltung und betriebswirtschaftlichen Rechnungslegung setzen wir seit dem 01.01.2019 das ERP-System Wodis Sigma der Aareon AG ein. Unsere Entscheidung berücksichtigt, dass der Datentransfer zwischen beiden Systemen möglich ist und beide Systeme sowohl mandanten- als auch mehrnutzerfähig sind, wobei „mevivo“ als In-House-Lösung administriert wird, während Wodis Sigma bei der ASG als Online-Anwendung zum Einsatz kommt, die in einem externen Rechenzentrum betrieben, langfristig unterstützt und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen kontinuierlich und zeitnah weiterentwickelt wird.

Aufgrund der global weiter expansiven Geldpolitik der nationalen Zentralbanken und der EZB rechnen wir aktuell nicht mit einer nachhaltigen Veränderung der Zinslandschaft. In kurz- und mittel-

fristiger Perspektive sind aber Turbulenzen an den Kapitalmärkten denkbar, die am ehesten von den Belastungen der Geschäftsbanken infolge der zur Bewältigung der Corona-Pandemie ergriffenen Maßnahmen („Lockdowns“) und der daraus resultierenden länger anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Eintrübung ausgehen dürften. Eine zunehmende Ausfallgefährdung ihrer Kreditengagements im Bereich der Gewerbe- oder Mischimmobilien könnte die Geldhäuser u.a. dazu bewegen, ihre Beleihungspolitik restriktiver zu handhaben. Bislang ist der Markt für Wohnimmobilien nicht von einem Wertverfall betroffen, und die ASG ist nicht maßgeblich in Gewerbeimmobilien investiert, sondern betreibt hauptsächlich die Vermietung und Verwaltung eigenen und fremden Wohnimmobilienbesitzes. Gleichwohl beobachten wir das gesamtwirtschaftliche Umfeld, das indirekt auch die Zahlungsfähigkeit unserer Mieterschaft beeinflusst, aufmerksam. 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, achtet dabei aber auch umsichtig auf die Unternehmensliquidität.

Im Personalbereich wirken die ASG und ihre Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) durch zeitnahe Akquise und eigene Ausbildungstätigkeit dem demografisch bedingten Fachkräftemangel entgegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Angebot an Home-Office-Arbeitsplätzen erheblich ausgeweitet, sodass der Geschäftsbetrieb mit Ausnahme des Besucherverkehrs in unseren Räumlichkeiten von den Corona-bedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens wenig betroffen war. Hierbei spielt eine Rolle, dass die Gesellschaft im Zuge ihrer IT-Risikovorsorge die unternehmenseigene Server-Infrastruktur mit hohem Investitionsaufwand nachhaltig aktualisiert und redundant ausgelegt hat, um den wachsenden Anforderungen an die Digitalisierung von Arbeitsprozessen gerecht zu werden.

Ungeachtet der aktuellen Entwicklungen im gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie im Kontext des sozialen Auftrags der Gesellschaft 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 derzeit nicht ersichtlich. Die ohnehin zur Fortschreibung vorgesehene Strategieplanung der Gesellschaft („Vision 2025“) soll in 2021 aktualisiert und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen unter dem Arbeitstitel „Perspektive(n) 2030“ fortgeschrieben und entsprechend erweitert werden.

### Chancen der künftigen Entwicklung

Die auf Nachhaltigkeit zielende Bestandsentwicklung im Rahmen unseres Portfoliomanagements hat in den vergangenen Jahren den Neubau und die Bestandsoptimierung in den Vordergrund gerückt. In diesen Kontext gehört auch die Unternehmensentwicklung unserer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) mit ihrem eigenen hochwertigen Immobilienbestand und der Entwicklungsfläche am Standort Köln-Sülz. 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 war, bietet wegen seiner bevorzugten innerstädtischen Lage und aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in Köln exzellente Entwicklungsperspektiven mit einem breiten Spektrum immobilienwirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten.

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 ist der Anteil der noch der Preisbindung unterliegenden Wohnungen bei der ASG von rd. 46 % auf knapp

39 % gesunken. Die – auch vorzeitige – Ablösung öffentlicher Mittel dient dabei nicht nur den Unternehmensinteressen, sondern kommt aufgrund der Zinsdegression während der 10-jährigen Nachwirkungsfrist der öffentlichen Bindung auch unseren Mietern in Form von Mietsenkungen zugute.

Die ASG engagiert sich weiterhin aktiv bei der Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen, die einer sozialen Betreuung bedürfen oder deren Zugang zu Wohnraum stark eingeschränkt ist. Wir betrachten dies als unsere Pflicht bei der Erfüllung unseres gesellschaftsvertraglichen Auftrags und festigen damit zugleich den guten Ruf der ASG als evangelisches und sozial engagiertes Wohnungsunternehmen. In den letzten Jahren haben wir in Ergänzung zu unserem Wohnungsbestand und in enger Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk und der Diakonie Michaelshoven Wohnprojekte für demenziell erkrankte Menschen, Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Frauen mit häuslichen Gewalterfahrungen, alleinstehende Mütter mit Betreuungsbedarf, wohnungslos gewordene Familien und ehemals obdachlose Menschen realisiert, denen auf diese Weise die Rückkehr in die Selbstständigkeit und die eigene Wohnung ermöglicht wird. Unser Engagement im Seniorenwohnungsbereich mit der Betreuung durch unser Sozialmanagement stellt ein weiteres Angebot dar, für das angesichts des demografischen Wandels gerade auch in Köln und Region eine langfristige Nachfrage bestehen wird. Die aus der öffentlichen Bindung fallenden Seniorenwohnanlagen vermieten wir zu weiterhin moderaten Konditionen an ältere Menschen, um die gewachsenen Sozialstrukturen zu erhalten.

Die Konzerntochter GuR entwickeln wir im Zuge unserer langfristig angelegten Planung konsequent als Dienstleistungsunternehmen „rund um die Immobilie“ weiter. Die GuR erbringt ihre Dienstleistungen hauptsächlich gegenüber der ASG, teilweise aber auch gegenüber Dritten, wobei wir bevorzugt Synergien unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region

anstreben. Das Dienstleistungsspektrum umfasst mittlerweile folgende Dienstleistungsbereiche: Garten- und Baumpflegeteam, 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 Anbietern einen qualitativ hochwertigen Service im gemeinsamen Immobilienbestand des Konzernverbundes von ASG und GuR sicherzustellen. Unter den Bedingungen der Corona-Pandemie hat sich diese Geschäftspolitik bereits bewährt.

Seit einigen Jahren wird das immobilienbezogene Leistungsspektrum der ASG und ihrer Tochtergesellschaft GuR innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region zunehmend positiv wahrgenommen. Nicht nur erbringen wir immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen von der Vermietung und Verwaltung bis zum Hausmeister-, Handwerker- und Reinigungsservice, sondern wir haben uns auch als architektonisches Kompetenzzentrum etabliert, das neben den klassischen Aufgaben eines Architekturbüros für die Projektentwicklung im eigenen Bestand zusätzliche Leistungen wie Beratung, Planung, Denkmalpflege, Bauherrenbetreuung und Projektsteuerung insbesondere für die evangelischen Kirchengemeinden und die vier Kölner Kirchenkreise sowie den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region als unseren Hauptgesellschaftler anbietet.

ASG und GuR verfügen insoweit über nahezu das gesamte Spektrum immobilienbezogenen Fachverständes und sind damit für die Zukunft gut gerüstet.

## 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, um der Nachfrage gerecht zu werden, und trägt den wachsenden sozialen und demografischen Herausforderungen speziell im Seniorenwohnungsbereich durch ihr Sozialmanagement Rechnung. Bestandserweiterungen erfolgen durch Neubau (auch mit öffentlicher Förderung) und durch den Ankauf von Immobilien oder entwicklungsfähigen Grundstücken, die in das sozial ausgerichtete Portfolio der Gesellschaft passen. Vermietungsschwierigkeiten hat es bislang nicht gegeben; wir erwarten diese in Köln und Region auch in längerfristiger Perspektive nicht.

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. Unser Fremdverwaltungsportfolio haben wir in den vergangenen Jahren – u.a. durch Akquise neuer Bestände – so diversifiziert, dass wir breit aufgestellt sind und etwaige Abgänge gut kompensieren können.

Der Architekturbereich der Gesellschaft erbringt neben den Leistungen für den eigenen Bestand 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. Wir werden

angesprochen, wenn Kirchengemeinden für die Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilien- und Grundbesitzvermögens die Unterstützung eines Bauherrenvertreters, Projektsteuerers oder Planers und Investors benötigen. Die Auftragslage ist stabil, die kurz- und mittelfristigen Perspektiven bewerten wir positiv und erwarten vorerst keinen Rückgang der Nachfrage. Vom verstärkten Einsatz der in der Gesellschaft vorhandenen planerischen und städteplanerischen Fachkompetenz für eigene Projektmaßnahmen erwartet die Geschäftsführung zudem eine gegenüber der Beauftragung von Fremdarchitekten beschleunigte Realisierung von Bauvorhaben und damit einhergehend eine verbesserte Kostensituation, die der Wirtschaftlichkeit zugutekommt.

Neben dem Architekturbereich haben besonders die Dienstleistungssparten der Konzerntochter GuR in den letzten Jahren stark expandiert. Die konzerninternen Leistungsbeziehungen heben Synergien und stärken die Ertragskraft im Unternehmensverbund, kommen zugleich aber auch unseren Mieterinnen und Mietern zugute, weil wir unser Angebotspaket dadurch nachhaltig und kostengünstig gestalten können.

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. Für den Architekturbereich wird eine ähnlich starke Auslastung wie in den Vorjahren erwartet. Bei der Konzerntochter GuR unterstellen wir eine weiterhin fortschreitende Konsolidierung der Ertragslage.

### Personalentwicklung und Organisation

Der unternehmerische Erfolg von ASG und GuR beruht auf der hohen fachlichen Qualifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie einem kollegialen, von Engagement und Identifikation mit den Unternehmenszielen geprägten Arbeitsumfeld mit sachgerechten Sozialleistungen und ausgewogenen Personal- und Entlohnungsstrukturen. Diese Risikovorsorge hat sich bewährt,

denn ASG und GuR werden als attraktive Arbeitgeber wahrgenommen, was sich in einer großen Betriebstreue und erfolgreichen Personalakquise niederschlägt.

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.

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. Um der gestiegenen Bedeutung der Digitalisierung für die Arbeitsabläufe insgesamt und im Home-Office Rechnung zu tragen, planen wir für 2021 die Ausgliederung des Bereichs „IT-Infrastruktur“ aus der bisherigen Organisationseinheit „Rechnungswesen und IT“ in einen eigenständigen Zentralbereich. In 2021 starten wir zudem eine Projektmaßnahme zur weiteren Digitalisierung unserer wesentlichen Arbeitsprozesse.

Angesichts der hohen Auslastung im Unternehmen und dem für 2021 vorgesehenen Ausbau unseres immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsangebots, erwarten wir derzeit keine negative Auswirkung der Corona-Pandemie und ihrer gesamtwirtschaftlichen Folgen auf unseren Beschäftigungsstand.

### Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den ASG-Konzern werden derzeit maßgeblich mitbestimmt von Veränderungen im Miet- und Umweltrecht. Dies betrifft zum einen die bereits kodifizierten oder im politischen

Raum diskutierten Regularien für die Mietpreisgestaltung, wozu auch die künftige Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskostenarten gehört. Die Verschärfung des Umweltrechtes durch das Klimapakete der Bundesregierung und korrespondierende Vorgaben der EU stellen die Immobilienwirtschaft vor große ökonomische und organisatorische Herausforderungen. Dazu gehören neben der für Deutschland ab 01.01.2021 geltenden, stufenweise steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung technische Anforderungen an die in den Gebäuden vorzuhaltende Technik für das Mess- und Regelwesen, die Versorgung mit Heiz- und Wärmeenergie und die elektrische Ladeinfrastruktur zur Förderung der Elektromobilität.

Derzeit ist nicht mit Sicherheit abzuschätzen, wie sich die zur Bewältigung der Corona-Pandemie ergriffenen staatlichen Maßnahmen und die deutlich gestiegene Verschuldung der öffentlichen Haushalte bei schrumpfendem Steueraufkommen auf die Finanzmärkte und die Nachfrage nach bzw. die Bewertung von Immobilien auswirken werden. Für die Geschäftstätigkeit des ASG-Konzerns erwarten wir in 2021 bei vorerst weiterhin eingetrübten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt gleichwohl keine nennenswerte Beeinträchtigung.

### Ausblick auf das Ergebnis 2021

Laut Wirtschaftsplan 2021 erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2021 einen Jahresüberschuss von 356 T€ und einen Umsatz von rd. 14.022 T€. Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.497 T€ ein Cashflow von 2.809 T€ ergeben.

Köln, 7. April 2021

Guido Stephan  
Geschäftsführer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		19.004,28	25.442,90
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.435.986,75		69.547.709,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.036.730,23		9.095.768,69
Grundstücke ohne Bauten	2.296.065,74		2.291.650,92
Bauten auf fremden Grundstücken	45.246,60		61.699,80
Technische Anlagen und Maschinen	247.423,10		282.066,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	529.620,78		494.635,02
Anlagen im Bau	0,00		4.215.144,15
Bauvorbereitungskosten	2.029.611,86	87.620.685,06	1.028.510,54
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91		4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.306.800,00		1.341.225,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		3.300,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	5.380.965,91	2.600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>93.020.655,25</b>	<b>92.461.319,55</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	52.847,74		52.847,74
Grundstücke mit fertigen Bauten	55.390,77		55.390,77
Unfertige Leistungen	3.853.536,97		3.781.794,91
Andere Vorräte	1.707,51	3.963.482,99	3.286,86
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	149.026,56		187.913,83
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	137.464,64		226.761,34
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66,42		834,65
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	290.000,25		354.051,78
Sonstige Vermögensgegenstände	190.369,69	766.927,56	69.665,76
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.102.176,41		1.556.756,34
Bausparguthaben	56.947,57	1.159.123,98	1.926.509,05
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>5.889.534,53</b>	<b>8.215.813,03</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	15.037,82		20.823,15
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.183,18	29.221,00	17.976,74
<b>Bilanzsumme</b>		<b>98.939.410,78</b>	<b>100.715.932,47</b>

P A S S I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		10.367.850,00	10.367.850,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.902.933,46		1.812.948,92
Andere Gewinnrücklagen	10.825.396,45	12.728.329,91	10.636.391,20
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	500.000,00		2.436.000,00
Jahresüberschuss	899.824,54		766.056,06
Einstellungen in Rücklagen	-89.984,54	1.309.840,00	-76.606,06
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>24.406.019,91</b>	<b>25.942.640,12</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	105.634,00		111.481,00
Sonstige Rückstellungen	256.229,93	361.863,93	410.982,86
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.004.094,72		58.948.860,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.431.441,35		9.750.655,84
Erhaltene Anzahlungen	3.981.769,73		3.796.470,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	605.580,87		290.729,10
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		11.633,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	504.501,00		977.602,90
Sonstige Verbindlichkeiten	103.679,79	73.631.067,46	347.946,54
davon aus Steuern: 46.863,00 €; Vorjahr: 281.314,16 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.781,71 €; Vorjahr: 4.650,69 €			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		540.459,48	126.929,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>98.939.410,78</b>	<b>100.715.932,47</b>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.595.195,16		12.224.403,84
b) aus Betreuungstätigkeit	1.176.639,41		1.006.394,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.687,43	13.875.522,00	132.783,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.742,06	108.108,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		326.508,99	301.591,40
Sonstige betriebliche Erträge		1.045.014,85	225.559,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.628.521,46		5.331.909,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	134.492,40	5.763.013,86	8.203,58
<b>Rohergebnis</b>		9.555.774,04	8.658.727,64
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.548.562,61		2.361.196,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 194.516,39 €; Vorjahr: 179.473,73 €	692.581,70	3.241.144,31	646.199,65
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.498.867,93	2.336.012,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.612.753,86	1.054.690,61
Erträge aus Gewinnabführung	43.435,57		30.525,40
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 18.522,36 €; Vorjahr: 15.594,72 €	18.626,36		15.698,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 8.118,85 €; Vorjahr: 7.808,17 € davon aus Abzinsung: 0,00 €; Vorjahr: 219,49 €	24.381,61	86.443,54	59.275,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 0,00 €; Vorjahr: 2.382,49 € davon aus Aufzinsung: 3.021,00 €; Vorjahr: 3.682,00 €		1.084.094,56	1.299.267,08
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.205.356,92	1.066.861,34
Sonstige Steuern		305.532,38	300.805,28
<b>Jahresüberschuss</b>		899.824,54	766.056,06
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		500.000,00	2.436.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		89.984,54	76.606,06
<b>Bilanzgewinn</b>		1.309.840,00	3.125.450,00

Anhang 2020  
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 16. Oktober 2020, 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 Sachanlagezugänge in 2020 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 in den Vorjahren auch nicht aktiviert.

Die Grundstücke mit Wohnbauten wurden in 2020 planmäßig nach der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. Für Zugänge ab dem Geschäftsjahr 2004 erfolgt eine Abschreibung in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen auf Basis einer Nutzungsdauer von 50 Jahren. 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.

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 abgeschrieben werden. Dabei wird die Ausübung eines Optionsrechtes unterstellt.

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

Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 25,00 % abgeschrieben, 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 abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zum 1. Januar 2020 erfasste Bauvorbereitungskosten in Höhe von 265.920,82 € als Abgang im Anlagenspiegel ausgewiesen und als „Sonstiger betrieblicher Aufwand“ erfasst. Die Projekte können nicht durchgeführt werden.

Wertaufholungen waren in 2020 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 2020 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Im Geschäftsjahr 2020 hat die Tochtergesellschaft einen Gewinn in Höhe von 43 T€ (Vorjahr: 31 T€) abgeführt.

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 2020 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 2,3 % (Vorjahr: 2,71 %) bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,0 % 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 1,6 % (Vorjahr: 1,97 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 107.694,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 2.060,00 €.

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	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2020	01.01.2020	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	268.729,83	10.579,78	1.269,73	0,00	278.039,88	243.286,93	17.016,40	1.267,73	259.035,60	19.004,28	25.442,90
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.414.344,56	1.654.521,35	0,00	+4.215.144,15	115.284.010,06	39.866.634,91	1.981.388,40	0,00	41.848.023,31	73.435.986,75	69.547.709,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.210.237,48	267.365,94	9.777,78	0,00	11.467.825,64	2.114.468,79	316.626,62	0,00	2.431.095,41	9.036.730,23	9.095.768,69
Grundstücke ohne Bauten	2.291.650,92	4.414,82	0,00	0,00	2.296.065,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2.296.065,74	2.291.650,92
Bauten auf fremden Grundstücken	120.220,43	0,00	0,00	0,00	120.220,43	58.520,63	16.453,20	0,00	74.973,83	45.246,60	61.699,80
Technische Anlagen und Maschinen	701.401,01	0,00	6.375,25	0,00	695.025,76	419.334,04	34.641,36	6.372,74	447.602,66	247.423,10	282.066,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.134.243,14	167.735,73	40.529,11	0,00	1.261.449,76	639.608,12	132.741,95	40.521,09	731.828,98	529.620,78	494.635,02
Anlagen im Bau	4.215.144,15	0,00	0,00	-4.215.144,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.215.144,15
Bauvorbereitungskosten	1.028.510,54	1.267.022,14	265.920,82	0,00	2.029.611,86	0,00	0,00	0,00	0,00	2.029.611,86	1.028.510,54
	130.115.752,23	3.361.059,98	322.602,96	+4.215.144,15 -4.215.144,15	133.154.209,25	43.098.566,49	2.481.851,53	46.893,83	45.533.524,19	87.620.685,06	87.017.185,74
<b>Finanzanlagen</b>											
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	1.341.225,00	0,00	34.425,00	0,00	1.306.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.306.800,00	1.341.225,00
Sonstige Ausleihungen	3.300,00	0,00	3.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00
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
	5.418.690,91	0,00	37.725,00	0,00	5.380.965,91	0,00	0,00	0,00	0,00	5.380.965,91	5.418.690,91
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	135.803.172,97	3.371.639,76	361.597,69	+4.215.144,15 -4.215.144,15	138.813.215,04	43.341.853,42	2.498.867,93	48.161,56	45.792.559,79	93.020.655,25	92.461.319,55



## 2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.197.479,02 € (Vorjahr: 3.140.766,27 €) an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten.

## 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

	2020 €	2019 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling)	374.770,17	553.986,43
Gewinnabführung	43.435,57	30.525,40
Erhaltene Anzahlungen aus Baubetreuung	0,00	-140.965,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-128.205,49	-89.495,05
	290.000,25	354.051,78

## 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	149.026,56 (187.913,83)	8.559,68 (4.361,66)	0,00 (4.332,90)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	137.464,64 (226.761,34)	0,00 (0,00)	135.995,64 (217.994,70)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66,42 (834,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	290.000,25 (354.051,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	190.369,69 (69.665,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	766.927,56 (839.227,36)	8.559,68 (4.361,66)	135.995,64 (222.327,60)

## 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	1.812.948,92	0,00	89.984,54	1.902.933,46
Andere Gewinnrücklagen	10.636.391,20	189.005,25	0,00	10.825.396,45
Gesamt	12.449.340,12	189.005,25	89.984,54	12.728.329,91

## 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) 31.12.2020  €	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	(58.948.860,86) 64.004.094,72	(2.818.446,80) 3.353.452,20	(56.130.414,06) 60.650.642,52	(11.155.653,69) 13.035.411,24	(44.974.760,37) 47.615.231,28	(58.948.860,86) 64.004.094,72	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(9.750.655,84) 4.431.441,35	(156.471,33) 28.676,25	(9.594.184,51) 4.402.765,10	(1.183.546,73) 114.733,64	(8.410.637,78) 4.288.031,46	(341.625,92) 331.441,35	GPR	(9.400.000,00) 4.100.000,00
Erhaltene Anzahlungen	(3.796.470,50) 3.981.769,73	(3.796.470,50) 3.981.769,73	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(421.548,61) 289.149,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(290.729,10) 605.580,87	(290.729,10) 605.580,87	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(8.678,56) 0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(11.633,07) 0,00	(11.633,07) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(9.685,23) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(977.602,90) 504.501,00	(977.602,90) 504.501,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(6.303,64) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(347.946,54) 103.679,79	(347.946,54) 103.679,79	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>(74.123.898,81) 73.631.067,46</b>	<b>(8.399.300,24) 8.577.659,84</b>	<b>(65.724.598,57) 65.053.407,62</b>	<b>(12.339.200,42) 13.150.144,88</b>	<b>(53.385.398,15) 51.903.262,74</b>	<b>(59.290.486,78) 64.335.536,07</b>		<b>(9.846.216,04) 4.389.149,28</b>

\*) GPR = Grundpfandrecht

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Es sind folgende außergewöhnliche Erträge bzw. Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB entstanden:

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Rückabwicklung von §13b UStG in Höhe von 377.956,82 € vereinbart. Des Weiteren wird ein Zinsanspruch gem. § 13b UStG in Höhe von 14.269,00 € unter „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesen. Es wurden vergebliche Bauvorbereitungskosten in Höhe von 275.884,79 € als Sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

### 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 2020 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 1.967 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

#### 2. Treuhandvermögen

a) Für 36 (Vorjahr: 50) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 2.879 T€ (Vorjahr: 2.654 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 882 T€ (Vorjahr: 845 T€).

#### 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sachverhalte, über die gem. § 285 Nr. 3a HGB zu berichten ist, lagen nicht vor.

#### 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	15,50 (14,25)	4,00 (4,75)
Technische Mitarbeiter	17,25 (15,50)	5,25 (5,00)
Sozialmanagement	1,00 (1,00)	1,00 (1,00)
	33,75 (30,75)	10,25 (10,75)

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

In 2020 waren in der Gesellschaft 1,00 (Vorjahr: 1,00) „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 6.080,00 € gezahlt.

#### 7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 105.634,00 € gebildet worden.

## 8. Zusätzliche Altersversorgung

Den Mitarbeitern wird eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Kirchlichen Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen gewährt. Ab 2020 beträgt die Höhe des Umlagensatzes 6,0 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2020 insgesamt rund 2.555 T€. Zusätzlich wird ein Stärkungsbeitrag in Höhe von 24 T€ erhoben.

## 9. Haftungsverhältnisse

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

## 10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## 11. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 899.824,54 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (89.984,54 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 500.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.309.840,00 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 414.714,00 € auszuschütten, einen Teilbetrag von 480.126,00 € in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen und den Restbetrag von 415.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## 12. Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

## 13. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt  
*Aufsichtsratsvorsitzender*

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

Köln, 07. April 2021

Guido Stephan  
Geschäftsführer

# Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2020 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 bedeutsame Geschäftsvorgänge 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. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat mit Quartalsberichten in schriftlicher Form informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, um die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates sowie drei 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 2019
- ▶ Projektentwicklungen
- ▶ Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Ausbau Tätigkeitsbereich beim Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH (GuR)
- ▶ Ankäufe und Verkäufe von Immobilien
- ▶ EDV-Umstellung von GES auf Wodis Sigma
- ▶ Beurteilung des Risikomanagementsystems
- ▶ Maßnahmen im Zuge der Corona-Pandemie
- ▶ Dividendenausschüttung

Die ASG zeigte sich auch 2020 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 20.08.2020 stellte die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2019 fest, fasste den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2019.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2020 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 12.05.2021 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfer und in der Aufsichtsratssitzung am 10.06.2021 mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss in seiner Sitzung am 10.06.2021 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2020 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 der Antoniter Siedlungsgesellschaft und der Grube & Räther GmbH für die im Jahre 2020 geleistete Arbeit, insbesondere auch den besonderen Einsatz im Zuge der Corona-Pandemie, Dank und Anerkennung aus.

Köln, 10. Juni 2021

Dr. Alfred Paulick  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Die ASG im Überblick

## Gründung

13. Februar 1951

## Eintragung im Handelsregister

27. Februar 1951

## Sitz der Gesellschaft

Kartäusergasse 11, 50678 Köln

## Gesellschafter

Evangelischer Kirchenverband Köln und Region	8.459.950,00 €
Kirchenkreis Köln-Nord	600.000,00 €
Kirchenkreis Köln-Mitte	511.100,00 €
Kirchenkreis Köln-Rechtsrheinisch	446.800,00 €
Kirchenkreis Köln-Süd	350.000,00 €
<hr/>	
Gezeichnetes Kapital	10.367.850,00 €

## Aufsichtsrat

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt  
*Aufsichtsratsvorsitzender*

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

## Abschlussprüfer

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

# Unser Leitbild

## Unser Handeln

Wir sind das Wohnungsunternehmen des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region und seiner Kirchenkreise. Im Jahre 1951 zu Zeiten großer Wohnungsnot gegründet, stehen wir in der Tradition, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen. Wir nehmen diese Aufgabe in enger Verbundenheit und Zusammenarbeit mit der Evangelischen Kirche und der Diakonie wahr.

## Unsere Zielsetzung

Durch die Besinnung auf unseren Auftrag und durch unser zukunftsorientiertes Handeln streben wir qualitativ hochwertige, wirtschaftliche und nachhaltige Ergebnisse an.

## Unser Engagement

Wir sind ein verlässlicher und kompetenter Partner für Kirche, Bauherren, Eigentümer und Mieter. Mit der Entwicklung neuer Architektur- und Wohnungskonzepte reagieren wir auf gesellschaftliche Veränderungen. Als innovatives und soziales Unternehmen bieten wir umfassende immobilienwirtschaftliche Leistungen an.

## Unsere Stärke

Jeder von uns ist wichtig für unseren Erfolg. Wir leben eine offene und transparente Kommunikation nach außen und innen. Die Identifikation mit unseren Aufgaben und der engagierte Einsatz in unserer täglichen Arbeit sind die Grundlagen unserer Unternehmenskultur. Gesundheit und Sicherheit sind die Voraussetzungen für unser gemeinsames Engagement.

# Sozialbilanz der ASG 2020

	Geschäftsjahr 2020 T€		Geschäftsjahr 2019 T€	
<b>Entstehung der Einnahmen</b>				
durch die Vermietung	12.595	81,8%	12.224	86,7%
übrige Erträge	2.811	18,2%	1.881	13,3%
	15.406	100,0%	14.105	100,0%
<b>Verwendung der Einnahmen</b>				
für die Mieterinnen und Mieter				
– Betriebskosten	3.153	20,5%	3.136	22,2%
– Instandhaltungskosten	2.311	15,0%	2.019	14,3%
	5.464	35,5%	5.155	36,5%
für die Darlehensgeber				
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.084	7,0%	1.299	9,2%
für die Beschäftigten				
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung	3.241	21,0%	3.007	21,3%
für die öffentliche Hand				
– Steuern	306	2,0%	301	2,1%
für das Unternehmen				
– Abschreibungen	2.499	16,2%	2.336	16,6%
– übrige Aufwendungen	1.912	12,4%	1.241	8,8%
– Eigenkapital	485	3,2%	-1.670	-11,8%
	4.896	31,8%	1.907	13,6%
für die Gesellschafter				
– Dividende	415	2,7%	2.436	17,3%
	15.406	100,0%	14.105	100,0%

# Wirtschaftliche Kennzahlen

		2020	2019	2018	2017	2016
Mietwohnungen	Anzahl	1.724	1.710	1.706	1.706	1.706
Gewerbeeinheiten	Anzahl	29	27	26	26	23
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	391	382	382	382	369
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	101.751	100.201	99.842	99.716	99.613
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	7.034	6.965	6.145	6.184	5.218
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	108.785	107.166	105.987	105.900	104.831
Sollmieten insgesamt *	T€	9.426	9.031	8.923	8.687	8.193
durchschnittliche Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	7,22	7,02	7,02	6,84	6,51
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	135	106	128	85	138
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,9	1,2	0,8	0,5	0,5
Instandhaltungskosten	T€	2.508	2.366	2.470	2.463	2.426
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.482	2.237	2.161	2.077	2.013
Verwaltungskosten je Einheit	€/VE	701	646	596	496	482
Bilanzsumme	T€	98.940	100.716	92.836	93.087	88.174
Umsatzerlöse	T€	13.876	13.363	12.915	13.001	12.174
Cashflow	T€	2.669	2.772	2.805	3.150	2.543
Jahresergebnis	T€	900	766	793	1.270	782
Sachanlagevermögen	T€	87.621	87.017	79.722	78.999	77.810
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.361	9.611	2.935	3.321	5.473
Reinvestitionsquote	%	135,4	429,6	135,8	159,9	271,9
Langfristiges Eigenkapital	T€	23.991	23.507	25.177	24.384	19.251
Eigenkapitalquote	%	24,2	23,3	27,1	26,2	21,9
Langfristiges Fremdkapital	T€	68.328	68.690	62.179	63.149	63.384
Fremdkapitalquote	%	69,1	68,2	67,0	67,9	71,9
Planmäßige Tilgung	T€	2.925	2.692	2.419	2.255	2.120
Fremdkapitalzinsen	T€	1.081	1.241	1.364	1.433	1.439
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	2,0	2,3	2,9	2,6
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	3,7	3,0	3,1	5,2	4,1
Mitarbeiter in Vollzeit **	Anzahl	58,50	52,50	50,50	45,75	44,75
Mitarbeiter in Teilzeit **	Anzahl	12,70	13,50	10,50	11,50	5,75
Geringfügig Beschäftigte **	Anzahl	16,00	13,00	12,00	12,00	12,00

\* seit 2013 ohne Erträge aus dem Sozialmanagement

\*\* einschließlich immobilienwirtschaftlicher Servicebetriebe GuR

Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE
Köln - Nord	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Bickendorf	152
	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Bickendorf	92
	Kolkrahenweg 12-16	Bickendorf	72
	Max-Fremery-Str. 18-38	Bickendorf	100
	Rochusstr. 212-214	Bickendorf	51
	Steinkauzweg 25-47	Bickendorf	1
	Rochusstr. 216-216a	Bickendorf	112
	Wiener Weg 8	Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde Junkersdorf	1
	Fröbelplatz 15, 17	Ehrenfeld	39
	Ansteler Weg 2-6,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	6
	Grimmlinghauser Weg 19-21	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	4
	Bolligstr. 21-27	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	16
	Kreuzblumenweg 5-7	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14
	Lebensbaumweg 45,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	44
	Oleanderweg 2a-2g	St.-Tönnis-Str. 15	23
	St.-Tönnis-Str. 15	Zum Dammfelde 35	1
	Zum Dammfelde 35	Herforder Str. 9	2
	Herforder Str. 9	Ückerather Str. 2	3
	Ückerather Str. 2	Stammheimer Str. 21	14
	Stammheimer Str. 21	Drosselweg 23a + 23b, c, d	21
	Drosselweg 23a + 23b, c, d	An der Ronne 1-9	24
	An der Ronne 1-9	Gertrudisstr. 60-62,	792
	Gertrudisstr. 60-62,	Am Rapohl 25-27	8
	Am Rapohl 25-27		5
		19	
		17	
Köln - Mitte	Große Witschgasse 15a	Köln	8
	Isabellenstr. 24	Köln	5
	Alter Mühlenweg 52	Köln-Deutz/Poll	19
	Weyertal 12-14	Köln-Klettenberg	17
	Dürener Str. 83,	Köln-Lindenthal	29
	Herbert-Lewin-Str. 4	Köln-Riehl	48
	Amsterdamer Str. 103-113		126
			47
			1
			1
			48
	Köln - Rechtsrheinisch	Gremberger Str. 239	Kalk-Humboldt
Olpener Str. 731		Köln-Brück-Merheim	1
Wichheimer Str. 200		Köln-Buchforst-Buchheim	1
Hochwinkel 83-87, 104-108,		Köln-Dellbrück/Holweide	48
Am Leinacker 4-6		Köln-Dellbrück/Holweide	70
Paffrather Str. 2-4		Köln-Dünwald	45
Am Portzenacker 1		Köln-Dünwald	1
Hildegundweg 15		Köln-Dünwald	72
Leimbachweg 19-41		Köln-Höhenhaus	69
Dreisamweg 12, 14a, 16		Köln-Höhenhaus	22
Fixheider Weg 12-14		Köln-Höhenhaus	28
Volmeweg 1		Köln-Rath-Ostheim	36
Henleinstr. 20		Köln-Rath-Ostheim	3
Mannheimer Str. 5-21		Köln-Rath-Ostheim	13
Schwetzingen Str. 2a + 2b		Köln-Rath-Ostheim	1
Wikingerstr. 56		Köln-Rath-Ostheim	33
Zehnthofstr. 48		Lindlar	9
Auf dem Korb 21a		Porz	24
Celsiusstr. 10-16	Porz	1	
Loorweg 202	Porz	66	
Mülheimer Str. 12-26,	Vingst-Neubrück-Höhenberg	24	
Solinger Str. 22-26	Vingst-Neubrück-Höhenberg	1	
Germaniastr. 96-96a		615	
Europaring 31		18	
Köln - Süd	Andreas Kirchplatz 2-16,	Brühl	13
	Hauptstr. 11	Frechen	34
	Alte Str. 210, 210a/b,	Hürth	24
	Hauptstr. 195-197	Kerpen	24
	Kochstr. 20	Köln-Bayenthal	45
	Lutherstr. 3	Rodenkirchen	4
	Mathias Kirchplatz 17-19	Sindorf	28
	Grimmelshausenstr. 26	Sindorf	1
	Breslauer Str. 4		191
	Ertstraße 35		

■ Seniorenwohnung mit Belegungsbindung

■ Mietwohnung mit Belegungsbindung

Stand: 31.12.2020

1.724

Mietwohnungsbestand nach Kirchenkreisen