

Bestand an Mietwohnungen in Köln und Region



Geschäftsbericht 2021



Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Juni 2022



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
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
Internet: www.asg.koeln

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Geschäftsbericht 2021

Impressum

Herausgeber:

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

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

Geschäftsführer:
Guido Stephan

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

Gestaltung: 321design, Köln
Titelfoto: Andreas Richter

Fotos: Susanne Hermanns, Stefan Noll,
Andreas Richter, DESWOS, Eva Hilger (Seite 5),
Nikola Tačevski (Seiten 6 und 7)

Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey
Zitat auf Seite 5 aus: Siegfried Lenz, „Beziehungen“,
5. Auflage Dezember 1979, dtv – München, Seite 60
Druck: n-a-u-s e.K. Werbeagentur Et Verlag

Auflage: 750 Stück

gedruckt auf **envirohead** aus 100 % Altpapier

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. ASG – Die Immobilienprofis der Evangelischen Kirche in Köln und Region	6
3. Jahresabschluss 2021 Lagebericht	20
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
4. Bericht des Aufsichtsrates	53
5. Die ASG im Überblick	54

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

der Schriftsteller Siegfried Lenz notierte 1955 folgenden Satz: „Eines der größten, jedenfalls folgenreichsten Glücksgefühle des Menschen ist ja der Gedanke, dass die Welt, in der er lebt, Bestand hat, dass sie im Wesentlichen unveränderlich ist und fort dauern wird, und dass vor allem die Dinge und Begriffe ihre verlässliche Funktion haben, so dass jeder mit einer bestimmten Grundeinstellung zu ihnen auskommt.“

Sein Text steht in unmittelbarer Nähe zum II. Weltkrieg und den Schrecken des Nazi-Terrors. Auch die stalinistischen Säuberungen waren noch gegenwärtig. Daran musste ich denken, als wir 2021 das 70-jährige Bestehen der ASG gefeiert haben. Die ASG wurde 1951 in Zeiten der Not als evangelisches Wohnungsunternehmen gegründet. Wohnen ist ein Menschenrecht wie das Recht auf Nahrung, medizinische Versorgung, Bildung und den freien Austausch mit anderen Menschen in Achtung vor der Würde der Person.

Wie die Menschen damals empfinden wir in diesen Tagen deutlich eine Zeitenwende. Unsere Zahl auf der Erde überschreitet gerade die 8-Milliarden-Grenze. Das macht die gerechte Verteilung der Ressourcen besonders dringlich. In vielen Teilen der Welt ist der Hunger zurückgekehrt und wird infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine vielleicht sogar die Armen in Europa heimsuchen. Wir erkennen plötzlich, wie sehr unser Wohlstand von einer zuverlässigen Energieversorgung abhängt und fürchten uns vor neuen Epidemien und dem Klimawandel. Hilflös müssen wir zusehen, wie die europäische Friedensordnung ins Wanken geraten ist wie nach einem Erdstoß. Plötzlich fühlen wir uns umzingelt von Problemen wie der Geldentwertung und der Gefährdung unserer Arbeitsplätze. Die Sprache, mit der wir mehr über- als miteinander reden, ist vielfach schroff, gehässig und unversöhnlich geworden. Und wie immer in Umbruchzeiten haben radikale Ideen Konjunktur, die nicht weniger fordern als den *system change* – wie immer die Alternative aussehen mag.

Die Evolution des Lebendigen sollte uns lehren, dass sich die erfolgreiche Anpassung an veränderte Umweltbedingungen in kleinen, aber wirksamen

Schritten vollzieht. Im Ganzen, ob nun Ökosystem oder Gesellschaft, stehen die einzelnen Elemente in ständigem Austausch. Wichtiger als zentrale Eingriffe sind offene Handlungsfelder für kreative Lösungen und intelligentes Lernen voneinander. Aus meiner Sicht bietet gerade das an einer christlichen Grundhaltung orientierte Wirtschaften, wie es die ASG praktiziert, die beste Voraussetzung, um in einer viel unruhigeren Welt zu bestehen. Wir sind unserem Gründungsauftrag treu geblieben, Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Unsere Arbeit dient nicht der Renditemaximierung, sondern ist ein Beitrag zur Diakonie, und wenn wir Gewinne erwirtschaften, dient das der Modernisierung des Bestehenden oder dem Wohnungsneubau.

Ich will kein Hehl daraus machen, dass wir vor schwierigen Aufgaben stehen. Unsere Mieterinnen und Mieter haben überwiegend eher mittlere oder kleine Einkommen. Wenn man die Entwicklung der Erzeugerpreise ansieht, kann einem bang werden. Die Inflation trifft immer die Schwächsten am härtesten – deshalb kann ich die zuwartende Haltung der EZB nicht verstehen. Allerdings werden steigende Zinsen auch uns belasten. Schon jetzt leiden wir unter hohen Baukosten und Lieferschwierigkeiten. Wie damit umzugehen ist, werden wir mit unserem Aufsichtsrat eingehend beraten und dabei eine langfristige Perspektive einnehmen.

Sie kennen sicher Martin Luthers Wort: „Und sollte morgen die Welt untergehen, will ich doch heute ein Apfelbäumchen pflanzen!“ Der Reformator hat diesen Satz vermutlich nie gesagt. Zuerst erwähnt ihn die Bekennende Kirche, populär wurde er zu der Zeit, als die ASG gegründet wurde. Ist das nicht von großer positiver Symbolkraft? Schließlich ist doch die Hoffnung ein Grundpfeiler unserer christlichen Zuversicht. Wir haben zum 70. Geburtstag der ASG 70 Bäume gepflanzt, als Zeichen des Vertrauens in unsere Zukunft. Ich bin davon überzeugt, dass wir im Glauben an unseren Schöpfer das uns Anvertraute weiterentwickeln und auch die kommenden Herausforderungen erfolgreich meistern werden.

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. Störende Eingriffe in die Umwelt versuchen wir bei allen unseren Aktivitäten so gering wie möglich zu halten.

Projektsteuerung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Pulheim Neubau eines Mehrfamilienhauses

Auf dem Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Pulheim in der Horionstraße 10a in Sinnersdorf wurde nach eineinhalb Jahren Bauzeit im März 2022 ein Mehrfamilienhaus mit zehn seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen fertiggestellt. Das Gebäude ist in unmittelbarer Nähe zur evangelischen Friedenskirche entstanden. Entwurf, Ausführung und Umsetzung verantwortete das Architekturbüro *Zeller Kölmel Architekten GmbH*.

Bereits mit dem Auswahlverfahren der Architekturbüros in 2018 hatte die ASG die Projektsteuerung für das Bauvorhaben übernommen und war damit verantwortlich für die Steuerung von Qualitäten, Baukosten und Projektzeiten nach Vorgabe des Neubauplanungsausschusses der Kirchengemeinde. Der für das Bauvorhaben vorgegebene Budgetrahmen wurde eingehalten.

Im Erdgeschoss des Neubaus sind fünf Dreizimmerwohnungen zu je 75 m² und im ersten Obergeschoss fünf Zweizimmerwohnungen mit jeweils rund 61 m² Wohnfläche entstanden. Die zugehörigen Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht. Alle Geschosse sind über einen Aufzug erschlossen. Von den zehn Wohnungen wurden zwei rollstuhlgerecht hergestellt, die übrigen sind barrierefrei.



Der mit zweischaligem Mauerwerk erstellte Wohnriegel wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt.

Die begrünten Pultdächer auf dem mit einer Klinkerfassade verkleideten Baukörper lassen den Eindruck entstehen, dass sich fünf einzelne Häuser aneinanderreihen. Die Laubengängerschließung mit den eingeschobenen Eingangssituationen und den nach Süden orientierten großzügigen Terrassen hebt die Individualität jeder Wohneinheit hervor, während der gleichfalls im Süden gelegene Vorgarten gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Im April 2022 wurden die Wohnungen überwiegend von Seniorinnen und Senioren bezogen. Die Kirchengemeinde übernahm die Erstvermietung und die ASG die Vertragsschreibung. Auch die laufende Verwaltung der Wohnungen erfolgt durch die ASG.

Bauherrenvertretung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch
Neuentwicklung eines Gemeindezentrums

Die ASG begleitet die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch als sachverständige Beraterin beim Neubau des Gemeindezentrums in der Derfflinger Straße 9 in Köln-Weidenpesch. Die umfassende Projektentwicklung betrifft den Neubau des Gemeindezentrums mit Kirche, Gemeinderäumen und Kindertagesstätte sowie den Bau von Wohnungen. Die Kirchengemeinde hatte sich zuvor für die Aufgabe der Philipp-Nicolai-Kirche in der Nibelungenstraße 62 in Mauenheim und einen Kirchenneubau an Stelle der Erlöserkirche entschieden. Bei der Auslobung des Architektenwettbewerbs erhielt in 2015 das Büro *Harris+Kurrle Architekten bda* aus Stuttgart den ersten Preis. Der Bauantrag für den Neubau wurde im Dezember 2018 gestellt.



Historische Toranlage zum Kleinen Galiläa



Fachgerechte Restaurierung der Toranlage

Baubeginn war im Sommer 2020, die Fertigstellung ist für den Sommer 2022 geplant. In dem Gebäudekomplex ist die Kirche mit Glockenturm das Herz des neuen Ensembles und wird von einer dreigruppigen KiTa, neun Wohnungen und den Gemeindereichen räumlich umhüllt. Das Außengelände der KiTa liegt im straßenabgewandten Teil des Grundstücks an der Derfflinger Straße.

Die Verwaltung der Wohnungen sowie die technische Betreuung der KiTa wird durch die ASG erfolgen.

Sie organisierte auch die Anfertigung und Montage der Stelen, Wandtafeln und Bodenplatten. Die ersten drei Stelen sind am Haus der Evangelischen Kirche, an der Kartäuserkirche und an der Antoniterkirche aufgestellt – allesamt bedeutende historische Stätten in Köln. Am 10. Mai 2022 enthüllte Stadtsuperintendent Dr. Bernhard Seiger eine Wandtafel am Augustinerplatz. Weitere Stationen auf dem insgesamt 4,5 km langen Weg werden in 2022 folgen. Die Tafeln geben Auskunft darüber, welche Bedeutung die jeweiligen Orte für die Geschichte des Protestantismus in Köln haben.

Planung und Ausführung für Kirche

Evangelischer Kirchenverband Köln und Region
Beschilderungssystem für die „Via Reformata“

Im Herbst 2021 wurde mit den Arbeiten an der „Via Reformata“ begonnen – einem Projekt des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region. Die „Via Reformata“ ist ein Geschichtspfad, der mit 12 Stationen zur Reformation und ihrer Wirkung durch die Kölner Innenstadt führt. Um die Verantwortlichen bei der Festlegung der Stationen zu unterstützen, erarbeitete die ASG eine grafische Visualisierung der jeweiligen Aufstellungsorte.

Evangelische Gemeinde Köln
Denkmalgeschützte Mauer an der Kartäuserkirche

Von Oktober bis Dezember 2021 übernahm die ASG im Auftrag der Evangelischen Gemeinde Köln die Restaurierung der denkmalgeschützten Backsteinmauer an der Kartäuserkirche in der Kölner Südstadt. Überarbeitet wurden die südlichen und nördlichen Abschnitte der Umfassungsmauer des heutigen Pfarrhausgartens (früher befand sich dort das Priorat der Klosteranlage). Aufgrund starker Schäden an Mauerkronen und Maueroberflächen war zum Schutz des Denkmals eine Sanierung dringend erforderlich.



Martin-Luther-Straße 10–14, Köln-Esch

Die Arbeiten umfassten die Abtragung der hochkant stehenden seitlichen Abschlusssteine an der Mauerkrone (Rollschicht) und der darunter liegenden Steinschichten, die infolge eines fehlenden Mörtelverbundes beschädigt waren. Anschließend wurden die Schichten wiederaufgebaut und neu verfugt.

Die beiden Türflügel der schmiedeeisernen Toranlage in der Abschlussmauer zum „Kleinen Galiläa“ wurden restauratorisch fachgerecht mit einem speziellen Walnussgranulat entschichtet. Anschließend wurden die Türflügel mit einer an die historische Beschichtung angelehnten restrostverträglichen Neubeschichtung versehen.

**Evangelische Kirchengemeinde
Mülheim am Rhein
Sanierung der Friedenskirche Köln-Mülheim**

Im Oktober 2021 wurde im Auftrag der Evangelischen Kirchengemeinde Mülheim am Rhein mit umfangreichen Instandsetzungsarbeiten an der Friedenskirche begonnen. Die Friedenskirche in der Wallstraße 70, Köln-Mülheim, ist die älteste von Protestanten errichtete Kirche auf dem heutigen Kölner Stadtgebiet. Sie wurde von 1784 bis 1786 erbaut. Grund für die Sanierung sind die starken Durchfeuchtungen im bodennahen Wandbereich.

Um eine dauerhafte Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Kirche sicherzustellen, waren im Vorfeld der Maßnahme umfangreiche Voruntersuchungen erforderlich. Diese wurden in enger Abstimmung mit einer Sachverständigen für Gebäudeschäden durchgeführt.

An den am stärksten betroffenen Wandflächen erfolgte der Einbau einer Horizontalperle im Paraffinheizverfahren, um die Weiterleitung aufsteigender Feuchtigkeit zu verhindern. Der alte, marode Sockelputz wurde abgeschlagen und durch einen Sanierputz ersetzt. Leider konnte der historische Natursteinsockel im Turm beim Abstemmen des Wandputzes nicht zerstörungsfrei entfernt werden. Mit der unteren Denkmalbehörde Köln wurde jedoch ein passendes Ersatzmaterial für den Sockel gefunden.

Der zweite Bauabschnitt im Sommer 2022 wird vorwiegend das Innere des Sakralraums betreffen. Wegen der unvermeidlichen Staubbildung muss die 2017 errichtete Woehl-Orgel aufwändig geschützt werden. Die Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme ist für den Spätsommer 2022 geplant.

Neubau im eigenen Bestand

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern in Köln-Esch

Ende 2018 hatte die ASG das Grundstück der ehemaligen Jesus-Christus-Kirche an der Martin-Luther-Straße von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Pesch erworben. Aktuell entstehen dort 21 Zwei- bis Fünfstufigenwohnungen in drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss. Die Planung für das Objekt stammt von dem Architekturbüro *BERGBLAU Architektur Hadi Hand - Architekt BDA*. Die Gebäude sind teilunterkellert und verfügen über eine Tiefgarage. Der Erstbezug der Wohnungen ist für den Spätsommer 2023 geplant.

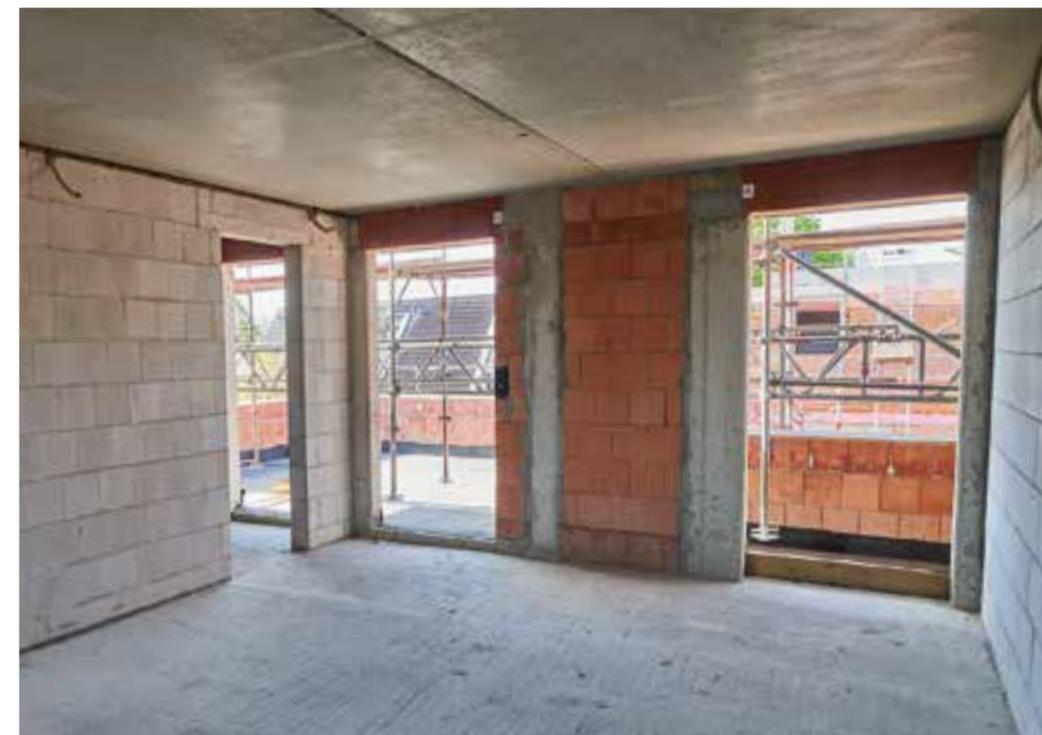
Die Häuser werden in monolithischer Massivbauweise mit einem hochdämmenden Ziegelmauerwerk errichtet, sodass sich der Einbau eines Wärmedämmverbundsystems erübrigt. Die Beheizung des gesamten Objektes soll mit einer Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gasbrennwerttherme erfolgen, die Wärmeverteilung erfolgt dann über eine Fuß-

bodenheizung. Auch bei der Außenanlagenplanung stehen ökologische Aspekte im Vordergrund. So werden heimische Gehölze, wasserdurchlässige Pflasterflächen in Kombination mit Rasenflächen und umlaufende Hecken das Gebäudeensemble durchgrünen. Außerdem ist in der Außenanlage ein Kinderspielplatz eingepplant.

Mit der Vermarktung der Wohnungen wurde im Mai 2022 begonnen. Bereits im Vorfeld meldeten sich zahlreiche Mietinteressenten – insbesondere aus der nahen Umgebung von Köln-Esch –, die auf das Bauvorhaben aufmerksam geworden waren.

Neubau einer Tagespflege mit barrierearmen Wohnungen in Erftstadt-Gymnich

Auf dem 1.520 m² großen Grundstück neben der Evangelischen Emmauskirche in Erftstadt-Gymnich errichtet die ASG ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Tagespflegereinrichtung für 15 Tagespflegegäste. Hinzu kommen neun barrierefreie Ein- und Zweiraumwohnungen, die vermietet werden sollen. Baubeginn war im April 2021, der Erstbezug ist für Ende 2022 geplant.



Innenansicht Martin-Luther-Straße

Der Baukörper wird wie das Neubauprojekt in Köln-Esch in monolithischer Massivbauweise mit einem hoch wärmedämmenden Ziegelmauerwerk ausgeführt. Deshalb können wir auf eine zusätzliche Wärmedämmung verzichten. Auch bei diesem Projekt erfolgt die Beheizung durch eine Hybridheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung.

Die Wohnungen sind über die Eingänge an der Ruwerstraße 4 und Ritter-Arnold-Straße 2 zu erreichen. Die 285 m² große Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss des Hauses erhält einen eigenen Eingang in der Moselstraße 26 und wird mit einer großzügigen Terrasse ausgestattet sein. Betreiber der Einrichtung ist der Evangelische Krankenpflegeverein Lechenich. Die Räume der Tagespflege und die Wohnungen werden von der ASG vermietet. Sie hat als Eigentümerin bei dieser Neubaumaßnahme mit ihrem Architekturteam sämtliche Planungsleistungen und die Bauleitung übernommen. Einschließlich Vermietung, Verwal-



tung und Bestandspflege liegen somit alle immobilienwirtschaftlichen Aufgaben bei diesem Projekt in den Händen der ASG und ihrer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR).



Neubau Ertfstadt-Gymnich (links) neben der Emmauskirche

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 2021 noch rund 39 % des Wohnungsbestandes von ASG und Grube & Räther 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 der Verschlechterung ihrer Einkommensverhältnisse besonders betroffen sein dürfte.

Unser Auftrag im Sinne der Diakonie

Den Auftrag unserer Gesellschafter erfüllen die Mitarbeitenden von ASG und GuR gern und nehmen die soziale Grundausrichtung unseres Unternehmens als sinnstiftend für ihr persönliches berufliches Engagement wahr. Wir schätzen ihre Fähigkeiten, ihr Können und ihre individuelle Persönlichkeit und übernehmen für sie als Arbeitgeber soziale Verantwortung.

Die Teams in den unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen arbeiten mit Sachverstand und Hingabe, Kreativität und Einsatzfreude an der erfolgreichen Umsetzung unserer Unternehmensplanung. Wir haben unsere Strategie in enger Abstimmung mit unserem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert und werden sie angesichts der großen Herausforderungen, die vor uns liegen, in 2022 aktualisieren und fortschreiben.

Die Grundlagen unserer Tätigkeit sind Sorgfalt, Mut und Gottvertrauen. Getreu unserer Verpflichtung für Mensch und Schöpfung wollen wir den kommenden Generationen ein gut bestelltes Feld hinterlassen.

Bestandsübersicht

	ASG	GuR	Gesamt
freifinanzierte Wohnungen	892	19	911
freifinanzierte Seniorenwohnungen	157		157
öffentlich geförderte Wohnungen	126	7	133
öffentlich geförderte Seniorenwohnungen	550		550
davon besondere soziale Wohnformen und Wohngruppen (rd. 4.200 m ²)	15	7	22

Hausverwaltung

Bei der Kundenbetreuung arbeiten unsere kaufmännischen Fachbereiche in der Hausbewirtschaftung eng mit dem Bereich „Instandhaltung“ der technischen Abteilung zusammen. Die gemeinsame fachliche Kompetenz macht sich nicht zuletzt in der Zahl der Immobilien bemerkbar, die wir für Dritte verwalten. 1.751 eigenen Wohnungen im Unternehmensverbund von ASG und GuR standen 1.001 Wohnungen gegenüber, die die ASG in 2021 für evangelische Kirchengemeinden oder private Eigentümer verwaltet hat.

Zur Erfüllung unseres sozialen Auftrags haben wir unsere Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Köln und Region und der Diakonie Michaelshoven über viele Jahre ausgebaut und vertieft. Auf diese Weise haben wir in Kooperation mit unseren diakonischen Partnern unterschiedliche soziale Wohnformen für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Menschen mit Behinderung, alleinerziehende Mütter und ihre Kinder, Frauen mit häuslicher Gewalterfahrung und ehemals obdachlose Menschen realisiert. Da wir alle immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen von der Planung bis zur späteren Wohnungsverwaltung bündeln, sind wir für solche Projekte der richtige Ansprechpartner innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Die ASG tritt dabei als Investor auf, und unsere Partner profitieren von der Sicherheit langfristiger Mietverträge zu günstigen Konditionen.

Dienstleistungen

Grube & Räther GmbH – die Servicetochter der ASG

Seit ihrem Erwerb vor über 10 Jahren haben wir unsere Tochtergesellschaft GuR konsequent als Serviceunternehmen für immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen ausgerichtet. Durch die intensive Kommunikation zwischen ASG und GuR ist sichergestellt, dass die jeweils beteiligten Fachbereiche kundenorientiert zusammenarbeiten.

Garten- und Baumpflegeservice

Eine besondere urbane Qualität unserer in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts erbauten Wohnanlagen sind ihre großzügigen Grünflächen. Um den vorhandenen Baumbestand vital und gesund zu erhalten, sorgen unsere Baumpfleger für ein verkehrssicheres und ökologisch funktionsgerechtes Baumumfeld.

Anlässlich des 70-jährigen Bestehens der ASG pflanzte das Baum- und Gartenpflegeteam in drei Außenanlagen 70 Bäume für den Klimaschutz. Auf Renaturierungsflächen wurden grüne Oasen mit Wasserstellen angelegt und rund um die neuen Bäume Wildblumen ausgesät. Sogar Bienenstöcke gibt es.

Nicht nur lebende Bäume, auch Totholz ist wertvoll für Insekten, Reptilien, Vögel und Säugetiere, Pilze, Flechten, Moose oder Farne. Deshalb setzt sich



Wildblumen im Naturgarten, Gremberger Straße 239

das Baum- und Gartenpflegeteam engagiert für die Bewahrung von Totholz ein, sofern die Verkehrssicherheit dadurch nicht gefährdet ist. Gekennzeichnet wird das Totholz mit einer vom *Fachverband geprüfter Baumpfleger e.V.* entworfenen Plakette. Diese zeigt eine Eule als Symbol.

Der *Naturschutzbund Deutschland (NABU)* zeichnete unsere Bemühungen im Juni 2021 mit Plaketten für „Fledermausfreundliche Häuser“ aus. Zum Erhalt dieser vom Aussterben bedrohten Tierart wurden in der Wohnanlage Gremberger Straße zusätzlich zur „grünen Oase“ je zwei Fledermauskästen an den Hausfassaden und in den Bäumen angebracht.

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.

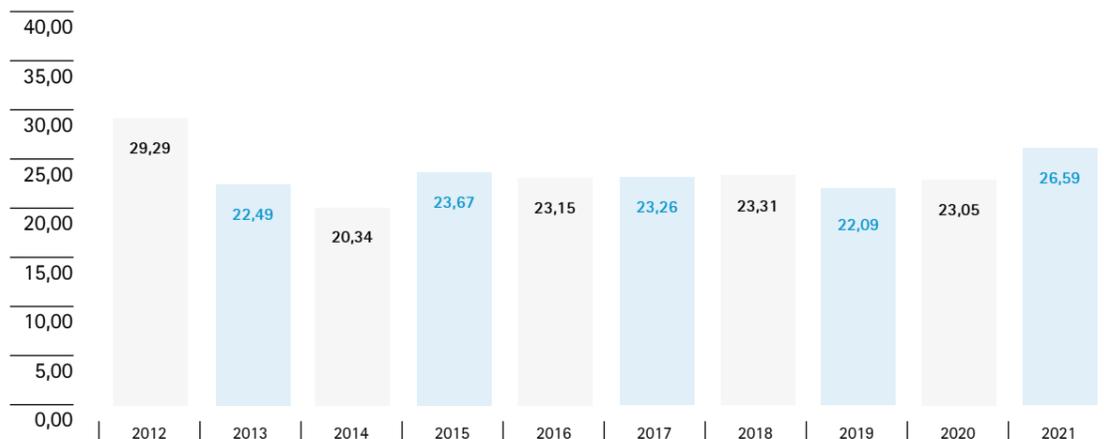
Handwerkerservice

Angesichts des Fachkräftemangels, der sich besonders 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 Haus frühzeitig Überlegungen zum Aufbau eines Dienstleistungsbereichs „Handwerkerservice“ bei der GuR. Pate stand dabei der Wunsch, die Instandhaltungsarbeiten im ASG-Konzern in gewohnter Qualität aus eigener Hand zeitnah, zuverlässig und wirtschaftlich zur Verfügung zu stellen. Aktuell sind in diesem Dienstleistungsbereich die Gewerke Elektro-, Schreiner- und Malerarbeiten vertreten. Der Ausbau um das Gewerk Sanitär ist in Vorbereitung.

Reinigungsservice

Weil das Reinigungsgewerbe wie viele andere stundenintensive Tätigkeiten besonders anfällig ist für prekäre Arbeitsbedingungen, haben wir den Reinigungsservice in unseren Häusern als vierte Dienstleistungssparte bei der GuR angesiedelt. Wir wollten auch in diesem Bereich unserer sozialen Verantwortung gerecht werden. Die Sauberkeit in den Wohnhäusern ist ein maßgeblicher Wohlfühlfaktor für unsere Mieterinnen und Mieter. In 2021 haben wir die Reinigungsarbeiten im „Haus der Evangelischen Kirche“ übernommen und uns dafür personell verstärkt.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2012 – 2021 in €/m² Wohn- und Nutzfläche



Sozialmanagement

Das Sozialmanagement bzw. SoMa-Team der ASG unterstützt unsere Mieterinnen und Mieter dabei, auch im vorgerückten Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu führen. Besonders für die Alleinstehenden ohne Angehörige übernehmen unsere Fachkräfte eine wichtige Vermittlungs- und Wächterfunktion. Die Menschen, die bei uns wohnen, sollen ein sicheres Zuhause haben. Gefördert haben wir das SoMa-Team in 2021 mit 108 T€ aus unserem Vermietungsergebnis.

Unser Sozialbericht 2021 gibt einen Überblick über die Arbeit des SoMa-Teams. Weiterführende Informationen finden Sie in der Broschüre „Wohnen im Alter“, die Sie in unserer Geschäftsstelle anfordern oder auf unserer Homepage www.asg.koeln herunterladen können.



Sven Berkowicz, Teamleiter bei Grube & Rätter

Unser soziales Engagement

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 solidarisch etwas von dem zurückgeben, was uns im Rahmen unserer Projektarbeit und technischen Betreuung von kirchlichen Auftraggebern zugeflossen ist. Gefördert wurden in 2021 insgesamt sechs Projekte mit 10.000 €, davon das Tanzprojekt für Frauen und Mädchen des „Lindweiler Treffs“ mit 2.300 €, das Projekt „HerzensDinge“ der Gemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch mit 2.000 € und das Projekt „Wind in den Haaren“ in Bergisch Gladbach ebenfalls mit 2.000 €. Nähere Informationen dazu finden Sie in unserem Sozialbericht 2021.

„Spenden statt Geschenke“

Seit neun Jahren bittet die ASG ihre Geschäftspartner, von Weihnachtsgeschenken abzusehen und stattdessen einen Betrag für ein jeweils von uns benanntes soziales Projekt zu spenden. Der Anregung folgten auch in 2021 erfreulich viele unserer Kunden und Geschäftspartner. Die Spende in Höhe von 5.415 € kommt dem Fachdienst „Kinder, Jugend & Familie“ des Diakonischen Werks Köln und Region gGmbH zugute. Mit ihrer Hilfe ist es möglich, sozial benachteiligten Kindern Ausflüge oder eine Ferienfreizeit anzubieten, denn Kinder aus belasteten Familien benötigen in der Familienhilfe besondere Beachtung.

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.



Symbolische Scheckübergabe für das Tanzprojekt des „Lindweiler Treffs“



Wohnen ist ein Menschenrecht – deshalb ist die ASG Mitglied und Förderer der DESWOS als Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. 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.

Sicheres Zuhause im Huruma-Centre für schutzbedürftige Mädchen, Tansania

Sie sind noch so jung und schon traumatisiert – Kinder und Jugendliche in Iringa, einer Distrikthauptstadt im Süden von Tansania. Viele Mädchen und Jungen mussten physische, sexuelle und psychische Gewalt erleiden. Einige sind Waisen und/oder HIV-positiv. Viele wurden von ihren Familien verstoßen und leben auf der Straße.

Das evangelische *Huruma Lutheran Diaconic Centre* in Iringa – kurz Huruma-Centre – nimmt sich dieser jungen Menschen an. Insgesamt 73 Straßen- und Waisenkinder finden dort eine Unterkunft, erhalten dreimal am Tag eine Mahlzeit, angemessene Kleidung, eine medizinische Grundversorgung sowie die Möglichkeit zum Schulbesuch.

Die evangelische Diözese in Iringa errichtete schon im Jahr 1994 ein Wohnheim für Straßen- und Waisenkinder, doch herrscht hier seit langem ein extremer Platzmangel. Deshalb entsteht jetzt auf dem Gelände des Huruma-Centre ein weiteres Wohnheim für 22 Mädchen. Sie werden dort eine sichere Zuflucht finden, bis sie volljährig sind. Mit 18 Jahren verlassen sie das Wohnheim, kehren entweder zu ihren Familien zurück oder starten eine berufliche Ausbildung in Iringa. Aktuell absolvieren drei Mädchen eine Ausbildung, und eine studiert sogar an der Universität!

Die neue Unterkunft wird an die evangelische Diözese als Träger des Huruma-Centre übertragen. Die laufenden Kosten für den Unterhalt des Gebäudes und die zehn Mitarbeitenden trägt die Diözese. Auch die Kosten für die Nahrungsmittel übernimmt das Huruma-Centre.

Die Bauarbeiten für das neue Gebäude werden von einem registrierten Bauunternehmer in Iringa durchgeführt. Finanzaufsicht und Projektkoordination verantwortet der Architekt Joachim Figur, der in Iringa lebt. Die Gesamtkosten für das Projekt werden voraussichtlich 52.800 € für Mobiliar, Türen und Fenster, Toiletten und Waschmöglichkeiten sowie Betriebs-, Transport- und Personalkosten betragen. Davon finanziert die gemeinnützige „Brücke der Freundschaft“ aus Gottmadingen

50 Prozent. Die „Futura Stiftung für Kind, Jugend und Kultur“ in Hamburg steuert 10.400 € zur Förderung bei.

Für die restlichen 16.000 € benötigt die DESWOS Spenden und ist dafür auf unsere und Ihre Unterstützung angewiesen:

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

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

Spendenstichwort:
ASG Mädchenwohnheim Iringa, Tansania



Erweiterung des Wohnheims für Kinder und Jugendliche in Iringa, Tansania

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Jahresabschluss 2021

Lagebericht 2021

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, einschließlich Planungsaufgaben für kirchliche Bauprojekte und Instandhaltung kirchlicher Gebäude
- ▶ sowie die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten aus sozialer Verantwortung, verbunden mit der Bereitstellung von Wohnraum für Not leidende Mitmenschen, die aufgrund 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

- ▶ Verwaltungs-, Beratungs-, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen einschließlich Bauherrenbetreuung,
- ▶ den Bau, die Beschaffung, die Bewirtschaftung und die Vermietung von Wohnungen,
- ▶ die Errichtung von Kindergärten, sozialen Wohngruppen, Pflegeeinrichtungen und Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen
- ▶ sowie ein aktives Sozialmanagement, das sich an unsere Mieterinnen und Mieter im freifinanzierten und öffentlich geförderten Seniorenwohnungsbereich wendet.

Die ASG ist Konzernmutter in einer steuerlichen Organschaft mit ihrem Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH (GuR). Die GuR hält eigenen Immobilienbesitz und erbringt Dienstleistungen rund um die Immobilie, hauptsächlich für die ASG. Ein Konzernabschluss muss aufgrund der Inanspruchnahme der größenabhängigen Befreiung nicht aufgestellt werden.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2021 führte zu einem Jahresüberschuss von rd. 578 T€ gegenüber 900 T€ im Vorjahr. Der Jahresüberschuss liegt damit um 222 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2021 prognostizierten Ergebnis von 356 T€.

Das Betriebsergebnis belief sich auf 451 T€ (Vorjahr: 571 T€) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 120 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 108 T€ (Vorjahr: 107 T€) entlastet. Die Gesellschaft erbringt mit ihrem Sozialmanagement erhebliche Anstrengungen für die Betreuung älterer Menschen ab 60 Jahren, kann dieses Engagement aber insbesondere bei den öffentlich geförderten Wohnungen nicht kostendeckend gestalten.

Gesamtwirtschaftliche Lage und wirtschaftliches Umfeld

Konjunkturerwicklung 2021

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland als allgemeiner Bezugsrahmen für Tätigkeit und Fortentwicklung der Gesellschaft war nach 2020 auch in 2021 von widersprüchlichen Tendenzen und Erwartungen der Marktteilnehmer geprägt. Dies ist u.a. auf die Persistenz des Coronavirus und die zu seiner Bekämpfung ergriffenen Maßnahmen zurückzuführen.¹

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes nahm das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2021 im Vergleich zu 2020 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 2,9 % zu (Vorjahr: -4,9 %). Das Wachstum in der Eurozone betrug im gleichen Zeitraum 5,3 % (Vorjahr: -6,4 %).² Der Sachverständigenrat der Bundesregierung war in seiner Prognose für die deutsche Konjunkturerholung in 2021 zunächst von 3,7 % Wirtschaftswachstum ausgegangen (Stand November 2020). Er hatte diese Annahme dann im März 2021 auf 3,1 % abgesenkt, während Bundesbank und Bundesregierung jeweils ein Wachstum von 3,0 % erwarteten.

Betrachtet man die Entwicklung des deutschen BIP in 2021 nach Quartalen, zeigt sich ein sehr uneinheitliches Bild^{3/4}:

I. Quartal	II. Quartal	III. Quartal	IV. Quartal
-1,7 %	+2,2 %	+1,7 %	-0,3 %

Immer noch lag die deutsche Wirtschaftsleistung im IV. Quartal 2021 um 1,1 % unter dem entsprechenden Vorkrisenwert von 2019. Demgegenüber hatte das BIP in der EU entsprechend einer Pressemitteilung der EU vom 10.02.2022 bereits im III. Quartal 2021 wieder das Niveau von vor der Coronakrise erreicht.⁵

Im IV. Quartal 2021 betrug die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland 45,4 Mio. gegenüber 44,9 Mio. im entsprechenden Vorjahresquartal.⁶ Sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren rd. 33,8 Mio. Personen. Die Entwicklung der Produktivität nach dem Personenkonzept war in Deutschland gegenüber dem Vorjahr mit 2,8 % positiv (2020: -3,8 %). Die Lohnstückkosten sind um 0,6 % gestiegen (Vorjahr: +4,3 %).⁷

Die Jahresteuersatzrate in Deutschland stieg von 0,4 % in 2020 auf 3,1 % in 2021 an und war damit die höchste seit 30 Jahren (1990: +4,5 %).⁸ Der Sachverständigenrat der Bundesregierung war von einem Anstieg auf 2,1 %, also leicht über dem Zielkorridor der Europäischen Zentralbank, ausgegangen. Neben Effekten, die mit der Störung der internationalen Lieferketten zusammenhängen, haben sich die Rücknahme der temporären Mehrwertsteuerabsenkung und die Einführung der CO₂-Abgabe preiserhöhend ausgewirkt. Nahrungsmittel verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 3,2 %, Energieprodukte um 10,4 % (Vorjahr: -4,8 %). Hingegen stiegen die Nettokaltmieten vergleichsweise moderat um 1,3 %, die Kosten für die sogenannte „Haushaltsenergie“ jedoch deutlich um 4,7 %.

Welche negativen Auswirkungen die Inflationsdynamik in Deutschland besonders auf die einkommensschwachen Haushalte hat, lässt sich besser einschätzen, wenn man die Entwicklung in 2021 aufschlüsselt. Danach sind die Verbraucherpreise im Januar 2021 um 1,0 % gestiegen, im Dezember um 5,3 %. Die Teuerungsrate hat sich im Januar, Februar und März 2022 mit rd. 4,9 %, 5,5 % und 7,3 % auf hohem Niveau verstetigt.

Nahrungsmittel verteuerten sich im Januar 2021 um 1,9 %, im Dezember 2021 um 5,9 %. Bei den Wohnkosten einschließlich Wasser und Gas

¹ Corona-Sonderseite des Bundesgesundheitsministeriums: www.bundesgesundheitsministerium.de/coronavirus

² Eurostat - Real GDP Growth Rate: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00115/default/table?lang=en>

³ Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/bip-bubbles.html>

⁴ Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_074_811.html

⁵ EU-Kommission: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/ip_22_926

⁶ Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/_inhalt.html

⁷ Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-personenkonzept.html>

⁸ Statistisches Bundesamt: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html

veränderte sich die Kostensteigerung von 0,7 % im Januar auf 3,7 % im Dezember 2021. Im Februar 2022 lag sie bereits bei 5,8 %.⁹ Das läuft den Prognosen zuwider, die bis in den Herbst 2021 von einem nur kurzfristigen Teuerungseffekt gesprochen hatten.¹⁰ Die Inflation lag auch deutlich über der Erwartung des Sachverständigenrats in seiner Vorhersage für das Geschäftsjahr 2021.¹¹ War in 2020 noch in acht Euroländern eine negative Preisentwicklung, also Deflation, zu beobachten (dies betraf u.a. Griechenland mit -1,3 % und Spanien mit -0,3 %), hat mittlerweile in allen Eurostaaten eine inflationäre Entwicklung um sich gegriffen.¹²

Im März 2022 lag die Inflation im Euroraum bei 7,5 %. Geradezu dramatisch ist die Verteuerung von Energieprodukten im Euroraum, beginnend mit 17,6 % im September 2021 auf 25,9 % im Dezember 2021 und 28,8 % im Januar 2022. Mitbedingt durch den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands in der Ukraine erreichte sie 31,7 % im Februar 2022 sowie 44,7 % im März 2022.¹³ Ungeachtet der offenkundigen Gefahren für die Geldwertstabilität des Euros hat die Europäische Zentralbank in ihrer Sitzung am 14.04.2022 den Leitzins nicht erhöht und setzt ihre expansive Geldpolitik faktisch bis mindestens ins III. Quartal 2022 weiter fort.¹⁴

Konjunkturausblick 2022

Bereits Ende Januar hatte die neue Bundesregierung die Wachstumsprognose ihrer Vorgängerin für 2022 von 4,1 % auf 3,6 % zurückgenommen und eine durchschnittliche Inflationsrate von 3,3 % unterstellt.¹⁵ Das ifo-Institut hatte schon im

Dezember 2021 seine Vorhersage für das Wirtschaftswachstum 2022 in Deutschland von 5,1 % auf 3,7 % revidiert.^{16/17}

Am 10.04.2022 erläuterte Arbeitsminister Hubertus Heil, dass die Bundesregierung wegen des Krieges in der Ukraine nur noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 bis 1,5 % rechne. Dies sei abhängig davon, dass der Krieg in der Ukraine sich nicht ausweite und die Energieversorgung gesichert sei.¹⁸ Die fünf führenden Wirtschaftsinstitute haben am 13.04.2022 ihr gemeinsames Frühjahrgutachten für 2022 vorgestellt und darin ihre Prognose vom Herbst 2021 von 4,8 % auf 2,7 % gesenkt. Sollten die russischen Gaslieferungen ausbleiben, erwarten sie für 2022 ein Wachstum von 1,9 % und für 2023 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,2 %. Die Inflationsrate für Deutschland sehen sie in einem Bereich von 6,1 % bis 7,3 %, und zwar abhängig davon, ob die Versorgung mit Gas gesichert ist oder nicht.¹⁹

Die Vorhersagen der Wirtschaftsinstitute, die noch vor dem Überfall auf die Ukraine getroffen wurden, gingen für die EU von einem Wirtschaftswachstum von 4 % für 2022 und 2,8 % für 2023 aus. Unterstellt wurde, dass Ende 2022 alle EU-Länder ihr Vorkrisenniveau erreicht haben würden. Einigkeit besteht darüber, dass die exportabhängige deutsche Wirtschaft von den gegen Russland beschlossenen Sanktionsmaßnahmen nicht unbeeinträchtigt bleiben wird, obwohl grundsätzlich starke Erholungskräfte gesehen werden.²⁰ Wurden bisher die Bewältigung der Coronapandemie und die Umsetzung der europäischen und nationalen Klimapolitik als maßgeblich für die konjunkturelle Entwicklung

angesehen, kommen nunmehr zusätzliche Faktoren ins Spiel. Diese betreffen die Abhängigkeit von russischen Energie- und Weizenlieferungen und die Lage der Agrarwirtschaft in der Ukraine, was deutliche Auswirkungen auf die Lebensmittelversorgung in Westeuropa und der Welt haben könnte. Allerdings wird die Frühjahrsaussaat bis auf das besetzte ostukrainische Gebiet Luhansk derzeit überall in der Ukraine durchgeführt.²¹ Weiterhin möglich bleibt die Störung der Lieferwege auf der „Chinesischen Seidenstraße“, deren Landlinien durch die Ukraine und Russland verlaufen. Die fortgesetzte „Zero-Covid-Politik“ Chinas in Zentren von eminenter Bedeutung für die globale Finanz- und Realwirtschaft wie Shanghai und Shenzhen dürfte im Zusammenspiel mit anderen Faktoren die bereits bestehende Zulieferproblematik ebenfalls verschärfen.²²

Schon unter den Bedingungen der Coronapandemie hatte sich die Immobilien- und Bauwirtschaft deutlich resilienter gezeigt als andere Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland.²³ Der zu erwartende Zustrom ukrainischer Flüchtlinge nach Deutschland dürfte die Nachfrage am Wohnungsmarkt zusätzlich erhöhen. Unter der Voraussetzung, dass es zu keiner territorialen Ausweitung des Krieges über das Staatsgebiet der Ukraine hinaus kommt, unterstellen wir bei einem sich verstetigenden Preisauftrieb und noch unwägbareren Aussichten für die gesamtwirtschaftliche Erholung gleichwohl eine stabile Geschäftslage für die Gesellschaft. Wir erwarten auch nicht, dass aus der Fortdauer des SARS-CoV-2-Infektionsgeschehens im Geschäftsjahr 2022 Risiken erwachsen werden, die den Geschäftsverlauf der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen. Allerdings kann angesichts der beschriebenen Rahmenbedingungen, besonders infolge weiter steigender Energiepreise oder einer eingeschränkten Sicherheit der Energieversorgung, nicht ausgeschlossen werden, dass Mietrückstände anwachsen, Mieterhöhungspotenziale sich reduzieren und bereits erreichte Mietenniveaus wieder zurückgehen könnten. Auch könnten

Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die bei der Gesellschaft coronabedingt in 2021 in gewissem Umfang vorgekommen waren, in 2022 wieder zunehmen.

Regionalmarkt Köln

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. Dementsprechend bestand im Geschäftsjahr 2021 bei der Gesellschaft wie in den Vorjahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Trotz der Persistenz des Coronavirus und der zu seiner Bekämpfung ergriffenen hoheitlichen Maßnahmen²⁴ ist die durchschnittliche Leerstandsquote der ASG für das Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr von 1,64 % auf 1,22 % deutlich gesunken – auch weil die unternehmensinternen Abläufe mittlerweile an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst sind.

Am 31.12.2021 lebten 1.079.301 (31.12.2020: 1.088.040) Menschen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln (Rückgang 2021: 8.739; Rückgang 2020: 3.779, jeweils bezogen auf den 31.12. des Vorjahres).²⁵ Bedingt durch den Zuzug von Flüchtlingen aus der Ukraine hat sich diese Zahl nach einer leichten Bevölkerungsabnahme im Januar 2022 bis zum 31.03.2022 auf 1.081.148 Personen erhöht.²⁶ Aktuelle Angaben zu den Entwicklungen bei der Zahl der privaten Haushalte (2020: 564.973) liegen noch nicht vor. Die Bevölkerungsentwicklung wich bis Ende 2020 nur marginal von dem 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.²⁷

⁹ Statistisches Bundesamt: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/vpi001j.html>

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_042_611.html und https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html

¹¹ Jahresgutachten 2021/21 und Mitteilung vom 17.03.2021 des Sachverständigenrats: https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2021/KJ2021_Pressemitteilung.pdf

¹² Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14083883/2-07012022-AP-DE.pdf/8191dd34-e27c-4f61-14e3-5e3e009e7d27>

¹³ Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14358044/2-02032022-AP-DE.pdf/afdf7bcd-eae5-89ee-9c1e-b058f14b1d88?t=1646147264091>; <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/14442438/2-01042022-AP-DE.pdf/55ad7616-7c1a-99fa-5f8e-54261b1ae21d?t=1648740463173>

¹⁴ EZB: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220414~d1b76520c6.en.html>

¹⁵ Handelsblatt: <https://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/konjunktur-regierung-senkt-wachstumsprognose-fuer-2022-auf-3-6-prozent-und-rechnet-mit-hoeherer-inflation/27997300.html?ticket=ST-8627494-rEX9AdjJPTeWY9pywZVU-ap4>

¹⁶ ifo-Institut: <https://www.ifo.de/node/67014>

¹⁷ Tagesschau: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/konjunkturprognose114.html>

¹⁸ Focus: https://www.focus.de/finanzen/heil-rechnet-mit-1-4-bis-1-5-prozent-wachstum_id_81391573.html

¹⁹ Deutsche Welle: <https://www.dw.com/de/prognose-weniger-wachstum-in-deutschland/a-61459775>

²⁰ Tagesschau: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/konjunktur-deutschland-ukraine-krieg-russland-101.html>

²¹ Wiener Zeitung: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/international/2144004-Ukraine-beginnt-mit-Fruhjahrsaussaat.html>

²² Computerbase: <https://www.computerbase.de/2022-03/shenzhen-corona-lockdown-china/>

²³ ZIA-Deutschland: <https://zia-deutschland.de/fruehjahrgutachten/>

²⁴ Corona-Sonderseite des Bundesgesundheitsministeriums: www.bundesgesundheitsministerium.de/coronavirus

²⁵ Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/bevoelkerung-und-haushalte>

²⁶ Stadt Köln: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/koelner-monatszahlen>

²⁷ Kölner Statistische Nachrichten 04/2019, Bevölkerungsprognose für Köln 2018 bis 2040.

Die innerstädtischen Umzüge hatten in 2020 um fast 7 % auf 60.445 abgenommen.²⁸ Zum Vergleich: In 2010 hatten noch 79.619 Personen innerhalb Kölns ihre Wohnung gewechselt. Die geringe Zahl von Binnenumzügen und der niedrige Wohnungsleerstand sind Indikatoren dafür, dass der Kölner Wohnungsmarkt von anhaltend hoher Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine aktuelle Expertenbefragung zum Kölner Wohnungsmarkt, die 2021 veröffentlicht wurde.²⁹ Leidtragende sind vor allem Bevölkerungsschichten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. In diesem Wohnungsmarktsegment ist die Gesellschaft vorwiegend tätig.

Wohnkostenbelastung

Bereits im Jahr 2016 mussten in Köln die Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen 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 %.³⁰

Die enorme allgemeine Preisdynamik, vor allem für Lebensmittel und Energie, treibt die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigem Einkommen weiter in die Höhe. Damit ist klar erkennbar, welche sozialen Auswirkungen der nationale und europäische Klimapfad ungeachtet zusätzlicher Belastungen wie durch den Krieg in der Ukraine für breite Schichten der Bevölkerung bereits jetzt hat. Entsprechend ihren Baualtersklassen weisen die von der ASG angebotenen Wohnungstypen funktionale und moderate Flächenzuschnitte auf und entsprechen damit gut den Bedürfnissen von Haushalten mit eher geringen bis mittleren

Einkommen. Bedeutsam ist der immer noch hohe Anteil an preisgebundenem Wohnraum einschließlich öffentlich geförderter Seniorenwohnungen am gesamten Wohnungsbestand der ASG (39,2 %). In Köln insgesamt betrug der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in 2020 nur noch rd. 6,9 %.

Klimapolitik

Von fundamentaler Bedeutung für die künftige Portfoliostrategie und die Weiterentwicklung der Gesellschaft sind das Grundsatzurteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz vom 24.03.2021³¹, das in seiner Folge novellierte Klimaschutzgesetz 2021 der Bundesregierung³² sowie das Energiesofortmaßnahmenpaket³³ mit der entsprechend geänderten Förderkulisse und die Delegierte Verordnung der Europäischen Union vom 04.06.2021.³⁴ Letztere formuliert für alle wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sozialen Aktivitäten unter dem Vorbehalt der rechnerischen Klimaneutralität einen technischen Bewertungskatalog, an dem sich die jeweiligen Sektoren zukünftig messen lassen müssen. In Verbindung mit der Hinwendung der EZB zu einer sog. „grünen“ Geldpolitik sind erhebliche Veränderungen für die Finanzierungs- und Investitionstätigkeit aller Unternehmungen, nicht zuletzt in der anlagenintensiven Immobilienwirtschaft, zu erwarten. Die Gesellschaft wird ihre Schritte und Maßnahmen zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen ihrer Strategiekonferenz „Perspektive(n) 2030“ in 2022 eingehend beraten und festlegen.

²⁸ Kölner Statistische Nachrichten 20/2021: Zuzüge, Fortzüge und Umzüge in Köln 2020 – Über Muster beim Wanderungsverhalten

²⁹ Kölner Statistische Nachrichten 04/2021, Ergebnisse einer Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt Köln

³⁰ Kölner Statistische Nachrichten 11/2020 – Mietbelastung in Köln, Zahlen basierend auf Erhebungen aus 2016.

³¹ Bundesverfassungsgericht: https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/rs20210324_1bvr265618.html

³² Die Bundesregierung: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

³³ Die Bundesregierung: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/novellierung-des-eeg-gesetzes-2023972>

³⁴ Amtsblatt der Europäischen Union: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R2139&from=DE>

Geschäftstätigkeit

Bewirtschaftung von eigenen Mietobjekten

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

Bestand ASG

2021	2020	
1.725	1.724	Mietwohnungen
17	17	Gewerblich genutzte Einheiten
40	12	Sonstige Einheiten
391	391	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 1.725 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2021 wie folgt:

126 Sozialwohnungen

550 Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)

1.049 freifinanzierte Wohnungen

Die bewirtschaftete Wohnfläche betrug 101.986 m² (Vorjahr: 101.751 m²), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 109.020 m² (Vorjahr: 108.785 m²). In der Wohn- und Nutzfläche sind jeweils die Flächen der Gemeinschafts- und Sozialräume bzw. 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

2021	2020	
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

2021	2020	
266	240	Mietwohnungen
5	5	Pfarr- und Küsterwohnungen
1	1	Kirchen
6	6	Gemeindezentren
32	30	Sonstige Einheiten (Alten- tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugend- heim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
153	150	Garagen und Stellplätze

Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2021	2020	
713	643	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
65	60	Gewerbliche und Sonstige Einheiten
1.023	967	Garagen und Stellplätze

Grundstücksgeschäfte

In 2021 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstücks in Brühl, Rodderweg, abgeschlossen. Kaufpreiszahlung und wirtschaftlicher Übergang werden in 2022 erfolgen.

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2021 standen 5 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Ostheim, Köln-Longerich und Köln-Weiden zum Verkauf. In 2021 wurden keine Veräußerungen getätigt. Für 2022 sind zwei Verkäufe geplant.

Anlagevermögen:

In 2021 wurden weder Veräußerungen noch Ankäufe getätigt.

Umsatz- und Nachfrageentwicklung

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2021 um rd. 495 T€ (Vorjahr: 513 T€) gestiegen.

Während die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 332 T€ zulegen konnten, ergab sich bei den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit eine Verbesserung um 155 T€. Demgegenüber sind die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um 8 T€ gestiegen.

Die Erlöse aus Sollmieten haben sich um 197 T€ erhöht. Davon entfallen auf Wohnraum- und Gewerbemieten 192 T€. Aufgrund der Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind die Mieten im preisgebundenen Bereich um 6 T€ gestiegen. Die Anpassung von Betriebskostenpauschalen schlug mit 5 T€ zu Buche. Im freifinanzierten Bereich ergaben sich Mehrerlöse durch Neuvermietung mit 45 T€ und durch Mieterhöhung gemäß § 558 BGB mit 13 T€. Die Anhebung bei den Gewerbeobjekten gemäß § 557b BGB betrug 16 T€, die Staffelmieten erhöhten sich um 4 T€. Weitere 103 T€ ergaben sich aus der ganzjährigen Auswirkung von Mietanpassungen des Vorjahres.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 120 T€ (Vorjahr: 134 T€) ausgewiesen werden, von denen rd. 111 T€ (Vorjahr: 122 T€) auf Mietwohnungen und 9 T€ (Vorjahr: 13 T€) auf Mitarbeiterabbate 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 neben den Wohnungen, die wir nach Sterbefällen oder Heimaufnahmen mit verkürzter Kündigungsfrist in die Neuvermietung einsteuern, auch solche, 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. 33 T€ von 158 T€ auf 191 T€ zu verzeichnen. Hierin enthalten sind Zuführungen auf Einzelwertberichtigungen in Höhe von 76 T€.

Vermietungssituation

Die Zahl der Kündigungen im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich auf 159 (Vorjahr: 153). Die Fluktuationsquote insgesamt lag damit in 2021, bezogen auf den Mietwohnungsbestand von 1.725 Einheiten am Bilanzstichtag, mit 9,2 % höher als im Vorjahr (8,9 %).

Von den Kündigungen entfallen 132 Fälle auf die Mieterseite (Vorjahr: 111). Damit stieg die Quote der mieterbedingten Fluktuation von 6,4 % auf 7,6 % an. Hierbei ist der nach wie vor hohe Anteil der Seniorenwohnungen am gesellschaftseigenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen. Die Zahl der sterbefallbedingten Kündigungen lag mit 40 Fällen um 25 % höher als im Vorjahr (32 Fälle) und rd. 33 % über dem Mittelwert der Jahre 2008 bis 2020 (30 Fälle), aber fast 25 % niedriger als der sehr hohe Wert des Jahres 2019 (53 Fälle). Die Neuvermietungsquote 2021, bei der wir das Datum der Vertragsschreibung zugrunde legen, betrug bei 126 (Vorjahr: 131) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen rd. 7,3 % (Vorjahr: 7,6 %).

In 2021 standen 15 Wohnungen (Vorjahr: 27) länger als 3 Monate leer. Am Bilanzstichtag standen 21 Wohnungen (Vorjahr: 16) leer, was rd. 1,22 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 0,93 %), davon 2 Wohnungen (Vorjahr: 6) länger als 3 Monate. Die beiden längerfristigen Leer-

stände waren verkaufs- bzw. sanierungsbedingt, wobei im letzteren Fall ein fremdverschuldeter Versicherungsschaden vorliegt, der in 2022 gerichtlich geklärt wird.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,22 % (Vorjahr: 1,64 %). Bereinigt um den gewollten Leerstand in Folge von Bestandsmodernisierungen verbleibt eine jahresdurchschnittliche Leerstandsquote von 1,07 % gegenüber 1,20 % im Vorjahr.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden rd. 2.694 T€ (Vorjahr: 3.361 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 2.580 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, im Wesentlichen auf folgende Projekte:

- 1.543 T€** Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch
- 730 T€** Neubau Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich
- 130 T€** Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling
- 149 T€** Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte
- 80 T€** Bauvorbereitungskosten diverser Projekte

In 2022 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 6.635 T€ (Vorjahr: 6.459 T€) investiert werden. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- 3.500 T€** Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch
- 2.000 T€** Neubau Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich
- 700 T€** Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling
- 435 T€** Ankauf unbebautes Grundstück Rodderweg, Brühl

Daneben werden noch Bauvorbereitungskosten für diverse Maßnahmen anfallen.

Die Investitionen werden durch Kapitalmarktmittel und mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

Instandhaltung

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens, bestehend aus Aufwendungen für laufende Instandhaltung sowie Aufwendungen für periodische Großmaßnahmen, modernisierungsbegleitende Instandhaltung und eigene Verwaltungsleistungen abzüglich Versichererstattungen und sonstiger Kostenerstattungen, belief sich in 2021 auf 2.899 T€ (Vorjahr: 2.508 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 26,59 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2020: 23,05 €/m²). Die Instandhaltungskosten betragen unter Berücksichtigung von Kostenerstattungen und ohne Verwaltungskosten 2.279 T€ (Vorjahr: 1.933 T€) oder 20,90 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2020: 17,77 €/m²).

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung verbleiben auf hohem Niveau. Sie werden unter Berücksichtigung der durch den Klimapfad gebotenen energetischen Bestandsentwicklung und -optimierung, aber auch aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben zur Bestandspflege, noch erheblich zunehmen. Die Budgetanpassung erfolgt jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 ein Instandhaltungsbudget von rd. 2.950 T€ (Vorjahr: 2.800 T€) ausgewiesen.

Betreuungstätigkeit

Der Betreuungsbereich insgesamt schließt mit einem negativen Ergebnis von 433 T€ (Vorjahr: -216 T€) ab.

Wesentliche sonstige Vorgänge des Geschäftsjahres

In 2021 ist kein wesentlicher sonstiger Vorgang angefallen.

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	24,5 %	24,2 %	23,3 %	27,1 %	26,2 %
Reinvestitionsquote	108,9 %	135,4 %	429,6 %	135,8 %	159,9 %
Cashflow	2.669 T€	2.669 T€	2.772 T€	2.805 T€	3.150 T€
Verfügbarer Cashflow	-1.014 T€	-2.693 T€	80 T€	386 T€	895 T€
Dynamischer Verschuldungsgrad	25,4 Jahre	25,6 Jahre	24,1 Jahre	22,2 Jahre	20,0 Jahre
Zinsaufwand je m²/mtl. Wohn- und Nutzfläche	0,79 €	0,83 €	0,97 €	1,07 €	1,13 €

Die langfristige Eigenkapitalquote hat sich in 2021 um 0,3 %-Punkte auf 24,5 % erhöht. Die absolute Erhöhung beträgt 164 T€ und ergibt sich aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 578 T€ und der vorgesehenen Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 414 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 67.765 T€ und einem Cashflow von 2.669 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rd. 25,4 Jahre.

Die Bilanzsumme hat sich um 480 T€ oder 0,5 % auf 98.459 T€ vermindert (Vorjahr: 98.939 T€).

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag bis auf einen Bedarf von 777 T€ durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Unter Berücksichtigung der Kostenvorlagen im Umlaufvermögen von 108 T€ ergibt sich ein Nettogeldbedarf von 885 T€. Der Bedarf soll durch den Cashflow des nächsten Jahres sowie ggf. durch die Aufnahme von Betriebsmittelkrediten gedeckt werden.

Kapitalflussrechnung

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) im Jahr 2021. Dabei wurden wie im Vorjahr die Grundsätze des DRS 21 angewendet:

	2021 T€	2020 T€
Periodenergebnis	578	900
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.489	2.499
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	21	-160
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-380	-701
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	358	6
Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-397	174
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	275
Zinsaufwendungen	1.039	1.084
Zinserträge	-24	-86
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.684	3.991
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14	-11
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.993	-3.034
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	34	37
Erhaltene Zinsen	1	43
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.972	-2.965
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.000	5.644
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.636	-3.616
Auszahlungen aus Gewinnabführung an den Gesellschafter	-414	-2.437
Gezahlte Zinsen	-1.027	-1.072
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.077	-1.481
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-365	-455
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.102	1.557
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	737	1.102

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzmittel von insgesamt 1.972 T€ sowie der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 2.077 T€ wurden mit 3.684 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung gestellt. Der nicht gedeckte Betrag verminderte den Finanzmittelbestand um 365 T€ auf 737 T€ am Ende der Periode.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2021 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2022 gesichert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von rd. 578 T€ (Vorjahr: 900 T€) erzielt. Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.899 T€ (Vorjahr: 2.508 T€) berücksichtigt, die dem Bestand zugutekommen.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr ein positives Betriebsergebnis von 451 T€ (Vorjahr: 571 T€). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 120 T€ vermindert. Die Verminderung errechnet sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen um 112 T€, während im Bereich der Aufwendungen für die Betriebsleistung insbesondere die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 347 T€ und der Personalaufwand um 56 T€ zugenommen haben. Die Abschreibungen haben um 10 T€ und die anderen betrieblichen Aufwendungen um 349 T€ abgenommen.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2021 mit einem Überschuss von 1.546 T€ (Vorjahr: 1.703 T€) ab. Die Ergebnisverminderung gegenüber 2020 um 157 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Sollmieten insgesamt (jedoch ohne Mietnebenenerträge aus der Seniorenbetreuung) um 211 T€, einer Verminderung des Zinsaufwands um 44 T€ und einem um 23 T€ höheren Ertrag aus Eingängen auf abgeschriebene Mietforderungen, während sich die Instandhaltungskosten um 391 T€, die Abschreibungen auf Forderungen an Mieter um 33 T€ und die Verwaltungskosten um 30 T€ erhöht haben.

Der Bereich „Sozialmanagement“ wird seit dem Geschäftsjahr 2014 separat ausgewiesen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis für 2021 stellt sich deshalb um 108 T€ (2020: um 107 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, weist einen geringen Verlust von 18 T€ aus (Vorjahr: -13 T€).

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2021 mit einem Fehlbetrag von 536 T€ (Vorjahr: -796 T€) ab. Hierbei ist zu beachten, dass als „aktivierte Eigenleistungen“ lediglich die aktivierungspflichtigen eigenen Architektenleistungen angesetzt sind.

Der Verwaltungsbereich schließt zwar mit einem negativen Ergebnis von 95 T€ (Vorjahr: -133 T€) ab, liefert aber einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und vervollständigt das Dienstleistungsangebot der ASG.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist mit 22 T€ positiv, hat sich aber gegenüber dem Vorjahr um 62 T€ verschlechtert.

In 2021 wurde ein Gewinn in Höhe von 1 T€ (Vorjahr: 43 T€) von der Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) übernommen. Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem positiven Ergebnis von 26 T€ gerechnet.

Kennzahlen

	2021	2020	2019	2018	2017
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	1,2 %	0,9 %	1,2 %	0,8 %	0,5 %
bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	2,4 %	3,7 %	3,0 %	3,1 %	5,2 %

Die durchschnittliche Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2021 betrug 1,22 % gegenüber 1,64 % im Vorjahr. Die um sanierungs- und modernisierungsbedingten Leerstand bereinigte Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2021 betrug 1,07 % nach 1,20 % 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.

Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt. Darin sind der Unternehmensaufbau und die Ablauforganisation, die definierten Arbeitsbereiche, die Stellenbeschreibungen mit Zuständigkeiten und Weisungsbefugnissen sowie die internen Richtlinien der Gesellschaft dokumentiert. Das Organisationshandbuch wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Ein Compliance-Beauftragter für die Gesellschaft ist benannt.

Es besteht ein geeignetes internes Überwachungssystem mit Risikomanagement im Sinne des KonTraG für die Tätigkeitsfelder der Gesellschaft.

Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss der Gesellschaft werden über den Fortgang der Geschäfte und bestehende Risiken üblicherweise in sieben Sitzungen pro Geschäftsjahr sowie anhand der regelmäßig erstellten Quartals- und Risikoberichte informiert.

Dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft liegt die in den Quartalsbericht integrierte und nach Risikofeldern gegliederte Risikoberichterstattung zugrunde, die entsprechend den wirtschaftlichen, gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsvorfälle von risikorelevanter Bedeutung fortlaufend aktualisiert wird. Auf der Grundlage dieser Informationen, die der Aufsichtsrat in seinen jeweils einmal pro Quartal statt-

findenden Sitzungen zur Kenntnis nimmt, formulieren Geschäftsführung und Geschäftsleitung für jedes neue Geschäftsjahr Vorschläge für die Prüfungsschwerpunkte im Rahmen der Jahresabschlussprüfung und die hiervon unabhängigen Prüfungen durch die Interne Revision. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates berät diese Vorschläge, nimmt gegebenenfalls eigene Schwerpunktsetzungen oder Ergänzungen vor und übergibt die Ergebnisse seiner Entscheidungsfindung zur Beschlussfassung an den Aufsichtsrat. Da die Gesellschaft aufgrund ihrer Größe keine Mitarbeiter für die Wahrnehmung der Revisionsfunktion freistellen kann, werden die Aufgaben der Internen Revision von externen Prüfern solcher Prüfungsgesellschaften wahrgenommen, die nicht den Jahresabschluss prüfen.

Im Rahmen des laufenden Controllings und Risikomanagements werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern. Die eingesetzten IT-Planungstools und IT-gestützten Risikoanalysen tragen dem dynamischen Unternehmenswachstum Rechnung. Fehlentwicklungen und Chancen können damit frühzeitig erkannt und in unterschiedlichen Szenarien abgebildet werden, sodass ein zeitnahes Eingreifen möglich ist.

Es besteht eine mittel- und langfristige strategische Planung der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2025 unter dem programmatischen Oberbegriff „Vision 2025“, die mit dem Aufsichtsrat jährlich beraten und nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert wird. Die für 2021 vorgesehene Strategiekonferenz von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat zur Fortschreibung der Unternehmensstrategie bis zum Jahr 2030 unter dem Arbeitstitel „Perspektive(n) 2030“ wurde wegen der Coronapandemie auf das Geschäftsjahr 2022 verschoben.

Finanzinstrumente

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, dauerhaft sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. 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 fortlaufend verfolgt.

Überwiegend sind Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen worden. Bei der Mittelprolongation wird unter 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. Dieser wird durch einen zweiten Sicherheitenpool bei der Sparkasse KölnBonn und Finanzierungsmöglichkeiten bei anderen Geldinstituten ergänzt, um zusätzliche Handlungsoptionen und Dispositionsmöglichkeiten zu erschließen. Der Zinsmarkt wird fortlaufend intensiv beobachtet.

Controlling

Die in der Gesellschaft etablierten Instrumente zur Überwachung der operativen Tätigkeitsfelder Vermietung, Mietinkasso, laufende Instandhaltung und Bautätigkeit sowie Beleihungsmanagement werden kontinuierlich auf ihre Aussagekraft hin überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Risiken von Mietausfällen, die durch Leerstände, länger andauernde Mietminderungen oder Zahlungsverzug entstehen könnten, werden im Rahmen des laufenden Controllings beobachtet. Aufgrund der moderneren Datenbankstruktur gestaltet sich der Zugriff auf diese Informationen in dem seit 2019 eingesetzten wohnungswirtschaftlichen ERP-System „Wodis Sigma“ der Aareon AG einfacher als in dem Vorgängerprodukt „GES“. Die Auswertungsergebnisse werden geordnet und in digitaler Form an zentraler Stelle abgelegt.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bewirtschaftung, Entwicklung, Erweiterung und energetische Ertüchtigung des eigenen Wohnungsbestandes ist eine zentrale Aufgabe der Gesellschaft. Deshalb kommt den Risiken in diesen Bereichen eine besondere Bedeutung zu.

In einigen Objekten ziehen die in der Zeit der Belegungsbindung entstandenen Mieterstrukturen einen kontinuierlich erhöhten Aufwand bei der Wohnungsbewirtschaftung und -betreuung nach sich. 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. Die Zahl sterbefallbedingter Kündigungen ist gegenüber dem statistisch auffälligen Peak in 2019 zurückgegangen, liegt allerdings, bedingt durch die Entwicklung im II. Halbjahr 2021, um ein Drittel über dem langjährigen Durchschnitt. Auch die Zahl der Kündigungen von Mietern aus anderen Gründen war in 2021 gegenüber 2020 um rd. 14 % erhöht und nähert sich wieder dem Niveau an,

wie es für das von der Gesellschaft bediente Marktsegment in der Vergangenheit kennzeichnend war. Inwieweit dies auf temporären Nachzieheffekten in Folge aufgeschobener Wohnungswechsel beruht oder den Übergang zu einem länger anhaltenden Trend einläutet, lässt sich derzeit noch nicht zuverlässig abschätzen.

Das Zahlungsverhalten unserer Mieter hatte sich in den beiden Geschäftsjahren 2020 und 2021 so verändert, dass die Gesellschaft Mietrückstände abbauen konnte. Offenkundig besitzt der Erhalt der Wohnung in der Coronakrise einen hohen Stellenwert. Dennoch sind die Mietrückstände im letzten Quartal 2021 wieder etwas angestiegen. Risiken für die Zahlungsfähigkeit unserer Mieterinnen und Mieter, die – etwa als WBS-Berechtigte oder Transfereinkommensbezieher – vielfach nur über mittlere bis unterdurchschnittliche Einkommen verfügen, ergeben sich aus der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung, die einkommensschwächere Haushalte besonders belastet. Ein in seiner Langzeitwirkung nicht zu unterschätzender Faktor ist die seit dem zweiten Halbjahr 2021 scharf anziehende Inflation bei Lebensmitteln und Energie. Die steigenden Energiekosten schlagen sich mittel- und unmittelbar in den Mietnebenkosten nieder. Zusätzlich verschärft wird die Situation durch den völkerrechtswidrigen Angriff Russlands auf die Ukraine am 24.02.2022 und die zwischenzeitlich erlassenen Sanktionsmaßnahmen.

Unabhängig von der Entwicklung in der Ukraine ergibt sich die größte Herausforderung für die Gesellschaft aus den gesetzlichen Regelungen zur CO₂-Vermeidung auf nationaler und europäischer Ebene. Das Risikofeld umfasst die Vorgaben zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden im Rahmen der mittel- und langfristigen Klimastrategien von EU und Bundesregierung, die sektoralen CO₂-Einsparziele für die Immobilienwirtschaft mit der stufenweise steigenden CO₂-Besteuerung, die gesetzlichen Regelungen zur Förderung der Elektromobilität durch Installation von Elektro-Ladeinfrastrukturen im Bestand und beim Neubau sowie den zukünftig vorgeschriebenen Einsatz regenerativer Heiztechnologien und die Digitalisierung der Haustechnik. Begleitet wird diese anspruchsvolle ökologische Agenda

von der Diskussion über eine zusätzliche Regulierung der Mietpreisbildung, wozu die Nicht-Umlagefähigkeit oder eingeschränkte Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskostenpositionen gehört. Allerdings gewährt die Politik – wenngleich zunächst nur temporär – auch eine direkte Entlastung für Wohngeldbezieher, um die sprunghaft steigenden Energiekosten abzufedern.

Neben der auch nachfragebedingten Preisentwicklung bei Baukapazitäten und -materialien wirken sich der zu erwartende bundesweit höhere Strombedarf, die produktions- und nachfrageabhängig steigenden Energiepreise und die im Zuge der deutschen Energiewende bislang nicht zufriedenstellend geklärte Frage einer ausreichenden und krisensicheren Energieversorgung auf der Grundlage regenerativer Energieerzeugung prinzipiell risikoe erhöhend aus. Im Sinne unserer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik treiben wir deshalb den Ausbau unserer strategischen Fachkompetenz im Bereich „Energiemanagement und Nachhaltigkeit“ voran, um die zunehmend komplexeren regulatorischen und technologischen Anforderungen sinnvoll mit unserer Portfolio-, Investitions- und Preispolitik zu verbinden. Investitionen in die Fortentwicklung unseres Wohnungsbestandes nach Maßgabe einer umfassend auf Ressourcensparnis und Nachhaltigkeit ausgerichteten Strategie sind zur Einhaltung der gesetzlichen Vorhaben und für die künftige Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens unverzichtbar. Gleichzeitig 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. Bereits jetzt zu beobachten ist ein allgemeiner, überproportionaler Anstieg der Baukosten, der auf die hohe Nachfrage, die zur Bewältigung der Coronapandemie ergriffenen Maßnahmen und die daraus resultierende Störung der global verflochtenen Lieferketten zurückzuführen ist. Noch ist nicht absehbar, in welchem Ausmaß der Krieg in der Ukraine, die von der EU ergriffenen Sanktionsmaßnahmen und die „Zero-Covid-Strategie“ Chinas Zulieferungen über die „Chinesische

Seidenstraße" beeinträchtigen und die Zuliefer-situation damit zusätzlich verkomplizieren werden.

Den in langfristiger Perspektive bestehenden Risiken am Kapitalmarkt wirkt die Gesellschaft unter sorgfältiger Berücksichtigung der Unternehmensliquidität durch den Abschluss mindestens zehnjähriger Zinsbindungen, die Sicherung von Forwarddarlehen und die Erhöhung des Tilgungsanteils an den Annuitäten entgegen. Im Kontext der stark gestiegenen Staatsverschuldung, der nach wie vor expansiven Geldpolitik der EZB und des hohen Kreditvolumens für den Immobiliensektor bei den Geschäftsbanken rechnen wir kurzfristig nicht mit einer nachhaltigen Veränderung der Zinslandschaft im Euroraum. Allerdings hat die US-amerikanische Federal Reserve am 16.03.2022 ihren Leitzins um 0,25 %-Punkte auf eine Bandbreite von 0,25 - 0,50 % angehoben³⁵ und die Bank of England nur einen Tag später ihren Leitzins bereits zum dritten Mal seit Dezember 2021 auf nunmehr 0,75 % erhöht.³⁶ Nach Ansicht der Fed ist ein Anstieg des Leitzinses auf 1,75 % bis 2,00 % bis Ende 2022 und 2,8 % bis Ende 2023 vorstellbar und angemessen.³⁷ Zudem soll die Geldmenge schneller als bisher geplant zurückgeführt werden. Dies dürfte angesichts der sich verstetigenden Inflation im Euro-Raum den Handlungsdruck auf die EZB für einen Kurswechsel mittelfristig erhöhen.

Der Markt für Wohnimmobilien zeigt sich bislang stabil, und die ASG ist nicht maßgeblich in Gewerbeimmobilien investiert, sondern betreibt hauptsächlich die Vermietung und Verwaltung eigenen und fremden Wohnimmobilienbesitzes. Kritisch würde die Situation, wenn infolge von Verwerfungen am Wohnimmobilienmarkt die Geschäftsbanken dazu veranlasst sein sollten, im Zuge ihrer Risikovorsorge Korrekturen an den Immobilienbewertungen und den Beleihungswerten vorzunehmen. Konkrete Anzeichen für eine solche Entwicklung sind bislang nicht erkennbar. Gleichwohl beobachten wir das gesamtwirtschaftliche Umfeld, das indirekt auch die Zahlungsfähigkeit unserer Mieterschaft beeinflusst, aufmerksam.

Von den coronabedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens war unser laufender Geschäftsbetrieb – mit Ausnahme der Vermietung von Veranstaltungsräumen in einem Objekt in Köln-Worringen, die wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung ist, und abgesehen von der Einschränkung des Besucherverkehrs in unseren Geschäftsräumen – kaum betroffen.

Im Personalbereich kompensieren die ASG und ihre Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) den demografisch bedingten Fachkräftemangel durch zeitnahe Akquise und eigene Ausbildungstätigkeit. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unser Angebot zum Mobilien Arbeiten und den Einsatz von Konferenzsystemen verstetigt. Dies war möglich, weil die Gesellschaft im Zuge ihrer IT-Risikovorsorge die unternehmens-eigene Server-Infrastruktur mit hohem Investitionsaufwand redundant ausgelegt hat und auf aktuellem Stand hält, um der fortschreitenden Digitalisierung von Arbeitsprozessen gerecht zu werden. Entsprechend den gewachsenen Anforderungen haben wir die Personalkapazität in unserem IT-Bereich erhöht.

Wir gehen davon aus, dass wir im Rahmen der Fortschreibung unserer Unternehmensstrategie bis 2030 die unter günstigeren Rahmenbedingungen getroffenen Annahmen und Zielvorgaben für unsere mittel- und langfristige Planung mit Blick auf die gesamtwirtschaftlichen und politischen Entwicklungen in Deutschland und Europa überprüfen, validieren und teilweise anpassen müssen. Gleichwohl sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft entscheidend oder gar existenziell gefährden könnten, im Kontext unserer Unternehmenstätigkeit und auf Basis der vorhandenen und etablierten Instrumente zur Risikoerkennung derzeit nicht ersichtlich.

³⁵ Handelszeitung: <https://www.handelszeitung.ch/musterportfolios/borsennews/fed-zinswende-sorgt-fur-erleichterung-an-den-borsen>

³⁶ Finanznachrichten: <https://www.finanznachrichten.de/nachrichten-2022-03/55530278-bank-of-england-erhoeht-leitzins-zum-dritten-mal-in-folge-015.htm>

³⁷ Deutsche Welle: <https://www.dw.com/de/us-notenbank-erhoert-leitzins-erstmalig-seit-corona-krise-den-leitzins/a-61152829>

Chancen der künftigen Entwicklung

Bei unserer auf Nachhaltigkeit zielenden Bestandsentwicklung stehen die Bestandsoptimierung und der Wohnungsneubau im Vordergrund, wobei unsere Projektentwicklungen unterschiedliche Wohnformen in einem ausgewogenen Sozialmix zusammenführen und bei der Finanzierung objektspezifisch auf einen differenzierten Einsatz von öffentlichen und Kapitalmarktmitteln zurückgreifen. Den Neubau, die umfassende Modernisierung und die Ertüchtigung von Wohnungsbeständen ergänzen wir im Rahmen unserer Portfoliopolitik durch den gezielten Ankauf von Objekten, die zu unserem sozialen Unternehmensprofil passen.

Die ASG engagiert sich aktiv bei der Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen, die einer sozialen Betreuung bedürfen oder deren Zugang zu Wohnraum stark eingeschränkt ist. Wir betrachten dies als zentrale Aufgabe im Rahmen unseres gesellschaftsvertraglichen Auftrags. Zugleich festigen wir damit 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 mehrere 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. Unser Engagement im Seniorenwohnungsbereich mit der Betreuung durch unser Sozialmanagement stellt ein weiteres Angebot dar, für das angesichts des demografischen Wandels gerade in Köln und Region eine langfristige Nachfrage besteht. Die aus der öffentlichen Bindung fallenden Seniorenwohnanlagen vermieten wir zu moderaten Konditionen auch weiterhin an ältere Menschen, um so die gewachsenen Sozialstrukturen zu erhalten.

Die kontinuierlich hohe Wohnungsnachfrage am Regionalmarkt Köln, der Wegfall von Belegungs- und Preisbindungen und die Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios durch Modernisierung, Neubau und Ankauf hatten in den vergangenen Jahren Spielräume

für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragssituation eröffnet. Diese Spielräume haben wir verantwortungsbewusst genutzt. Ab dem Geschäftsjahr 2020 ist der Anteil der noch der Preisbindung unterliegenden Wohnungen bei der ASG von rd. 46 % auf rd. 39 % gesunken und wird in den kommenden Jahren weiter abnehmen. Die – auch vorzeitige – Ablösung öffentlicher Mittel erfolgt nicht nur im Unternehmensinteresse, sondern kommt bisher aufgrund der Zinsdegression während der 10-jährigen Nachwirkungsfrist der öffentlichen Bindung auch unseren Mietern in Form von Mietsenkungen zugute.

Unsere Konzerntochter GuR entwickeln wir im Zuge einer langfristig angelegten Strategie konsequent weiter. Dies betrifft neben dem hochwertigen Immobilienbestand vor allem die Planungen für die Entwicklungsfläche am Standort Köln-Sülz. Dieser noch unbebaute Grundstücksteil bietet wegen seiner bevorzugten innerstädtischen Lage und aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in Köln exzellente Entwicklungsperspektiven mit einem breiten Spektrum immobilienwirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bauen wir die GuR konsequent zu einem Dienstleistungsunternehmen „rund um die Immobilie“ aus, was an der zunehmenden Breite der Angebotspalette und dem Personalzuwachs abzulesen ist. Hauptsächlich erbringt die GuR ihre Dienstleistungen gegenüber der ASG, teilweise auch gegenüber Dritten. Bevorzugt streben wir Synergien unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region an. Das Dienstleistungsspektrum der GuR umfasst mittlerweile die Bereiche Garten- und Baumpflegeservice, Hausmeisterservice, Handwerkerservice mit den Gewerken Elektro-, Schreiner- und Malerarbeiten und Reinigungsservice. Der Aufbau von Kapazitäten im Bereich Sanitär ist in Vorbereitung. Aus Sicht der Geschäftsführung sind damit im Konzernverbund von Mutter- und Tochtergesellschaft die Voraussetzungen geschaffen, um unabhängig von externen Anbietern einen qualitativ hochwertigen Service im gemeinsamen Immobilienbestand sicherzustellen. Diese Geschäftspolitik hat sich unter den erschwerten Bedingungen der Coronapandemie bereits bewährt.

Schon seit vielen Jahren erbringt die ASG zusätzlich zu den Aufgaben für den eigenen Bestand in großem Umfang Architektenleistungen wie Beratung, Planung, Denkmalpflege, Bauherrenbetreuung und Projektsteuerung für die evangelischen Kirchengemeinden und die vier Kölner Kirchenkreise sowie den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region als unseren Hauptgesellschaftspartner. Ergänzend zur Vermietung und Verwaltung von kirchlichen Immobilienbeständen sind die immobilienbezogenen Dienstleistungen der GuR innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region gut nachgefragt. Dazu gehören Sonderleistungen wie Baumprüfungen oder Objektbefliegungen mit Drohnen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder bei Bestandserhebungen. Die ASG bietet zusätzlich Spielplatzprüfungen auch für andere Wohnungsunternehmen an.

Um mit der Unternehmensentwicklung Schritt zu halten, entwickeln wir im Zuge unserer zukunftsorientierten Digitalisierungs- und IT-Strategie die gewachsene IT-Landschaft systematisch weiter. Die Inhouse-Serverwelt mit den typischen Office-Applikationen und Spezialanwendungen für planerische Aufgaben im Architekturbereich runden wir durch zentrale IT-Anwendungen ab, die jeweils eine Datenbankfunktionalität integrieren:

- ▶ Zur Sicherstellung der immobilienwirtschaftlichen Verwaltung und betriebswirtschaftlichen Rechnungslegung setzen wir seit dem 01.01.2019 das ERP-System „Wodis Sigma“ der Aareon AG ein. „Wodis Sigma“ kommt bei der ASG als Online-Anwendung zum Einsatz, die in einem externen Rechenzentrum betrieben wird. Zwischenzeitlich hat das Softwarehaus Aareon AG das Nachfolgesystem „Yuneo“ vorgestellt. Auskunftsgemäß liegt „Wodis Sigma“ und „Yuneo“ die gleiche Datenbankstruktur zugrunde. Wir haben die Prüfung, wann wir von unserem derzeitigen ERP-System migrieren werden, in unsere Digitalisierungsstrategie aufgenommen.

- ▶ Die Software „mevivo“ der wowiconsult GmbH dient als das führende technische Informationssystem. Ein Datentransfer zwischen „Wodis Sigma“ und „mevivo“ ist möglich; außerdem sind beide Systeme mandanten- und mehrnutzerfähig, was im Rahmen unserer Fremdverwaltungstätigkeit unabdingbar ist. „mevivo“ wird als Inhouse-Lösung administriert. Um für die Herausforderungen der kommenden Jahre gerüstet zu sein, haben wir den baulichen Zustand unseres gesamten Immobilienbestandes nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt und in „mevivo“ abgebildet. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, um langfristige Handlungspläne für technische Maßnahmen im Wohnungsbestand mit entsprechenden Finanzierungsbedarfsplänen zu entwickeln.
- ▶ Für Ausschreibung, Vergabe und Budgetverfolgung im Rahmen unserer umfangreichen Architektentätigkeit setzen wir die Software „Orca“ ein. Wir wollen „Orca“ kurzfristig durch eine geeignete Projektsteuerungssoftware ergänzen, die mit unserem ERP-System „Wodis Sigma“ kommunizieren kann.
- ▶ Für die Fakturierung und Rechnungserstellung, insbesondere bei unserer Konzerntochter GuR, kommt die Software „Taifun“ zum Einsatz.
- ▶ Noch in 2022 werden wir das Dokumentenmanagementsystem „Doxis4“ einführen, das unsere Geschäftsbereiche Immobilienmanagement, Architektur, Dienstleistungen und das Rechnungswesen übergreifend verbinden wird.

Mit der Kombination von immobilienbezogenem Sachverstand, betriebswirtschaftlichem Know-how, leistungsfähigen IT-Werkzeugen sowie sozial ausgerichteter, unternehmerischer Initiative sind ASG und GuR aus Sicht der Geschäftsführung 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 durch ihr Sozialmanagement speziell im Seniorenwohnungsbereich Rechnung. Gleichzeitig nimmt die Gesellschaft in ihrer Portfoliostrategie die Herausforderung einer klimafreundlichen Ertüchtigung ihrer Bestandsbauten an. Bestandserweiterungen erfolgen durch Neubau 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 mittelfristiger Perspektive nicht.

Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung für Dritte hat die Gesellschaft wiederholt Neubaulprojekte von evangelischen Kirchengemeinden und privaten Eigentümern erfolgreich erstvermietet und in die laufende Mietverwaltung übernommen. Nicht nur Kirchengemeinden, sondern auch private Eigentümer und Investoren vertrauen der ASG ihre Wohnungsbestände zur dauerhaften Mietwohnungsverwaltung an. Unser Fremdverwaltungsportfolio haben wir durch die Akquise neuer Bestände diversifiziert. Wir sind deshalb in diesem Geschäftsfeld so breit aufgestellt, dass wir eine ausgewogene Risikosteuerung erreicht haben.

Der Architekturbereich der Gesellschaft erbringt neben den Leistungen für den eigenen Bestand in großem Umfang spezifisch kirchenbezogene Dienstleistungen. Diese umfassen den Umbau und die Neugestaltung von Sakralbauten, Gemeindezentren oder Kindergärten, denkmalpflegerische Maßnahmen sowie die fachliche Begleitung beim Neubau und der Projektentwicklung für Kirche. Wir werden in zunehmendem Umfang

angesprochen, wenn Kirchengemeinden für die Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilienbestandes und Grundbesitzes die Unterstützung eines Bauherrenvertreters, Projektsteuerers oder Planers und Investors benötigen. Im Rahmen der bevorstehenden klimapolitischen Aufgabenstellungen auch für die evangelischen Kirchengemeinden in unserer Region und die daraus resultierenden Herausforderungen wird sich dieses Aufgabenfeld eher noch erweitern, sodass wir eine stabile Auftragslage bei wachsender Nachfrage erwarten. Vom Einsatz der in der Gesellschaft vorhandenen planerischen und bauleitenden Fachkompetenz in unseren eigenen Projektmaßnahmen erwartet die Geschäftsführung Optimierungen hinsichtlich Bauzeiten- und Kostensituation, was der Wirtschaftlichkeit zugutekommt. Dies ist angesichts der Ertüchtigung unserer Bestandsimmobilien im Rahmen des europäischen Klimapfades bis 2050 besonders wichtig.

Wie der Architekturbereich haben die Dienstleistungssparten der Konzerntochter GuR in den letzten Jahren stark expandiert. Die konzerninternen Leistungsbeziehungen stärken die Ertragskraft im Unternehmensverbund. Sie kommen auch unseren Mieterinnen und Mietern zugute, weil wir unser Angebotspaket unter erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglichst nachhaltig und kostengünstig gestalten können.

Die Geschäftsführung rechnet für die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr 2022 mit einer weiterhin stabilen Ertragslage. Die hohe Auslastung im Architekturbereich wird aufgrund des vorliegenden Auftragsbestandes wie in den Vorjahren fortbestehen. Bei der Konzerntochter GuR unterstellen wir bei deutlich gestiegenen Umsätzen im Dienstleistungsbereich, die maßgeblich auf die Übernahme der Gebäudereinigung im Haus der Evangelischen Kirche ab dem 01.10.2021 und die erhebliche Ausweitung des Betriebszweiges „Reinigungsservice“ zurückzuführen sind, eine stabile Ertragslage.

Personalentwicklung

Der unternehmerische Erfolg von ASG und GuR beruht auf der hohen fachlichen Qualifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem kollegialen, von Engagement und Identifikation mit den Unternehmenszielen geprägten Arbeitsumfeld mit sachgerechten Sozialleistungen und ausgewogenen Personal- und Entlohnungsstrukturen. ASG und GuR werden als attraktive Arbeitgeber wahrgenommen. Dies lässt sich an der großen Betriebstreue und nach wie vor erfolgreichen Personalakquise ablesen.

Neben dem innerbetrieblichen Gesundheitsmanagement gehören zu unseren Sozialleistungen die betriebliche Fort- und Weiterbildung, großzügige Regelungen für die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familienarbeit (einschließlich Pflege und Kinderbetreuung) sowie die aktive Förderung beim Erwerb einer beruflichen Qualifikation durch finanzielle Zuschüsse und flexible Arbeitszeitmodelle.

Unternehmensziele und -kultur sind in einem mit den Beschäftigten gemeinsam erarbeiteten Unternehmensleitbild niedergelegt. Dem starken Unternehmenswachstum im letzten Jahrzehnt haben wir durch die Restrukturierung der Leitungsebenen und die fachbezogene Teamorganisation Rechnung getragen. Eine zweite und dritte Führungsebene sind durchgängig implementiert; außerdem wurde die dritte Führungsebene durch Stellvertretungen ergänzt.

Angesichts der hohen Auslastung im Unternehmen und unseres in 2021 nochmals ausgeweiteten immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsangebots erwarten wir für 2022 sowohl bei der ASG wie bei der GuR einen stabilen Beschäftigungsstand.

Organisation und Digitalisierung

Die gestiegene Bedeutung von Informationstechnologien für unsere Arbeitsabläufe (einschließlich mobilen Arbeitens) hat uns veranlasst, in 2021 den Bereich „IT-Infrastruktur“ aus der bisherigen Organisationseinheit „Rechnungswesen und IT“ in einen eigenständigen Zentralbereich auszugliedern.

Parallel dazu haben wir mit einer Projektmaßnahme zur umfassenden Digitalisierung unserer Unternehmensprozesse begonnen. Innerhalb der klar definierten Struktur der von uns eingesetzten IT-Systeme wird ein übergreifendes Dokumentenmanagementsystem das verbindende Element zwischen unseren kaufmännischen, technischen und dienstleistungsbezogenen Unternehmensbereichen sein. Wir erwarten die Produktivsetzung bis Ende 2022.

Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den ASG-Konzern sind maßgeblich mitbestimmt von den Entwicklungen im Miet- und Umweltrecht. Dies betrifft zum einen die Regularien der Mietpreisgestaltung, wozu auch die künftige Umlagefähigkeit bestimmter Betriebskostenarten gehört. Bei der Klimapolitik ist neben den gesetzlichen Regelungen auf nationaler Ebene die weitere Entwicklung der Initiativen und Gesetzesvorhaben auf EU-Ebene maßgeblich. Mit der Verabschiedung ihrer „Delegierten Verordnung“ am 04.06.2021 hat die EU alle wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und sozialen Aktivitäten unter den Gesichtspunkt der Klimaneutralität gestellt und technische Kriterien definiert, an denen die jeweilige Klimafreundlichkeit oder Klimaschädlichkeit einer Aktivität zu bewerten ist. Die Verschärfung des Umweltrechts durch das novellierte Klimapakete 2021 sowie das Energiesofortmaßnahmenpaket der Bundesregierung stellt die Immobilienwirtschaft mit den korrespondierenden Vorgaben der EU vor große ökonomische, ökologische und organisatorische Herausforderungen. Bereits jetzt zeigen sich die finanziellen Auswirkungen der für Deutschland ab 01.01.2021 geltenden, stufenweise steigenden CO₂-Bepreisung. Der wirtschaftliche Druck wächst auch wegen steigender Anforderungen an die in den Gebäuden vorzuhaltende Mess- und Regeltechnik, die Versorgung mit Heiz- und Wärmeenergie und die Ladeinfrastruktur zur Förderung der Elektromobilität. Nicht außer Acht zu lassen ist die Versorgungsproblematik bei den für die energetische Ertüchtigung unserer Bestandsgebäude benötigten Baumaterialien und konstruktiven Elementen in Verbindung mit den erforderlichen personellen

Kapazitäten für Fachplanung und Bauausführung. Bereits durch die zur Eindämmung der SARS-CoV2-Pandemie ergriffenen Maßnahmen waren die globalen Lieferketten gestört worden. Der völkerrechtswidrige Überfall Russlands auf die Ukraine und die als Reaktion darauf erlassenen Sanktionsmaßnahmen der EU und der USA verschärfen die im Zuge der Energiewende ohnehin bereits bestehenden Risiken für die Energiekostenentwicklung und die Energieversorgungssicherheit zusätzlich. Hinzu kommen Risiken aus der Exposition der zur Steuerung der komplexen Regelkreisläufe auch in den Wohnimmobilien vorgesehenen digitalen Netzwerke gegen Cyberangriffe. Die Erfahrung der letzten Monate hat gezeigt, dass solche Angriffe nicht nur von kriminellen Akteuren, sondern auch als Mittel der Kriegsführung und mit hoher Professionalität von Staaten eingesetzt werden können.

Derzeit ist nicht mit Sicherheit abzuschätzen, wie sich die im Zuge der Coronapandemie deutlich gestiegene Verschuldung der öffentlichen Haushalte unter dem zusätzlichen Druck der gegen Russland ergriffenen Sanktionsmaßnahmen mittel- und langfristig auswirken wird. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Finanzsanktionen der westlichen Staatengemeinschaft einen Staatsbankrott Russlands nach sich ziehen, mit noch nicht absehbaren Folgen für die internationalen Finanzmärkte. Als eigenständigen ökonomischen Risikotreiber sehen wir die Inflation an, die schon vor dem Krieg in der Ukraine seit dem zweiten Halbjahr 2021 nicht nur im Euroraum, sondern auch auf dem US-amerikanischen Markt deutlich zugenommen hatte und sich offenkundig verstetigt. Obwohl die EZB bisher keine nachhaltige Änderung ihrer expansiven Geldpolitik erkennen lässt, dürfte sie durch die bereits vollzogenen und weiter angekündigten Zinsschritte der amerikanischen und englischen Notenbanken zunehmend unter Handlungsdruck geraten. Bedenklich ist aus unserer Sicht, dass die EZB ihren Fokus von der Wahrung der Geldwertstabilität in wachsendem Umfang auf die von der EU angestrebte politische Kanalisierung der Finanzströme in „grüne“ Wirtschaftsaktivitäten zu verschieben begonnen hat. Angesichts der auch ohne die aktuellen militärischen Verwicklungen hochkomplexen und in ihrer Wechselwirkung

kaum mehr überschaubaren Systemzusammenhänge von Real- und Finanzwirtschaft dürfte allein schon diese in großem Umfang vollzogene programmatische Engführung mit der Gefahr zunächst unentdeckter Adaptions- und Kompensationsprozesse einhergehen. Im weiteren Zeitablauf kann deshalb eine zumindest partielle Dysfunktionalität der gewachsenen Systemstrukturen nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für die Geschäftstätigkeit des ASG-Konzerns erwarten wir in 2022 auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden und mit kaufmännischer Sorgfalt gewichteten Erkenntnisse trotz der international und national eingetrübten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gleichwohl vorerst keine nennenswerte Beeinträchtigung.

Ausblick auf das Ergebnis 2022

Laut Wirtschaftsplan 2022 erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2022 einen Jahresüberschuss von 575 T€ und einen Umsatz von rd. 14.728 T€. Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.487 T€ ein Cashflow von 3.062 T€ ergeben.

Köln, 20. April 2022

Guido Stephan
Geschäftsführer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		19.010,42	19.004,28
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.062.529,40		73.435.986,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.754.219,60		9.036.730,23
Grundstücke ohne Bauten	333.818,87		2.296.065,74
Bauten auf fremden Grundstücken	28.793,40		45.246,60
Technische Anlagen und Maschinen	213.113,06		247.423,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.287,46		529.620,78
Anlagen im Bau	5.261.763,67		0,00
Bauvorbereitungskosten	675.079,33	87.840.604,79	2.029.611,86
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91		4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.272.375,00		1.306.800,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	5.346.540,91	2.600,00
Anlagevermögen insgesamt		93.206.156,12	93.020.655,25
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	52.847,74		52.847,74
Grundstücke mit fertigen Bauten	55.390,77		55.390,77
Unfertige Leistungen	3.543.151,52		3.853.536,97
Andere Vorräte	0,00	3.651.390,03	1.707,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.522,02		149.026,56
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	105.865,46		137.464,64
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	388,44		66,42
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	307.379,42		290.000,25
Sonstige Vermögensgegenstände	197.536,54	703.691,88	190.369,69
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	736.527,42		1.102.176,41
Bausparguthaben	122.490,79	859.018,21	56.947,57
Umlaufvermögen insgesamt		5.214.100,12	5.889.534,53
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	9.962,53		15.037,82
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.748,36	38.710,89	14.183,18
Bilanzsumme		98.458.967,13	98.939.410,78

P A S S I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital			
		10.367.850,00	10.367.850,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.960.722,00		1.902.933,46
Andere Gewinnrücklagen	11.305.522,45	13.266.244,45	10.825.396,45
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	415.000,00		500.000,00
Jahresüberschuss	577.858,54		899.824,54
Einstellungen in Rücklagen	-57.788,54	935.070,00	-89.984,54
Eigenkapital insgesamt		24.569.164,45	24.406.019,91
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	104.627,00		105.634,00
Sonstige Rückstellungen	278.180,61	382.807,61	256.229,93
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.360.397,21		64.004.094,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.427.305,10		4.431.441,35
Erhaltene Anzahlungen	3.786.515,12		3.981.769,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	466.317,99		605.580,87
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.338,45		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	793.327,88		504.501,00
Sonstige Verbindlichkeiten	133.198,81	72.970.400,56	103.679,79
davon aus Steuern: 74.232,37 €; Vorjahr: 46.863,00 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.934,94 €; Vorjahr: 4.781,71 €			
Rechnungsabgrenzungsposten		536.594,51	540.459,48
Bilanzsumme		98.458.967,13	98.939.410,78

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.926.618,88		12.595.195,16
b) aus Betreuungstätigkeit	1.331.878,78		1.176.639,41
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.017,09	14.370.514,75	103.687,43
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-310.385,45	71.742,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		268.047,02	326.508,99
Sonstige betriebliche Erträge		555.222,22	1.045.014,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.072.283,91		5.628.521,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	120,69		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	37.874,16	6.110.278,76	134.492,40
Rohergebnis		8.773.119,78	9.555.774,04
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.574.901,09		2.548.562,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 201.940,75 €; Vorjahr: 194.516,39 €	723.434,74	3.298.335,83	692.581,70
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.488.372,97	2.498.867,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.089.095,29	1.612.753,86
Erträge aus Gewinnabführung	1.284,67		43.435,57
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 18.090,00 €; Vorjahr: 18.522,36 €	18.194,00		18.626,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 4.745,95 €; Vorjahr: 8.118,85 €	4.837,79	24.316,46	24.381,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 2.193,00 €; Vorjahr: 3.021,00 €		1.039.171,31	1.084.094,56
Ergebnis nach Steuern		882.460,84	1.205.356,92
Sonstige Steuern		304.602,30	305.532,38
Jahresüberschuss		577.858,54	899.824,54
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		415.000,00	500.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		57.788,54	89.984,54
Bilanzgewinn		935.070,00	1.309.840,00

Anhang 2021
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 unter Berücksichtigung von Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

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 2021 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 2021 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 zwei Kindergärten, eine Tagespflegereinrichtung, gewerblich genutzte Objekte sowie separate Garagen bilanziert. Die Zuordnung gemischt genutzter Objekte erfolgt einheitlich nach der überwiegenden Nutzung. Die Nutzungsdauer für die Kindergärten wurde im Hinblick auf die Laufzeit des zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrages bis zum Jahre 2042 bzw. 2060 festgelegt. Für die Tagespflegereinrichtung

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.

Wertaufholungen waren in 2021 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 2021 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Tochtergesellschaft einen Gewinn in Höhe von 1 T€ (Vorjahr: 43 T€) abgeführt.

Die Finanzanlagen („Anteile sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen 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.

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 Darlehensauszahlungen. 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 2021 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,00 % p.a. berücksichtigt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt 106.076,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 1.449,00 €.

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 sowie auf die Laufzeit der Mietpreisbindung abgegrenzte Tilgungszuschüsse.

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	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2021	01.01.2021	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	278.039,88	14.376,38	73.934,58	0,00	218.481,68	259.035,6	14.360,24	73.924,58	199.471,26	19.010,42	19.004,28
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.284.010,06	59.608,90	0,00	+538.366,83	115.881.985,79	41.848.023,31	1.971.433,08	0,00	43.819.456,39	72.062.529,40	73.435.986,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.467.825,64	36.635,23	0,00	0,00	11.504.460,87	2.431.095,41	319.145,86	0,00	2.750.241,27	8.754.219,60	9.036.730,23
Grundstücke ohne Bauten	2.296.065,74	0,00	0,00	-1.962.246,87	333.818,87	0,00	0,00	0,00	0,00	333.818,87	2.296.065,74
Bauten auf fremden Grundstücken	120.220,43	0,00	0,00	0,00	120.220,43	74.973,83	16.453,20	0,00	91.427,03	28.793,40	45.246,60
Technische Anlagen und Maschinen	695.025,76	0,00	0,00	0,00	695.025,76	447.602,66	34.310,04	0,00	481.912,70	213.113,06	247.423,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.261.449,76	114.344,23	91.222,68	0,00	1.284.571,31	731.828,98	132.670,55	91.215,68	773.283,85	511.287,46	529.620,78
Anlagen im Bau	0,00	2.273.274,54	0,00	2.988.489,13	5.261.763,67	0,00	0,00	0,00	0,00	5.261.763,67	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.029.611,86	210.076,56	0,00	-1.564.609,09	675.079,33	0,00	0,00	0,00	0,00	675.079,33	2.029.611,86
	133.154.209,25	2.693.939,46	91.222,68	-3.526.855,96 +3.526.855,96	135.756.926,03	45.533.524,19	2.474.012,73	91.215,68	47.916.321,24	87.840.604,79	87.620.685,06
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.306.800,00	0,00	34.425,00	0,00	1.272.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.272.375,00	1.306.800,00
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
	5.380.965,91	0,00	34.425,00	0,00	5.346.540,91	0,00	0,00	0,00	0,00	5.346.540,91	5.380.965,91
Anlagevermögen insgesamt	138.813.215,04	2.708.315,84	199.582,26	-3.526.855,96 +3.526.855,96	141.321.948,62	45.792.559,79	2.488.372,97	165.140,26	48.115.792,50	93.206.156,12	93.020.655,25

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.279.183,54 € (Vorjahr: 3.197.479,02 €) an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

	2021 €	2020 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling)	307.576,25	374.770,17
Gewinnabführung	1.284,67	43.435,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-17.080,86	-168.655,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.599,36	40.450,12
Gesamt	307.379,42	290.000,25

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	92.522,02 (149.026,56)	6.139,06 (8.559,68)	5.339,86 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	105.865,46 (137.464,64)	0,00 (0,00)	91.404,01 (135.995,64)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	388,44 (66,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	307.379,42 (290.000,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	197.536,54 (190.369,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	703.691,88 (766.927,56)	6.139,06 (8.559,68)	96.743,87 (135.995,64)

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	1.902.933,46	0,00	57.788,54	1.960.722,00
Andere Gewinnrücklagen	10.825.396,45	480.126,00	0,00	11.305.522,45
Gesamt	12.728.329,91	480.126,00	57.788,54	13.266.244,45

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 unterlassene Instandhaltung
- ▶ Rückstellung für die Erfüllung von Gewährleistungsansprüchen
- ▶ Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlusskosten, geleistete Überstunden)

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) 31.12.2021 €	Restlaufzeit				gesichert		davon gegenüber Gesellschaftern €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(64.004.094,72) 62.360.397,21	(3.353.452,20) 3.376.988,52	(60.650.642,52) 58.983.408,69	(13.035.411,24) 13.428.295,94	(47.615.231,28) 45.555.112,75	(64.004.094,72) 62.360.397,21	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(4.431.441,35) 5.427.305,10	(28.676,25) 4.139,11	(4.402.765,10) 5.423.165,99	(114.733,64) 16.585,11	(4.288.031,46) 5.406.580,88	(331.441,35) 327.305,10	GPR	(4.100.000,00) 5.100.000,00
Erhaltene Anzahlungen	(3.981.769,73) 3.786.515,12	(3.981.769,73) 3.786.515,12	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(289.149,28) 244.773,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(605.580,87) 466.317,99	(605.580,87) 466.317,99	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 1.348,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(0,00) 3.338,45	(0,00) 3.338,45	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(504.501,00) 793.327,88	(504.501,00) 793.327,88	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 7.759,12
Sonstige Verbindlichkeiten	(103.679,79) 133.198,81	(103.679,79) 133.198,81	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 18,70
Gesamtbetrag	(73.631.067,46) 72.970.400,56	(8.577.659,84) 8.563.825,88	(65.053.407,62) 64.406.574,68	(13.150.144,88) 13.444.881,05	(51.903.262,74) 50.961.693,63	(64.335.536,07) 62.687.702,31		(4.389.149,28) 5.353.900,55

*) GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gliederung der Umsatzerlöse ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und/oder Erträge gem. § 285 Nr. 32 HGB bzw. wesentliche außergewöhnliche Aufwendungen und/oder Erträge gem. § 285 Nr. 31 HGB sind im Geschäftsjahr 2021 nicht entstanden.

D – Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat sich in einem Darlehensvertrag, den die Grube & Räther GmbH (verbundenes Unternehmen) abgeschlossen hat, für die Darlehenslaufzeit verpflichtet, die Grube & Räther GmbH finanziell so auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage ist, ihre finanziellen Verpflichtungen ordnungsgemäß und fristgerecht zu erbringen. Das Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2021 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 1.915 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

- a) Für 39 (Vorjahr: 36) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 3.029 T€ (Vorjahr: 2.879 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 906 T€ (Vorjahr: 882 T€).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen resultieren aus einem Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für die Bautätigkeit sowie aus einem getätigten Grundstücksankauf im Geschäftsjahr 2021. Sie betragen insgesamt 4.906 T€.

4. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16,00 (15,50)	3,50 (4,00)
Technische Mitarbeiter	16,75 (17,25)	6,25 (5,25)
Sozialmanagement	1,00 (1,00)	1,00 (1,00)
	33,75 (33,75)	10,75 (10,25)

Außerdem wurden durchschnittlich 3,00 (Vorjahr: 3,75) Auszubildende beschäftigt.

In 2021 waren in der Gesellschaft 2,00 (Vorjahr: 1,00) „geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung / Sitzungsgeld Aufsichtsrat

Unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet. An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von 7.733,95 € gezahlt.

7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 104.627,00 € 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 2021 insgesamt rund 2.574 T€. Zusätzlich wird ein Stärkungsbetrag in Höhe von 21 T€ erhoben.

9. Haftungsverhältnisse

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

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 577.858,54 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (57.788,54 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 415.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 935.070,00 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 414.714,00 € auszuschütten, einen Teilbetrag von 105.356,00 € 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 i.R.
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Petra Christiansen-Geiss, Rechtsanwältin

Rolf Domning, Pfarrer,
Stadtsuperintendent i. R.
bis 01.07.2021

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

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

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann

Dr. Bernhard Seiger, Pfarrer,
Stadtsuperintendent
seit 01.07.2021

Köln, 08. April 2022

Guido Stephan
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2021 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 vier 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 2020
- ▶ Projektentwicklungen
- ▶ Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Wirtschafts- und Finanzpläne für die Geschäftsjahre 2021 – 2023
- ▶ Ankäufe und Verkäufe von Immobilien
- ▶ Ausschreibung zur Jahresabschlussprüfung 2022
- ▶ Beurteilung des Risikomanagementsystems
- ▶ Maßnahmen im Zuge der Coronapandemie
- ▶ Dividendenausschüttung

Die Gesellschaft hat sich in 2021 wie in den Vorjahren positiv entwickelt. Durch Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen haben wir die erforderlichen 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 01.07.2021 stellte die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2020 fest, fasste den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2020.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2021 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 20.04.2022 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfer und in der Aufsichtsratsitzung am 19.05.2022 mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit Beschluss in seiner Sitzung am 19.05.2022 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2021 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 Et Räther GmbH für die im Jahre 2021 geleistete Arbeit, auch für den besonderen Einsatz im Zuge der Coronapandemie, Dank und Anerkennung aus.

Köln, 19. Mai 2022

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

Aufsichtsrat

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau i.R.
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Dr. Petra Christiansen-Geiss, Rechtsanwältin

Rolf Domning, Pfarrer,
Stadtsuperintendent i. R.
bis 01.07.2021

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

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

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann

Dr. Bernhard Seiger, Pfarrer,
Stadtsuperintendent
seit 01.07.2021

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 €

Abschlussprüfer

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

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH (ASG) gehört als einziges Wohnungsunternehmen in Deutschland zu 100 % ihrer Gesellschaftsanteile der Evangelischen Kirche. Zu finden sind wir zwischen Ulrepforte und Kartäuserkirche mitten im Herzen Kölns, auf dem Gelände des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region (EKV).

Bei der Gründung am 13.02.1951 – also zur Zeit der großen Wohnungsnot nach dem II. Weltkrieg – hieß die ASG noch „Evangelische Siedlungsgesellschaft mbH“. Die Initiative zu einem gemeinnützigen Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus kam von Hans Encke, der ab 1925 als Pfarrer an der Kreuzkapelle in Köln-Riehl wirkte und Vertrauensmann der Kölner Synode der Bekennenden Kirche war. Hans Encke wurde 1945 Superintendent des Kirchenkreises Köln und war von 1953 bis 1955 Geschäftsführer der ASG. Unserer Leitidee – Menschen mit Wohnraum zu versorgen, vor allem auch solche, die sonst nur geringe Chancen auf eine passende Wohnung und Unterkunft haben – sind wir bis heute treu geblieben.

In ihrem 70-jährigen Bestehen hat sich die ASG zu einem modernen Immobiliendienstleister entwickelt. Von ihren Gründern, dem Gesamtverband der Evangelischen Kirchengemeinden in den Kölner Kirchenkreisen, wurde sie 1951 mit einem Startkapital von 25.564,59 € ausgestattet. Heute beträgt das Stammkapital fast 10,4 Mio. €.

Zu unserem Aufgabenspektrum gehören im Wesentlichen

- ▶ die sozial ausgerichtete Verwaltung, Betreuung und Entwicklung unseres eigenen Wohnungsbestandes,
- ▶ die Wohnungsverwaltung für Dritte,
- ▶ Architekten- und Planungsleistungen bei Neubau, Projektentwicklung und Modernisierungen,
- ▶ Denkmalpflege
- ▶ sowie die Projektbetreuung und Bauherrenvertretung für Kirchengemeinden, den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region und andere Körperschaften oder Unternehmen unter dem Dach der evangelischen Kirche in Köln.

Unsere Tochtergesellschaft, die Grube & Räther GmbH (GuR), bildet mit der ASG einen kleinen Konzern. Auch die GuR bietet immobilienbezogene Dienstleistungen an, allerdings schwerpunktmäßig im gewerblichen Bereich. Diese umfassen:

- ▶ Baumpflege mit professionellen Baumkletterern,
- ▶ Gartenpflege,
- ▶ Hausmeisterservice,
- ▶ Handwerkerservice
- ▶ und Reinigungsservice.

1969 konnten wir den Bau unserer eintausendsten Mietwohnung in Bocklemünd-Mengenich feiern. Aktuell verfügen wir in Köln und der Kölner Region zusammen mit unserer Tochtergesellschaft GuR über 1.751 Mietwohnungen, von denen rd. 39 % immer noch öffentlich gefördert sind. Diese Quote ist etwa fünfeinhalb Mal höher als der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Kölner Wohnungsbestand sonst.

Wirtschaftliche Kennzahlen

		2021	2020	2019	2018	2017
Mietwohnungen	Anzahl	1.725	1.724	1.710	1.706	1.706
Gewerbeeinheiten	Anzahl	17	17	13	12	12
Sonstige Einheiten	Anzahl	40	12	14	14	14
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	391	391	382	382	382
Wohnfläche	m ²	101.986	101.751	100.201	99.842	99.716
Nutzfläche	m ²	7.034	7.034	6.965	6.145	6.184
Wohn- und Nutzfläche	m ²	109.020	108.785	107.166	105.987	105.900
Sollmieten insgesamt *	T€	9.625	9.426	9.031	8.923	8.687
durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	7,36	7,22	7,02	7,02	6,84
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	122	135	106	128	85
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,2	0,9	1,2	0,8	0,5
Instandhaltungskosten	T€	2.899	2.508	2.366	2.470	2.463
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.474	2.482	2.237	2.161	2.077
Verwaltungskosten je Einheit	€/NE	707	701	646	596	496
Bilanzsumme	T€	98.459	98.939	100.716	92.836	93.087
Umsatzerlöse	T€	14.370	13.876	13.363	12.915	13.001
Cashflow **	T€	2.669	2.669	2.772	2.805	3.150
Jahresergebnis	T€	578	900	766	793	1.270
Sachanlagevermögen	T€	87.840	87.621	87.017	79.722	78.999
Investitionen in Sachanlagen	T€	2.694	3.361	9.611	2.935	3.321
Reinvestitionsquote	%	108,9	135,4	429,6	135,8	159,9
Langfristiges Eigenkapital	T€	24.155	23.991	23.507	25.177	24.384
Eigenkapitalquote	%	24,5	24,2	23,3	27,1	26,2
Langfristiges Fremdkapital	T€	67.765	68.328	68.690	62.179	63.149
Fremdkapitalquote	%	68,8	69,1	68,2	67,0	67,9
Planmäßige Tilgung	T€	3.269	2.925	2.692	2.419	2.255
Fremdkapitalzinsen	T€	1.037	1.081	1.241	1.364	1.433
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,6	2,0	2,0	2,3	2,9
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	2,4	3,7	3,0	3,1	5,2

* seit 2013 ohne Erträge aus dem Sozialmanagement

** für 2021 aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Zinsaufwendungen und -erträge

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 2021

	Geschäftsjahr 2021 T€		Geschäftsjahr 2020 T€	
Entstehung der Einnahmen				
durch die Vermietung	12.927	85,0 %	12.595	81,8 %
übrige Erträge	2.290	15,0 %	2.811	18,2 %
	15.217	100,0 %	15.406	100,0 %
Verwendung der Einnahmen				
für die Mieterinnen und Mieter – Betriebskosten	3.293	21,6 %	3.153	20,5 %
– Instandhaltungskosten	2.612	17,2 %	2.311	15,0 %
	5.905	38,8 %	5.464	35,5 %
für die Darlehensgeber – Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.039	6,8 %	1.084	7,0 %
für die Beschäftigten – Löhne, Gehälter, Sozial- abgaben und Altersversorgung	3.298	21,7 %	3.241	21,0%
für die öffentliche Hand – Steuern	305	2,0 %	306	2,0%
für das Unternehmen – Abschreibungen	2.488	16,4 %	2.499	16,2 %
– übrige Aufwendungen	1.604	10,5 %	1.912	12,4 %
– Eigenkapital	163	1,1 %	485	3,2 %
	4.255	28,0 %	4.896	31,8 %
für die Gesellschafter – Dividende	415	2,7 %	415	2,7 %
	15.217	100,0 %	15.406	100,0 %

Bestand an Mietwohnungen nach Kirchenkreisen

Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE	Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE
Köln - Nord	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Bickendorf	152	Köln - Rechtsrheinisch	Gremberger Str. 239	Kalk-Humboldt	47
	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Bickendorf	92		Olpener Str. 731	Köln-Brück-Merheim	1
	□ Kolkrahenweg 12-16	Bickendorf	71		Wichheimer Str. 200	Köln-Buchforst-Buchheim	1
	Max-Fremery-Str. 18-38	Bickendorf	100		Hochwinkel 83-87, 104-108, Am Leinacker 4-6	Köln-Dellbrück/Holweide	48
	■ □ Rochusstr. 212-214	Bickendorf	53		■ Paffrather Str. 2-4	Köln-Dellbrück/Holweide	70
	Rochusstr. 216-216a	Bickendorf	1		■ Am Portzenacker 1	Köln-Dünwald	45
	Steinkauzweg 25-47	Bickendorf	112		Hildegundweg 15	Köln-Dünwald	1
	Wiener Weg 8	Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde Junkersdorf	1		Leimbachweg 19-41	Köln-Dünwald	72
	■ Fröbelplatz 15, 17	Ehrenfeld	39		■ Dreisamweg 12, 14a, 16	Köln-Höhenhaus	69
	■ Ansteler Weg 2-6,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	6		■ Fixheider Weg 12-14	Köln-Höhenhaus	22
	■ Grimmlinghauser Weg 19-21	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	4		■ Volmeweg 1	Köln-Höhenhaus	28
	■ Bolligstr. 21-27	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	16		■ Henleinstr. 20	Köln-Rath-Ostheim	36
	■ Kreuzblumenweg 5-7	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14		Mannheimer Str. 5-21	Köln-Rath-Ostheim	3
	■ Lebensbaumweg 45,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	44		■ Schwetzingen Str. 2a + 2b	Köln-Rath-Ostheim	13
	■ Oleanderweg 2a-2g	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	23		Wikingerstr. 56	Köln-Rath-Ostheim	1
	□ St.-Tönnis-Str. 15	Ichthys	1		■ Zehnthofstr. 48	Köln-Rath-Ostheim	33
	■ Zum Dammfelde 35	Immanuel-Gemeinde Köln-Longerich	2		■ Auf dem Korb 21a	Lindlar	9
	Herforder Str. 9	Immanuel-Gemeinde Köln-Longerich	3		Celsiusstr. 10-16	Porz	24
	Ückerather Str. 2	Köln-Riehl	14		Loorweg 202	Porz	1
	Stammheimer Str. 21	Pulheim	21		Mülheimer Str. 12-26, Solinger Str. 22-26	Porz	66
	■ Drosselweg 23a + 23b, c, d	Weiden/Lövenich	24		■ Germaniastr. 96-96a	Vingst-Neubrück-Höhenberg	24
	An der Ronne 1-9	Weiden/Lövenich	793		Europaring 31	Vingst-Neubrück-Höhenberg	1
	Gertrudisstr. 60-62, Am Rapohl 25-27						615
Köln - Mitte	■ Große Witschgasse 15a	Köln	8	Köln - Süd	Andreas Kirchplatz 2-16,	Brühl	18
	Isabellenstr. 24	Köln	5		■ Hauptstr. 11	Frechen	34
	■ Alter Mühlenweg 52	Köln-Deutz/Poll	19		■ Alte Str. 210, 210a/b,	Hürth	24
	Weyertal 12-14	Köln-Klettenberg	17		■ Hauptstr. 195-197	Kerpen	24
	■ Dürener Str. 83,	Köln-Lindenthal	29		■ Kochstr. 20	Köln-Bayenthal	45
	■ Herbert-Lewin-Str. 4	Köln-Riehl	48		■ Lutherstr. 3	Rodenkirchen	4
Amsterdamer Str. 103-113		126	□ Mathias Kirchplatz 17-19	Sindorf	28		
			■ Grimmelshausenstr. 26	Sindorf	1		
			■ Breslauer Str. 4		191		
			■ Ertstr. 35				

■ Seniorenwohnung mit Belegungsbindung
□ Seniorenwohnung ohne Belegungsbindung
■ Mietwohnung mit Belegungsbindung
Stand am 31.12.2021

1.725