

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Ev. Kirchenverband Köln und Region, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der

angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, 18. April 2018

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

Crummenerl
Wirtschaftsprüfer

Meier
Wirtschaftsprüfer

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@antoniter.de
Internet: www.antoniter.de



Geschäftsbericht 2017



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2017

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@antoniter.de
Internet: www.antoniter.de

Gestaltung: 321design, Köln
Titelfoto: Andreas Richter

Fotos: Susanne Hermanns, Andreas Richter
Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey

Druck: n·a·u·s e.K. Werbeagentur & Verlag
Auflage: 700 Stück,

gedruckt auf **RecySatin**® aus 100 % Altpapier

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. ASG – Die Immobilienprofis der Evangelischen Kirche in Köln und Region	6
3. Lagebericht	14
4. Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
5. Anhang	35
6. Bericht des Aufsichtsrates	44
7. Die ASG im Überblick	45
8. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	47

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.

500 Jahre Reformation

Sozialbilanz der ASG 2017

	Geschäftsjahr 2017 T€		Geschäftsjahr 2016 T€	
Entstehung der Einnahmen				
durch die Vermietung	11.731	84,6%	11.094	85,1%
übrige Erträge	2.129	15,4%	1.943	14,9%
	13.860	100,0%	13.037	100,0%
Verwendung der Einnahmen				
für die Mieterinnen und Mieter				
Betriebskosten	2.980	21,5%	2.912	22,3%
Instandhaltungskosten	2.161	15,6%	2.142	16,4%
	5.141	37,1%	5.054	38,7%
für die Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.452	10,5%	1.521	11,7%
für die Mitarbeitenden				
Löhne, Gehälter, Sozial- abgaben und Altersversorgung	2.453	17,7%	2.370	18,2%
für die öffentliche Hand				
Steuern	295	2,1%	281	2,2%
für das Unternehmen				
Abschreibungen	2.134	15,4%	2.036	15,6%
übrige Aufwendungen	1.115	8,0%	993	7,6%
Eigenkapital	1.270	9,2%	782	6,0%
	4.519	32,6%	3.811	29,2%
für die Gesellschafter				
Dividende	0	0,0%	0	0,0%
	13.860	100,0%	13.037	100,0%

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

erlauben Sie mir im Grußwort diesen Jahres einige ernstere Überlegungen anzustellen. Dabei hätten wir allen Grund, uns unbefangen zu freuen, wenn wir auf unser Jahresergebnis blicken:

Mit einem Jahresüberschuss von rd. 1,27 Mio. € haben wir das schon sehr gute Ergebnis des Vorjahres nochmals um fast eine halbe Million Euro übertroffen und damit bewiesen, dass soziale Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand gehen können. Zugleich ist es genau diese Verbindung von gutem Wirtschaften und der Wahrnehmung unseres sozialen Auftrags vor Mensch und Schöpfung, die mich zu einer Positionsbestimmung veranlasst.

Grundlage unseres Handelns ist der Gründungsauftrag der ASG aus dem Jahre 1951, den wir in nunmehr fast sieben Jahrzehnten immer wieder neu mit Leben erfüllt haben. Wir wollen Menschen ein sicheres, bezahlbares Zuhause bieten und wissen darum, dass jeder Mensch eine Wohnung braucht. Der Sozialbericht, den wir jedes Jahr veröffentlichen, zeigt, wie wir den Auftrag unserer Gesellschafter, der uns zugleich eine ständig erneuerte Selbstverpflichtung ist, engagiert und mit Freude an der Arbeit tatkräftig erfüllen.

Wir haben unseren Sozialbericht in diesem Jahr erweitert, um unsere vielfältigen Aktivitäten deutlicher herauszuarbeiten und weil wir an das Vorbildhafte und Motivierende sozialen Handelns glauben:

- ▶ Mehr als 45 % unseres Wohnungsbestandes – und damit meine ich die Immobilien der ASG und unserer Tochter Grube & Räther GmbH (GuR) – befinden sich in der Sozialbindung, verglichen mit nur 6,8 % in Köln insgesamt.
- ▶ 85 % unserer preisgebundenen Wohnungen sind für Menschen ab 60 Jahren vorgesehen.
- ▶ Wir betreuen unsere älteren Mieterinnen und Mieter intensiv durch unser Sozialmanagement, damit sie möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt in ihrer Wohnung bleiben können.
- ▶ Mit dem Diakonischen Werk Köln und Region und der Diakonie Michaelshoven realisieren wir zahlreiche soziale Projekte von der Schuldnerberatung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit bis hin zu Wohnprojekten für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, die es sonst schwer hätten, eine angemessene Unterkunft oder überhaupt ein Zuhause zu finden.

Wir bemerken deutlich, dass das soziale Klima im Land rauer geworden ist.

Unter einer Oberfläche des Erfolgs, die suggeriert, dass Deutschland glänzend dasteht, haben sich viele Problemfelder entwickelt, die uns in den nächsten Jahren beschäftigen werden: prekäre Arbeitsverhältnisse, hohe Preissteigerungen im Bereich des Lebensnotwendigen, also bei Lebensmitteln, Energiekosten und Mieten, ein erhöhter Bedarf an bezahlbaren Wohnungen, besonders in den urbanen Ballungszentren, zunehmende Altersarmut und die Beschleunigung der kulturellen und soziologischen Entwicklung im Land, bei der das Schritthalten manchmal schwer fällt.

Die Niedrigzinspolitik der EZB mit ihrer tiefgreifenden Veränderung der Zinslandschaft hat im politischen Kontext den Sinn für das richtige Kosten-Nutzen-Verhältnis bei der Energiewende schwinden lassen. In der Folge sind die Neubaumieten, aber auch die Mieten vieler energetisch ertüchtigter Wohnungsbestände, für breite Bevölkerungsschichten kaum noch bezahlbar. Andererseits – und hier wiederum ist der Politik zu danken – entsteht gerade ein neues Verständnis für die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus, der mehr ist als nur ein Kostenkorrektiv gegen zu hohe Mieten. Menschen agieren in Systemzusammenhängen, und der soziale Wohnungsbau mit öffentlicher Förderung schafft einen Kontext der Achtsamkeit und Hinwendung, bei dem das wirtschaftliche Handeln der Vermieter nicht von bloßem Renditestreben getrieben, sondern unmittelbar auf die Mieterinteressen bezogen ist.

Unsere Gesellschafter haben in diesem Sinne unser Stammkapital großzügig auf fast 10,4 Mio. € aufgestockt und uns damit einen zusätzlichen Spielraum für die Erfüllung unserer Aufgaben verschafft. Dafür möchte ich meinen Dank aussprechen und wünsche mir, dass Sie in diesem Jahr neben unserem Geschäftsbericht gerade auch unserem Sozialbericht Ihre besondere Aufmerksamkeit schenken werden.

Ihr

Guido Stephan



Planen, Bauen, Baubetreuung

Der Architekturbereich der ASG ist für unsere Gesellschafter, den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (EKV) und die vier Kölner Kirchenkreise, ein unverzichtbares Instrument bei der Pflege und Entwicklung sowie der Neugestaltung und dem Neubau von sakralen und profanen Bauwerken.

In allen Projekten für den EKV, die angeschlossenen Kirchenkreise und die Kirchengemeinden stehen unser hoher architektonischer Anspruch, die qualitativ hochwertige Umsetzung und die Budgettreue im Vordergrund. Die von uns realisierten Projekte werden regelmäßig zum „Tag der Architektur“ für das Land Nordrhein-Westfalen angenommen. Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach unseren Dienstleistungen haben wir den Bereich „Architektur“ in den vergangenen Jahren erfolgreich personell verstärken können.

Anhand einer Auswahl von großen und kleinen Baumaßnahmen geben wir nachstehend einen Überblick über die Bandbreite unserer Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr:

Neues Bürogebäude in der Wuppertaler Straße, Köln-Mülheim

Im September 2017 zog der Evangelische Verwaltungsverband Köln-Rechtsrheinisch mit dem Superintendenturbüro und dem Referat für Jugend, Frauen und Männer in das neu gebaute Bürogebäude und die zu Büros umgebauten ehemaligen Gemeinderäume an der Wuppertaler Straße in Köln-Mülheim ein. Die Evangelische Kirchengemeinde Buchforst-Buchheim hatte ihr früheres Gemeindezentrum 2016 an die ASG verkauft. Ein Teil des Gebäudes wurde abgerissen und neu erbaut, das restliche Gebäude wurde modernisiert. Das Haus ist weitestgehend barrierefrei. Der Innenhof bietet mit seiner Begrünung eine angenehme Rückzugsmöglichkeit in den Arbeitspausen.



Badsanierung im Kolkrahenweg, Köln-Vogelsang

Im Oktober 2017 wurden in den Seniorenhäusern der ASG am Kolkrahenweg zeitgleich vier Bäder aus den 70er Jahren barrierefrei saniert. Die Bäder wurden vollständig entkernt und mit bodengleichen Duschen versehen. Wand-, Decken- und Bodenelemente wurden in vorkonfektionierter Systembauweise erneuert und die Beleuchtung auf neueste LED-Technik umgerüstet. Die Bäder waren innerhalb von sechs Tagen fertiggestellt, was nicht zuletzt auf die gute Kommunikation zwischen dem Sozialmanagement, der Bauleitung und den ausführenden Firmen zurückzuführen ist. Auch die Bewohner sind mit dem Umbau äußerst zufrieden.

Restaurierung des Herrenhauses im Fronhof, Köln-Worringen

In 2004 hatte die ASG den über 800 Jahre alten, historischen Fronhof in Köln-Worringen vom

Kölner Clarenbachwerk übernommen. Seitdem wurden nach und nach Sanierungsarbeiten in den umliegenden Wohnungen und im denkmalgeschützten Herrenhaus, das für private Feiern und Trauungen gemietet werden kann, durchgeführt. Im vergangenen Jahr wurde ein Großteil der Fassade des Herrenhauses und seines Anbaus restauriert. Nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde begannen die Arbeiten im April 2017 und wurden im September 2017 fertiggestellt.

Loser Putz wurde erneuert, und Fassade und Fenster erhielten einen denkmalgerechten Neuanstrich. Im weiteren Verlauf der Arbeiten wurden die Schlagläden und alle Metallteile an der Fassade restauriert bzw. denkmalgerecht erneuert. Die acht Dachgauben, an denen erhebliche Mängel vorhanden waren, wurden mit neuem Schiefer eingedeckt und ihre kleinen Holzfenster restauriert bzw. teilweise erneuert. Zum Abschluss der Arbeiten wurde das neben dem Herrenhaus gelegene Forum bautechnisch überarbeitet und kann nun für Feierlichkeiten in den Festräumen wieder mit genutzt werden.





Evangelischer
Verwaltungsverband
und Superintendentur
des Kirchenkreises
Köln-Rechtsrheinisch,
Wuppertaler Straße



Baulückenschließung und Neubau Berrenrather Straße, Köln-Sülz

Mitten in Köln, in der Berrenrather Straße 136 in Köln-Sülz, errichtet die ASG für ihre Tochtergesellschaft GuR eine Baulückenschließung. Vorgesehen sind im Erdgeschoss des neuen fünfgeschossigen Gebäudes zwei Gewerbeeinheiten. Die Räumlichkeiten ab der ersten Etage werden an die Diakonie Michaelshoven vermietet, die dort zukünftig 15 psychisch erkrankte Frauen in kleinen Wohngemeinschaften betreuen wird. Die Fertigstellung des Neubaus ist bis 2019 geplant.

Umbau des ehemaligen Pfarrhauses am Europaring 31, Köln-Neubrück

Im Oktober 2017 erwarb die ASG von der Kirchengemeinde Vingst-Neubrück-Höhenberg das ehemalige Pfarrhaus am Europaring 31 in Neubrück, das nach einer Modernisierung und dem Umbau der Innenräume seit Februar 2018 als Unterkunft für Familien mit Kindern in Wohnungsnot genutzt wird. Der nach sieben Jahren Leerstand des Hauses stark verwilderte Garten wurde von dem Gartenteam unserer Tochtergesellschaft GuR gerodet und wird derzeit in einen familienfreundlichen Zustand versetzt.

Neues Gemeindezentrum an der Markuskirche, Porz

Als Bauherrenvertretung hat die ASG für die Evangelische Kirchengemeinde Porz die Projektsteuerung bei der Errichtung eines neuen Gemeindezentrums an der Markuskirche übernommen. Der Gewinner des 2014 ausgeschriebenen Architekturwettbewerbs, das Kölner Architekturbüro Maier, setzt den Auftrag bis April 2018 um.

Die alten Gemeinderäume wurden im Vorfeld abgebrochen und Teile des Gemeindegrundstücks an einen Investor verkauft. Entstanden ist ein eingeschossiger barrierefreier Neubau mit Foyer, Küche und Sanitäreinrichtungen, der direkt mit der Markuskirche verbunden ist. Der unterteilbare, große, neue Gemeindesaal eignet sich besonders für musikalische Veranstaltungen und Konzerte, die einen Schwerpunkt der Gemeindegemeinschaft bilden.

Restaurierung des Glockenturms der Evangelischen Clarenbach-Kirchengemeinde Köln-Braunsfeld

Nachdem im Februar 2017 das Turmkreuz des Glockenturms der Evangelischen Clarenbach-Kirche durch starken Sturm herabgestürzt war, nahm die Gemeinde dies zum Anlass, neben der Restauration des beschädigten Turmkreuzes den gesamten Turm mit einem neuen Anstrich und einem neuen Kupferdach zu versehen. Nach der Einrüstung wurde eine starke Beschädigung der Schallluken festgestellt, sodass auch diese komplett erneuert werden mussten. Die Arbeiten hat die ASG in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege der Stadt Köln in 2017 durchgeführt.

Turmrestaurierung an der Petrikirche in Quadrath-Ichendorf

Die Turmsanierung von Ende Juni bis Anfang Juli 2017 an der Petrikirche der Evangelischen Kirchengemeinde Quadrath-Ichendorf war eine kleine Betonsanierung. Schadstellen am Turm wurden fachgerecht saniert und der Turm in Gänze gestrichen.

Umgestaltung des Sakralraums der Evangelischen Kirche am Vüfels

Einhergehend mit der Erneuerung der Heizung wurde im Sakralraum der Evangelischen Kirche am Vüfels der Evangelischen Kirchengemeinde

Bensberg im Oktober 2017 eine neue mobile Trennwand installiert. Der Kirchsaal wurde anschließend mit neuen Möbeln eingerichtet. Für 2018 sind weitere Arbeiten geplant.

Evangelische Jugendhilfe Anna-Stiftung, Neugestaltung einer Wohngruppe

Die Evangelische Jugendhilfe Anna-Stiftung e.V. am Bachstelzenweg 53 in Köln-Vogelsang wird von der ASG im Hinblick auf laufende bauliche Instandhaltungsmaßnahmen ganzjährig betreut. Von Mai bis Dezember 2017 fand zusätzlich das Projekt „Umbau Gruppe Weiß“ statt, denn die Räumlichkeiten der ca. 400 m² großen Etage passten nicht mehr zum pädagogischen Konzept der Anna-Stiftung. Die neun Zimmer für die jungen Bewohnerinnen und Bewohner wurden einschließlich der Sanitär- und Funktionsflächen neu gestaltet. Nicht mehr benötigte Küchen und Leicht-Trennwände wurden zurückgebaut, um mehr Wohnraum für die Kinder zu schaffen. Im Ergebnis präsentiert sich die Wohngruppe jetzt mit hellen und freundlichen Räumen und einem modernen Standard. Das Ergebnis des Umbaus wird von den Kindern der Gruppe gut angenommen und kann als Referenz für weitere Sanierungen bei anderen Gruppen dienen.



Evangelische
Jugendhilfe
Anna-Stiftung, Köln

Umweltschutz

Ökologie und Nachhaltigkeit sind uns bei der ASG und unserer Tochtergesellschaft GuR ein wichtiges Anliegen. In den letzten Jahren haben wir Planung und Bauausführung bei unseren Bauvorhaben vor allem hinsichtlich des Energieverbrauchs auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und wenden diesen Grundsatz auch bei der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände an:

- ▶ In dem 2017 fertiggestellten Verwaltungsgebäude Wuppertaler Straße für den Evangelischen Verwaltungsverband Köln-Rechtsrheinisch planen wir in Abstimmung mit dem Mieter das Anbringen einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach. Bereits seit 2001 erzeugt die ASG in sechs Häusern Strom aus Fotovoltaikanlagen, in denen mittels Solarzellen ein Teil der Sonnenstrahlung direkt in elektrische Energie umgewandelt wird.



Glockenturm, Evangelische Clarenbachgemeinde Köln-Braunsfeld

Eine Million Kilowattstunden Strom wurden inzwischen auf diese umweltfreundliche Art und Weise in das öffentliche Stromnetz der RheinEnergie AG eingespeist.

- ▶ Zusätzlich hatten wir uns bei dem Neubau in der Wuppertaler Straße für eine Ausführung in monolithischer Bauweise entschieden. Die Außenhaut des Neubaus besteht hierbei aus hochwärmedämmendem Ziegelmauerwerk mit mineralischer Putzfassade, was Vorteile für das Innenraumklima hat. Auf das zusätzliche Aufbringen von Dämmsystemen aus Polystyrol bzw. Mineralwolle kann bei dieser Bauweise verzichtet werden, sodass die zukünftige Entsorgung der verwendeten Baustoffe vereinfacht wird. Unsere aktuellen größeren Bauvorhaben, wie der Neubau einer Kindertagesstätte in Rösrath und der Neubau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern in Köln-Heimersdorf, sollen ebenfalls mit monolithischer Außenhaut in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.
- ▶ Unseren ökologischen Leitgedanken haben wir auch in unserem 2017 fertiggestellten Neubauprojekt am Andreaskirchplatz in Brühl-Vochem umgesetzt. Dort wird eine Holzpellet-Anlage zur Warmwassererwärmung und für die Heizung eingesetzt. In den Heizkesseln werden Holzpellets (kleine Presslinge aus Holzspänen und Sägemehl) verfeuert. Weitere pelletierte Brennstoffe wie Strohpellets kommen vereinzelt zum Einsatz. Wir haben somit auch hier regenerativen Energien den Vorzug gegeben.
- ▶ Ein weiterer ökologischer Aspekt ist die Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen im urbanen nachbarschaftlichen Umfeld. So achten wir gerade im innerstädtischen Bereich in Köln – wie jetzt beim Neubauprojekt mit Baulückenschließung in der Berrenratherstraße 136 – auf eine extensive Flachdachbegrünung.



Baulückenschließung
Berrenrather Straße,
Innenhof

Dienstleistungen

Unser Tochterunternehmen GuR entwickeln wir sukzessive zu einem Anbieter von immobilienbezogenen Dienstleistungen:

- ▶ Im Baum- und Gartenpflegebetrieb führen drei ausgebildete Baumkletterer Pflege- und Sanierungsarbeiten durch und nehmen damit zugleich die Verkehrssicherungspflicht für den Grundstückseigentümer wahr. Ziel ist es, den in unseren Wohnanlagen vorhandenen Baumbestand vital und gesund zu erhalten. Dies setzt ein ausreichend bemessenes, geschütztes und ökologisch funktionsgerechtes Baumumfeld voraus.
- ▶ Die GuR bietet darüber hinaus Baumkontrollen und Kurzgutachten für Baumbestände im urbanen Bereich sowie Gartenpflegearbeiten für die ASG und für Dritte an.
- ▶ Neben diesen Angeboten erbringt die GuR Hausmeisterdienste für die ASG und für Dritte.
- ▶ In 2017 haben wir einen Elektriker-Meister eingestellt und bauen bei der GuR derzeit einen Regiebetrieb für Handwerkerleistungen auf, den wir in den kommenden Jahren mit zusätzlichen Fachkräften erweitern wollen.
- ▶ Für 2018 ist die Ergänzung des Dienstleistungsbereichs um immobilienbezogene Reinigungsarbeiten geplant.

Wohnungsverwaltung

Als Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region verstehen wir unsere Arbeit als Dienst an den Menschen.

Im Verhältnis zu unserem eigenen Wohnungsbestand hat unsere Verwaltungstätigkeit für kirchliche, aber auch private Eigentümer mittlerweile eine beträchtliche Größenordnung erreicht. Gegenüber dem Vorjahr hat der von uns für Dritte verwaltete Bestand in 2017 nochmals deutlich zugenommen und liegt nunmehr bei rd. 1.000 Wohnungen, rd. 100 Gewerbeeinheiten sowie knapp 1.400 Garagen und Stellplätzen.

Von dem eigenen Wohnungsbestand der ASG und GuR verbleiben rd. 45 % mittel- oder langfristig in der öffentlichen Bindung. Knapp 85 % unserer öffentlich geförderten Wohnungen sind für die Vermietung an Menschen ab 60 Jahren reserviert.

Um die optimale Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände zu gewährleisten und dem dynamischen Unternehmenswachstum gerecht zu werden, haben wir nach der Zusammenführung der Bereiche „Miet-service“, „Mietenkalkulation“, „Betriebskosten“ und „Mahnwesen“ im Team „Immobilienmanagement“ seit Januar 2017 auch die Bereiche „Instandhaltung“ der ASG und „Hausmeisterservice“ der GuR unter einer gemeinsamen Teamleitung vereint. Wir wollen damit in unserem größer werdenden Konzernverbund die interne Kommunikation stärken.



Antoniter Siedlungsgesellschaft hilft beim Kauf eines Busses für die ev-angel-isch gGmbH – in der Mitte die Schirmherrin des Projektes, Frau Bürgermeisterin Elfi Scho-Antwerpes

Soziales

Das Sozialmanagement der ASG, das mit zwei Vollzeitstellen und einer Teilzeitstelle ausgestattet ist, hilft unseren Mieterinnen und Mietern, auch im vorgerückten Alter ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu führen.

Über das breite Beratungsspektrum und die Hilfsangebote in allen Lebensbereichen hinaus bietet das SoMa-Team zahlreiche Projekte an, die den älteren Menschen in unseren Wohnungen Abwechslung, Spaß, Bewegung und soziale Kontakte mit ihren Nachbarn und den Menschen im Quartier ermöglichen.

Neben einer Übersicht über diese vielfältigen Aktivitäten haben wir in den Sozialbericht 2017 erstmals eine Übersicht über unsere Seniorenwohnanlagen und unsere sozialen Wohnprojekte mit aufgenommen. Weiterführende Informationen zu unseren Wohnungen für ältere Menschen und die vier Demenz-WGs der ASG finden Sie in unserer Broschüre „Wohnen im Alter“. Diese steht auf unserer Homepage www.antoniter.de zum Download bereit.

ASG und Diakonie

In den letzten Jahren haben wir die Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Köln und Region und der Diakonie Michaelshoven vertieft.

Wenn passende Immobilien für soziale Projekte oder Wohngruppen gesucht werden, ist die ASG der richtige Ansprechpartner innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region.

Da wir alle immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen unter einem Dach bündeln, können wir die gesamte Projektentwicklung für die in Frage kommenden Objekte vom Wertgutachten über den Ankauf bis hin zum bedarfsgerechten Um- oder Neubau ohne Zeitverzug darstellen. Wir treten dabei als Investor auf, und unsere Partner profitieren von der Sicherheit langfristiger Mietverträge zu günstigen Konditionen.

Auf diese Weise haben wir in Kooperation mit unseren diakonischen Partnern unterschiedliche Wohngruppen für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Jugendliche mit Behinderung, alleinerziehende Mütter und ihre Kinder, Frauen mit häuslicher Gewalterfahrung und ehemals obdachlose Menschen realisiert. Unsere neueste Zusammenarbeit betrifft ein Wohnprojekt für psychisch erkrankte Frauen in dem Neubau mit Baulückenschließung Berrenrather Straße unserer Konzerntochter GuR.

Weitere Projekte sind uns hochwillkommen. Wir sehen diesen Bereich als eine der Aktivitäten an, bei denen sich unser soziales Engagement mit unserer wirtschaftlichen Kompetenz vorbildhaft verbindet.

ASG – AntoniterStärktGemeindeleben

Im Rahmen der Aktion „AntoniterStärktGemeindeleben“ unterstützen und fördern wir soziales und ökologisches Engagement von Kirchengemeinden, Kirchenkreisen und kirchlichen Institutionen im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region. Wir wollen damit solidarisch etwas von dem zurückgeben, was uns im Rahmen unserer Projektarbeit und technischen Betreuung zugeflossen ist. In 2017 haben wir die interessantesten zehn Projekte mit insgesamt 9.000 € bezuschusst.

Spendenaktion

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

Dieser Anregung sind viele unserer Kunden und Partner auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nachgekommen und haben eine Spende direkt an das Handwerkerinnenhaus Köln e.V. überwiesen, das sich die Ausbildung und Förderung von jungen Frauen in Handwerksberufen zum Ziel gesetzt und im alten „Worringer Bahnhof“ des Kirchenkreises Köln-Mitte seine Werkstatträume angemietet hat. Insgesamt ist eine Spende von 4.060 € zusammengekommen.

DESWOS

Wohnen ist ein Menschenrecht – deshalb ist die ASG Mitglied und Förderer der gemeinnützigen DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Die DESWOS 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. Ihr Ziel ist die Förderung der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika.



Foto © Handwerkerinnenhaus Köln e.V.

Durch unsere Mitgliedschaft in der DESWOS

- ▶ unterstützen wir weltweit den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren,
- ▶ schaffen wir Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft,
- ▶ fördern wir wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen und
- ▶ sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit.

Patenschaften

Zusätzlich zu unserer Mitgliedschaft bei der DESWOS unterstützen wir drei Patenkinder in Entwicklungsländern.



Lagebericht 2017

Allgemeine Angaben

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

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

Gegenstand des Unternehmens sind

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

Die Gesellschaft verwirklicht ihren Auftrag unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region durch den Bau, die Beschaffung, die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Wohnungen, durch immobilienwirtschaftliche Beratungs-, Planungs- und Verwaltungsleistungen sowie durch die Errichtung von Kindergärten, Altenwohnungen und Pflegeeinrichtungen.

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

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2017 führte zu einem Jahresüberschuss von 1.270 T€ gegenüber 782 T€ im Vorjahr.

Der Jahresüberschuss hat damit auch unter Berücksichtigung von Sondereinflüssen das prognostizierte Ergebnis von 459 T€ laut Wirtschaftsplan übertroffen. Das Betriebsergebnis belief sich auf 1.006 T€ (Vorjahr: 856 T€) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 150 T€ verbessert. Zusätzlich ist der Jahresüberschuss von verschiedenen außerordentlichen Einflüssen mitbestimmt, insbesondere der Erstattung von Zinsansprüchen nach § 13b UStG (220 T€), der Rückerstattung von Sanierungsgeldern einschließlich Zinsen durch die Kirchliche Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen (141 T€) sowie dem Ergebnis eines Verkaufs aus dem Umlaufvermögen (133 T€).

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 dadurch um 119 T€ (Vorjahr: 125 T€) entlastet.

Im 2017 haben die Gesellschafter das Stammkapital der ASG mit Blick auf die Erfüllung ihrer wohnungswirtschaftlichen Aufgaben um 3.863 T€ auf 10.368 T€ erhöht.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 ist die deutsche Wirtschaft – nunmehr im achten Jahr in Folge – stabil gewachsen. Gegenüber 1,9 % Wachstum in 2016 betrug der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in 2017 rd. 2,2 %, kalenderbereinigt sogar rd. 2,5 %. Das Wirtschaftswachstum lag damit in 2017 fast einen Prozentpunkt über dem 10-jährigen Mittel von +1,3 %.

Entscheidender Wachstumstreiber war wie im Vorjahr die Binnennachfrage. Jeweils preisbereinigt stiegen die Konsumausgaben des Staates gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % an. Der private Konsum legte um 2,0 % zu. Die Ausrüstungsinvestitionen – also vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 3,5 %, während die Bauinvestitionen nach 1,3 % im Vorjahr um 2,6 % zunahmen. Auch der deutsche Export ist gegenüber 2016 nochmals stärker um 4,6 % angestiegen (Vorjahr: +3,3 %). Die Importe legten wie im Vorjahr mit 5,2 % (2016: +4,5 %) stärker zu als die Exporte.

Die durchschnittliche Inflationsrate betrug in 2017 1,8 % gegenüber 0,6 % in 2016. Sie lag damit signifikant über den Werten der Jahre 2014 bis 2016, in denen die durchschnittliche Inflationsrate jeweils unter 1 % gelegen hatte. Am Jahresende betrug der Preisauftrieb 1,9 %, ohne Nahrungsmittel und Energie 1,53 %. Die Nahrungsmittelpreise stiegen im Vorjahresvergleich um 3,0 %, die Energiekosten um 3,1 %. Erheblich war auch der Preisanstieg bei den Nettokaltmieten um 1,6 % im Bundesdurchschnitt. Die Mieten machen einen großen Teil der Konsumausgaben privater Haushalte aus. Damit sind vor allem die einkommensschwächeren Schichten der Bevölkerung von der Preisentwicklung überproportional betroffen.

Bevölkerungsentwicklung, Erwerbstätigkeit und soziale Situation in Deutschland

Aktuelle Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung in 2017 kann das Statistische Bundesamt wie im Vorjahr voraussichtlich erst zum Ende des III. Quartals vorlegen.

Hochgerechnet lebten im Dezember 2016 rd. 82,5 Mio. Menschen in Deutschland (Vorjahr: 82,2 Mio.). Von den in Deutschland lebenden Menschen waren 9,2 Mio. Ausländer (2015: 8,7 Mio.). 18,6 Mio. Menschen (2015: 17,1 Mio.) hatten einen Migrationshintergrund. Insgesamt gab es in Deutschland rd. 41,0 Mio. (2015: 40,8 Mio.) private Haushalte.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt 2017 von rd. 43,5 Mio. im Vorjahr auf 44,3 Mio. an und betrug im Dezember 2017 fast 44,7 Mio. (Dezember 2016: 44,0 Mio.). Der Zuwachs fiel mit rd. 1,5 % nochmals höher aus als im Vorjahr (+1,2 %). Dies ist der höchste Zuwachs seit 2007. Demografische Effekte werden bislang durch eine höhere Erwerbsbeteiligung und die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland ausgeglichen.

Die Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen betrug im Durchschnitt des Jahres 2017 rd. 5,7 % gegenüber 6,1 % im Vorjahr. Sie sank im Vergleich zum Vorjahr bei den Männern von 6,4 % auf knapp 6,0 %, bei den Frauen von rd. 5,8 % auf 5,4 % sowie bei den Jugendlichen unter 20 Jahren von 3,9 % auf 3,6 %. Bei den abhängig Beschäftigten betrug die Arbeitslosenquote in 2017 6,3 % (Vorjahr: 6,8 %).

Auffällig ist die demografische Veränderung am Arbeitsmarkt. So stieg die Erwerbsbeteiligung von Beschäftigten der Altersgruppe „55 bis 59 Jahre“ von 2006 bis 2016 von 64,2 % auf 79,0 % an. Bei der Altersgruppe „60 bis 64 Jahre“ ergibt sich ein Anstieg von 29,6 % auf 55,7 %. In den noch älteren Jahrgängen bis zum 69. Lebensjahr hat sich die Erwerbsbeteiligungsquote im Vergleichszeitraum von 6,6 % auf 15,4 % mehr als verdoppelt.

Aktuelle Zahlen zur Armutsgefährdungsquote liegen für 2017 nicht vor. Der Referenzwert für das Jahr 2016 innerhalb der EU liegt bei 17,3 %. Die beim Statistischen Bundesamt ausgewiesenen Zahlen zeigen für Deutschland gegenüber dem Stand von 2015 (16,7 %) eine leichte Verbesserung auf 16,5 % an, jeweils nach Sozialtransfers. Bei den Menschen ab 65 Jahren hat die Armutsgefährdungsquote in 2016 mit 17,6 % gegenüber 16,5 % in 2015 hingegen deutlich zugenommen.

Euroraum

Der Stand der öffentlichen Schulden in Deutschland betrug in 2016 bei einem Haushaltsüberschuss von 0,8 % (2015: 0,7 %) rd. 68,1 % des BIP (2015: 71,2 %). Dies entspricht einem Schuldenstand von rd. 2.140 Milliarden € (2015: 2.158 Milliarden €). Die Zahlen beruhen auf einer Erhebung von Eurostat vom Oktober 2017. Das Maastricht-Kriterium für die öffentliche Verschuldung beträgt maximal 60 % des BIP. Es wird von Deutschland wie in den Vorjahren verfehlt. Allerdings konnte die Schuldenquote seit 2010 kontinuierlich zurückgeführt werden; damals lag sie bei 81 %. Für 2017 wird eine Schuldenquote von rd. 64,8 % erwartet. Das Bundesministerium der Finanzen erwartet, dass dieses Maastricht-Kriterium ab 2020 wieder eingehalten wird.

Obwohl die US-amerikanische Federal Reserve die Leitzinsen in 2017 drei Mal erhöht und im I. Quartal 2018 einen weiteren Zinsschritt vorgenommen hat, setzt die EZB ihre expansive Geldpolitik fort, wenngleich das Anleihenankaufsvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden € monatlich reduziert wurde und bestimmte Papiere nunmehr vom Ankauf ausgeschlossen sind. Die EZB nimmt zugunsten der Euro-Stabilisierung weiter in Kauf, dass die inflationären Effekte am Immobilien- und Aktienmarkt („asset inflation“) in Verbindung mit Negativzinsen und überproportional hohen Inflationsraten bei den Lebenshaltungskosten (Nahrungsmittel, Energie und Wohnen) zu sozialen Belastungen führen, die sich insbesondere in den urbanen Wachstumszentren Deutschlands bereits bemerkbar machen. Auch die Geschäftsbanken sind durch die Auswirkungen der Niedrig- bzw. Negativzinspolitik je nach Eigenkapitalbasis teilweise bis an die Grenze ihrer Existenzfähigkeit belastet.

Bislang ist es nicht gelungen, den Schulden-transfer innerhalb des Euroraums einzudämmen, der sich aus dem Ungleichgewicht der beteiligten Volkswirtschaften ergibt. Die Bundesbank hat im Rahmen des Asset Purchase Programmes der EZB (APP) in erheblichem Umfang Forderungen angehäuft (sog. Target 2-Salden), die von 587 Milliarden € im Januar 2016 auf rd. 906 Milliarden €

im Dezember 2017 sprunghaft angewachsen sind. Sie machen damit mehr als die Hälfte der Bundesbank-Bilanz aus und wären bei einem Scheitern der Währungsunion als akut ausfallgefährdet anzusehen.

Konjunkturausblick 2018

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Europa ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgesprochen positiv verlaufen, wobei das Wirtschaftswachstum innerhalb der EU nach der Schnellschätzung von Eurostat mit 2,7 % sogar noch höher ausfiel als in Deutschland. Derzeit erwarten die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute eine Fortsetzung dieser positiven Konjunktorentwicklung.

Nach der Prognose der Weltbank vom Jahresbeginn steht für die Weltwirtschaft in 2018 insgesamt ein Wachstum von rd. 3,1 % (Prognose IWF: +3,9 %) zu erwarten, wobei vor allem China, Japan und die USA sowie die erdölexportierenden Länder besser abschneiden würden als zunächst angenommen. Für die Eurozone erwartet die Weltbank immerhin noch ein Wachstum von 2,1 %, das sind 0,6 %-Punkte mehr als zunächst vorhergesagt. Für Deutschland rechnet das Bundeswirtschaftsministerium im laufenden Jahr bislang mit einem Wirtschaftswachstum von 2,4 %, wobei die Exporte um 5,3 % und die Importe um 5,8 % zulegen sollen.

Die konjunkturelle Entwicklung bleibt neben den fortbestehenden Risiken an den Finanz-, Währungs- und Rohstoffmärkten – hier ist vor allem der wieder stark ansteigende Rohölpreis zu erwähnen – weiterhin abhängig von den globalen politischen Verwerfungen, insbesondere im Nahen und Mittleren Osten. Hinzu kommen strukturelle Risiken, z.B. durch die Kapazitätsauslastung in der anhaltenden Hochkonjunkturphase, den zunehmenden Fachkräftemangel, bürokratische Hemmnisse, zu denen u.a. die unzureichende personelle Ausstattung bei Planungs-, Genehmigungs- und Bewilligungsbehörden gehört, eine rasch überalternde oder – wie im IT-Bereich – unzulängliche Infrastruktur sowie die Wettbewerbsauswirkungen der amerikanischen Steuerreform, die Deutschland im Vergleich mit den USA wieder zu einem Hochsteuerland gemacht hat. Die von den USA angekündigte Einführung von

Importzöllen auf europäische Produkte würde den deutschen Export ebenso treffen wie der bevorstehende Brexit. Hinzu kommt, dass der Euro in Folge von Wechselkursverschiebungen gegenüber 19 wichtigen Handelspartnern, darunter die USA, seit September 2017 um rd. 1,3 % stärker geworden ist.

Die jüngsten Zahlen zur Inflationsentwicklung in den USA und die im Zuge des Brexits zu erwartende Neujustage der EU-Wirtschaftspolitik, die voraussichtlich mit einer Schwächung der stabilitätsorientierten deutschen Position einhergehen wird, geben den Experten ebenfalls Anlass zu Bedenken. Bridgewater, der mit 160 Milliarden verwalteten US-Dollar größte Hedgefonds der Welt, wettet seit Jahresbeginn auf eine Baisse der europäischen Aktienmärkte und begründet diesen Schritt u.a. mit der Erwartung, dass Aktienkurse und Wirtschaftskonjunktur im Euroraum ihren Zenit erreicht bzw. bereits überschritten haben.

Bau- und Wohnungswirtschaft

Insgesamt machten die Bauinvestitionen in 2017 rd. 10 % des deutschen Bruttoinlandsproduktes aus. Sie lagen um 2,6 % höher als im Vorjahr, wobei sich der Zuwachs gegenüber dem Plus von 2,7 % in 2016 leicht abgeschwächt hat. Der Wohnungsbau legte mit 3,1 % am stärksten zu, gefolgt vom öffentlichen Hoch- und Tiefbau mit einem Zuwachs von 2,7 %, dem Bereich Nichtwohnbauten mit +1,8 % und dem gewerblichen Bau mit +1,4 %. Die für Neubau und Bestandsmodernisierung im Wohnungsbau insgesamt aufgewendeten Mittel beliefen sich auf rd. 197 Milliarden €. Offenbar scheint die hohe Kapazitätsauslastung das Wachstum derzeit zu bremsen. Für das letzte Quartal 2017 war in der Tat sogar ein negativer Trend (-1,0 %) zu verzeichnen.

Nach dem vorläufigen Ergebnis des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der in 2017 erteilten Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um rd. 7,3 % auf 348.128 Einheiten, was teilweise auf Vorzieheffekte in 2016 zurückzuführen ist, die mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung im Zusammenhang standen. Von 172.630 genehmigten Wohnungen im Geschosswohnungsbau entfallen etwa 94.000 Einheiten auf den Mietwohnungsbau.

Verlässliche Zahlen für die Baufertigstellungen in 2017 liegen noch nicht vor. Der GdW schätzt ihre Zahl auf rd. 319.000 Einheiten und unterstellt einen Zuwachs von 15 % gegenüber dem Vorjahr. Obwohl die Wohnungsfertigstellungen damit seit 2011 kontinuierlich angestiegen sind, reichen sie bei weitem nicht aus, um den prognostizierten Bedarf von bundesweit etwa 400.000 neuen Einheiten pro Jahr (davon allein in NRW rd. 80.000 Einheiten) für den Zeitraum von 2015 bis 2020 zu decken. Folgt man der Prognose des GdW von rd. 326.000 fertiggestellten Wohneinheiten in 2018, müssten davon nach Einschätzung seiner Experten rd. 140.000 Einheiten auf das preisgünstige und öffentlich geförderte Mietwohnungssegment entfallen, um der Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum gerecht zu werden, die auch, aber nicht nur wegen der Migration nach Deutschland kontinuierlich hoch bleibt.

Ein Problem für die Herstellung von günstigem Wohnraum bleibt die Entwicklung der Baupreise (+3 % in 2017) sowie der Baulandpreise (+12 % im ersten Halbjahr 2017).

Nach dem im Februar 2018 veröffentlichten Monatsbericht der Bundesbank bestehen in den sieben Großstädten Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart mittlerweile erhebliche Preisübertreibungen von rd. 35 % bei den Immobilien. Die Immobilienpreise legten hier in 2017 um rd. 9 % zu. Gleichzeitig sind insbesondere die Neuvertragsmieten in den sieben Großstädten im abgelaufenen Geschäftsjahr um bis zu 9,25 % nach oben geschossen.

Mietwohnungsmarkt NRW

Verlässliche statistische Aussagen des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) oder der zuständigen Ministerien über das abgelaufene Geschäftsjahr liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht oder nur eingeschränkt vor, so dass die Zahlen des Jahres 2016 als Referenzgröße dienen bzw. entsprechend den Trends extrapoliert werden müssen.

Die derzeitige Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW geht für den Zehnjahreszeitraum von 2014 bis 2023 davon aus, dass die Bevölkerung von 17,57 Mio. auf 17,73 Mio. Menschen anwachsen wird. Für Ende 2017 wird ein Bevölkerungsstand von 17,7 Mio. Menschen unterstellt, der wesentlich durch die Migration der letzten drei Jahre mitbeeinflusst ist.

Der Wohnungsbestand in NRW ist bis Ende 2016 gegenüber dem Vorjahr von 8,89 Mio. auf rd. 8,93 Mio. Einheiten gestiegen. Davon entfallen rd. 4,9 Mio. Einheiten auf den Geschosswohnungsbau. Der Gesamtbestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen hat in NRW in 2016 um rd. 2,0 % oder 9.343 Einheiten weiter abgenommen (Vorjahr: -2,5 %) und lag am Jahresende bei 467.356 Einheiten (2015: 476.699 Einheiten). Zum Vergleich: Im Jahr 2002 waren noch rd. 940.000 Mietwohnungen in NRW preisgebunden.

Etwa ein Viertel des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (114.349 Einheiten) befand sich Ende 2016 in der Nachwirkungsfrist und wird bis 2025 aus der Bindung fallen. Bei diesen Wohnungen wurde die öffentliche Bindung durch vorzeitige Mittelrückzahlung abgelöst. Ihr Anteil hat in 2016 um 9,8 % stark zugenommen und konnte durch die Förderung des preisgebundenen Neubaus oder den Ankauf von Bindungen nicht kompensiert werden. Die bezugsfertigen Zugänge beliefen sich in 2016 auf 3.502 Einheiten, hinzu kommen Bestandskorrekturen (Bestandserwerbe, Nachmeldungen etc.) in Höhe von 2.163 Einheiten.

Wegen des nach wie vor extrem niedrigen Zinsniveaus im Euroraum lassen sich künftige vorzeitige Mittelablösungen nicht realistisch vorausberechnen. Die derzeitigen Modellrechnungen beziehen diesen variablen Anteil daher nicht mit ein. Gleichwohl ist bereits ohne diesen Anteil von einem Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in NRW insgesamt um rd. 34 % auszugehen.

Die im ersten Halbjahr 2017 erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden weisen für Nordrhein-Westfalen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres einen Rückgang von 16,7 % auf 26.156 Einheiten aus (I. Halbjahr 2016: 31.413 Einheiten). In Köln betrug der Rückgang 36,6 % auf nur noch 1.359 Einheiten (I. Halbjahr 2016: 2.142 Einheiten).

Aktuelle Auswertungen für die Baufertigstellungen 2017 und zur Wohnfläche je Einwohner liegen nicht vor. Man geht davon aus, dass sich die Wohnfläche je Einwohner in etwa auf dem Niveau der Vorjahre (rd. 45 m²) bewegt.

Mietwohnungsmarkt Köln

Am 31.12.2017 lebten in Köln 1.084.795 Menschen (Vorjahr: 1.081.701). Damit blieb Köln die viertgrößte Stadt in Deutschland. 38,2 % der Kölner Bevölkerung haben einen Migrationshintergrund, das sind 414.789 (Vorjahr: 408.860) Einwohner, darunter 209.520 (Vorjahr: 208.403) Ausländer. 371.932 Kölner waren katholisch, 162.636 evangelisch, zusammen also etwas weniger als die Hälfte der Kölner Bevölkerung.

Bei ihrer Fortschreibung für das Kooperative Baulandmodell rechnet die Stadtverwaltung mit einem Bevölkerungsanstieg auf bis zu 1,18 Mio. Einwohner in etwa 626.400 Haushalten (2017: 561.071) bis zum Jahr 2040, was erhebliche Auswirkungen auf den Kölner Wohnungsmarkt haben wird. Bereits für den Zeitraum bis 2020 bedeutet dies einen geschätzten Wohnungsmehrbedarf von über 20.000 Wohneinheiten, bis 2029 von rd. 52.000 Wohnungen. Tatsächlich stieg die Zahl der Wohnungen im Kölner Stadtgebiet von 2015 bis 2016 per Saldo um 1.982 Einheiten auf 555.786 an. Rund 82 % des Kölner Wohnungsbestandes befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner lag mit 37,39 m² deutlich unter dem Landesdurchschnitt und war auch niedriger als alle Durchschnittswerte seit dem Jahr 2010. Dabei zeigt sich eine deutliche Spreizung innerhalb Kölns, mit einem Minimalwert von 33,52 m² je Person in Köln-Kalk und 42,92 m² je Person in Köln-Lindenthal. 16,5 % des Wohnungsbestandes entfallen auf 1- und 2-Raum-Wohnungen, 60,3 % auf 3- und 4-Raum-Wohnungen und 23,2 % auf Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen, wobei die Küche jeweils mitgezählt wird.

Der rasant zunehmende Nachfragedruck am Kölner Wohnungsmarkt spiegelt sich in der Entwicklung der Baulandpreise wider. Von 2000 bis 2017 stieg der Verkaufspreis bei den Baugrundstücken in mittlerer Lage für Ein- und Zweifamilienhäuser von 256 €/m² auf rd. 500 €/m² und für Mehrfamilienhäuser sogar von 240 €/m² auf rd. 600 €/m².

Während 2016 in Köln 3.767 Baugenehmigungen erteilt wurden (2015: 3.333), sanken die Baufertigstellungen um 1.570 auf 2.387 Einheiten (2015: 3.957). Im Bauüberhang befanden sich 7.172 Wohnungen (2015: 5.958). Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtbestand hat in 2016 gegenüber dem Vorjahr leicht von 37.464 auf 37.608 Einheiten zugenommen und beträgt unverändert 6,8 % des Gesamtwohnungsbestandes. In 2005 waren noch 10,2 % des Kölner Wohnungsbestandes (53.951 Einheiten) preisgebunden.

Bei deutlich zurückgehenden Umzügen innerhalb Kölns – mit 72.144 Umzügen der tiefste Stand seit über 20 Jahren – stiegen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen in Köln von 12,18 €/m² in 2016 auf 12,85 €/m² in 2017. Das entspricht einer Erhöhung um rd. 5,5 %. Hingegen sanken die Angebotsmieten bei der Weitervermietung im Bestand von 10,21 €/m² in 2016 auf 10,04 €/m² in 2017 und liegen damit noch unter den entsprechenden durchschnittlichen Angebotsmieten des Jahres 2015 mit 10,11 €/m² Wohnfläche. Für die Nettokaltmieten nach dem Kölner Mietspiegel ergeben sich folgende Vergleichswerte, wobei eine Wohnung mit rd. 80 m² in mittlerer Lage und mittlerer Ausstattung im freifinanzierten Segment zugrunde gelegt und dem Ausgangswert des Jahres 2000 gegenübergestellt wurde:

fähiger Wohnfläche nunmehr 1.950 € bei einem 25%igen Tilgungsnachlass.

Dass Mieter einen immer größeren Teil ihres verfügbaren Monatseinkommens für die Miete ausgeben müssen, betrifft inzwischen längst auch die Bezieher mittlerer Arbeitseinkommen. Für die ASG bleiben deshalb der Neubau und die Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum zentrale Handlungsfelder:

- ▶ Unser Bestand an Seniorenwohnungen verbleibt zum größten Teil langfristig in der öffentlichen Bindung.
- ▶ Die ASG engagiert sich aktiv bei der Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen, die einer sozialen Betreuung bedürfen oder deren Zugang zu Wohnraum stark eingeschränkt ist. Wir haben in den letzten Jahren neben Wohnangeboten für demenziell erkrankte Menschen in enger Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Köln und Region und der Diakonie Michaelshoven verschiedene Wohnprojekte für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Frauen mit häuslichen Gewalterfahrungen oder ehemals obdachlose Menschen realisiert, denen auf diese Weise der Übergang in die Selbstständigkeit und die Rückkehr in eine eigene Wohnung ermöglicht wird.

Baualterklasse	im Jahr 2000 €/m²	im Jahr 2010 €/m²	im Jahr 2007 €/m²	Zuwachs ab 2000
bis 1960	5,34	6,50	7,25	35,8 %
von 1961 – 1975	6,14	7,10	7,70	25,4 %
von 1976 – 1989	6,39	7,45	8,40	31,5 %
von 1990 – 2004	8,57	8,80	9,40	9,7 %
ab 2005	k.A.	9,00	9,90	k.A.

Quelle: Statistisches Jahrbuch 2017 der Stadt Köln

Die Bewilligungsmieten im öffentlich geförderten Wohnungsneubau wurden von der neuen Landesregierung für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster von 6,25 €/m² auf 6,80 €/m² für die Einkommensgruppe A und von 7,15 €/m² auf 7,60 €/m² für die Einkommensgruppe B angehoben. In der Einkommensgruppe A beträgt die Darlehensförderung je Quadratmeter förder-

- ▶ Daneben bleibt wie bisher das Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit.
- ▶ Im Rahmen unserer weiter ausgeweiteten Projektentwicklung und Neubautätigkeit setzen wir konsequent auf die Einbeziehung öffentlicher Förderung und sozialer Komponenten.

Geschäftstätigkeit

Bewirtschaftung von eigenen Mietobjekten

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

2017	2016	
1.706	1.706	Mietwohnungen
26	23	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
382	369	Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Garagen und der Einstellplätze in Tiefgaragen beläuft sich auf 280 Einheiten; bei den übrigen Stellplätzen handelt es sich um oberirdisch vermietete Einheiten.

Die 1.706 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2017 wie folgt:

- 115** Sozialwohnungen
- 665** Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)
- 926** freifinanzierte Wohnungen

Die bewirtschaftete Wohnfläche betrug 99.716 m² (Vorjahr: 99.613 m²), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 105.900 m² (Vorjahr: 104.831 m²). Die Wohn- und Nutzfläche umfasst Gemeinschafts- und Sozialräume sowie die in den Wohnanlagen befindlichen Büros der Hausmeister und des Sozialmanagements.



Begrüntes Dach im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region

Verwaltung von Immobilien Dritter

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

2017	2016	Vermögen verbundener Unternehmen
19	19	Mietwohnungen
2	2	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
19	35	Garagen und Stellplätze

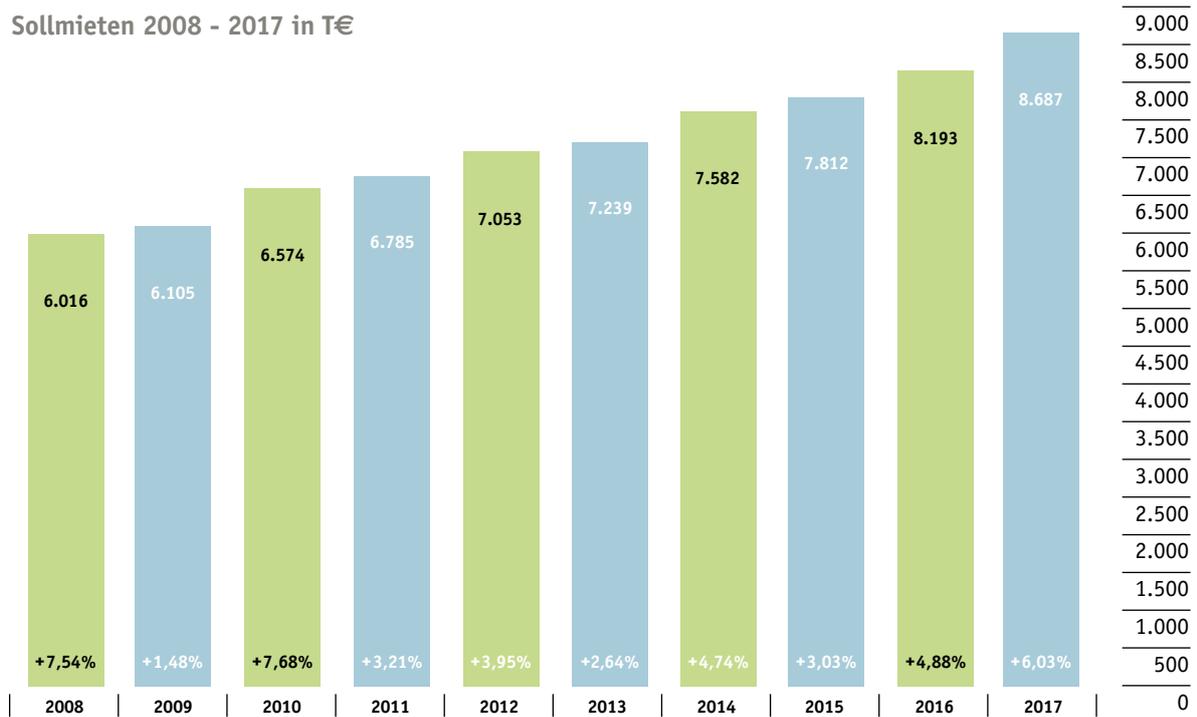
2017	2016	Vermögen der Ev. Kirche und ihr nahestehender Institutionen in Köln und Region
176	178	Mietwohnungen
2	7	Pfarr- und Küsterwohnungen
1	6	Kirchen
4	9	Gemeindezentren
27	32	Sonstige Einheiten (Alten-tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugendheim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
120	122	Garagen und Stellplätze
0	1	Unbebautes Grundstück

2017	2016	Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen
808	762	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
67	40	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
1.271	831	Garagen und Stellplätze

Die Bestandsveränderungen beim verwalteten „Vermögen der Ev. Kirche und ihr nahestehender Institutionen in Köln und Region“ sind im Wesentlichen durch die Aufgabe der Verwaltung für eine Kirchengemeinde bedingt.

Im Bereich „Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen“ umfasst die Eigentumsverwaltung nach dem planmäßigen Rückzug aus diesem Geschäftsfeld ab dem 01.01.2015 lediglich noch 17 Eigentumswohnungen und 14 Tiefgaragen-einstellplätze aus einer früheren Bauträgermaßnahme der ASG in Lindlar.

Sollmieten 2008 - 2017 in T€



Verkauf und Ankauf von Mietwohnungen

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2017 standen 6 Eigentumswohnungen und 2 Stellplätze in Köln-Ostheim, Köln-Longerich und Köln-Weiden zum Verkauf. In 2017 wurden hiervon eine Eigentumswohnung sowie ein Tiefgarageneinstellplatz in Köln-Weiden veräußert.

Anlagevermögen:

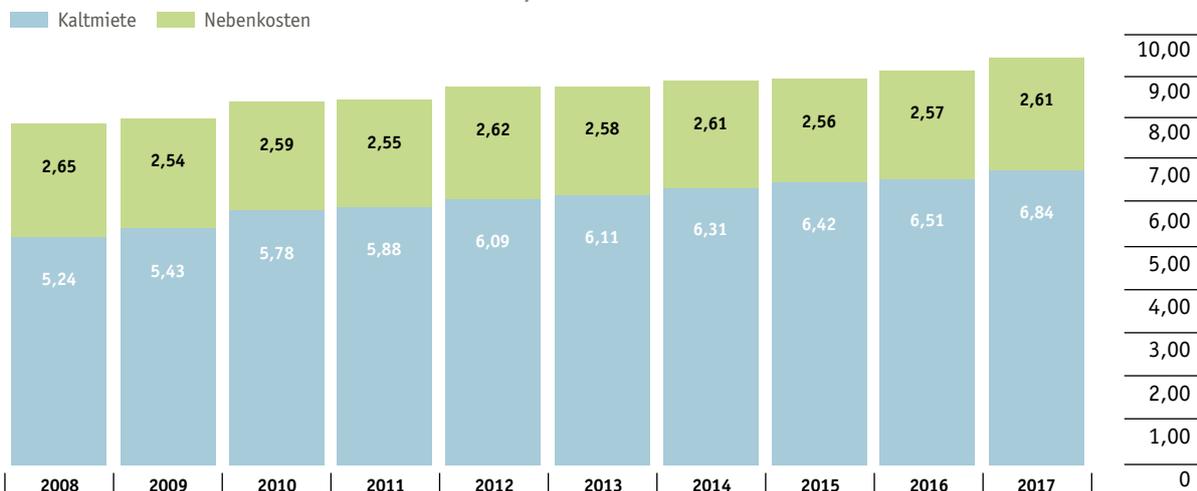
In 2017 ist kein Verkauf aus dem Anlagevermögen erfolgt.

Mit Wirkung zum 01.10.2017 wurde ein ehemaliges Pfarrhaus mit zwei Garagen in Köln-Neubrück erworben und umgebaut. In den Räumlichkeiten ist eine soziale Einrichtung der Familienhilfe angesiedelt, die von der Diakonie Michaelshoven betrieben wird.

Umsatz- und Nachfrageentwicklung

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2017 um rd. 827 T€ (Vorjahr: +597 T€) gestiegen. Dabei haben die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rd. 637 T€ und die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um rd. 17 T€ zugelegt.

Kaltmiete und Nebenkosten 2008 - 2017 in €/m² Wohn- und Nutzfläche monatlich



Während die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung um rd. 52 T€ abnahmen, war bei den Umsätzen im Bereich der Baubetreuung ein Zuwachs von rd. 52 T€ zu verzeichnen. Die Umsätze aus sonstiger Betreuungstätigkeit haben um rd. 17 T€ zugelegt. Zu berücksichtigen ist, dass die unter Bestandsveränderungen ausgewiesenen, noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen um rd. 71 T€ zurückgegangen sind. Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind in Höhe von 170 T€ angefallen (Veränderung gegenüber dem Vorjahr damit +170 T€). Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ergab sich eine geringe Ertragssteigerung von rd. 3 T€.

Die Erhöhung der Sollmieten bei den Mietwohnungen von rd. 497 T€ (ohne Erlösschmälerungen) ergibt sich im Wesentlichen durch Mietanpassungen nach § 558 BGB (103 T€), durch Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung (24 T€), durch Ankauf und Neubezug (36 T€), durch Anhebung der Pauschalen bei der Berechnung der Kostenmiete nach der Zweiten Berechnungsverordnung (25 T€), durch die ganzjährige Auswirkung von Mietänderungen aus 2016 (291 T€) und Sonstiges (18 T€).

Der durchschnittliche Mietpreis je m² Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr 2017 bereinigt um den Bereich „Sozialmanagement“ gegenüber dem Vorjahr von 6,75 €/m² um 0,40 €/m² auf 7,15 €/m² (+5,9 %) erhöht.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen auf Sollmieten in Höhe von 85 T€ (Vorjahr: 138 T€) ausgewiesen werden, davon rd. 69 T€ (Vorjahr: 111 T€) für Mietwohnungen, die sich wie folgt aufgliedern:

2017	2016	
40 T€	87 T€	Sanierung / Modernisierung / Neubau
11 T€	4 T€	Unzureichende Einkommensverhältnisse
5 T€	9 T€	Fehlende Erben / Vermögenslosigkeit
6 T€	1 T€	Wohnungstausch
2 T€	4 T€	Lage der Wohnung
3 T€	1 T€	Ausstattung der Wohnung
0 T€	5 T€	Miethöhe / Preis der Wohnung
2 T€	0 T€	Verkauf

Die Verminderung um rd. 42 T€ gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich bedingt durch den Wegfall der im Vorjahr bei der Vermarktung eines Neubauobjektes entstandenen Mietausfälle.

Regelmäßig werden Wohnungen an die Gesellschaft zurückgegeben, die vor der Weitervermietung durch zum Teil umfangreiche Renovierungsarbeiten in einen vermietbaren Zustand versetzt werden müssen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungen, die nach längerer Mietdauer oder überhaupt zum ersten Mal nach dem Erstbezug wieder zur Neuvermietung anstehen.

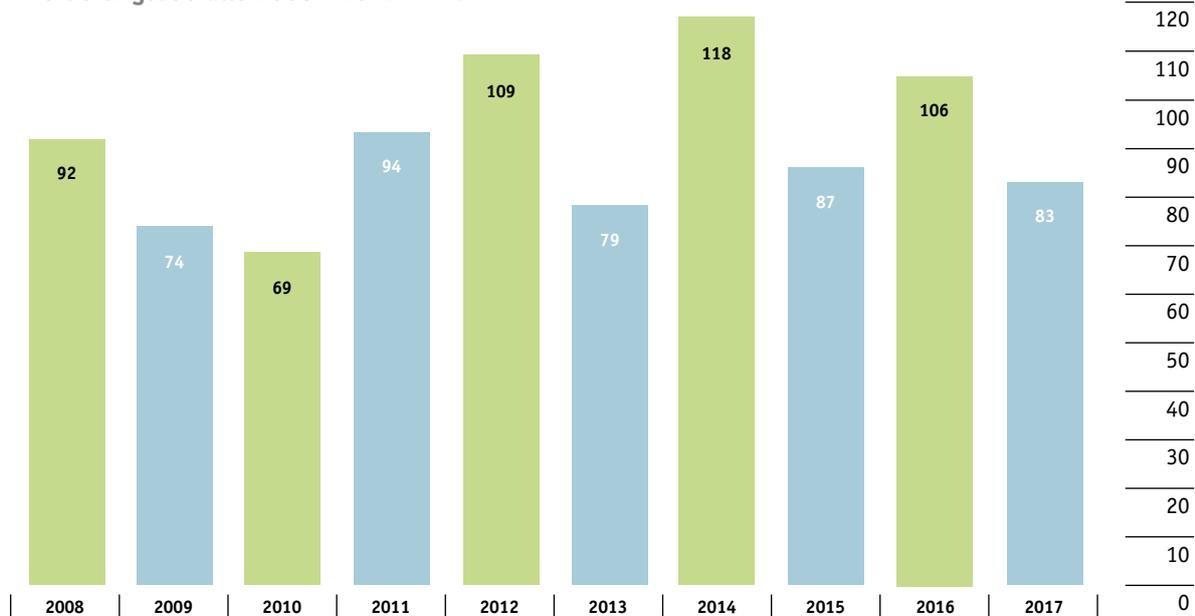
In 2017 standen 7 (Vorjahr: 18) Wohnungen länger als 3 Monate leer. Zum 31.12.2017 standen 4 Wohnungen (Vorjahr: 1 Wohnung) länger als 3 Monate leer, davon zwei in Folge unklarer Erbschaftsverhältnisse nach dem Tod des Mieters und zwei wegen einer anstehenden Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme.

Bei den Abschreibungen auf Forderungen an Mieter ist eine Verminderung um rd. 22,4 T€ von 106 T€ auf 83 T€ zu verzeichnen. Die Einzelwertberichtigungen konnten um rd. 20 T€ reduziert werden. Die Pauschalwertberichtigung konnte um 32 T€ von 76 T€ auf 44 T€ reduziert werden.



Baumkletterer, Grube & Räther GmbH

Forderungsausfälle 2008 - 2017 in T€



Vermietungssituation

Um den im laufenden Geschäftsjahr entstandenen Vermietungsaufwand periodengerecht zu erfassen, werden die im Laufe des Geschäftsjahres bearbeiteten Kündigungen den entsprechenden Vermietungsvorgängen gegenübergestellt.

Die Zahl der Kündigungen im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich auf 159 (Vorjahr: 158). Trotz vergleichbarer Anzahl hat sich ihre Zusammensetzung deutlich verändert. Nur noch in 109 Fällen haben die Mieter selbst gekündigt (Vorjahr: 128 Kündigungen von Mietern). Die Zahl der mieterseitigen Kündigungen ist damit gegenüber dem Vorjahr nochmals um rd. 14,8 % (Vorjahr: -18,5 %) zurückgegangen.

Erheblich zugenommen hat demgegenüber die Zahl der von der ASG ausgesprochenen fristlosen Kündigungen auf insgesamt 50 (Vorjahr: 30), was einer Zunahme um rd. 67 % entspricht. Betroffen waren insgesamt 46 Mietverhältnisse:

- ▶ In 12 Fällen (Vorjahr: 7) musste Zahlungs- und Räumungsklage erhoben werden.
- ▶ In 28 Fällen (Vorjahr: 24) wurde eine Zahlungsvereinbarung getroffen.

- ▶ In 6 Fällen haben die Mieter ihre Wohnung nach der fristlosen Kündigung zurückgegeben. In zwei Fällen wurden Wohnungen zwangsgeräumt, die bereits in 2016 fristlos gekündigt worden waren. Dem steht eine Zwangsräumung in 2016 gegenüber, die einen Klagefall aus dem Vorjahr betraf. Ansonsten musste kein Mieter seinen Wohnraum wegen eines Zahlungsrückstandes zurückgeben.
- ▶ In keinem Fall wurde eine Wohnung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit durch die Stadt Köln beschlagnahmt.

Die Kündigungsquote ist 2017 insgesamt, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1.706 Einheiten am Bilanzstichtag, mit 9,3 % (Vorjahr: 9,3 %) unverändert geblieben.

Die unterjährige Vermietungsquote betrug – bezogen auf den Wohnungsbestand am Bilanzstichtag – bei 111 (Vorjahr: 169) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen in 2017 rd. 6,5 % (Vorjahr: 9,9 %). Hierbei wird das Datum der Vertragsschreibung, nicht das Datum des Mietvertragsbeginns, zugrunde gelegt. Wie zu erwarten, liegt die Vermietungsquote deutlich unter der Kündigungsquote, weil es gelungen ist, den meisten Mietern nach der fristlosen Kündigung ihren Wohnraum zu erhalten. Die Vergleichszahlen des Vorjahres sind durch die Erstvermietung des Neubauprojektes „Andreaskirchplatz“ in Brühl-Vochem mit 30 Wohneinheiten beeinflusst. Ohne diesen Effekt hätte die Vermietungsquote im Vorjahr 8,1 % betragen.

Die Fluktuationsquote im engeren Sinne betrug rd. 7,7 % (Vorjahr: 8,4 % ohne Erstvermietung Brühl-Vochem). Wir ermitteln diese Quote anhand der Neuverträge vom 01.01. bis 31.12. eines Geschäftsjahres zuzüglich der Mietverhältnisse mit Vertragsende vor dem 31.12., bei denen bis zum Bilanzstichtag keine Weitervermietung erfolgt ist.

Der Leerstand betrug am Bilanzstichtag wie im Vorjahr 9 Einheiten und lag damit erneut bei 0,53 % des Bestandes. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Leerstandsquote 0,96 % (Vorjahr: 1,40 %). Bereinigt man die Leerstandsquote um den gewollten Leerstand in Folge von Verkaufsabsichten oder Bestandsmodernisierungen, verbleibt für das Geschäftsjahr 2017 eine durchschnittliche Leerstandsquote von 0,84 % gegenüber 1,11 % im Vorjahr. Dieser Wert lässt sich angesichts der besonderen Charakteristik unseres Wohnungsbestandes kaum noch unterbieten.

Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Veränderung der Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen etc.) liegen bezogen auf die Sollmieten und abgerechneten Umlagen und bereinigt um den Bereich „Sozialmanagement“ bei 1,59 % (2016: 2,28 %) oder um 0,69 %-Punkte unter dem Vorjahreswert (2016: -0,06 %-Punkte). Das Ziel, die Mietausfälle langfristig unter 3,00 % der Sollmieten und abgerechneten Umlagen zu halten, wurde damit erneut deutlich erreicht.



Baulückenschließung Berrenrather Straße

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden rd. 3.321 T€ (Vorjahr: 5.473 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 3.219 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, und zwar im Wesentlichen auf folgende Projekte:

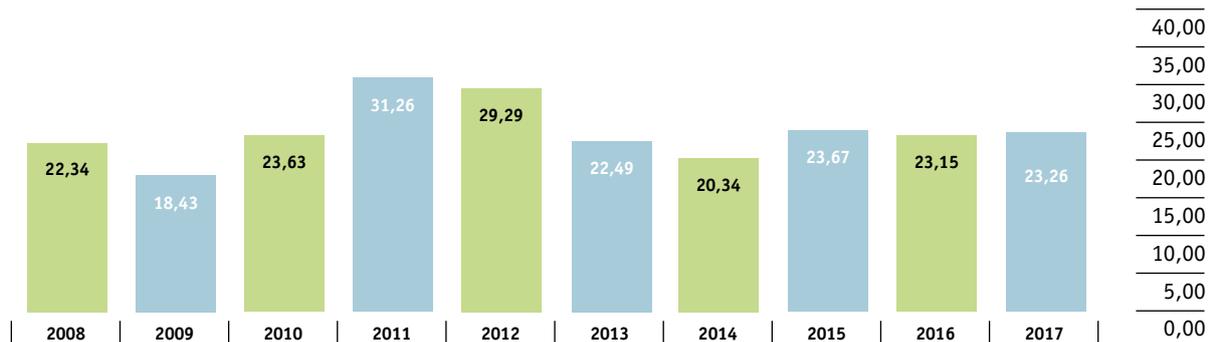
- 1.383 T€** Ankauf und Ausbau „Wuppertaler Straße 21a“, Köln-Mülheim
- 1.073 T€** Neubau „Andreaskirchplatz 2-16 / Hauptstr. 11“, Brühl-Vochem, I. und II. Bauabschnitt
- 421 T€** Ankauf und Umbau „Europaring 31“, Köln-Neubrück
- 144 T€** Bauvorbereitungskosten „Lebensbaumweg“, Köln-Heimersdorf
- 100 T€** Bauvorbereitungskosten Aufstockung „Leimbachweg“, Köln-Dünnwald
- 54 T€** Bauvorbereitungskosten „Hauptstr. 10“, Rösrath
- 44 T€** Übriges

In 2018 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 4.637 T€ (Vorjahr: 4.348 T€) investiert werden. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- 2.142 T€** Ankauf von Immobilien für Wohngruppenprojekte
- 1.140 T€** „Lebensbaumweg“, Köln-Heimersdorf
- 770 T€** Kindertagesstätte „Hauptstr. 10“, Rösrath
- 350 T€** Wertverbesserung „Georg-Kaiser-Str. / Alfred-Döblin-Str.“, Köln-Bocklemünd
- 100 T€** Bauvorbereitungskosten diverser Objekte
- 75 T€** Umbau „Wuppertaler Straße 21a“, Köln-Mülheim
- 60 T€** Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte

Die Investitionen werden durch öffentliche Mittel, Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Kapitalmarktmittel sowie mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2008 - 2017 in €/m² Wohn- und Nutzfläche



Grundstücksgeschäfte

In 2017 sind keine Zugänge bei unbebauten Grundstücken zu verzeichnen.

Instandhaltung

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens, bestehend aus Aufwendungen für laufende Instandhaltung sowie Aufwendungen für periodische Großmaßnahmen, modernisierungsbegleitende Instandhaltung und eigene Verwaltungsleistungen abzüglich Versicherungsverstattungen und sonstige Kostenerstattungen, belief sich in 2017 auf 2.463 T€ (Vorjahr: 2.426 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 23,26 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2016: 23,15 €/m²). Die Instandhaltungskosten betragen unter Berücksichtigung von Kostenerstattungen und ohne Verwaltungskosten 1.999 T€ (Vorjahr: 1.978 T€) oder 18,88 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2016: 18,87 €/m²).

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung verbleiben weiterhin auf hohem Niveau. Sie werden unter Berücksichtigung der bereits erfolgten umfassenden Bestandsmodernisierungen im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung angepasst. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 dementsprechend ein Instandhaltungsbudget von rund 2.470 T€ (Vorjahr: 2.550 T€) ausgewiesen.

Betreuungstätigkeit

Der Betreuungsbereich schließt mit einem negativen Ergebnis von -119 T€ (Vorjahr: 172 T€) ab.

Wesentliche sonstige Vorgänge des Geschäftsjahres

In 2017 ist kein wesentlicher sonstiger Vorgang angefallen.



Evangelischer Kirchenverband Köln und Region

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	26,2%	21,9 %	22,2 %	23,2%	22,4%
Reinvestitionsquote	159,9%	271,9 %	360,4 %	181,9%	195,4%
Cashflow	3.150 T€	2.543 T€	1.965 T€	2.326 T€	2.190 T€
Verfügbarer Cashflow	895 T€	423 T€	188 T€	744 T€	500 T€
Dynamischer Verschuldungsgrad	20,0 Jahre	24,9 Jahre	30,4 Jahre	23,5 Jahre	24,8 Jahre
Zinsaufwand je m²/mtl. Wohn- und Nutzfläche	1,13 €	1,14 €	1,15 €	1,16 €	1,27 €

Ursächlich für die erheblich höhere Eigenkapitalquote in 2017 ist die im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführte Stammkapitalerhöhung um 3.863 T€ auf 10.368 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 63.149 T€ und einem Cashflow von 3.150 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 20,0 Jahre.

Die Bilanzsumme hat sich durch die Investitionstätigkeit im Anlagevermögen und deren Finanzierung um insgesamt 4.913 T€ oder 5,6 % auf 93.087 T€ erhöht (Vorjahr: 88.174 T€).

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt. Unter Berücksichtigung von Kostenvorlagen im Umlaufvermögen von 105 T€ ergibt sich ein Nettogeldvermögen von 2.649 T€.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzmittel von insgesamt 3.965 T€ wurden mit 3.715 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und mit 3.345 T€ aus der Finanzierungstätigkeit zur Verfügung gestellt. Die darüber hinaus nicht benötigten Finanzmittel von 3.095 T€ erhöhten den Finanzmittelbestand zum Ende des Jahres 2017. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält mit 3.863 T€ Einzahlungen auf die in 2017 durchgeführte Stammkapitalerhöhung.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2017 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2018 gesichert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 1.270 T€ (Vorjahr: 782 T€) erzielt. Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.463 T€ (Vorjahr: 2.426 T€) berücksichtigt, die dem Bestand zugutekommen und die zukünftige Vermietbarkeit sichern.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr ein positives Betriebsergebnis von 1.006 T€ (Vorjahr: 856 T€). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 150 T€ erhöht. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen um 441 T€. Im Bereich der Aufwendungen für die Betriebsleistung haben sich insbesondere die Abschreibungen um 98 T€, die Personalaufwendungen um 83 T€ und die anderen betrieblichen Aufwendungen um 40 T€ erhöht.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2017 mit einem Überschuss von 1.531 T€ (Vorjahr: 1.193 T€) ab. Die Ergebnisverbesserung gegenüber 2016 um 338 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Sollmieten (ohne Mietnenerträge aus der Seniorenbetreuung) um 547 T€, während sich die Abschreibungen um rd. 98 T€ erhöht haben.

Der Bereich „Sozialmanagement“ wird seit dem Geschäftsjahr 2014 separat ausgewiesen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis für 2017 stellt sich deshalb um 119 T€ (2016: um 125 T€) positiver dar als in den Vorjahren.



Neues Gemeindezentrum an der Markuskirche der Evangelischen Kirchengemeinde Porz

Der für das Geschäftsjahr 2017 erstmals gebildete Bereich „Sonstige betriebliche Tätigkeit“, der aus Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Spenden gespeist wird, wies einen geringen Verlust von -2 T€ aus.

Im Bereich „Vertrieb von Eigentumswohnungen“ ergab sich 2017 ein Überschuss von 133 T€ aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung nebst zugehörigem Stellplatz.

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2017 mit einem Fehlbetrag von -418 T€ (Vorjahr: -346 T€) ab. Hierbei ist zu beachten, dass als „andere aktivierte Eigenleistungen“ lediglich die aktivierungspflichtigen eigenen Architektenleistungen angesetzt sind.

Der Betreuungsbereich schließt zwar mit einem negativen Ergebnis von -119 T€ (Vorjahr: 172 T€) ab, liefert aber einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und wird sich durch die bereits erfolgte Übernahme weiterer Verwaltungen zukünftig positiv gestalten.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist mit 102 T€ positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 168 T€ verbessert.

In 2017 wurde ein Verlust von 132 T€ von der Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) übernommen, während im Geschäftsjahr 2016 ein Gewinn von 9 T€ vereinnahmt werden konnte. Nach Abschluss der Baumaßnahme Berrenrather Straße im Jahre 2019 ist für die Tochtergesellschaft GuR nach dem vorgelegten Wirtschaftsplan mit einem positiven Ergebnis in Höhe von rd. 58 T€ zu rechnen.

Kennzahlen

	2017	2016	2015	2014	2013
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,5%	0,5%	1,4%	0,9%	1,4%
bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	5,2%	4,1%	1,8%	4,8%	3,9%
Mietausfälle	1,59%	2,28%	2,34%	2,94%	2,47%

Die durchschnittliche Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2017 betrug 0,96 % nach 1,40 % im Vorjahr.

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Es besteht ein geeignetes internes Überwachungssystem mit Risikomanagement im Sinne des KonTraG für die Tätigkeitsfelder der Gesellschaft. Unternehmensaufbau und -richtlinien, definierte Arbeitsbereiche sowie Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse liegen in Form eines Organisationshandbuches vor. Ein Compliance-Beauftragter für die Gesellschaft wurde in 2016 benannt. Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss der Gesellschaft werden über den Fortgang der Geschäfte und bestehende Risiken in sieben Sitzungen pro Geschäftsjahr sowie an Hand der regelmäßig erstellten Quartals- und Risikoberichte informiert. Dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft liegt eine risikoorientierte Prüfungsplanung zugrunde, deren Ergebnisse in den mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates abgestimmten mehrjährigen Prüfungsplan für die Interne Revision einfließen. Da die Gesellschaft auf Grund ihrer Größe keine Mitarbeiter für die Wahrnehmung der Revisionsfunktion freistellen kann, wird diese durch externe Prüfer wahrgenommen.

Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt. Das Online-Unternehmenshandbuch beinhaltet eine Dokumentation der Ablauf- und Aufbauorganisation und der internen Richtlinien der Gesellschaft und wird kontinuierlich angepasst bzw. ergänzt. Im Rahmen des laufenden Risikomanagements und Controllings werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern. Mit Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan verfügt die Gesellschaft über etablierte Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die darauf gerichtet sind, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Die dabei eingesetzten EDV-gestützten Planungstools wurden in 2017 nochmals erweitert, um dem Unternehmenswachstum der vergangenen Jahre Rechnung zu tragen. Fehlentwicklungen und Chancen können so rechtzeitig erkannt und in unterschiedlichen Szenarien kurzfristig abgebildet werden. In 2016 wurde die mittel- und langfristige strategische Planung der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2025 unter dem programmatischen

Oberbegriff „Vision 2025“ in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat grundlegend überarbeitet und mit seiner Zustimmung nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert.

Im Bereich des laufenden Controllings werden die Instrumente zur Überwachung der operativen Tätigkeitsfelder Vermietung, Mietinkasso, laufende Instandhaltung und Bautätigkeit kontinuierlich auf ihre Aussagekraft hin überprüft und bei Bedarf angepasst. Da die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes eine zentrale Aufgabe der Gesellschaft ist, kommt den Entwicklungen und Risiken in diesen Bereichen besondere Bedeutung zu. Im Berichtszeitraum bestand wie in den Vorjahren eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Zugleich nahm die Fluktuation im abgelaufenen Geschäftsjahr auf deutlich unterhalb des Niveaus ab, wie es für das von der Gesellschaft bediente Marktsegment in der Vergangenheit kennzeichnend war. Für das Jahr 2018 wird eine Veränderung beim Nachfrageverhalten insoweit erwartet, als viele Haushalte angesichts der hohen Marktmieten einen Umzug offenbar aufschieben und sich die Nachfrage damit stärker auf einen Personenkreis verlagert, der noch nicht mit Wohnraum versorgt ist oder nicht über eigenes Erwerbseinkommen verfügt.

Nach wie vor bereiten in einigen Objekten die in der Zeit der Belegungsbindung entstandenen Mieterstrukturen einen erhöhten Aufwand bei der Wohnungsbewirtschaftung und -betreuung. Die Gesellschaft achtet bei der Erfüllung ihres Auftrags in verantwortlicher Abwägung sozialer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte darauf, dass die Mieterzufriedenheit gestärkt, die Vermietungssituation insgesamt optimiert und Verluste aus der Bewirtschaftung reduziert werden.

Die Mietausfälle sind von 2,28 % in 2016 um 0,69 %-Punkte auf 1,59 % gesunken. Sie verbleiben wie im Vorjahr deutlich unterhalb der Interventionsschwelle von 3,0 %. Für 2018 wird weiterhin mit einem Verbleib der Mietausfälle unter 3,0 % gerechnet.

Auch zukünftig wird die Ertragslage der Gesellschaft durch mietrechtliche Vorgaben und die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes beeinflusst bleiben. Im Sinne einer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik sind Investitionen in die Substanzerhaltung, die Verbesserung und die Erweiterung des Wohnungsbestandes zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität des Unternehmens unverzichtbar. Die Gesellschaft wird deshalb alle baulichen Maßnahmen im Bestand chancen- und

risikobewusst prüfen und wendet sich in ihrer geschäftspolitischen Ausrichtung verstärkt dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau oder dem Ankauf von Beständen zu, die zum Unternehmensprofil passen.

Derzeit sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden könnten, angesichts des vorhandenen Instrumentariums zur Risikovorsorge und im Kontext der „Vision 2025“ auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Zur Sicherstellung einer qualifizierten immobilienwirtschaftlichen Verwaltung wird die Gesellschaft in 2018 von dem ERP-System GES der Aareon AG auf das Nachfolgeprodukt Wodis Sigma migrieren. Die Entscheidung für das Nachfolgesystem wurde in einem moderierten Auswahlverfahren getroffen.

Chancen der künftigen Entwicklung

In der Vergangenheit haben wir im Rahmen unseres Portfoliomanagements regelmäßig geprüft, ob Wohnungsbestände, die nicht ins Portfolio der Gesellschaft passen, veräußert und die daraus erzielten liquiden Mittel gezielt für Bestands- und Modernisierungsmaßnahmen oder für den Ankauf weiterer Bestände eingesetzt werden könnten. Die auf Nachhaltigkeit zielende Bestandsentwicklung der vergangenen Jahre und die Veränderung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben diese geschäftspolitische Ausrichtung abgelöst. Jetzt stehen der Neubau, die Bestands-erweiterung und die Portfolioarrondierung im Vordergrund. In diesem Kontext ist der Ausbau des kaufmännischen und technischen Portfoliomanagements Teil unserer „Vision 2025“ für die weitere Unternehmensentwicklung der ASG und ihrer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR).

Die steigende Wohnungsnachfrage am Regionalmarkt Köln und Region, der Wegfall von Belegungs- und Preisbindungen und die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Neubau haben Spielräume für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragssituation eröffnet. Diese Spielräume hat das Unternehmen im Rahmen seiner Portfoliopolitik im abgelaufenen Geschäftsjahr in angemessenem Umfang genutzt. Rund 46 % unseres Wohnungsbestandes werden auch in 2018 der Preisbindung unterliegen. In Erfüllung des Unternehmensauftrages und basierend auf den Erkenntnissen aus der Portfoliobetrachtung wird an ausgewählten Standorten zudem auch nach dem Auslauf von Belegungsbindungen erschwinglicher Wohnraum im freifinanzierten Segment vorgehalten, um die Wohnungsnachfrage einkommensschwächerer Haushalte angemessen zu befriedigen.

Der Jahresabschluss 2017 wurde auf Basis des Gewinnverwendungsvorschlages der Geschäftsführung erstellt, der einen Vortrag des Bilanzgewinns in Höhe von 1,8 Mio. € auf das nächste Geschäftsjahr sowie die Einstellung eines Teilbetrages von 46.489,59 € in die „Andere Gewinnrücklage“ empfiehlt.

Im Tochterunternehmen GuR wurden der Gartenpflegebetrieb und der von der ASG auf die GuR übergeleitete Bereich „Hausmeisterservice“ in 2017 wie geplant um das erste Segment eines Handwerkerpools ergänzt. Seit April 2017 führt die GuR im Gewerk „Elektro“ Auftragsarbeiten für die ASG aus. Dies entspricht den Vorgaben der „Vision 2025“, wonach das Dienstleistungsangebot der Tochtergesellschaft in den kommenden Jahren um immobilienbezogene Dienstleistungen erweitert werden soll, die wie bisher dem Bestand der ASG zugutekommen und auch von Dritten genutzt werden. Als nächste Maßnahme ist für 2018 der Aufbau eines Bereichs „Reinigungsservice“ – ebenfalls für den Immobilienbestand der ASG und der GuR – vorgesehen.

Zusätzlich wurde nach der Modernisierung des bestehenden hochwertigen Immobilienbestandes an der Berrenrather Straße in Köln-Sülz im abgelaufenen Geschäftsjahr die städtebauliche Entwicklung des im Besitz der Gesellschaft befindlichen Grundstücksareals vorangetrieben. In einem ersten Schritt erfolgt eine Baulückenschließung, die das bestehende bauliche Ensemble durch eine geschlossene straßenseitige Bebauung längs der Berrenrather Straße weiter aufwertet und eine ruhige Innenhofsituation herstellt. Der verbleibende, bislang unbebaute, zur Nikolausstraße hin gelegene Grundstücksteil bietet wegen seiner bevorzugten innerstädtischen Lage und aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in Köln exzellente Entwicklungsperspektiven.

Finanzinstrumente

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

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

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

Der Zinsmarkt wird – insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Zinsentwicklungen im Euro- und US-Dollarraum und ihrer Auswirkung auf die Baukreditzinsen – fortlaufend intensiv beobachtet.

Prognosebericht

Unternehmensentwicklung

Im Rahmen ihrer immobilienwirtschaftlichen Betreuungstätigkeit nimmt die Gesellschaft als 100%ige Tochter der Evangelischen Kirche in Köln und Region an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil.

Ein wesentlicher Anteil ihrer Tätigkeit entfällt auf die architektonische Betreuung des Umbaus oder der Neugestaltung von Sakralbauten, Gemeindezentren und Kindergärten für die Evangelische Kirche in Köln und Region. Hinzu kommen denkmalpflegerische Maßnahmen sowie der Neubau von Verwaltungsgebäuden unter dem Dach der Evangelischen Kirche. Zunehmend wird die Gesellschaft angesprochen, wenn Kirchengemeinden für die Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilien- und Grundstücksvermögens die Unterstützung eines Planers und Investors benötigen. Die Gesellschafter haben diesen wachsenden Anforderungen in 2017 durch eine Stammkapitalerhöhung entsprochen, die den Handlungsspielraum der Gesellschaft bedarfsgerecht erweitert.

Auch für die nächsten Jahre lassen die Auftrags-eingänge eine Fortsetzung der positiven Entwicklung erwarten. Wegen der hohen Nachfrage wurde der Unternehmensbereich Architektur personell verstärkt. Zukünftig soll er noch intensiver als bisher auch für eigene Projektmaßnahmen eingesetzt werden. Im Rahmen der strategischen Ausrichtung des Unternehmens wurde zudem eine professionelle Projektsteuerung – auch für Dritte – eingerichtet, wobei vorgesehen ist, diese Ressourcen insbe-

sondere auf eigene Projektmaßnahmen und die Bauherrenbetreuung für Kirche zu fokussieren.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren mehrere Neubauprojekte von evangelischen Kirchengemeinden erfolgreich begleitet, vermietet und in die Mietverwaltung übernommen. Weitere Kooperationen sind in Vorbereitung. Auch private Eigentümer und Investoren vertrauen der ASG ihre Wohnungsbestände zur dauerhaften Mietwohnungsverwaltung an, was sich in dem kontinuierlichen Wachstum des verwalteten Mietwohnungsbestandes niederschlägt.

Die Anpassung des eigenen Mietwohnungsbestandes an die Wohnbedürfnisse von älteren Menschen und die Umgestaltung von Immobilien für die Nutzung durch besondere Wohngruppen – seien dies Wohngemeinschaften für Jugendliche, junge alleinerziehende Mütter, ehemals obdachlose oder psychisch bzw. demenziell erkrankte Menschen – bleiben ausgewiesene Kompetenzfelder der Gesellschaft. Den sozialen und demografischen Herausforderungen trägt die ASG durch ihr Sozialmanagement Rechnung. Der nachfragegerechte, verstärkt öffentlich geförderte Neubau ist zu einem Tätigkeitsschwerpunkt bei der Bestandsentwicklung geworden. Darüber hinaus sind Bestandserweiterungen durch Ankäufe geeigneter Immobilien und entwicklungsfähiger Grundstücke vorgesehen.

Personalentwicklung

Im Personalbereich gewährleistet die Gesellschaft durch lebendige Teamstrukturen und die aktive Förderung der Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, dass die Erwartungen ihrer Kundinnen und Kunden und der soziale Auftrag als evangelisches Wohnungsunternehmen im Wettbewerb am Markt gleichermaßen erfüllt werden. Kodifiziert wurden diese Qualitäten in dem von den Mitarbeitenden in 2015 aktualisierten Unternehmensleitbild. In 2016 wurde ein innerbetriebliches Gesundheitsmanagement eingeführt, das in 2017 mit zahlreichen Angeboten weiter ausgebaut worden ist.

Dem dynamischen Unternehmenswachstum der letzten Jahre haben wir durch die Restrukturierung der Leitungsebenen Rechnung getragen. Eine zweite und dritte Führungsebene sind durchgängig implementiert. Für das Geschäftsjahr 2018 ist zusätzlich der Aufbau eines Bereichs „Zentrale Funktionen“ vorgesehen, um den auch seitens des Gesetzgebers gewachsenen administrativen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Der Schlüssel zu unserem Erfolg liegt in der hohen fachlichen Qualifikation unserer Mitarbeitenden

sowie einem positiven, von Engagement und Identifikation mit dem Arbeitgeber und seinen Zielen geprägten Arbeitsumfeld mit sachgerechten Sozialleistungen und ausgewogenen Gender- und Altersstrukturen. Unsere Erfahrungen bei der Personalakquise belegen eindeutig, dass die ASG als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird. Auf diese Weise ist die Gesellschaft gut gerüstet für den Wettbewerb um motivierte Nachwuchs- und Fachkräfte, der sich bereits spürbar intensiviert hat.

Politische Rahmenbedingungen

Angesichts der in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland ungewöhnlich langwierigen Bildung der neuen Bundesregierung bleibt abzuwarten, wie die politischen Akteure in der neuen Legislaturperiode mit dem Thema „Wohnen“ umgehen werden, dessen soziale Dimension wieder stärker in den Mittelpunkt der öffentlichen Wahrnehmung gerückt ist. Dabei spielen Motivlagen eine Rolle, in denen der Komplex „Wohnen“ mit anderen Themen verwoben ist, die von der Einhaltung der Verpflichtungen zur CO₂-Einsparung über das Gelingen der Energiewende bis hin zur langfristigen Integration der seit 2015 nach Deutschland geflüchteten Menschen reichen.

Als erfreuliches Ergebnis ist festzuhalten, dass die auf EU-Ebene geplante Sanierungsquote für Sozialwohnungen abgewendet werden konnte. Ebenfalls positiv zu vermerken ist die erneute Verbesserung der Förderkulisse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nach der Konstituierung der neuen Landesregierung in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf hat auf die Kritik der Wohnungswirtschaft reagiert und für die neue Landesbauordnung NRW ein Moratorium bestimmt, das der institutionellen Wohnungswirtschaft die Gelegenheit gibt, konstruktive Verbesserungsvorschläge in den politischen Willensbildungsprozess einzusteuern. Ein „Weiter so!“ entlang der bisherigen Pfade im Bau- und Mietrecht wird von der Wohnungswirtschaft seit längerem kritisch gesehen. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist es nicht zielführend, wenn politische und administrative Vorgaben die Modernisierungs- und Neubaukosten in die Höhe treiben und die daraus resultierenden hohen Mieten dann ungeachtet einer den realen Kosten entsprechenden Preisbildung auf dem Verordnungswege – Stichwort: „Mietpreisbremse“ – wieder eingefangen werden sollen.

Zudem hat sich aufgrund der EZB-Strategie zur Euro-Stabilisierung und als Folge der bürokratischen Vorgaben der EU, denen es an einer Rückkopplung an die regionalen Diversitäten fehlt, die sehr reale Gefahr entwickelt, dass elementare Marktmechanismen außer Kraft gesetzt werden. Die Niedrig-

zinspolitik der EZB führt neben der indirekten Subventionierung der hoch- oder überschuldeten Staatshaushalte in den Euro-Ländern und dem Vermögensverzehr, der den Sparern aufgezwungen wird, bei einer aufgeblähten Geldmenge zu unrealistisch günstigen Kreditvergaben, die im Immobiliensektor die erfolgreiche Umsetzung der an die Wohnungswirtschaft gerichteten ökologischen Imperative zu ermöglichen scheinen. Andererseits sind in den urbanen Ballungszentren Deutschlands bereits erste soziale Auswirkungen dieser Vermögensumschichtung zu sehen. Weil das Haushaltseinkommen breiter Bevölkerungsschichten nicht mit den Transaktions-, Modernisierungs- und Neubaukosten im Immobiliensektor mithalten kann und für die Flucht in Sachwerte nicht ausreicht, wird angemessener Wohnraum zunehmend unbezahlbar. Überproportional steigende Energie- und Lebensmittelkosten verstärken diesen Effekt. Das langfristig aufrechterhaltene Niedrigzinsumfeld untergräbt nicht nur die Ertragskraft der europäischen Banken, sondern beeinflusst ganz grundsätzlich die Psychologie ökonomischen Verhaltens, weil Kostenkorrektive im Umfeld des „quantitative easing“ nicht oder zu spät greifen.

Die ASG steuert diesen Risiken, deren soziale Dimension erst allmählich erkennbar wird, mit einer maßvollen Mietenpolitik im eigenen Wohnungsbestand entgegen. Die Gesellschaft engagiert sich verstärkt auch wieder im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus, den wir nicht einfach nur als ein Instrument zur Mietpreis-kontrolle begreifen, sondern als eine Struktur, die in ihrer Gesamtheit eine verantwortungsbewusste Grundhaltung zum Wohnen als Menschenrecht am Markt verankert und befördert. Sozialer Wohnungsbau ist deshalb aus unserer Sicht ein unverzichtbares Korrektiv am Wohnungsmarkt.

Ausblick auf das Ergebnis 2018

Laut Wirtschaftsplan 2018 erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2018 einen Jahresüberschuss von 738 T€ und einen Umsatz von 13.268 T€. Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.218 T€ ein Cashflow von 2.956 T€ ergeben.

Köln, 10. April 2018



Guido Stephan
Geschäftsführer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		9.477,00	24.343,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.365.906,34		71.163.368,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.285.082,68		4.341.679,48
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	30.381,00		14.841,00
Technische Anlagen und Maschinen	329.515,02		363.004,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.475,00		192.181,00
Anlagen im Bau	0,00		1.212.683,21
Bauvorbereitungskosten	796.489,82	78.998.850,86	522.271,50
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91		4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	822.075,00		0,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	4.896.240,91	2.600,00
Anlagevermögen insgesamt		83.904.568,77	81.908.538,58
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	49.819,61		49.819,61
Grundstücke mit fertigen Bauten	55.390,77		90.458,60
Unfertige Leistungen	3.432.261,96		3.432.174,30
Andere Vorräte	7.167,11	3.544.639,45	5.769,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	118.198,69		155.871,95
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	211.390,33		143.778,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		11.894,87
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		678.708,29
Sonstige Vermögensgegenstände	322.518,09	652.107,11	179.535,24
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.756.488,45		660.686,11
Bausparguthaben	1.192.441,23	4.948.929,68	810.600,82
Umlaufvermögen insgesamt		9.145.676,24	6.219.298,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	29.900,49		39.430,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.576,61	36.477,10	6.494,06
Bilanzsumme		93.086.722,11	88.173.761,64

P A S S I V S E I T E

Geschäftsjahr

Vorjahr

€

€

€

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

10.367.850,00

6.504.600,00

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen

1.657.092,39

1.530.098,09

Andere Gewinnrücklagen

10.512.651,61

12.169.744,00

10.512.651,61

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag

703.689,59

0,00

Jahresüberschuss

1.269.794,30

781.877,33

Einstellungen in Rücklagen

-126.994,30

1.846.489,59

-78.187,74

Eigenkapital insgesamt

24.384.083,59

19.251.039,29

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

125.439,00

128.910,00

Sonstige Rückstellungen

256.449,56

381.888,56

456.200,63

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten

61.182.414,75

60.825.909,92

Verbindlichkeiten gegenüber

anderen Kreditgebern

1.966.558,60

2.558.384,70

Erhaltene Anzahlungen

3.672.723,46

3.691.495,57

Verbindlichkeiten aus Vermietung

185.281,21

222.132,46

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

5.614,14

477,11

Verbindlichkeiten aus Lieferungen

und Leistungen

671.467,06

681.802,49

Verbindlichkeiten gegenüber

verbundenen Unternehmen

72.040,93

0,00

Sonstige Verbindlichkeiten

439.145,46

68.195.245,61

232.263,07

davon aus Steuern: 214.287,82 €;

Vorjahr: 204.996,33 €

davon im Rahmen der sozialen

Sicherheit: 3.158,12 €; Vorjahr: 5.050,96 €

Rechnungsabgrenzungsposten

125.504,35

125.146,40

Bilanzsumme

93.086.722,11

88.173.761,64

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.731.014,16		11.093.531,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	170.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	975.447,48		958.567,27
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.487,27	13.000.948,91	121.841,57
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen Andere aktivierte Eigenleistungen Sonstige betriebliche Erträge		-34.980,17 248.911,49 356.711,39	350.835,71 228.853,03 265.806,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.277.090,73		5.198.318,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.584,92		37.909,12
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.252,47	5.294.928,12	24.903,49
Rohergebnis		8.276.663,50	7.758.304,96
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.956.709,24		1.877.162,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 118.109,62 €; Vorjahr: 130.191,28 €	496.617,64	2.453.326,88	492.395,61
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.133.660,94	2.036.107,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		793.847,39	784.860,89
Erträge aus Gewinnabführung	0,00		8.529,73
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.282,15		183,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <small>davon aus verbundenen Unternehmen: 4.711,67 €; Vorjahr: 5.313,58 € davon aus Abzinsung: 215,18 €; Vorjahr: 213,05 €</small>	248.144,49	253.426,64	7.215,58
Aufwendungen aus Verlustübernahme Zinsen und ähnliche Aufwendungen <small>davon an verbundene Unternehmen: 0,00 €; Vorjahr: 2.571,70 € davon aus Aufzinsung: 5.169,00 €; Vorjahr: 5.276,00 €</small>		132.209,16 1.451.873,91	0,00 1.520.927,76
Ergebnis nach Steuern		1.565.171,86	1.062.779,51
Sonstige Steuern		295.377,56	280.902,18
Jahresüberschuss		1.269.794,30	781.877,33
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		703.689,59	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		126.994,30	78.187,74
Bilanzgewinn		1.846.489,59	703.689,59

Anhang 2017 der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

A - Allgemeine Angaben

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

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

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

B - Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anschaffungskosten für Software und Lizenzen wurden mit einem Abschreibungssatz von 33,33 % abgeschrieben, im Zugangsjahr zeitanteilig.

Sachanlagevermögen

Für Sachanlagenzugänge in 2017 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Kosten für Verwaltungsleistungen sowie Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden wie im Vorjahr nicht aktiviert.

Die Grundstücke mit Wohnbauten wurden in 2017 planmäßig nach der Restnutzungsdauer

auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. Bei umfassender Modernisierung wird ggf. eine Verlängerung der Nutzungsdauer auf Grundlage der Einschätzung eines Architekten durchgeführt. Die Nutzungsdauer für einen in 2003 fertiggestellten öffentlich geförderten Neubau wurde wegen der Bauweise und Konzeption hiervon abweichend mit 80 Jahren festgelegt. Der Zugang in 2017 wurde in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen auf 50 Jahre abgeschrieben.

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

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

Unter der Position „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ein Kindergarten, eine Tagespflegeeinrichtung, gewerblich genutzte Objekte sowie separate Garagen bilanziert. Die Zuordnung gemischt genutzter Objekte erfolgt einheitlich nach der überwiegenden Nutzung. Die Nutzungsdauer für den in 1998 fertiggestellten und in 2014 erweiterten Kindergarten wurde im Hinblick auf die Laufzeit des zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrages bis zum Jahre 2042 festgelegt. Für die Tagespflegeeinrichtung wurde eine Nutzungsdauer von 67 Jahren festgelegt. Das in 2015 erworbene, überwiegend gewerblich genutzte Objekt wird auf eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben. Die unter obiger Position erfassten Garagen werden auf 33 Jahre abgeschrieben. Der Zugang im Geschäftsjahr 2017 wird gewerblich genutzt und aus diesem Grunde in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 4 EStG mit 3 % abgeschrieben.

Bei den Bauten auf fremdem Grund und Boden 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 % 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.

Wertaufholungen waren in 2017 nicht erforderlich.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Projektkosten durchgeführt, die unter „Bauvorbereitungskosten“ ausgewiesen wird. Die Höhe der außerplanmäßigen Abschreibung beträgt 40 T€.

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 2017 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Die Verlustübernahme (Vorjahr: Gewinnabführung) an den Alleingesellschafter beträgt 132 T€ (Vorjahr: 9 T€).

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.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten handelt es sich um Auszahlungsverluste bei 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 2017 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 3,67 % bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2 % 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 2,8 % (Vorjahr: 3,24 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2017

insgesamt 129.060,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 3.621,00 €.

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

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen zum Nennwert bilanzierte Mietvorauszahlungen.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.
3. Bei der Gesellschaft bestehen Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. 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. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.996.814,14 € (Vorjahr: 2.926.029,74 €) an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten.
2. Die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ resultieren aus folgenden Sachverhalten:

Forderungen aus dem Cash-Pool-Verfahren **-89.989,22 €**

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen **-94.150,31 €**

Verlustübernahme Grube & Räther GmbH **132.209,16 €**

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen **123.971,30 €**

72.040,93 €

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

4. 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	1.530.098,09	0,00	126.994,30	1.657.092,39
Andere Gewinnrücklagen	10.512.651,61	0,00	0,00	10.512.651,61
Gesamt	12.042.749,70	0,00	126.994,30	12.169.744,00

5. Anlagenspiegel:

	<i>Anschaffungs- / Herstellungskosten</i>				
	<i>01.01.2017</i>	<i>Zugänge</i>	<i>Abgänge</i>	<i>Umbuchungen (+/-)</i>	<i>31.12.2017</i>
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
<i>Entgeltlich erworbene Lizenzen</i>	<i>213.398,84</i>	<i>1.337,67</i>	<i>2.255,05</i>	<i>0,00</i>	<i>212.481,46</i>
Sachanlagen					
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	<i>105.703.011,18</i>	<i>986.618,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>106.689.629,23</i>
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	<i>5.818.704,49</i>	<i>1.899.120,97</i>	<i>0,00</i>	<i>+1.212.683,21</i>	<i>8.930.508,67</i>
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>
<i>Bauten auf fremden Grundstücken</i>	<i>39.297,93</i>	<i>18.553,07</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>57.851,00</i>
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>	<i>681.304,81</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>681.304,81</i>
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	<i>769.595,70</i>	<i>101.921,00</i>	<i>146.549,61</i>	<i>0,00</i>	<i>724.967,09</i>
<i>Anlagen im Bau</i>	<i>1.212.683,21</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-1.212.683,21</i>	<i>0,00</i>
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	<i>522.271,50</i>	<i>314.308,03</i>	<i>40.089,71</i>	<i>0,00</i>	<i>796.489,82</i>
	<i>114.746.869,82</i>	<i>3.320.521,12</i>	<i>186.639,32</i>	<i>+1.212.683,21 -1.212.683,21</i>	<i>117.880.751,62</i>
Finanzanlagen					
<i>Anteile an verbundenen Unternehmen</i>	<i>4.071.565,91</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>4.071.565,91</i>
<i>Ausleihungen an verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>828.500,00</i>	<i>6.425,00</i>	<i>0,00</i>	<i>822.075,00</i>
<i>Andere Finanzanlagen</i>	<i>2.600,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>2.600,00</i>
	<i>4.074.165,91</i>	<i>828.500,00</i>	<i>6.425,00</i>	<i>0,00</i>	<i>4.896.240,91</i>
Anlagevermögen insgesamt	<i>119.034.434,57</i>	<i>4.150.358,79</i>	<i>195.319,37</i>	<i>+1.212.683,21 -1.212.683,21</i>	<i>122.989.473,99</i>

01.01.2017	Abschreibungen			Buchwert	
	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
€	€	€	€	€	€
189.055,84	16.202,67	2.254,05	203.004,46	9.477,00	24.343,00
34.539.642,72	1.784.080,17	0,00	36.323.722,89	70.365.906,34	71.163.368,46
1.477.025,01	168.400,98	0,00	1.645.425,99	7.285.082,68	4.341.679,48
0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
24.456,93	3.013,07	0,00	27.470,00	30.381,00	14.841,00
318.300,79	33.489,00	0,00	351.789,79	329.515,02	363.004,02
577.414,70	88.385,34	132.307,95	533.492,09	191.475,00	192.181,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.212.683,21
0,00	40.089,71	40.089,71	0,00	796.489,82	522.271,50
36.936.840,15	2.117.458,27	172.397,66	38.881.900,76	78.998.850,86	77.810.029,67
0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
0,00	0,00	0,00	0,00	822.075,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.896.240,91	4.074.165,91
37.125.895,99	2.133.660,94	174.651,71	39.084.905,22	83.904.568,77	81.908.538,58

6. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

<i>Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlusskosten, geleistete Überstunden)</i>	
<i>Rückstellung für unterlassene Instandhaltung</i>	
<i>Rückstellung für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen</i>	

8. In den Verbindlichkeiten sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
9. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

<i>Forderungen</i>	<i>insgesamt</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>davon an Gesellschafter</i>
<i>(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)</i>	<i>€</i>	<i>€</i>	<i>€</i>
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	<i>118.198,69 (155.871,95)</i>	<i>1.271,40 (1.461,13)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>
<i>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</i>	<i>211.390,33 (143.778,84)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>	<i>199.189,05 (138.884,15)</i>
<i>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</i>	<i>0,00 (11.894,87)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>
<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	<i>0,00 (678.708,29)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	<i>322.518,09 (179.535,24)</i>	<i>21.733,16 (21.517,98)</i>	<i>21.840,75 (0,00)</i>
	<i>652.107,11 (1.169.789,19)</i>	<i>23.004,56 (22.979,11)</i>	<i>221.029,80 (138.884,15)</i>

10. Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr) 31.12.2017	(Vorjahreszahlen in Klammern)						davon gegenüber Gesellschaftern €
		Restlaufzeit				gesichert		
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(60.825.909,92) 61.182.414,75	(2.182.949,37) 2.370.771,22	(58.642.960,55) 58.811.643,53	(9.323.420,78) 10.728.081,49	(49.319.539,77) 48.083.562,04	(60.825.902,24) 61.182.414,75	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.558.384,70) 1.966.558,60	(44.635,37) 31.501,02	(2.513.749,33) 1.935.057,58	(181.199,06) 127.397,07	(2.332.550,27) 1.807.660,51	(2.558.387,70) 1.966.558,60		(0,00) 0,00
Erhaltene Anzahlungen	(3.691.495,57) 3.672.723,46	(3.691.495,57) 3.672.723,46	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(367.268,45) 282.855,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(222.132,46) 185.281,21	(222.132,46) 185.281,21	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(477,11) 5.614,14	(477,11) 5.614,14	(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	(681.802,49) 671.467,06	(681.802,49) 671.467,06	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(8.641,73) 8.495,60
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(0,00) 72.040,93	(0,00) 72.040,93	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(232.263,07) 439.145,46	(232.263,07) 232.263,07	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(68.212.465,32) 68.195.245,61	(7.055.755,44) 7.448.744,50	(61.156.709,88) 60.746.701,11	(9.504.619,84) 10.855.478,56	(51.652.090,04) 49.891.222,55	(63.384.289,94) 63.148.973,35		(375.910,18) 291.351,48

*) GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Wesentliche periodenfremde Aufwendungen bzw. Erträge sind nicht angefallen. Bis auf eine unter „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesene Zinserstattung auf Umsatzsteuer 2012 und 2013 und eine Rückzahlung einschließlich Verzinsung von zurückzuerstattenden Aufwendungen (Summe 361 T€) sind keine weiteren wesentlichen außergewöhnlichen Erträge bzw. Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB angefallen.

D - Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Für einen in 2017 durchgeführten Verkauf mit wirtschaftlichem Übergang in 2018 wurde eine Grundschuld in Höhe von 175 T€ zur Absicherung des Kaufpreises des Erwerbers eingetragen. 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 2017 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 250 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

- a) Für 43 (Vorjahr: 44) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 2.181 T€ (Vorjahr: 1.538 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 823 T€ (Vorjahr: 805 T€).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und Eigenkapital gedeckt. Es beträgt zum 31. Dezember 2017 346 T€. Weitere finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen und Mietverträgen u.a. Für 2018 ergibt sich eine Gesamtverpflichtung aus diesen Verträgen von 138 T€, für die Jahre 2019 bis 2022 von 554 T€. Die Erbbaurechtsverträge enden in einem Zeitraum, der von 2037 bis 2116 reicht. Über diese Gesamtlaufzeit ergibt sich eine Gesamtverpflichtung aus den Verträgen von 8,7 Mio €.

Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, soweit nicht passiviert, werden branchenüblich eigen- oder fremdfinanziert. Haftungen bestehen nicht.

4. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

<i>(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)</i>	<i>Vollbeschäftigte</i>	<i>Teilzeitbeschäftigte</i>
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	<i>13,00 (13,00)</i>	<i>2,50 (0,00)</i>
<i>Technische Mitarbeiter</i>	<i>14,00 (14,00)</i>	<i>4,00 (3,75)</i>
<i>Sozialmanagement</i>	<i>2,00 (2,25)</i>	<i>1,00 (0,00)</i>
	<i>29,00 (29,25)</i>	<i>7,50 (3,75)</i>

Außerdem wurden durchschnittlich 2,50 (Vorjahr: 2,00) Auszubildende beschäftigt.

In den Wohnanlagen der Gesellschaft waren in 2017 8,00 (Vorjahr: 8,00) Hauswarte, Gartenpfleger und Raumpflegerinnen als „geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

6. Unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet. An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von 5.686,40 € gezahlt.
7. Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 125.439,00 € gebildet worden.
8. Den Mitarbeitern wird eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Kirchlichen Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen gewährt. Die Höhe des Umlagensatzes beträgt ab 2011 4,8 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2017 insgesamt rund 1.955 T€.
9. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates eingegangen.

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.269.794,30 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (126.994,30 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 703.689,59 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.846.489,59 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, einen Teilbetrag von 46.489,59 in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen und den Restbetrag (1.800.000,00 €) auf neue Rechnung vorzutragen.



Teamcoaching von ASG und GuR im Haus Wiesengrund, Nümbrecht-Überdorf

12. Mitglied der Geschäftsführung:

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

13. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heide Mantscheff, Rechtsanwältin
Aufsichtsratsvorsitzende

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Rolf Domning, Pfarrer,
Stadtsuperintendent

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt

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

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

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann

Köln, 10. April 2018

Guido Stephan
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2017 hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit der Geschäftsführung durch Entgegennahme und Erörterung von Berichten im Rahmen seiner Rechte und Pflichten gemäß Gesetz und Gesellschaftervertrag regelmäßig überwacht.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und Lage des Unternehmens sowie über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung schriftlich und mündlich informiert.

Insbesondere wurde über die Stammkapitalerhöhung in 2017, die Bautätigkeit und die Projektentwicklungen der Gesellschaft sowie die Ertrags- und Liquiditätslage berichtet.

Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, um die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates sowie drei Sitzungen des Prüfungsausschusses unter Beteiligung der Geschäftsführung statt.

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

- ▶ Verabschiedung des Jahresabschlusses 2016
- ▶ Projektentwicklungen
- ▶ Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Wirtschafts- und Finanzpläne für die Geschäftsjahre 2017 - 2019
- ▶ Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH (GuR)
- ▶ Ankauf von Immobilien
- ▶ Stammkapitalerhöhung

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

Am 29.06.2017 stellte die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2016 fest, fasste Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2016.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2017 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 18.04.2018 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfer und in der Aufsichtsratssitzung am 17.05.2018 mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit Beschluss in seiner Sitzung am 17.05.2018 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2017 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 Geschäftsführung, den Prokuristen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2017 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Köln, 8. Mai 2018

Heide Mantscheff
Aufsichtsratsvorsitzende

Die ASG im Überblick

		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme	T€	93.087	88.174	83.425	78.228	77.147	76.678	75.032	71.418	67.943	64.244
Umsatzerlöse	T€	13.001	12.174	11.575	11.632	11.666	11.409	12.306	10.243	9.630	9.225
Anlagevermögen	T€	83.905	81.909	78.484	73.570	72.068	70.767	69.109	66.328	63.605	58.465
Eigenkapital	T€	24.384	19.251	18.469	18.138	17.306	16.630	16.787	16.864	15.115	15.005
Eigenkapitalquote	%	26,2	21,9	22,2	23,2	22,4	21,7	22,4	23,3	21,9	23,0
Jahresergebnis	T€	1.270	782	331	832	676	103	443	2.004	370	628
Cashflow	T€	3.150	2.543	1.965	2.326	2.190	1.676	1.106	2.776	2.548	1.994
Instandhaltung	T€	2.463	2.426	2.398	2.036	2.221	2.825	3.010	2.242	1.726	2.137
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.321	5.473	6.804	3.396	3.684	3.534	6.390	5.252	3.221	4.470
Mitarbeitende*	Anzahl	39	35	30	29	29	28	33	31	29	28
Mietwohnungen	Anzahl	1.706	1.706	1.675	1.673	1.668	1.646	1.643	1.636	1.625	1.657
Wohn- und Nutzfläche	m ²	105.900	104.831	101.325	100.147	98.690	96.438	96.240	94.845	93.676	95.663
durchschnittl. Sollmiete	€/m ²	6,84	6,51	6,42	6,31	6,11	6,09	5,88	5,78	5,43	5,24

* Jahresdurchschnitt, ohne Geschäftsführung, mit Auszubildenden

Gründung

13. Februar 1951

Eintragung im Handelsregister

27. Februar 1951

Sitz der Gesellschaft

Kartäusergasse 11, 50678 Köln

Gesellschafter

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

Aufsichtsrat

Heide Mantscheff, Rechtsanwältin
Aufsichtsratsvorsitzende

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Rolf Domning, Pfarrer, Stadtsuperintendent

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt

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

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

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann

Geschäftsführung

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

Abschlussprüfer

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

Mietwohnungsbestand nach Kirchenkreisen

Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE	
Köln - Nord	Im Tal 10	Bergheim-Zieverich-Elstdorf	1	
	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Bickendorf	152	
	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Bickendorf	92	
	■ Kolkrahenweg 12-16	Bickendorf	72	
	■ Max-Fremery-Str. 18-38	Bickendorf	100	
	■ Rochusstr. 212-214	Bickendorf	51	
	Rochusstr. 216-216a	Bickendorf	1	
	Steinkauzweg 25-47	Bickendorf	112	
	■ Fröbelplatz 15, 17	Ehrenfeld	39	
	Herforder Str. 9	Immanuel-Kirchengemeinde Köln-Longerich	1	
	Ückerather Str. 2	Immanuel-Kirchengemeinde Köln-Longerich	2	
	■ Kreuzblumenweg 5-7	Köln Neue Stadt	16	
	■ Ansteler Weg 2-6 /	Köln-Worringen	6	
	■ Grimmlinghauser Weg 19-21	Köln-Worringen	4	
	■ Bolligstr. 21-27	Köln-Worringen	44	
	■ St.-Tönnis-Str. 15	Pulheim	14	
	■ Drosselweg 23a + 23b, c, d	Weiden/Lövenich	21	
	An der Ronne 1-9	Weiden/Lövenich	24	
	Gertrudisstr. 60-62 /	Weiden/Lövenich	1	
	Am Rapohl 25-27	Weiden/Lövenich	23	
	Wiener Weg 8			
	■ Zum Dammfelde 35			
			<u>776</u>	
	Köln - Mitte	■ Große Witschgasse 15a	Köln	8
		Isabellenstr. 24	Köln	5
		■ Alter Mühlenweg 52	Köln-Deutz/Poll	19
		Weyertal 12-14	Köln-Klettenberg	16
		■ Dürener Str. 83,	Köln-Lindenthal	29
		■ Herbert-Lewin-Str. 4	Köln-Riehl	48
	Amsterdamer Str. 103-113		<u>125</u>	
	Köln - Rechtsrheinisch	Gremberger Str. 239	Kalk-Humboldt	47
		Wichheimer Str. 200	Köln-Buchforst-Buchheim	1
		Hochwinkel 83-87, 104-108 /	Köln-Dellbrück/Holweide	48
Am Leinacker 4-6		Köln-Dellbrück/Holweide	70	
■ Paffrather Str. 2-4		Köln-Dünnwald	45	
■ Am Portzenacker 1		Köln-Dünnwald	1	
Hildegundweg 15		Köln-Dünnwald	72	
Leimbachweg 19-41		Köln-Höhenhaus	69	
■ Dreisamweg 12, 14a, 16		Köln-Höhenhaus	22	
■ Fixheider Weg 12-14		Köln-Höhenhaus	28	
■ Volmeweg 1		Köln-Rath-Ostheim	36	
■ Henleinstr. 20		Köln-Rath-Ostheim	3	
Mannheimer Str. 5-21		Köln-Rath-Ostheim	13	
■ Schwetzingen Str. 2a + 2b		Köln-Rath-Ostheim	1	
Wikingerstr. 56		Köln-Rath-Ostheim	33	
■ Zehnthofstr. 48		Lindlar	9	
■ Auf dem Korb 21a		Porz	24	
Celsiusstr. 10-16		Porz	1	
Loorweg 202		Porz	66	
■ Mülheimer Str. 12-26 /		Vingst-Neubrück-Höhenberg	24	
Solinger Str. 22-26	Vingst-Neubrück-Höhenberg	1		
■ Germaniastr. 96-96a				
Europaring 31				
		<u>614</u>		
Köln - Süd	■ Andreaskirchplatz 2-16 /	Brühl	18	
	■ Hauptstr. 11	Brühl	13	
	■ Alte Str. 210/	Frechen	34	
	■ Hauptstr. 195-197	Kerpen	24	
	■ Lutherstr. 3	Hürth	24	
	■ Kochstr. 20	Köln-Bayenthal	45	
	■ Mathiaskirchplatz 17-19	Rodenkirchen	4	
	Grimmelshausenstr. 26	Sindorf	28	
	■ Breslauer Str. 4	Sindorf	1	
	■ Ertftstraße 35-35a			
		<u>191</u>		
		<u>1.706</u>		

■ Seniorenwohnung mit Belegungsbindung

■ Mietwohnung mit Belegungsbindung

Stand: 31.12.2017