

Bestand an Mietwohnungen in Köln und Region



Stand am 31.12.2022

Geschäftsbericht 2022



Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im August 2022

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



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Geschäftsbericht 2022

Impressum

Herausgeber:

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

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

Geschäftsführer:
Guido Stephan

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

Gestaltung: 321design, Köln
Titelfoto: Andreas Richter
(Neubau Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich)
Fotos: Andreas Richter, Stefan Noll (Seite 11,
50-51); Johannes Feyrer (Seite 9),
Susanne Heym (Seite 10); DESWOS (Seite 16,17);
Visualisierung Seite 8:

Kaspar Kraemer Architekten GmbH
Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey
Druck: n-a-u-s e.K. Werbeagentur & Verlag
Auflage: 750 Stück
gedruckt auf **enviro-head** aus 100 % Altpapier

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. ASG – Das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region	6
3. Jahresabschluss 2022 Lagebericht	18
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39
4. Bericht des Aufsichtsrates	49
5. Die ASG im Überblick	50

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

vor einem Jahr hatte ich Sie an dieser Stelle mit einem Rückblick auf das Jahr 1951 begrüßt. Anlass war das 70-jährige Bestehen der ASG. Es gab Hoffnung, dass der Krieg in der Ukraine bald beendet sein würde. Stattdessen erleben wir die Wiederkehr fürchterlicher Vernichtungsschlachten wie im I. Weltkrieg. Viele junge Menschen auf beiden Seiten der Front verlieren gerade ihr Leben. Der Blutzoll unter der Zivilbevölkerung ist hoch. Beten wir, dass die Situation nicht weiter eskaliert und ganz Europa ins Chaos stürzt.

So fern die Schlachtfelder auch sein mögen: Deutschland ist unmittelbar betroffen. Nach der Sprengung der Nord Stream-Pipelines ist die Energieversorgung ganz Europas gefährdet. Lebensmittel und Energie haben sich enorm verteuert. Hilfsbereit haben wir viele ukrainische Flüchtlinge bei uns aufgenommen – nicht nur in Deutschland, sondern ganz konkret auch bei der ASG in ihren Wohnungen. Die Bevölkerung in Deutschland ist in einem Jahr um über eine Million Menschen auf rund 84,3 Millionen angewachsen. Sie alle brauchen ein Dach über dem Kopf.

Die Bundesregierung hat erkannt, dass der Wohnungsbau eine zentrale Rolle spielt für den sozialen Frieden im Land. Schon vor vielen Jahren hatte die Wohnungswirtschaft den Slogan geprägt „Wohnen ist ein Menschenrecht“, denn eine Wohnung ist so wichtig wie Nahrung, Kleidung und Gesundheitsfürsorge. Den Evangelischen Kirchengemeinden im Kirchenkreis Köln war das 1951 bei der Gründung der ASG bewusst. Wer hungert und friert, wem in der Krankheit niemand beisteht, wer ohne Wohnung ist oder Gewalt und Tod fürchten muss wie die Menschen in der Ukraine jetzt, dem bleibt nur das Gebet um Gottes Beistand. Aber ein erfülltes Leben in sozialer Gemeinschaft wird unter solchen Bedingungen keinen Raum haben.

Vielleicht stehen uns im kommenden Winter harte Zeiten bevor. Die Energieknappheit stellt alle Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen. Gleichzeitig gibt sie uns einen Anstoß, um von fossilen Energieträgern unabhängiger zu werden.

Diese sind viel zu kostbar zum Verbrennen. Eine hochtechnisierte und digital vernetzte Gesellschaft muss die Endlichkeit ihrer Ressourcen beachten. Ich plädiere für ein bewährtes Konzept, die Sparsamkeit, denn sie schließt ein rationales Kosten-Nutzen-Verhältnis mit ein – das ökonomische Prinzip mit größtem Nutzen bei geringstem Aufwand.

Mit unserer Strategieplanung „Perspektive(n) 2035“ haben wir die Weichen für den Weg in die Zukunft gestellt. Unsere Strategie steht unter dem Leitbegriff der Klimaneutralität. Dem Praktiker sei es erlaubt, hierzu einige Anregungen zu formulieren. Zunächst: Die Zukunft ist nicht berechenbar, auch wenn KI und eine gigantische Rechnerkapazität uns das glauben machen wollen. Jeder, der einmal eine Wirtschaftsplanung über 5 Jahre angestellt hat, weiß das. Die Planwirtschaften des früheren Ostblocks sind gescheitert, weil ihre Bürokratie wucherte und die Wirklichkeit immer neue Ausnahmen von der Ausnahme erzwang. Die bekannte Redensart „Dienst nach Vorschrift“ meint ja eben nicht, dass alles reibungslos läuft, sondern genau das Gegenteil. Wir brauchen realistische Zielvorgaben, damit wir nicht an den Details scheitern. Wir brauchen die konzeptionelle Freiheit für eigene Lösungen im Wettbewerb. Wir brauchen hochqualifizierte und gut bezahlte Planungskräfte für die noch zu entwickelnde neue Infrastruktur. Wir brauchen personell gut ausgestattete Verwaltungen, die die erforderlichen Planungen und Anträge zeitnah genehmigen können. Wir brauchen Fachkräfte für die tatkräftige Umsetzung. Wir brauchen das Wohlwollen unserer Mieterinnen und Mieter, die viele Beeinträchtigungen in ihrem Wohnumfeld geduldig werden hinnehmen müssen. Und wir brauchen ökonomische Vernunft, damit wir günstig bauen und unsere Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung in Zukunft auch bezahlen können.

Vor allem benötigen wir als gute evangelische Christen Zuversicht, Mut und Gottvertrauen. Dann wird das Werk gelingen.

Ihr Guido Stephan



ASG – Das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region

Die ASG ist das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region.

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

Wir versorgen breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum und stellen Wohnraum für Mitmenschen in Not bereit, die auf Grund besonderer Probleme keine Wohnung finden können.

Folgende Aufgaben nehmen wir für unsere Gesellschafter wahr:

- ▶ Wir verwalten kirchliches Vermögen im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln und Region.
- ▶ Wir unterstützen Kirchengemeinden im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region als Bauherrenvertreter, Projektsteuerer, Denkmalpfleger, Planer oder Investor bei der Bewahrung, Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung kirchlichen Immobilien- und Grundbesitzvermögens und auf dem Weg zur Klimaneutralität.
- ▶ Mit der Schöpfung gehen wir behutsam um. Als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum der Evangelischen Kirche in Köln und Region versuchen wir störende Eingriffe in die Umwelt so gering wie möglich zu halten.

Architektur

Projektsteuerung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Köln-Nippes Sanierung der Lutherkirche

Die denkmalgeschützte Lutherkirche an der Siebachstraße 85 / Merheimer Straße 112 wurde 1889 im neogotischen Stil erbaut. Mittlerweile sind Kirchturm und Kirchenschiff in einem so schlechten baulichen Zustand, dass eine Sanierung dringend erforderlich ist.

Bereits in den vergangenen Jahren waren mit Mitteln der Bezirksregierung und des EKV Voruntersuchungen durchgeführt worden. In diesem Zeitraum hatte sich das Schadensbild nochmals verschlechtert.

Der Turm und das Kirchenschiff weisen in Teilbereichen starke Durchfeuchtungen mit Salzbelastungen auf. Insbesondere im Turmhelm fehlen statisch erforderliche Verzahnungen und Binder. Risse und schadhafte Ver fugungen müssen ertüchtigt werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurden Schutzabdeckungen gegen herunterfallende Bauteile angebracht und Notabsicherungen vorgenommen.

Die ASG hat für die Sanierung in 2022 ein Finanzierungskonzept erarbeitet, sodass Denkmalförderanträge bei sechs Fördergebern gestellt werden konnten. Die Denkmalförderung des Landes NRW, das Sonderprogramm Denkmalschutz des Bundes, die Evangelische Stiftung KiBa und der EKV haben ihre Förderung für den ersten Bauabschnitt des Kirchturms bereits zugesagt. Auf dieser Grundlage hat das Presbyterium der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Nippes der Beauftragung von Tragwerkplanung und restauratorischer Fachplanung zugestimmt. Für die bauliche Umsetzung wurde aus vier Bewerbern das Architekturbüro Rheintreuearchitekten / Graffelder PartG mbB ausgewählt. Die Projektsteuerung übernimmt die ASG.

Damit die Bezuschussung nicht verfällt, muss mit der Sanierung des Turms noch in 2023 begonnen werden. Die Sanierung des Kirchenschiffs ist bis in das Jahr 2027 geplant.

Bauherrenvertretung für Kirche

Evangelischer Kirchenverband Köln und Region „Campus Kartause“

Auf dem „Campus Kartause“, nahe dem Haus der Evangelischen Kirche in der Kölner Südstadt, wird das neue „Haus der Bildung“ der Evangelischen Kirche in Köln und Region entstehen. Da ein Umbau der in den 1960er Jahren errichteten Bestandsgebäude auf zeitgemäße Standards selbst mit hohem wirtschaftlichen Aufwand kaum zu realisieren wäre, hat die Verbandsvertretung des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region im Jahr 2019 beschlossen, einen Neubau mit Tiefgarage auf dem Gelände zu planen.

Der im Februar 2023 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Bebauungsplan sieht vor, dass auf dem Grundstück Kartäuserwall 24b bis 2028 in zwei Bauabschnitten vier neue Gebäudeteile entstehen, die sich U-förmig um einen Innenhof gruppieren, der vom Kartäuserwall und zusätzlich über eine Öffnung in der historischen Klostermauer an der Kartäusergasse zugänglich sein

wird. Die Melancthon-Akademie, die Evangelische Familienbildungsstätte, das Evangelische Jugendreferat, das Schulreferat und das Pfarramt für Berufskollegs sollen hier ein neues Zuhause finden. Zusätzlich sind zwölf teils öffentlich geförderte Wohnungen und ein Studierendenwohnheim mit 29 Wohneinheiten sowie eine diakonisch betreute Wohngruppe und eine evangelische Kommunität geplant. Ein gastronomischer Betrieb soll als Begegnungsstätte dienen. Im Erdgeschoss wird die Verwaltung des Kirchenkreises Köln-Nord ihren Platz haben. Begrenzt wird der Innenhof durch einen Campanile, der als Erschließung zu den Studierendenwohnungen dient. Neben einer Tiefgarage mit E-Lademöglichkeiten ist eine großzügige Anzahl von Stellplätzen für Fahrräder und Lastenfahräder vorgesehen.

Grundgedanke des Projektes „Campus Kartause“ ist die Verbindung von kirchlicher Verwaltung mit Bildung und städtischem Wohnen und Leben.

Um den besten Lösungsansatz zu finden, wurde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, die von einer Jury beurteilt wurde. Darin vertreten waren die Stadt Köln, die Politik, der EKV, die ASG, Architekten und Fachleute. Das Büro Kaspar



Kraemer Architekten GmbH belegte mit seinem Entwurf den ersten Platz und wurde mit den weiteren Planungen beauftragt.

In ihrer Herbstsitzung 2023 wird die Verbandsvertretung entscheiden, ob die Planung in die Tat umgesetzt wird und die Bauarbeiten aufgenommen werden. Erste Restaurierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Klostermauer wurden im Juni 2022 begonnen.

Die fachliche Vertretung für den EKV hat die ASG übernommen, die insoweit auch in die Planungen eingebunden ist. In ihrer Funktion nimmt sie an Gremienterminen, den städtebaulichen Verfahrensabstimmungen und den vielfältigen Planungsgesprächen teil.

Projektbegleitung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Köln-Porz Lukaskirche / Lukasquartier Porz

Um die seit ca. 40 Jahren unter Denkmalschutz stehende Lukaskirche in Köln-Porz zu erhalten,

plant die Kirchengemeinde, die 1914 erbaute Jugendstilkirche in ein gemeinwohlorientiertes Gesamtnutzungskonzept einzubinden. Entstehen soll als neues „Lukasquartier“ ein kirchlich-soziales Zentrum mit Kirche, KiTa und Wohnraum als nachbarschaftlicher Ort für die Menschen in Porz. Das Grundstück mit dem alten Pfarrhaus hat ein Investor in Erbpacht übernommen, um neue Wohnungen für Familien zu bauen. Projektfördermittel sind beantragt.

Der EKV hat die ASG mit der fachlichen Projektbegleitung beauftragt.

Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch Neubau eines Gemeindezentrums mit KiTa und Wohnungen

Im November 2022 weihte die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch in einem feierlichen Widmungsgottesdienst ihr neues Gemeindezentrum in der Derfflingerstraße 9 in Köln-Weidenpesch ein. Die Kirchengemeinde hatte sich bereits im Jahr 2012 für einen Kirchenneubau an Stelle der Erlöserkirche entschieden. Bei der Auslobung des Architektenwettbewerbs erhielt in 2015 das Büro Harris+Kurrle Architekten



Sanierung der Lutherkirche in Köln-Nippes

bda aus Stuttgart den ersten Preis. Der Bauantrag für den Neubau wurde im Dezember 2018 gestellt. Mit dem Neubau begonnen wurde im Sommer 2020. Um die neu errichtete Erlöserkirche mit Glockenturm sind Gemeinderäume, eine dreigruppige Kindertagesstätte und neun Wohnungen entstanden.

Die ASG begleitete die Kirchengemeinde als sachverständige Vertreterin des EKV von der Wettbewerbsauslobung bis zur Übergabe des Neubaus an die Kirchengemeinde. Auch die Verwaltung der Wohnungen sowie die technische Betreuung der KiTa wurden an die ASG übertragen.

Evangelische Kirchengemeinde Köln Niehl-Riehl „Petri-Garten“ – Mehrfamilienhaus mit Gemeinderaum

Nach der Fusion der benachbarten Kirchengemeinden Köln-Niehl und -Riehl im Januar 2022 hatte die Kirchengemeinde beschlossen, die 1965 erbaute, sanierungsbedürftige Petrikerche in der Schlenderhaner Straße in Köln-Niehl zu entwickeln. An ihrer Stelle soll ein multifunktionales Gemeindezentrum mit Sakralraum und neun öffentlich geförderten Wohnungen in ökologischer Holzbauweise entstehen. Zusätzlich soll mit Partnern weiterer Wohnungsbau realisiert werden und so ein attraktives Quartier entstehen, das neben

den kirchlich genutzten Räumen unterschiedliche Wohnformen beherbergt. Das B-Planverfahren mit der Stadt Köln wurde bereits auf den Weg gebracht. Das Quartier soll den Bedürfnissen aller Altersgruppen gerecht werden, die Gemeinschaft der Bewohner fördern und zur sozialen und kulturellen Vielfalt des neuen Quartiers „Petri-Garten“ beitragen.

Die Umsetzung des Neubaus übernimmt das Niehler Architekturbüro LEPEL & LEPEL Architekt Innenarchitektin PartG mbB. Die Bauherrenvertretung wird von der ASG wahrgenommen.

Planung und Ausführung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Pulheim Fassadenanstrich an der Gnadenkirche und Sanierung des Gemeindehauses

Von Ende 2021 bis November 2022 wurde das Gemeindehaus der Evangelischen Gemeinde Pulheim gegenüber der Gnadenkirche umfangreich saniert. Zu den Renovierungs- und Umbauarbeiten gehörten u.a. der Einbau eines neuen Beleuchtungssystems und Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Außerdem erhielt das Gemeindehaus

einen neuen Fassadenanstrich und ein neues Vordach.

Die Arbeiten an der Gnadenkirche umfassten den Fassadenanstrich einschließlich Glockenturm und Jugendhaus und wurden von November 2022 bis Frühjahr 2023 durchgeführt. Dabei wurde derselbe Farbton wie beim Gemeindehaus gewählt, um den Ensembleeindruck der Gebäude zu betonen.

Die ASG übernahm die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung für die Sanierung des Gemeindehauses und unterstützte die Gemeinde bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse und der Bauleitung für den Fassadenanstrich an der Gnadenkirche.

Neubau im eigenen Bestand

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern in Köln-Esch

Ende 2018 hatte die ASG das Grundstück der ehemaligen Jesus-Christus-Kirche an der Martin-Luther-Straße von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Pesch erworben. Bis

zum Herbst 2023 werden die 21 Zwei- bis Fünfstückerwohnungen in drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss fertiggestellt sein. Die Planung für das Objekt stammt von dem Architekturbüro BERGBLAU Architektur Hadi Hand – Architekt BDA.

Die Gebäude sind teilunterkellert, verfügen über eine Tiefgarage und werden in monolithischer Massivbauweise mit hochdämmendem Ziegelmauerwerk errichtet. Dadurch ist kein Wärmedämmverbundsystem erforderlich. Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gasbrennwerttherme, die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung. Auch bei der Außenanlagenplanung standen ökologische Aspekte im Vordergrund. So werden heimische Gehölze, wasserdurchlässige Pflasterflächen in Kombination mit Rasenflächen und umlaufende Hecken das Gebäudeensemble durchgrünen. Außerdem ist in der Außenanlage ein Kinderspielplatz eingeplant.

Mit der Vermarktung der Wohnungen wurde im Juni 2023 begonnen. Bereits seit Baubeginn im Herbst 2020 gibt es zahlreiche Mietinteressenten. Diese stammen vor allem aus der nahen Umgebung und waren auf das Bauvorhaben aufmerksam geworden.



Neubau einer Tagespflege mit barrierearmen Wohnungen in Erftstadt-Gymnich

Im Januar 2023 konnte der Evangelische Krankenpflegeverein Lechenich e.V. die Räume seiner neuen Tagespflege im Erdgeschoss des zweigeschossigen Neubaus in Erftstadt-Gymnich beziehen. Bis zu 15 pflegebedürftige Personen werden zukünftig in der 285 qm großen Einrichtung mit großzügiger Terrasse betreut werden.

In dem zweigeschossigen Neubau befinden sich außerdem neun barrierearme Ein- und Zweiraumwohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 60 qm, die ebenfalls bereits vermietet sind. Der Zugang zur Tagespflege liegt in der Moselstraße 26, die Wohnungen sind über die Eingänge an der Ruwerstraße 4 und Ritter-Arnold-Straße 2 zu erreichen.

Als Eigentümerin hatte die ASG bei dieser Neubaumaßnahme sämtliche Planungsleistungen und die Bauleitung übernommen. Verwaltung und Bestandspflege liegen in den Händen der ASG und ihrer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH.

Mit dem Bau neben der evangelischen Emmauskirche in Erftstadt-Gymnich wurde im April 2021 begonnen. Die monolithische Massivbauweise mit ihrem hoch wärmedämmenden Ziegelmauerwerk macht eine zusätzliche Wärmedämmung entbehrlich. Auch bei diesem Projekt erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Hybridheizung aus Gasbrennwerttherme und Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung.



Unser Auftrag im Sinne der Diakonie

Der Auftrag unserer Gesellschafter ist sinngemäß für die soziale Grundausrichtung unseres Unternehmens. Als die ASG im Jahre 1951 vom damaligen Kirchenkreis Köln und dem Gesamtverband Evangelischer Kirchengemeinden im Kirchenkreis Köln gegründet wurde, geschah dies „im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln“. Die Gründer wollten etwas gegen die Wohnungsnot im zerstörten Köln tun.

Aus Tradition liegt der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf der Vermietung an Menschen ab 60 Jahren sowie Menschen mit erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt oder geringerem Einkommen. Diese Bevölkerungsgruppen sind derzeit von den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besonders betroffen.

Viele Jahrzehnte lang hatte der Mietwohnungsmarkt in Deutschland bemerkenswert ausgeglichen funktioniert. Dann wurden viele kommunale, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen privatisiert und in börsennotierte Kapitalmarktunternehmen umgewandelt. Parallel dazu sind die öffentlichen Bindungen im Wohnungsbestand in großem Umfang entfallen. Anders bei der ASG: Hier waren in 2022 noch rund 39 % des Wohnungsbestandes öffentlich gefördert. In Köln lag dieser Anteil bei rund 7 % aller Wohnungen.

Die Grundlage unserer Tätigkeit sind Gottvertrauen, Zuversicht und Verantwortung für Mensch und Schöpfung. Dementsprechend haben wir

unsere Unternehmensstrategie „Perspektive(n) 2035“ in enger Abstimmung mit Aufsichtsrat und Gesellschaftern beraten und nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert. Wir werden unsere Strategieplanung angesichts der großen Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität laufend aktualisieren und fortschreiben.

Den kommenden Generationen wollen wir ein gut bestelltes Feld hinterlassen. Das ist nur möglich mit hochmotivierten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. In unseren Teams arbeiten sie mit Sachverstand und Hingabe, Kreativität und Einsatzfreude für die erfolgreiche Umsetzung unserer Unternehmensstrategie. Wir schätzen die Fähigkeiten, das Können und die individuelle Persönlichkeit aller unserer Mitarbeitenden und übernehmen für sie als Arbeitgeber soziale Verantwortung.

Hausverwaltung

In 2022 bewirtschafteten wir im Unternehmensverbund 1.749 eigene Wohnungen. Dem standen 1.081 Wohnungen gegenüber, die die ASG für evangelische Kirchengemeinden oder private Eigentümer verwaltete.

In enger Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Köln und Region und der Diakonie Michaelshoven haben wir unterschiedliche soziale Wohnformen für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Menschen mit Behinderung, alleinerziehende Mütter und ihre Kinder, Frauen mit häuslicher Gewalterfahrung und ehemals obdachlose Menschen realisiert.

Bestandsübersicht

	ASG	GuR	Gesamt
freifinanzierte Wohnungen	890	19	909
freifinanzierte Seniorenwohnungen	157	0	157
öffentlich geförderte Wohnungen	126	7	133
öffentlich geförderte Seniorenwohnungen	550	0	550
davon besondere soziale Wohnformen und Wohngruppen (rd. 4.200 m ²)	15	7	22

Wir sind für solche Projekte der richtige Ansprechpartner innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Die ASG tritt dabei als Investor auf. Unsere Partner profitieren von der Sicherheit langfristiger Mietverträge zu angemessenen Konditionen.

Sozialmanagement

Das Sozialmanagement der ASG (SoMa-Team) unterstützt unsere Mieterinnen und Mieter dabei, auch im vorgerückten Alter ein selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Wohnumgebung zu führen. Besonders für hochaltrige Alleinstehende ohne Angehörige übernehmen unsere Fachkräfte eine wichtige Hilfe- und Wächterfunktion. Gefördert haben wir das SoMa-Team in 2022 mit 134 T€ aus unserem Vermietungsergebnis.

Nähere Informationen zur Arbeit des SoMa-Teams finden Sie in unserem Sozialbericht 2022.

Weiterführende Informationen zu unseren Seniorenwohnungen enthält die Broschüre „Wohnen im Alter“, die Sie in unserer Geschäftsstelle anfordern oder auf unserer Homepage www.asg.koeln herunterladen können.

Dienstleistungen

Grube & Räther GmbH – die Servicetochter der ASG

Unsere Tochtergesellschaft GuR ist das Serviceunternehmen für kundenorientierte Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Garten- und Baumpflegeservice

Die großzügigen Grünflächen sind eine besondere Qualität unserer Wohnanlagen. Um den vorhandenen Baumbestand vital und gesund zu erhalten, sorgen unsere Baumpfleger für ein ökologisches Baumumfeld. Auf Renaturierungsflächen werden grüne Oasen mit Wasserstellen angelegt und rund um die neuen Bäume Wildblumen ausgesät. Auch Totholz ist wertvoll für Insekten, Reptilien, Vögel und Säugetiere, Pilze, Flechten, Moose und Farne. Deshalb setzt sich das Baum- und Gartenpflegeteam für seine Bewahrung ein, solange die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist. An Hausfassaden und in den Bäumen wurden Fledermauskästen angebracht. Sogar Bienenstöcke gibt es.

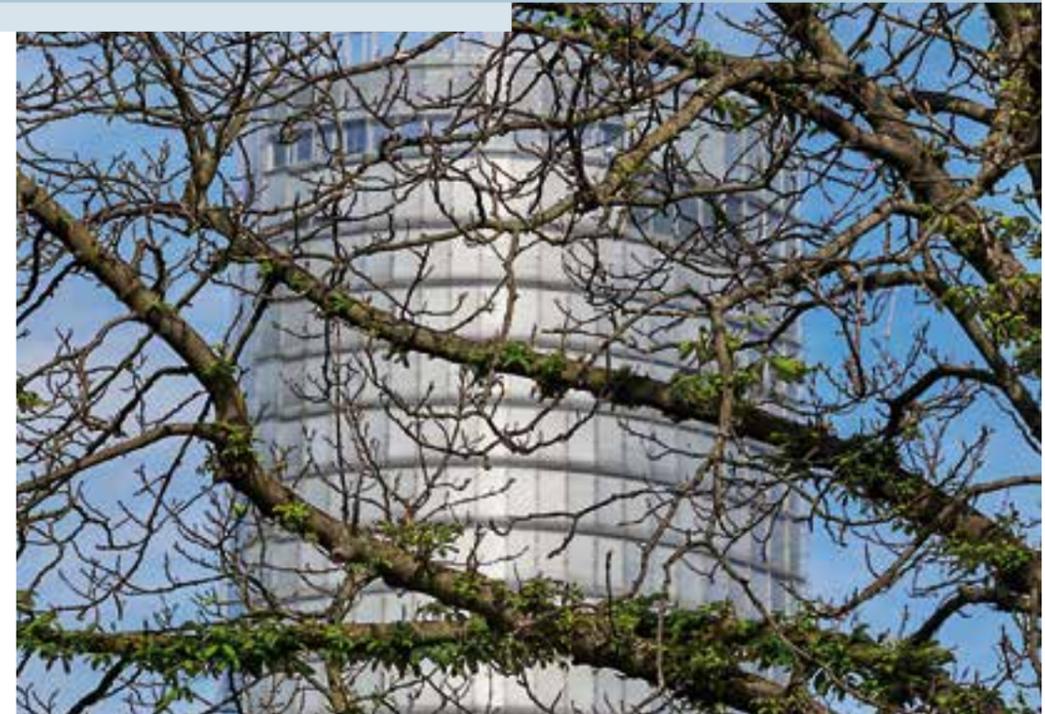
Hausmeisterservice

In 2012 hat die ASG alle Hausmeister einschließlich der nebenberuflich tätigen Kräfte auf die GuR übergeleitet, damit unsere immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen in einer gemeinsamen Organisationsstruktur zusammengefasst sind.

Handwerkerservice

Frühzeitig gab es auch Überlegungen zum Aufbau eines Dienstleistungsbereichs „Handwerkerservice“ bei der GuR. Wir haben damit auf den Fachkräftemangel und die überproportional steigenden Kosten für Bauleistungen reagiert. Die Instandhaltungsarbeiten im ASG-Konzern erbringen wir in gewohnter Qualität aus eigener Hand zeitnah, zuverlässig und wirtschaftlich. Die bereits vorhandenen Gewerke wollen wir noch erweitern.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2013 – 2022 in €/m² Wohn- und Nutzfläche



Reinigungsservice

Als vierte Dienstleistungssparte haben wir den Reinigungsservice bei der GuR angesiedelt, denn die Sauberkeit in den Wohnhäusern ist ein Wohlfühlfaktor für unsere Mieterinnen und Mieter. Zusätzlich führen wir auch die Reinigungsarbeiten im „Haus der Evangelischen Kirche“ durch. Wir wollten in diesem personalintensiven und für prekäre Arbeitsbedingungen anfälligen Dienstleistungsbereich unserer sozialen Verantwortung als kirchliches Immobilienunternehmen gerecht werden.

Soziales Engagement

ASG – AntoniterStärktGemeindeleben

Mit unserer Aktion „AntoniterStärktGemeindeleben“ unterstützen wir vorbildliches Engagement von evangelischen Kirchengemeinden, Kirchenkreisen und anderen Institutionen im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region. Wir wollen damit etwas von dem zurückgeben, was uns im Rahmen unserer Projektarbeit und technischen Betreuung von kirchlichen Auftraggebern zugeflossen ist. Gefördert wurden in 2022 zehn Projekte mit insgesamt 12.000 €.

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

„Spenden statt Geschenke“

Seit zehn Jahren bittet die ASG ihre Geschäftspartner, von Weihnachtsgeschenken abzusehen und stattdessen einen Betrag für ein von uns benanntes soziales Projekt zu spenden. In 2022 haben wir uns dem Spendenaufruf des Evangelischen Kirchenverbandes in Köln und Region im Rahmen seiner jährlichen Diakoniespendenaktion angeschlossen. Die Spende in Höhe von 3.450 € kommt diesmal der Überlebensstation GULLIVER für obdachlose Menschen in der Kölner Trankgasse zugute, wofür wir allen Spenderinnen und Spendern herzlich danken.

Patenschaften

Bei der Hilfsorganisation „Plan International“ hat die ASG die Patenschaft für drei Patenkinder in Entwicklungsländern übernommen. Für die Einzelheiten verweisen wir auf unseren Sozialbericht 2022.

Sozialbericht

Einzelheiten zu unserem sozialen Engagement enthält unser Sozialbericht, den wir im Auftrag unserer Gesellschafter jedes Jahr veröffentlichen.

Jahresabschluss 2022



Erweiterung des Wohnheims in Iringa, Tansania



Gesundheitsstation Keemalung, Nepal



Der Mensch braucht ein Dach über dem Kopf

Seit 26 Jahren ist die ASG Mitglied und Förderer der „DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.“ als Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Die DESWOS fördert die soziale und wirtschaftliche Entwicklung von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika. Zur Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut setzt sie vor allem auf Eigeninitiative und Selbsthilfe.

Huruma-Centre in Iringa, Tansania

Im letzten Geschäftsbericht hatten wir das „Huruma Lutheran Diabetic Centre“ vorgestellt. Das Waisenheim steht unter der Leitung der evangelischen Diözese in Iringa, einer Distrikthauptstadt im Süden Tansanias. Hier finden Waisenkinder eine sichere Unterkunft. Viele haben bereits traurige Lebensgeschichten hinter sich. Einige sind an HIV / AIDS erkrankt. Im Huruma-Centre erhalten sie Verpflegung, psychologische Betreuung, medizinische Versorgung, kostenfreie HIV-Medikamente, eine sichere Unterkunft und Bildung.

Mit 84 Kindern und Jugendlichen war das bestehende Waisenhaus völlig überfüllt. Die DESWOS hat deshalb den Bau eines neuen Wohnheims gefördert, das Ende 2022 fertiggestellt wurde. Entstanden sind sechs Schlafräume und ein Krankenzimmer für 22 Kinder. ASG-Geschäftsführer Guido Stephan war es ein persönliches Anliegen, anlässlich seines 25-jährigen Jubiläums als Geschäftsführer zu Spenden für dieses wichtige Projekt aufzurufen. Der Spendenbetrag von 9.000 € überstieg alle Erwartungen. Dafür allen Spenderinnen und Spendern unser herzlicher Dank!

Bau einer Gesundheitsstation in Keemalung, Nepal

Jetzt wird Hilfe benötigt für den Bau einer Gesundheitsstation im Bergdorf Keemalung in Nepal. Durch den Neubau wird sich die medizinische Grund- und Notfallversorgung vieler Menschen deutlich verbessern. Sie müssen dann nicht mehr einen langen Fußmarsch zurücklegen, um das nächstgelegene Krankenhaus zu erreichen.

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

Spendenkonto DESWOS:

Sparkasse KölnBonn

IBAN DE87 3705 0198 0006 6022 21

SWIFT-BIC COLSDE33

Spendenstichwort:

ASG Gesundheitsstation Keemalung, Nepal



A. Grundlagen des Unternehmens

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

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

Gegenstand des Unternehmens sind

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

Die Gesellschaft verwirklicht ihren Auftrag unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region durch

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunktorentwicklung 2022

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland als allgemeiner Bezugsrahmen für Tätigkeit und Fortentwicklung der Gesellschaft war nach 2021 auch in 2022 von widersprüchlichen Tendenzen geprägt. Dies ist neben den zur Bekämpfung des Coronavirus ergriffenen Maßnahmen vor allem auf den russischen Krieg gegen die Ukraine und die dadurch ausgelösten Sanktionsmaßnahmen zurückzuführen.

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes nahm das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2022 im Vergleich zu 2021 preisbereinigt um 1,8 % zu (Vorjahr: 2,6 %).¹

Trotz eines Finanzierungsdefizits des Staates von 101,3 Mrd. € wurde der Referenzwert des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 % mit 2,6 % Neuverschuldung erstmals nach zwei Jahren wieder eingehalten.²

Während sich die deutsche Wirtschaft in den ersten drei Quartalen gut behaupten konnte, war für das letzte Quartal 2022 eine deutliche Abschwächung zu verzeichnen. Im Vergleich zum III. Quartal sanken die Exporte preis- und kalenderbereinigt um 1,0 %, die Importe um 1,3 %. Auch die privaten Konsumausgaben gingen um 1,0 % zurück. Demgegenüber stiegen die Konsumausgaben des Staates leicht um 0,6 % an. Lediglich die Bereiche Information und Kommunikation, Unternehmensdienstleistungen und Grundstücks- und Wohnungswesen konnten leichte Zuwächse bei der Bruttowertschöpfung

verzeichnen. Im Baugewerbe sank die Wirtschaftsleistung hingegen drei Quartale hintereinander, im IV. Quartal 2022 um 2,4 %.³

Verglichen mit dem Vorjahr ist die Zahl der Erwerbstätigen im IV. Quartal 2022 von 45,4 Mio. auf 45,9 Mio. angestiegen, jedoch sank die Zahl der Arbeitsstunden je Erwerbstätigen im Vergleich zum Vorjahresquartal kalender- und krankheitsbedingt um 1,5 %. Sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren im Dezember 2022 rd. 34,9 Mio. Personen (Dezember 2021: 34,4 Mio.). 2,45 Mio. Personen waren arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von rd. 5,4 % entspricht. 799.000 Personen gehörten im Dezember 2022 zum Bezugskreis nach SGB III.⁴

Die Entwicklung der Produktivität war in 2022 mit 0,5 % positiv (2021: 2,5 %). Die Lohnstückkosten sind um 3,7 % gestiegen (Vorjahr: 0,6 %). Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer legten um rd. 4,7 % zu⁵ (laut Bundesregierung um 4,3 %⁶).

Die Jahresteuersatzrate in Deutschland stieg von 3,1 % in 2021 auf 7,9 % in 2022 an. Neben Effekten, die mit der weiter anhaltenden Störung der internationalen Lieferketten zusammenhängen, haben sich vor allem die Preissteigerungen bei Energie und Lebensmitteln preiserhöhend ausgewirkt. Nahrungsmittel verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 13,4 %, Energieprodukte um 34,7 %.⁷

Nachdem sich der Preisaufrtrieb infolge der drei Entlastungspakete der Bundesregierung (Wegfall der EEG-Umlage, temporärer Tankrabatt und temporäres 9-Euro-Ticket sowie temporäre Mehrwertsteuersenkung für Gas und Fernwärme, „Dezember-Soforthilfe“ und Gas-, Wärme- und Strompreisbremse für 2023) allmählich zu beru-

higen schien, hat die inflationäre Dynamik im Januar 2023 insbesondere bei den Energieprodukten wieder Auftrieb erhalten. Die Energiekosten sind ein wesentlicher Einflussfaktor für die Preisentwicklung bei vielen Wirtschaftsvorprodukten.⁸

Die Preise für den Neubau von Wohnungen verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % und lagen im November 2022 um 16,9 % über dem entsprechenden Vorjahreswert.⁹

Die Baugenehmigungen lagen von Januar bis November 2022 mit 321.757 Einheiten um 5,7 % unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.¹⁰

Das Deutsche Baugewerbe, das mit positiven Erwartungen in das Jahr 2022 gestartet war und ein reales Umsatzwachstum von 1,5 % prognostizierte, hat für 2022 einen realen Umsatzrückgang von 5,1 % hinzunehmen und erwartet für 2023 einen weiteren realen Umsatzrückgang von rd. 6 %, der sich auch negativ auf die Beschäftigungslage auswirken dürfte.¹¹

Während die Bundesregierung im Koalitionsvertrag den Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen vereinbart hat, gehen die Spitzenverbände des deutschen Baugewerbes für 2022 von etwa 280.000 fertiggestellten Wohnungen aus und rechnen für 2023 mit einer deutlich niedrigeren Fertigstellungszahl von rd. 245.000 Einheiten.¹²

Dem steht die wachsende Wohnungsnachfrage gegenüber. Die Bevölkerung in Deutschland ist per 30.09.2022 vor allem durch viele Flüchtlinge aus der Ukraine um 1,1 Mio. Menschen von 83,2 Mio. im Vorjahr auf 84,3 Mio. in 2022 stark angewachsen.¹³

¹ www.destatis.de, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen; Eurostat Growth Rates

² www.destatis.de, Staatsfinanzen – 101,3 Milliarden Euro Defizit im Jahr 2022

³ www.destatis.de, Korrektur: Bruttoinlandsprodukt – Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2022

⁴ statistik.arbeitsagentur.de, Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen; www.destatis.de, Korrektur: Bruttoinlandsprodukt – Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2022

⁵ www.destatis.de, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

⁶ www.bmwk.de, Jahresprojektion 2023

⁷ www.statista.de, Konjunktur & Wirtschaft; www.destatis.de, Inflationsrate im Jahr 2022 bei +7,9 %

⁸ www.destatis.de, Inflationsrate im Januar 2023 bei +8,7 %

⁹ www.destatis.de, Baumaterialien im Jahr 2022 erneut verteuert; www.destatis.de, Bau- und Immobilienpreisindex

¹⁰ www.destatis.de, Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2022: -16,3 % gegenüber Vorjahresmonat

¹¹ www.zdb.de, Order im Wohnungsbau weiter im freien Fall

¹² www.zdb.de, Licht und Schatten über dem Koalitionsvertrag der Ampel / Order im Wohnungsbau weiter im freien Fall; www.bauindustrie.de, Wir brauchen einen 40-Milliarden-Schub für Wohnungen und Verkehr

¹³ www.destatis.de, 1,1 Millionen Zuzüge von Menschen aus der Ukraine im Jahr 2022 / Bevölkerungsstand – Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht (Quartalszahlen)

Im ersten Halbjahr 2022 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland bei 7,50 €/m², in den Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern bei 8,30 €/m² monatlich.¹⁴ Der Verbraucherpreisindex für die Nettokaltmiete und die Nebenkosten stieg in 2022 gegenüber 2021 um 1,75 % an.¹⁵

Konjunkturausblick 2023

In ihrer Jahresprojektion 2023 vom 25.01.2023 geht die Bundesregierung von einem leichten Wachstum der deutschen Wirtschaft um 0,2 % aus. Auch wird damit gerechnet, dass sich die Inflationsrate in 2023 auf rd. 6 % ermäßigen wird. Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer sollen um 5,2 %, die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte um 4,9 % wachsen, was bedeuten würde, dass in 2023 erneut Realeinkommensverluste zu erwarten sind.¹⁶

Die EU-Kommission teilt die Einschätzung der Bundesregierung für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft und geht für die Eurozone von einem Wachstum um 0,9 % aus.¹⁷

Abhängig ist die Voraussage der Bundesregierung davon, ob es gelingen wird, eine stabile Energieversorgung zu sichern. Diese ist nach dem Wegfall der russischen Gaslieferungen und aufgrund der vorgesehenen Stilllegung der letzten deutschen Atomkraftwerke sowie wegen des stockenden Netzausbaus gefährdet. Es bleibt abzuwarten, ob die von der Bundesregierung erwartete höhere Energieeinsparung und Energieeffizienz in Verbindung mit Stromlieferungen aus dem europäischen Ausland die Reduktion der zur Verfügung stehenden inländischen regelbaren Stromerzeugungskapazität wie vorgesehen kompensieren kann.¹⁸

In den vergangenen Jahren hatte sich die Immobilien- und Bauwirtschaft resilienter gezeigt als andere Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland. In der Bauwirtschaft mehren sich jetzt allerdings gedämpftere Erwartungen. Zwar bestand

im Dezember noch ein hoher Auftragsbestand mit einer Reichweite von 4,4 Monaten, der die Entwicklung im 1. Halbjahr 2023 abfedert. Jedoch trüben hohe Materialpreise und steigende Hypothekenzinsen, aber auch Auftragsstornierungen aus der Immobilienbranche die Aussichten merklich ein. Das ehrgeizige Ziel der Bundesregierung, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, ist unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht als realistisch anzusehen.¹⁹

Der Zustrom Asylsuchender und insbesondere ukrainischer Flüchtlinge nach Deutschland hat die Nachfrage am Wohnungsmarkt erhöht.²⁰

Unter der Voraussetzung, dass es zu keiner Ausweitung des Kriegsgeschehens über das Staatsgebiet der Ukraine hinaus kommt, unterstellen wir bei verhaltenen Erwartungen an die gesamtwirtschaftliche Erholung eine insgesamt stabile Geschäftslage für die Gesellschaft. Allerdings kann angesichts der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden, dass Mietrückstände anwachsen und Mieterhöhungspotenziale sich reduzieren könnten.

Zwar führt das dritte Entlastungspaket der Bundesregierung vom September 2022 (Gas-, Wärme- und Strompreispbremse 2023) zu einer Dämpfung der Energiekosten. Gleichwohl müssen diese von den Unternehmen der Immobilienwirtschaft vorfinanziert werden. Hinzu treten die Kosten der ab dem 01.01.2023 vorzunehmenden Aufteilung der Mehrbelastung aus der CO₂-Abgabe entsprechend der Segmentierung des Gebäudebestandes nach 10 Effizienzklassen.²¹

Weiter anhaltende Baukostensteigerungen, Liefer-schwierigkeiten und insbesondere der zunehmende Fachkräftemangel könnten die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und kurzfristig gebotenen energetischen Optimierungsmaßnahmen²² in 2023 behindern oder verzögern.

¹⁴ www.destatis.de, Nettokaltmieten in Großstädten im Schnitt 30 % höher als auf dem Land

¹⁵ www.statista.de, Verbraucherpreisindex – Wohnungsmiete und Nebenkosten bis 2022

¹⁶ www.bmwk.de, Jahresprojektion 2023

¹⁷ www.tagesschau.de, Deutschland vermeidet 2023 Rezession

¹⁸ www.bundesregierung.de, Robust durch die Krise – Wohlstand erneuern

¹⁹ www.bauindustrie.de, Wir brauchen einen 40-Milliarden-Schub für Wohnungen und Verkehr; www.zdb.de, Licht und Schatten über dem Koalitionsvertrag der Ampel / Order im Wohnungsbau weiter im freien Fall

²⁰ www.destatis.de, 1,1 Millionen Zuzüge von Menschen aus der Ukraine im Jahr 2022 / Bevölkerungsstand – Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht (Quartalszahlen)

²¹ Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG)

²² Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMav)

Mietwohnungsmarkt Köln

Knapp 90 % des von der Gesellschaft bewirtschafteten eigenen Wohnungsbestandes befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Köln, die verbleibenden rd. 10 % in ihrem unmittelbaren Einzugsbereich. Dementsprechend bestand im Geschäftsjahr 2022 bei der Gesellschaft wie in den Vorjahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum.

In 2021 gab es 58.773 innerstädtische Umzüge in Köln (zum Vergleich: in 2004 lag diese Zahl bei 92.744). Die geringe Zahl von Binnenumzügen ist ein deutlicher Indikator, dass der Kölner Wohnungsmarkt von anhaltend hoher Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist.²³

Aktuelle Zahlen über Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bei Wohnungen liegen für 2022 noch nicht vor. In 2021 wurden in Köln 3.330 Baugenehmigungen erteilt (2020: 3.659) und 2.520 Wohnungen neu erstellt (2020: 2.013). Der Durchschnitt der Baufertigstellungen von 2010 bis 2019 betrug 2.993 Einheiten, mit deutlich niedrigeren Zahlen seit 2019.²⁴

Am 31.12.2021 lebten in Köln 1.072.306 Personen mit Hauptwohnsitz. Laut der „Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050“ wird mit einem Bevölkerungsstand von 1.107.000 Personen im Jahr 2035 und 1.110.400 Personen im Jahr 2050 gerechnet (Basisvariante der Prognose). Innerhalb der Kölner Bevölkerung wird die Altersgruppe ab 80 Jahren bis 2050 um rd. 22.000 Personen zunehmen (+34,8 %). Die privaten Haushalte werden in der Basisvariante der Vorausberechnung von rd. 560.000 in 2021 auf etwa 584.000 in 2050 zunehmen. Fast 51 % aller Haushalte in Köln werden dann 1-Personen-Haushalte sein.²⁵

Entsprechend ihren Baualtersklassen weisen die von der ASG angebotenen Wohnungstypen funktionale Zuschnitte und moderate Wohnflächen auf und entsprechen nach unserer Einschätzung unter diesem Aspekt gut den Bedürfnissen von Haus-

halten mit eher geringen bis mittleren Einkommen und der absehbaren Nachfrageentwicklung am Kölner Wohnungsmarkt.

Immer noch ist ein hoher Anteil unserer Wohnungen preisgebunden (39,2 %). Dazu gehören unsere öffentlich geförderten Seniorenwohnungen mit einem Anteil von 31,9 % am Gesamtbestand. In Köln insgesamt betrug der Anteil vergleichbarer öffentlich geförderter Wohnungen (Einkommens-typ A) in 2021 nur noch 6,7 %.²⁶

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2022 war aus Sicht der Geschäftsführung zufriedenstellend und führte zu einem Jahresüberschuss von rd. 603 T€ gegenüber 578 T€ im Vorjahr. Der Jahresüberschuss liegt damit um 28 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierten Ergebnis von 575 T€.

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2022 um rd. 440 T€ (Vorjahr: 495 T€) auf 14.811 T€ gestiegen. Geplant war ein Zuwachs auf 14.728 T€.

Die Bilanzsumme hat sich um 3.966 T€ oder 4,0 % auf 102.425 T€ erhöht (Vorjahr: 98.459 T€).

Die Gesellschaft erwirtschaftete wie im Vorjahr ein positives Betriebsergebnis von 468 T€.

²³ www.stadt-koeln.de, Bauen und Wohnen: Kölner Statistische Nachrichten 12/2022 – Bevölkerungsentwicklung 2021 / Kölner Statistische Nachrichten – 2/2011, Statistisches Jahrbuch 2011, 89. Jahrgang, S. 103

²⁴ www.stadt-koeln.de, Bauen und Wohnen: Kölner Statistische Nachrichten 7/2022 – Auswertung der Bautätigkeitsstatistik 2021 / Bautätigkeit in Köln

²⁵ www.stadt-koeln.de, Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050

²⁶ www.stadt-koeln.de, Bauen und Wohnen: Kölner Statistische Nachrichten 7/2022 – Auswertung der Bautätigkeitsstatistik 2021 / Bautätigkeit in Köln

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

Bestand ASG

2022	2021	
1.723	1.725	Mietwohnungen
17	17	Gewerblich genutzte Einheiten
40	40	Sonstige Einheiten
391	391	Garagen und Stellplätze

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

Die 1.723 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2022 wie folgt:

- 126 Sozialwohnungen
- 550 Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)
- 1.047 freifinanzierte Wohnungen

Die bewirtschaftete Wohnfläche betrug 101.878 m² (Vorjahr: 101.986 m²), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 108.913 m² (Vorjahr: 109.020 m²). In der Wohn- und Nutzfläche sind jeweils die Flächen der Gemeinschafts- und Sozialräume bzw. der in den Wohnanlagen befindlichen Büros der Hausmeister und des Sozialmanagements mit enthalten.

In 2022 waren wie im Vorjahr 159 Kündigungen zu verzeichnen, was einer Fluktuationsrate von 9,2 % entspricht. Davon entfallen 126 Kündigungen auf die Mieterseite (Vorjahr: 132). Hierbei ist der nach wie vor hohe Anteil der Seniorenwohnungen am gesellschaftseigenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen.

Die Zahl der sterbefallbedingten Kündigungen lag mit 27 Fällen um 32,5 % unter dem Vorjahr (40 Fälle) und entsprach damit in etwa dem Mittelwert der Jahre 2008 bis 2018 (28 Fälle).

In 2019, unmittelbar vor Ausbruch der Coronapandemie, war ihre Zahl auf atypisch hohe 53 Fälle angestiegen; der Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2021 liegt bei 36 Fällen.

Die Neuvermietungsquote 2022, bei der wir das Datum der Vertragsschreibung zugrunde legen, betrug bei 140 (Vorjahr: 126) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen 8,1 % (Vorjahr: 7,3 %).

In 2022 standen 9 Wohnungen (Vorjahr: 15) länger als 3 Monate leer. Am Bilanzstichtag standen 18 Wohnungen (Vorjahr: 21) leer, was 1,0 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 1,2 %), davon 3 Wohnungen (Vorjahr: 2) länger als 3 Monate. Die längerfristigen Leerstände waren sanierungsbedingt, wobei in einem Fall ein fremdverschuldeter Versicherungsschaden vorliegt, der sich in der gerichtlichen Klärung befindet.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,3 % (Vorjahr: 1,2 %). Bereinigt um verkaufs- und sanierungsbedingten Leerstand, in einem Fall zwecks Beweissicherung in einem Schadensfall, verbleibt wie im Vorjahr eine jahresdurchschnittliche Leerstandsquote von 1,1 %.

Die Erlöse aus Sollmieten haben sich aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von Mietanpassungen des Vorjahres, im freifinanzierten Bereich durch Mehrerlöse aus der Neuvermietung und Mieterhöhen gemäß § 558 BGB sowie bei den öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund der Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen um 248 T€ (Vorjahr: 197 T€) erhöht.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 132 T€ (Vorjahr: 120 T€) ausgewiesen werden.

Bei den Abschreibungen und der Zuführung zu den Wertberichtigungen auf Forderungen an Mieter ist eine Erhöhung um rd. 84 T€ von 191 T€ auf 275 T€ zu verzeichnen. Hierin enthalten sind Zuführungen auf Einzelwertberichtigungen in Höhe von 118 T€ (Vorjahr: 76 T€).

Instandhaltungsmaßnahmen

Regelmäßig werden Wohnungen an die Gesellschaft zurückgegeben, die vor der Weitervermietung durch zum Teil umfangreiche Renovierungsarbeiten in einen vermietbaren Zustand versetzt werden müssen. Dazu gehören Wohnungen, die wir nach Sterbefällen oder Heimaufnahmen mit verkürzter Kündigungsfrist in die Neuvermietung einsteuern, und solche, die nach längerer Mietdauer oder überhaupt zum ersten Mal nach dem Erstbezug wieder zur Neuvermietung anstehen.

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens belief sich in 2022 auf 2.976 T€ (Vorjahr: 2.902 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 27,30 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2021: 26,60 €/m²).

Die Budgetanpassung erfolgt jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 ein Instandhaltungsbudget von rd. 2.810 T€ (Vorjahr: 2.950 T€) ausgewiesen.

Neubaumaßnahmen und Investitionen

In 2022 befanden sich zwei Objekte in Erftstadt-Gymnich und in Köln-Esch mit insgesamt rd. 2.476 m² Wohn- und Nutzfläche im Bau, die ab Februar bzw. voraussichtlich ab Juli 2023 bezugsreif sind.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden rd. 4.932 T€ (Vorjahr: 2.694 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 4.787 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, im Wesentlichen auf folgende Projekte:

Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch	2.519 T€
Neubau Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich	2.111 T€
Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte	52 T€
Bauvorbereitungskosten diverser Projekte	66 T€
Bauvorbereitungskosten Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling	39 T€

In 2023 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 3.591 T€ (Vorjahr: 6.635 T€) investiert werden.

Die Kosten setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch	1.011 T€
Neubau Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich	300 T€
Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling	200 T€
Ankauf unbebautes Grundstück Rodderweg, Brühl	435 T€
Ankauf Friedlandstraße 1-3, Köln-Dellbrück	1.125 T€

Daneben werden noch Bauvorbereitungskosten für diverse Maßnahmen anfallen.

Die Investitionen werden durch Kapitalmarktmittel und mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

Grundstücksgeschäfte

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2022 standen 5 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Ostheim, Köln-Longerich und Köln-Weiden zum Verkauf. Davon wurden in 2022 zwei Eigentumswohnungen veräußert.

Anlagevermögen:

In 2022 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb einer Liegenschaft in Köln, Friedlandstraße, abgeschlossen. Kaufpreiszahlung und wirtschaftlicher Übergang werden in 2023 erfolgen.

Des Weiteren wurde ein Grundstück in Brühl, Rodderweg, erworben. Der Kaufvertrag wurde in 2021 abgeschlossen, der Kauf wird in 2023 vollzogen.

Fremdverwaltung

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

Vermögen verbundener Unternehmen

2022	2021	
26	26	Mietwohnungen
4	4	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
31	31	Stellplätze

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

2022	2021	
282	266	Mietwohnungen
7	5	Pfarr- und Küsterwohnungen
2	1	Kirchen
7	6	Gemeindezentren
34	32	Sonstige Einheiten (Alten- tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugend- heim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
176	153	Garagen und Stellplätze

Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2022	2021	
775	713	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
84	65	Gewerbliche und Sonstige Einheiten
999	1.023	Garagen und Stellplätze

Baubetreuung

Der Architekturbereich der Gesellschaft erbringt neben den Leistungen für den eigenen Bestand in bedeutendem Umfang spezifisch kirchenbezogene Dienstleistungen. Diese umfassen den Umbau und die Neugestaltung von Sakralbauten, Gemeindezentren oder Kindergärten, denkmalpflegerische Maßnahmen sowie die fachliche Begleitung bei der Projektentwicklung für Kirche. Kirchengemeinden greifen für die Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilienbestandes und Grundbesitzes auf unsere Unterstützung als Bauherrenvertreter und Projektsteuerer oder Planer und Investor zurück.

Im Rahmen der klimapolitischen Aufgabenstellungen für die evangelischen Kirchengemeinden in unserer Region wird sich dieses Aufgabenfeld voraussichtlich erweitern, sodass wir eine stabile Auftragslage bei wachsender Nachfrage erwarten.

In 2022 wurde der Ausbau eines Fachbereichs „Gebäudemanagement“ für spezifisch kirchenbezogene Immobiliendienstleistungen vorangetrieben. Die ASG bietet zusätzlich Spielplatzprüfungen für den kirchlichen Bereich und für andere Wohnungsunternehmen an.

Personal und Organisation

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	2022		2021	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännischer Bereich	17,25	3,25	16,00	3,50
Technischer Bereich	17,25	6,25	16,75	6,25
Sozialmanagement	1,00	1,50	1,00	1,00

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

In 2022 waren in der Gesellschaft 1,00 (Vorjahr: 2,00) „Geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2022 mit einem Überschuss von

1.409 T€ (Vorjahr: 1.535 T€) ab. Die Ergebnisverminderung gegenüber 2021 um 126 T€ ergibt sich bei gestiegenen Sollmieten aufgrund von Mieterhöhungen im Berichtsjahr und der ganzjährigen Auswirkung von Mietanpassungen im Vorjahr aus den gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Personalaufwendungen sowie gestiegenen Abschreibungen auf Mietforderungen.

Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.976 T€ (Vorjahr: 2.902 T€) berücksichtigt, die dem Bestand zugutekommen.

Dem Bereich „Sozialmanagement“ wurden die per Mietzuschlag erhobenen Erträge und die Personalkosten der in diesem Bereich eingesetzten Mitarbeitenden zuzüglich Sachkosten zugeordnet.

Es ergab sich ein Verlust in Höhe von -134 T€ (Vorjahr: -110 T€). Die Gesellschaft erbringt mit ihrem Sozialmanagement erhebliche Anstrengungen speziell für die Betreuung älterer Menschen ab 60 Jahren, kann dieses Engagement aber nicht kostendeckend gestalten.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2022 setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€
Hausbewirtschaftung	1.408,8	1.534,5
Sozialmanagement	-134,2	-109,7
Bautätigkeit	-476,8	-513,2
Baubetreuungstätigkeit	-158,0	-323,5
Verwaltungsbetreuungstätigkeit	-130,9	-101,3
Sonstige Betreuungstätigkeit	-41,4	-19,3
Neutraler Bereich	65,2	88,3
Finanz- und Beteiligungsergebnis	70,7	22,0
Jahresüberschuss	603,4	577,8

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2022 mit einem Fehlbetrag von -477 T€ (Vorjahr: -513 T€) ab. Hierbei ist zu beachten, dass als „aktivierte Eigenleistungen“ lediglich die aktivierungspflichtigen eigenen Architektenleistungen angesetzt sind. Bei einer möglichen Aktivierung von Verwaltungsleistungen würde sich eine geringere Unterdeckung ergeben. Diesem Bereich wurden auch die anteiligen Personal- und Sachkosten zugeordnet.

Der Bereich „Baubetreuung“ schließt mit einem negativen Ergebnis von -158 T€ (Vorjahr: -324 T€) ab. Umsatzerlösen einschließlich Bestandsveränderungen und Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen von 597 T€ stehen verrechnete Personal- und Sachkosten in Höhe von 755 T€ gegenüber.

Der Bereich „Verwaltungsbetreuungstätigkeit“ schließt zwar mit einem negativen Ergebnis von -131 T€ (Vorjahr: -101 T€) ab, liefert aber einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und vervollständigt das Dienstleistungsangebot der ASG.

2. Vermögenslage

Folgende Vermögenskennzahlen liegen vor:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Langfristige Investitionen	95.419,0	93,2	93.206,0	94,7
Mittelfristige Investitionen	342,8	0,3	230,0	0,2
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	6.662,8	6,5	5.023,0	5,1
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	102.424,6	100,0	98.459,0	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	24.757,8	24,1	24.569,2	25,0
Langfristiges Fremdkapital	71.544,7	69,9	68.264,1	69,3
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	6.122,1	6,0	5.625,7	5,7
Gesamtkapital / Bilanzsumme	102.424,6	100,0	98.459,0	100,0

Im „Neutralen Bereich“ ergab sich in 2022 ein positives Ergebnis von 65 T€ (Vorjahr: 88 T€).

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis setzt sich im Wesentlichen aus Erträgen gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund der Vergabe von Darlehen an die Tochtergesellschaft und des vereinbarten Cash-Poolings sowie der mit der Tochtergesellschaft im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages vereinbarten Gewinnabführung bzw. Verlustübernahme zusammen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde von der Tochtergesellschaft ein Gewinn in Höhe von 50 T€ (Vorjahr: 1 T€) übernommen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem positiven Ergebnis von 666 T€ gerechnet.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen infolge der fortgeführten Neubautätigkeit erhöht, weshalb die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbesitz sowie die außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Bauvorbereitungskosten und die Verringerung der Finanzanlagen im Bereich der Ausleihungen an verbundene Unternehmen nicht sichtbar werden.

Der Anstieg der mittelfristigen Investitionen ist auf Ansparguthaben bei Bausparkassen zurückzuführen.

Die Veränderung beim kurzfristigen Vermögen resultiert aus stichtagsbedingt gestiegenen flüssigen Mitteln.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von 603,3 T€ und der Ausschüttung von 414,7 T€.

3. Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelfonds (Flüssige Mittel) im Jahr 2022:

Kapitalflussrechnung	2022 T€
Jahresüberschuss	603,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.745,1
Aktivierete Eigenleistungen	261,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-5,6
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	292,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,0
Korrektur infolge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages	-50,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.849,5
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	217,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens	-251,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-323,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	261,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.120,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.864,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-66,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	14,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.193,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Umlaufvermögens	260,0
Erhaltene Zinsen	2,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.982,7
Übertrag	-118,0

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch Darlehnsvaluierungen; dadurch wird die planmäßige Entschuldung nicht sichtbar.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich aufgrund stichtagsbedingt höherer Ausnutzung von Zahlungszielen, höherer erhaltener Anzahlungen sowie höherer sonstiger Rückstellungen.

Die Eigenkapitalquote hat sich in 2022 auf 24,1 % verringert. Die Eigenkapitalausstattung bleibt wie in den Vorjahren vergleichsweise gering.

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital gedeckt. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 677 T€.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet.

Kapitalflussrechnung	2022 T€
Übertrag	-118,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.700,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-3.396,1
Auszahlungen für Dividenden	-414,7
Einzahlungen aus Bausparguthaben	-210,6
Gezahlte Zinsen	-1.122,9
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	1,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.557,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.439,0
Finanzmittelfonds zum 01.01.2022	736,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.2022	2.175,5

Im Geschäftsjahr 2022 betrug der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit 4.864,7 T€ sowie aus der Finanzierungstätigkeit 1.557,0 T€. Dadurch konnte der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 4.982,7 T€ gedeckt werden. Somit erhöhte sich der Finanzmittelfonds um 1.439,0 T€.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2022 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2023 gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft beobachtet verschiedene finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren. Insbesondere dienen folgende Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung:

	2023	2022		2021
	Prognose	IST	Prognose	IST
Umsatzerlöse	15.379 T€	14.811 T€	14.728 T€	14.370 T€
Jahresergebnis	666 T€	603 T€	575 T€	578 T€
Instandhaltungsaufwand	2.810 T€	2.750 T€	2.950 T€	2.612 T€
Leerstandsquote	1,5 %	1,0 %	1,5 %	1,2 %
Eigenkapitalquote (langfristig)	23,9 %	24,0 %	23,6 %	24,5 %
Eigenkapitalrentabilität	2,6 %	2,4 %	2,3 %	2,4 %
Kapitaldienstdeckung	41,1 %	45,9 %	46,5 %	44,8 %

Gegenüber der Planung stellt sich das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2022 um 28 T€ besser dar.

Die Eigenkapitalquote des Unternehmens ist historisch bedingt vergleichsweise niedrig. Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren auch während der Niedrigzinsphase konstant hohe Dividenden in Höhe von 4,0 % des Eigenkapitals ausgeschüttet. Mit Blick auf die Herausforderungen bei der energetischen Ertüchtigung des Immobilienbestandes und die verschlechterten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft insgesamt strebt die Geschäftsführung die stärkere Thesaurierung von Jahresüberschüssen in einer Bauerneuerungsrücklage an.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 grundsätzlich mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs und die Unwägbarkeiten bei der Energieversorgung machen es zudem schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Deshalb sind verlässliche Angaben zum Einfluss dieser Faktoren auf die zur Unternehmenssteuerung verwendeten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts kaum möglich, sodass eine negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden kann.

Dennoch rechnet die Geschäftsführung für die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes in Köln und Region ungeachtet der insgesamt schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2023 mit einer weiterhin stabilen Ertragslage.

Mit ihrer jeweils auf 5 Jahre angelegten Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung verfügt die Gesellschaft über Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die darauf gerichtet sind, die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu überwachen und sicherzustellen. Anhand von Vergleichen des Wirtschafts- und Finanzplans mit der Fortschreibung von Erträgen bzw. Einnahmen und Aufwand bzw. Ausgaben unter Verwendung der Angaben aus dem Rechnungswesen wird die Entwicklung fortlaufend verfolgt.

Angesichts unseres breit gefächerten immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsangebots, der konstant hohen Wohnungsnachfrage in Köln und Region und der starken Auslastung im Architekturbereich, die durch die Nachfrage aus dem kirchlichen Bereich eher noch zunehmen wird, erwarten wir für 2023 sowohl bei der ASG wie bei der GuR einen stabilen Beschäftigungsstand.

Bei der Konzerntochter GuR unterstellen wir steigende Umsätze im Dienstleistungsbereich und eine stabile Ertragslage mit einem Jahresergebnis von 54 T€, das im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages der ASG zufließen wird.

Laut Wirtschaftsplan 2023 rechnet die Geschäftsführung für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss der ASG von 666 T€ bei Umsatzerlösen von rd. 15.379 T€.

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung werden aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Bestandspflege und Schadstoffvermeidung und insbesondere unter Berücksichtigung der durch den Klimapfad gebotenen energetischen Bestandsentwicklung und -optimierung auf hohem Niveau verbleiben, wobei für die laufende Instandhaltung ein Budget von 2.810 T€ angesetzt ist.

Die Eigenkapitalquote wird sich voraussichtlich auf 23,9 % vermindern. Die Eigenkapitalrentabilität wird nach unseren Planungen 2,6 % betragen.

Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.626 T€ ein Cashflow von 3.268 T€ ergeben.

II. Risikobericht

Internes Überwachungssystem

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

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

Ein Compliance-Beauftragter für die Gesellschaft ist benannt.

Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt.

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

Dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft liegt die in den Quartalsbericht integrierte Risikoberichterstattung zugrunde, die entsprechend den wirtschaftlichen, gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsvorfälle von risikorelevanter Bedeutung fortlaufend aktualisiert wird.

Da die Gesellschaft aufgrund ihrer Größe keine Mitarbeiter für die Wahrnehmung der Revisionsfunktion freistellen kann, werden die Aufgaben der Internen Revision von externen Prüfern wahrgenommen.

In der Gesellschaft existiert eine langfristig angelegte Strategieplanung. Auf der Grundlage der bisherigen Strategieplanung der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2025 wurde eine Fortschreibung unter dem programmatischen Oberbegriff „Perspektive(n) 2035“ entwickelt. Dabei wurden die unter günstigeren Rahmenbedingungen getroffenen Annahmen und Zielvorgaben überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Unternehmensziele und -kultur sind in einem mit den Beschäftigten gemeinsam erarbeiteten Unternehmensleitbild niedergelegt.

Dem Unternehmenswachstum haben wir durch die Restrukturierung der Leitungsebenen und die fachbezogene Teamorganisation Rechnung getragen. Eine zweite und dritte Führungsebene sind durchgängig implementiert; außerdem wurde die dritte Führungsebene um Stellvertretungen ergänzt.

Controlling

Im Rahmen des Controllings können Fehlentwicklungen und Chancen frühzeitig erkannt werden, sodass ein zeitnahes Eingreifen möglich ist. Die operativen Tätigkeitsfelder Vermietung, Mietkassio, laufende Instandhaltung und Bautätigkeit sowie Beleihungsmanagement werden fortlaufend überwacht und die Auswertungsergebnisse an zentraler Stelle abgelegt.

Informationstechnologie

Um mit der Unternehmensexpansion Schritt zu halten, entwickeln wir im Zuge unserer Digitalisierungsstrategie die gewachsene IT-Landschaft systematisch weiter. Neben den branchentypischen Office-Applikationen und Spezialanwendungen für planerische Aufgaben im Architekturbereich kommen zentrale IT-Anwendungen zum Einsatz, die jeweils eine Datenbankfunktionalität integrieren:

- ▶ Zur Sicherstellung der immobilienwirtschaftlichen Verwaltung und betriebswirtschaftlichen Rechnungslegung setzen wir seit dem 01.01.2019 das ERP-System „Wodis Sigma“ der Aareon AG als Online-Anwendung ein. „Wodis Sigma“ wird beim Hersteller in einem externen Rechenzentrum betrieben.
- ▶ Um für die Herausforderungen der kommenden Jahre gerüstet zu sein, haben wir den baulichen Zustand unseres Immobilienbestandes nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt und in der Software „mevivo“ der wowiconsult GmbH abgebildet. Ab 2023 werden wir „mevivo“ durch die Software „BTS“ der BTS Software GmbH & Co. KG ersetzen und darin die technische Auftragserteilung einschließlich mobiler Daten- und Bestandserfassung abbilden. Der Datenaustausch mit „Wodis Sigma“ wird über eine Schnittstelle erfolgen.
- ▶ Für Ausschreibung und Vergabe setzt unser Architekturteam die Software „ORCA“ ein.
- ▶ Für die Fakturierung und Rechnungserstellung, insbesondere im Dienstleistungsbereich unserer Konzerntochter GuR, kommt die Software „TAIFUN“ zum Einsatz.
- ▶ Als übergreifende Verbindung zwischen unseren Unternehmensbereichen erproben wir seit Ende 2022 das Dokumentenmanagementsystem „doxis4“. Die Produktivsetzung mit Schnittstellen zu „Wodis Sigma“ und „BTS“ ist für Mai 2023 vorgesehen.

Der Bereich „IT-Service“ wird von einem professionellen IT-Dienstleister unterstützt. Dadurch sind Systemstabilität und Systemverfügbarkeit gewährleistet und die Risiken aus Cyberattacken auf ein vertretbares Maß reduziert, obwohl diese mit hoher Professionalität nicht nur von kriminellen Akteuren, sondern auch als Mittel der Kriegsführung von Staaten eingesetzt werden können.

Risiken der künftigen Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass es uns die im Unternehmen etablierte Risikokultur jederzeit ermöglicht, frühzeitig auf interne und externe Risiken zu reagieren, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft entscheidend oder gar existenziell gefährden könnten. Eine solche Gefährdung ist mit Blick auf die Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2023 nicht erkennbar.

Gleichwohl bedürfen aus Sicht der Geschäftsführung folgende Risikofelder einer besonderen Beobachtung und Vorsorge:

- Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist eine zentrale Aufgabe der Gesellschaft. Deshalb stellt die Dekarbonisierung im Immobiliensektor unsere größte Herausforderung dar. Dieses Risikofeld umfasst die gesetzlichen Vorgaben von EU und Bundesregierung zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden im Rahmen ihrer mittel- und langfristigen Klimastrategien und der sektoralen CO₂-Einsparziele für die Immobilienwirtschaft. Hierzu gehört auch die Erfüllung der erhöhten Anforderungen an die Vermeidung und Entsorgung vorhandener Bauschadstoffe in den Bestandsgebäuden.

Unsere Klimabilanz für 2021 weist einen CO₂-Ausstoß von durchschnittlich 30 kg/m² Wohnfläche jährlich aus, was einem Primärenergiebedarf von 129 kWh/m² jährlich entspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass 25,6 % unserer Wohnungen mit Gasetagenheizungen beheizt werden, was angesichts der Pläne der Bundesregierung zum künftigen Verbot des Einbaus neuer Gas- und Ölheizungen eine besondere Herausforderung darstellt. In 2023 werden wir unseren Gebäudebestand nach Handlungsprioritäten segmentieren und daraus eine strategische Linie auf dem Weg zur Klimaneutralität erarbeiten.

Im Sinne unserer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik treiben wir den Ausbau unserer strategischen Fachkompetenz im Bereich „Energie-Management und Nachhaltigkeit“ voran, um die komplexen regulatorischen und technologischen Anforderungen sinnvoll mit unserer Portfolio- und Investitionspolitik zu verbinden.

Bislang konnte die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit im Rahmen ihres gesellschaftsvertraglichen Auftrags weitgehend nach eigenem Ermessen chancen- und risikobewusst unter sorgfältiger Abwägung von Aufwand und Ertragskraft planen.

Die Vorgaben des Gesetzgebers schränken diesen unternehmerischen Gestaltungsspielraum ein, weil Maßnahmen nicht technologieoffen formuliert sind und der planerische und technische Aufwand hochgradig kostenintensiv ist. Zudem ist die Durchführung auf einen engen Zeitkorridor festgelegt. Risiken bestehen sowohl auf der Planungs- wie auf der Ausführungsseite infolge des demografisch bedingten Fachkräftemangels. Hinzu kommt die Preisentwicklung bei Baukapazitäten und -materialien.

Es steht daher in Frage, ob die Maßnahmen insgesamt finanzierbar und rentabel sein werden

und ob nicht am Ende dieser Entwicklung ein Mietpreisniveau steht, das breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr aus dem eigenen Einkommen finanzieren können. Die Investitionen müssen daher durch eine angemessene staatliche Objekt- und Subjektförderung wie das Wohngeld-Plus flankiert werden.

■ Die Angebots- und Preissituation im Energiesektor hat sich durch die Sanktionsmaßnahmen gegen Russland und aufgrund des andauernden Krieges in der Ukraine erheblich verschärft. Die Gesellschaft wird hiervon im Rahmen ihrer Vorfinanzierung von Kosten der Wärmeerzeugung liquiditätsmäßig erheblich belastet. Sie hat deshalb zur Risikovorsorge im Verbund mit anderen in der **kin ag** zusammengeschlossenen Immobilienunternehmen über den örtlichen Energieversorger Gas- und Stromtranchen erworben, um Preismargen und Versorgungskontingente zu sichern. Die künftige Versorgungssicherheit mit Wärme und Energie ist für die Immobilienwirtschaft auch unter mietrechtlichen Aspekten bedeutsam.

Seit dem 01.01.2021 gilt eine stufenweise steigende CO₂-Bepreisung und ab dem 01.01.2023 eine Aufteilung dieser Kosten zwischen Mietern und Vermietern nach einem Zehn-Stufen-Modell entsprechend dem Effizienzgrad der Bestandsgebäude. Je nach energetischer Bestandsstruktur ergibt sich daraus eine tendenziell anwachsende finanzielle Zusatzbelastung, die sich nur durch die energetische Optimierung der Bestände abfedern lässt.

In langfristiger Perspektive erwarten wir Risiken aus dem zu erwartenden höheren Strombedarf zur Sicherstellung der Wärmeversorgung, weiter steigenden Energiepreisen, der im Zuge der deutschen Energiewende bislang nicht geklärten Frage einer langfristig krisensicheren Energieversorgung sowie der wachsenden Anfälligkeit vernetzter digitaler Regel- und Steuerungstechnik in unseren Immobilien für Cyberangriffe.

■ Bereits im März 2022 hatte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in ihrer Stellungnahme zu Fokusrisiken deutlich auf systemische Risiken aus Korrekturen am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien hingewiesen.²⁷ Die Neubewertung von Immobilien aus unserem mit der KD-Bank vereinbarten Beleihungspool resultierte jeweils in höheren Beleihungswerten. Wir beobachten die Entwicklungen auf diesem Feld, das unsere Refinanzierungsmöglichkeiten entscheidend beeinflussen kann, besonders aufmerksam.

■ Die EZB hat mit Rücksicht auf die Refinanzierungsbedürfnisse vieler EU-Staaten auf die inflationäre Entwicklung spät reagiert und überdies ihren Fokus von der Wahrung der Geldwertstabilität auf die Kanalisierung der Finanzströme in sogenannte „grüne“ Wirtschaftsaktivitäten erweitert. Angesichts der hochkomplexen und in ihrer Wechselwirkung kaum überschaubaren Systemzusammenhänge von Finanz- und Realwirtschaft birgt diese Engführung ein Risiko, das auch für die Refinanzierung der Immobilienunternehmen bedeutsam sein könnte. Derzeit zeigen sich Turbulenzen im Geschäftsbankensektor, deren Ausweitung auf systemrelevante Institute zu einer Gefährdung für die Stabilität des Finanzsektors führen könnte.²⁸

Wir rechnen kurz- und mittelfristig nicht mit einer Entspannung bei den Zinsen für Immobilienkredite. Der Leitzins der US-amerikanischen Federal Reserve liegt seit Februar 2023 bei 4,75 %, der der Bank of England bei 4,0 %. Auch die EZB hat ihren Leitzins am 16.03.2023 auf 3,5 % angehoben und weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt.²⁹ Anfang März hat die Fed für ihre nächste Sitzung am 22. März weitere Zinsschritte angedeutet.³⁰ Die Hypothekenzinsen in Deutschland bewegten sich Anfang bis Mitte März um 3,7 % oder höher und könnten weiter ansteigen.³¹

■ Ob sich unser Mietenniveau mittel- und langfristig wie in der Vergangenheit weiterentwickeln lässt, ist derzeit nicht abzusehen. Es besteht die Gefahr, dass die Mietpreisbildung im freifinanzierten Sektor durch regulatorische Vorgaben weiter eingengt wird.

■ Beim Zahlungsverhalten unserer Mieter beobachten wir einen negativen Trend. Risiken für die Zahlungsfähigkeit unserer Mieterinnen und Mieter, die vielfach nur über mittlere bis unterdurchschnittliche Einkommen verfügen, ergeben sich aus der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung und vor allem aus der in 2022 auf hohem Niveau verstetigten Inflation bei Energie und Lebensmitteln.

■ In einigen Objekten ziehen die in der Zeit der Belegungsbindung entstandenen Mieterstrukturen einen kontinuierlich erhöhten Aufwand bei der Wohnungsbewirtschaftung und -betreuung nach sich.

■ Im Personalbereich kompensieren die ASG und ihre Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) die Gefahr eines Fachkräftemangels durch eigene Ausbildungstätigkeit und zeitnahe Akquise. In den Jahren bis 2027 steht ein demografisch bedingter personeller Umbruch an, der auch die Führungsebenen des Unternehmens betrifft und rechtzeitige Vorsorge erfordert.

■ Von zentraler Bedeutung für die kaufmännische Rechnungslegung ist ein zertifiziertes, zukunftsfähiges und bezahlbares ERP-System. Hier ist die ASG wie andere kleine und mittelgroße Immobiliengesellschaften von den Trends auf einem begrenzten Markt mit wenigen, hochspezialisierten Anbietern abhängig.

■ Von den coronabedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens war unser laufender Geschäftsbetrieb in 2022 kaum noch betroffen. Hingegen verzeichnen wir einen deutlich erhöhten Krankenstand, den wir als Nachholeffekt nach den Lockdowns ansehen.

²⁷ „Risiken im Fokus der BaFin“ vom 02.03.2022; „Risiken im Fokus der Bafin“ vom 23.01.2023

²⁸ www.deraktionaeer.de, Crédit Suisse – Lage bleibt sehr fragil; www.wsj.com, What happend with Silicon Valley Bank?

²⁹ www.global-rates.com, Zentralbanken – Übersicht über aktuelle Zinssätze; www.federalreserve.gov, Selected Interest Rates

³⁰ www.n-tv.de, Powell sprengt Börsenparty, Fed-Chef rechnet mit höherem Zinsgipfel /

www.nytimes.com, Fed Chair Opens Door to Faster Rate Moves and a Higher Peak

³¹ <https://www.drklein.de/aktuelle-bauzinsen.html> am 09.03.2023; <https://www.drklein.de/aktuelle-bauzinsen.html> am 16.03.2023

III. Chancen der künftigen Entwicklung

Im Berichtszeitraum bestand am Regionalmarkt Köln wie in den Vorjahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Wir erwarten hier mittelfristig keine Veränderung. Der Wegfall von Preisbindungen hat uns Spielräume für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragsituation eröffnet. Diese Spielräume werden wir weiterhin verantwortungsbewusst nutzen.

Erstmals wird unser Mietsoll aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Nettokaltmieten in 2023, auch bedingt durch die Fertigstellung zweier Neubauvorhaben, mehr als 10 Mio. € jährlich betragen.

Im Geschäftsjahr 2022 unterlagen noch 39,2 % der Wohnungen bei der ASG einer Preisbindung. Dieser Anteil wird in den kommenden Jahren abnehmen. Die aus der öffentlichen Bindung fallenden Seniorenwohnanlagen vermieten wir auch weiterhin an ältere Menschen, um die gewachsenen Sozialstrukturen zu erhalten, und denken in diesem Segment über den Verkauf von Sozialbindungen an die Kommune nach.

Die Gesellschaft achtet bei der Erfüllung ihres Auftrags in verantwortlicher Abwägung sozialer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte darauf, dass die Mieterzufriedenheit gestärkt und gleichzeitig Verluste aus der Bewirtschaftung reduziert werden. Weil wir uns aktiv bei der Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen engagieren, deren Zugang zu Wohnraum eingeschränkt ist, festigen wir den guten Ruf der ASG als evangelisches Wohnungsunternehmen. Wir haben in enger Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk und der Diakonie Michaelshoven mehrere Wohn-

projekte für demenziell erkrankte Menschen, Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Frauen mit häuslichen Gewalterfahrungen, alleinstehende Mütter mit Betreuungsbedarf, wohnungslos gewordene Familien und ehemals obdachlose Menschen realisiert. Unser Engagement im Seniorenwohnungsbereich mit der Betreuung durch unser Sozialmanagement stellt ein Angebot dar, für das angesichts des demografischen Wandels gerade in der Großregion Köln eine langfristige Nachfrage besteht.

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

Die Geschäftsführung erwartet vom Einsatz der in der Gesellschaft vorhandenen planerischen und bauleitenden Fachkompetenz eine Optimierung von Bauablauf und Kostenentwicklung bei eigenen Baumaßnahmen, was angesichts der Ertüchtigung unserer Bestandsimmobilien im Rahmen des nationalen und europäischen Klimapfades von besonderer Bedeutung ist.

Auch unsere Konzerntochter GuR entwickeln wir konsequent weiter. In Ergänzung zum bereits vorhandenen hochwertigen Immobilienbestand betrifft dies vor allem die langfristigen Planungen für die Entwicklungsfläche am Standort Köln-Sülz. Dieser noch unbebaute Grundstücksteil bietet wegen seiner bevorzugten Lage in Köln und aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach auch hochwertigem Wohnraum exzellente Entwicklungsperspektiven mit einem breiten Spektrum immobilienwirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten.

Gleichzeitig ist die GuR unser Serviceunternehmen „rund um die Immobilie“, wobei ihre Dienstleistungen hauptsächlich gegenüber der ASG und der Evangelischen Kirche in Köln und Region sowie teilweise auch gegenüber Dritten erbracht werden. Das Dienstleistungsspektrum der GuR umfasst die Bereiche Garten- und Baumpflegeservice einschließlich Baumprüfungen, Hausmeisterservice inklusive Winterdienst und Drohnenbefliegungen, Handwerkerservice mit den Gewerken Elektro-, Schreiner- und Malerarbeiten und Reinigungsservice. Anvisiert ist der Aufbau von Kapazitäten im Bereich Sanitär.

IV. Zusammenfassende Einschätzung von Chancen und Risiken

Für die Geschäftstätigkeit des ASG-Konzerns insgesamt erwarten wir in 2023 auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden und mit kaufmännischer Sorgfalt gewichteten Erkenntnisse und daraus abgeleiteten betrieblichen Vorsorgemaßnahmen trotz insgesamt eingetrübter wirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen insgesamt keine nennenswerte Beeinträchtigung.

Durch den Konzernverbund von Mutter- und Tochtergesellschaft ist ein qualitativ hochwertiger und kostenoptimierter Service im gemeinsamen Immobilienbestand in Ergänzung zu bzw. unabhängig von externen Anbietern gewährleistet.

Mit der Kombination von immobilienbezogenem Sachverstand, betriebswirtschaftlichem Knowhow, leistungsfähigen IT-Werkzeugen sowie sozial ausgerichteter unternehmerischer Initiative sind ASG und GuR aus Sicht der Geschäftsführung für die Zukunft gut gerüstet.

D. Risikobericht- erstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft ist bestrebt, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Eine langfristige Anlage von Geldmitteln erfolgt derzeit nicht.

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Fremdwährungskredite bestehen nicht.

Mit der zum Haus der Evangelischen Kirche in Deutschland gehörenden KD-Bank „Bank für Kirche und Diakonie eG“ ist ein Sicherheitenpool als Finanzierungs- und Kreditrahmen vereinbart, der dem Unternehmen bedarfsgerechte Rahmenbedingungen für seine Investitionstätigkeiten gewährleistet. Dieser wird durch einen zweiten Sicherheitenpool bei der Sparkasse KölnBonn und Finanzierungs- und Dispositionsmöglichkeiten bei anderen Geldinstituten ergänzt.

Der Zinsmarkt wird fortlaufend intensiv beobachtet. Den in langfristiger Perspektive bestehenden Risiken am Kapitalmarkt wirkt die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Unternehmensliquidität durch den Abschluss mindestens zehnjähriger Zinsbindungen und die Sicherung von Forwarddarlehen entgegen.

Mit Blick auf die künftigen Investitionserfordernisse der Gesellschaft überprüft die Geschäftsführung derzeit auch alternative Finanzinstrumente wie die Vereinbarung von Zinsswaps.

Köln, 17. März 2023

Guido Stephan
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		57.281,69	19.010,42
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.114.900,63		72.062.529,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.464.431,51		8.754.219,60
Grundstücke ohne Bauten	333.818,87		333.818,87
Bauten auf fremden Grundstücken	12.340,20		28.793,40
Technische Anlagen und Maschinen	182.433,63		213.113,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	514.683,05		511.287,46
Anlagen im Bau	9.892.330,90		5.261.763,67
Bauvorbereitungskosten	534.719,53	90.049.658,32	675.079,33
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91		4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.237.950,00		1.272.375,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	5.312.115,91	2.600,00
Anlagevermögen insgesamt		95.419.055,92	93.206.156,12
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	52.847,74		52.847,74
Grundstücke mit fertigen Bauten	46.380,59		55.390,77
Unfertige Leistungen	3.764.512,19	3.863.740,52	3.543.151,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung			
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.079,31		92.522,02
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	182.887,05		105.865,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.968,62		388,44
Sonstige Vermögensgegenstände	249.931,77		307.379,42
	183.630,00	669.496,75	197.536,54
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.175.503,74		736.527,42
Bausparguthaben	243.566,14	2.419.069,88	122.490,79
Umlaufvermögen insgesamt		6.952.307,15	5.214.100,12
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	7.950,37		9.962,53
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45.285,81	53.236,18	28.748,36
Bilanzsumme		102.424.599,25	98.458.967,13

P A S S I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		10.367.850,00	10.367.850,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.021.055,85		1.960.722,00
Andere Gewinnrücklagen	11.410.878,45	13.431.934,30	11.305.522,45
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	415.000,00		415.000,00
Jahresüberschuss	603.335,85		577.858,54
Einstellungen in Rücklagen	-60.333,85	958.002,00	-57.788,54
Eigenkapital insgesamt		24.757.786,30	24.569.164,45
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	99.047,00		104.627,00
Sonstige Rückstellungen	495.578,00	594.625,00	278.180,61
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.746.690,19		62.360.397,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.323.165,99		5.427.305,10
Erhaltene Anzahlungen	3.998.433,33		3.786.515,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	311.520,85		466.317,99
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.338,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.024.114,82		793.327,88
Sonstige Verbindlichkeiten	137.542,61	76.541.467,79	133.198,81
davon aus Steuern: 68.796,24 €; Vorjahr: 74.232,37 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.818,92 €; Vorjahr: 5.934,94 €			
Rechnungsabgrenzungsposten		530.720,16	536.594,51
Bilanzsumme		102.424.599,25	98.458.967,13

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.202.217,03		12.926.618,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	260.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.236.482,49		1.331.878,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.745,75	14.811.445,27	112.017,09
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		212.350,49	-310.385,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		261.876,31	268.047,02
Sonstige betriebliche Erträge		601.939,68	555.222,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.465.456,23		6.072.283,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		120,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.228,09	6.472.684,32	37.874,16
Rohergebnis		9.414.927,43	8.773.119,78
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.715.341,78		2.574.901,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <small>davon für Altersversorgung: 205.568,60 €; Vorjahr: 201.940,75 €</small>	752.920,93	3.468.262,71	723.434,74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.745.156,17	2.488.372,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.219.981,20	1.089.095,29
Erträge aus Gewinnabführung	49.950,56		1.284,67
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens <small>davon aus verbundenen Unternehmen: 17.657,64 €; Vorjahr: 18.090,00 €</small>	17.761,64		18.194,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <small>davon aus verbundenen Unternehmen: 2.718,46 €; Vorjahr: 4.745,95 €</small>	2.876,37	70.588,57	4.837,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <small>davon aus Aufzinsung: 1.860,00 €; Vorjahr: 2.193,00 €</small>		1.126.847,64	1.039.171,31
Ergebnis nach Steuern		925.268,28	882.460,84
Sonstige Steuern		321.932,43	304.602,30
Jahresüberschuss		603.335,85	577.858,54
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		415.000,00	415.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		60.333,85	57.788,54
Bilanzgewinn		958.002,00	935.070,00

Anhang 2022 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).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes und den Regelungen der Satzung der GmbH aufgestellt.

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

Die GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB. Die GmbH nimmt die größenabhängigen Erleichterungen in Anspruch.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B – Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Software bis 800,00 € netto als Trivialprogramme zu behandeln.

Sachanlagevermögen

Für Sachanlagenzugänge in 2022 wurden als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Kosten für technische Eigenleistungen angesetzt. Kosten für Verwaltungsleistungen sowie Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB wurden wie in den Vorjahren auch nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

Die Grundstücke mit Wohnbauten wurden in 2022 planmäßig nach der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. Für Zugänge ab dem Geschäftsjahr 2004 erfolgt eine Abschreibung in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen auf Basis einer Nutzungsdauer von 50 Jahren. Bei umfassender Modernisierung wird ggf. eine Verlängerung der Nutzungsdauer auf Grundlage der Einschätzung eines Architekten durchgeführt. Die Nutzungsdauer für einen in 2003 fertiggestellten öffentlich geförderten Neubau wurde wegen der Bauweise und Konzeption hiervon abweichend mit 80 Jahren festgelegt.

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

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

Unter der Position „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden zwei Kindergärten, eine Tagespflegeeinrichtung, gewerblich genutzte Objekte sowie separate Garagen bilanziert. Die Zuordnung gemischt genutzter Objekte erfolgt einheitlich nach der überwiegenden Nutzung. Die Nutzungsdauer für die Kindergärten wurde im Hinblick auf die Laufzeit des zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrages bis zum Jahre 2042 bzw. 2060 festgelegt. Für die Tagespflegeeinrichtung wurde eine Nutzungsdauer von 67 Jahren festgelegt. Das in 2015 erworbene überwiegend gewerblich genutzte Objekt wird auf eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben. Die unter obiger Position erfassten Garagen werden auf 33 Jahre abgeschrieben. Gewerblich genutzte Objekte werden in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 4 EStG mit 3,00 % abgeschrieben.

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

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

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

Bei den Bauvorbereitungskosten wurden im Geschäftsjahr 2022 bei zwei Projekten Abgänge für „vergebliche Bauvorbereitungskosten“ gezeigt. In Höhe von 246 T€ werden diese als außerordentliche Abschreibung unter Abschreibungen auf das Anlagevermögen ausgewiesen.

Bei Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Hierunter werden die Kapitalanteile an Unternehmen ausgewiesen, 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 2022 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Im Geschäftsjahr 2022 hat die Tochtergesellschaft einen Gewinn in Höhe von rd. 50 T€ (Vorjahr: 1 T€) abgeführt.

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Eigentumswohnungen, die unter der Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ ausgewiesen werden, sind unter Beachtung des Niederstwertprinzips (§ 253 Abs. 4 HGB) mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei Eigentumswohnungen gewinn erhöhend veräußert.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel sowie die Bausparguthaben wurden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden sieben neue Bausparverträge mit insgesamt 5,6 Mio. € Vertragssumme abgeschlossen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hier sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Abschreibung wird nach der Zinsstaffelmethode vorgenommen.

Latente Steuern

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

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist zum 31. Dezember 2022 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichs-

berechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt 99.896,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 849,00 €.

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

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen zum Nennwert bilanzierte Mietvorauszahlungen sowie auf die Laufzeit der Mietpreisbindung abgegrenzte Tilgungszuschüsse.

C - Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2022	01.01.2022	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	218.481,68	66.145,77	4.514,34	0,00	280.113,11	199.471,26	27.872,50	4.512,34	222.831,42	57.281,69	19.010,42
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.881.985,79	19.511,10	0,00	0,00	115.901.496,89	43.819.456,39	1.967.139,87	0,00	45.786.596,26	70.114.900,63	72.062.529,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.504.460,87	31.535,72	0,00	0,00	11.535.996,59	2.750.241,27	321.323,81	0,00	3.071.565,08	8.464.431,51	8.754.219,60
Grundstücke ohne Bauten	333.818,87	0,00	0,00	0,00	333.818,87	0,00	0,00	0,00	0,00	333.818,87	333.818,87
Bauten auf fremden Grundstücken	120.220,43	0,00	0,00	0,00	120.220,43	91.427,03	16.453,20	0,00	107.880,23	12.340,20	28.793,40
Technische Anlagen und Maschinen	695.025,76	0,00	5.275,37	0,00	689.750,39	481.912,70	30.676,92	5.272,86	507.316,76	182.433,63	213.113,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.284.571,31	145.219,66	133.695,25	0,00	1.296.095,72	773.283,85	136.015,67	127.886,85	781.412,67	514.683,05	511.287,46
Anlagen im Bau	5.261.763,67	4.630.567,23	0,00	0,00	9.892.330,90	0,00	0,00	0,00	0,00	9.892.330,90	5.261.763,67
Bauvorbereitungskosten	675.079,33	105.314,40	245.674,20	0,00	534.719,53	0,00	245.674,20	245.674,20	0,00	534.719,53	675.079,33
	135.756.926,03	4.932.148,11	384.644,82	0,00	140.304.429,32	47.916.321,24	2.717.283,67	378.833,91	50.254.771,00	90.049.658,32	87.840.604,79
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.272.375,00	0,00	34.425,00	0,00	1.237.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.237.950,00	1.272.375,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
	5.346.540,91	0,00	34.425,00	0,00	5.312.115,91	0,00	0,00	0,00	0,00	5.312.115,91	5.346.540,91
Anlagevermögen insgesamt	141.321.948,62	4.998.293,88	423.584,16	0,00	145.896.658,34	48.115.792,50	2.745.156,17	383.346,25	50.477.602,42	95.419.055,92	93.206.156,12

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.547.047,59 € (Vorjahr: 3.279.183,54 €) an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

	2022 €	2021 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling)	192.300,85	307.576,25
Gewinnabführung	49.950,56	1.284,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.680,36	-17.080,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	15.599,36
Gesamt	249.931,77	307.379,42

4. Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	davon an Gesellschafter
(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	40.079,31 (92.522,02)	11.441,88 (6.139,06)	0,00 (5.339,86)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	182.887,05 (105.865,46)	0,00 (0,00)	117.983,89 (46.162,41)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.968,62 (388,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	249.931,77 (307.379,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	183.630,00 (197.536,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	791.716,37 (703.691,88)	11.441,88 (6.139,06)	117.983,89 (51.502,27)

5. Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

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

6. Rücklagenspiegel

Zahlen in €	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.960.722,00	0,00	60.333,85	2.021.055,85
Andere Gewinnrücklagen	11.305.522,45	105.356,00	0,00	11.410.878,45
Gesamt	13.266.244,45	105.356,00	60.333,85	13.431.934,30

7. Pensionen und Betriebsrenten

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

8. Wesentliche Rückstellungen

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

Rückstellung für erbrachte Bauleistungen	146 T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	141 T€
Rückstellung für noch zu erbringende Betriebs- und Heizkosten	65 T€
Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlussarbeiten und Betriebskostenabrechnung)	53 T€
Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung	36 T€
Rückstellung für die Erfüllung von Gewährleistungsansprüchen	30 T€

9. Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

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

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Insgesamt (Vorjahr) 31.12.2022 €	Restlaufzeit				gesichert		davon gegenüber Gesellschaftern €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(62.360.397,21) 63.746.690,19	(3.376.988,52) 3.450.340,40	(58.983.408,69) 60.296.349,79	(13.428.295,94) 12.665.533,00	(45.555.112,75) 47.630.816,79	(62.360.397,21) 63.746.690,19	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(5.427.305,10) 7.323.165,99	(4.139,11) 4.141,98	(5.423.165,99) 7.319.024,01	(16.585,11) 16.596,59	(5.406.580,88) 7.302.427,42	(327.305,10) 323.165,99	GPR	(5.100.000,00) 7.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	(3.786.515,12) 3.998.433,33	(3.786.515,12) 3.998.433,33	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(25.102,31) 50.429,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(466.317,99) 311.520,85	(466.317,99) 311.520,85	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(1.348,77) 0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(3.338,45) 0,00	(3.338,45) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(793.327,88) 1.024.114,82	(793.327,88) 1.024.114,82	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(7.759,12) 14.910,14
Sonstige Verbindlichkeiten	(133.198,81) 137.542,61	(133.198,81) 137.542,61	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(18,70) 0,00
Gesamtbetrag	(72.970.400,56) 76.541.467,79	(8.563.825,88) 8.926.093,99	(64.406.574,68) 67.615.373,80	(13.444.881,05) 12.682.129,59	(50.961.693,63) 54.933.244,21	(62.687.702,31) 64.069.856,18		(5.134.228,90) 7.065.340,09

*) GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gliederung der Umsatzerlöse ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen und/oder Erträge gem. § 285 Nr. 32 HGB bzw. wesentliche außergewöhnliche Aufwendungen und/oder Erträge gem. § 285 Nr. 31 HGB sind im Geschäftsjahr 2022 nicht entstanden.

D – Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hat sich in einem Darlehensvertrag, den die Grube & Räther GmbH (verbundenes Unternehmen) abgeschlossen hat, für die Darlehenslaufzeit verpflichtet, die Grube & Räther GmbH finanziell so auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage ist, ihre finanziellen Verpflichtungen ordnungsgemäß und fristgerecht zu erbringen. Das Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2022 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 1.863 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

a) Für 38 (Vorjahr: 39) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 4.159 T€ (Vorjahr: 3.029 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 931 T€ (Vorjahr: 906 T€).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sachverhalte über die gem. § 285 Nr. 3a HGB zu berichten ist, lagen nicht vor. Das Bestellobligo aus vergebenen Aufträgen für die Bau-tätigkeit beträgt 1.579 T€.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Ankauf eines unbebauten Grundstücks (401 T€) und einem bebauten Grundstück (1.050 T€) in Höhe von insgesamt 1.451 T€.

Ferner existieren finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaurechten von jährlich 143 T€.

4. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,25 (16,00)	3,25 (3,50)
Technische Mitarbeiter	17,25 (16,75)	6,25 (6,25)
Sozialmanagement	1,00 (1,00)	1,50 (1,00)
	35,50 (34,75)	11,00 (10,75)

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

In 2022 waren in der Gesellschaft 1,00 (Vorjahr: 2,00) „geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung / Sitzungsgeld Aufsichtsrat

Unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet. An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von 8.643,10 € gezahlt.

7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 99.047,00 € gebildet worden.

8. Zusätzliche Altersversorgung

Den Mitarbeitern wird eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Kirchlichen Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen gewährt. Ab 2020 beträgt die Höhe des Umlagensatzes 6,0 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2022 insgesamt rund 2.713 T€. Zusätzlich wird ein Stärkungsbetrag in Höhe von 19 T€ erhoben.

9. Haftungsverhältnisse

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

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 603.335,85 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (60.333,85 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 415.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 958.002,00 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 207.357,00 € auszuschütten, einen Teilbetrag von 543.645,00 € in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen und den Restbetrag von 207.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

12. Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

13. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
ab 01.01.2022

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau i.R.
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
bis 31.12.2021

Dr. Petra Christiansen-Geiss, Rechtsanwältin

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau i.R.

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

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

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Dr. Bernhard Seiger, Pfarrer,
Stadtsuperintendent

Köln, 17. März 2023

Guido Stephan
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2022 hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit der Geschäftsführung durch Entgegennahme und Erörterung von Berichten im Rahmen seiner Rechte und Pflichten gemäß Gesetz und Gesellschaftervertrag regelmäßig überwacht.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und Lage des Unternehmens sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge schriftlich und mündlich unter Berücksichtigung des KonTraG informiert. Insbesondere wurde über Ankäufe von Liegenschaften für weitere Neubauprojekte, die Bautätigkeit und die Projektentwicklungen der Gesellschaft sowie die Ertrags- und Liquiditätssituation berichtet. Auch wurde der Aufsichtsrat mit Quartalsberichten in schriftlicher Form informiert. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates regelmäßig über wichtige Vorgänge unterrichtet.

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

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

- ▶ Verabschiedung des Jahresabschlusses 2021
- ▶ Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne
- ▶ Strategieplanung „Perspektive(n) 2035“
- ▶ Dividendenausschüttung
- ▶ Projektentwicklungen
- ▶ Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Ankäufe und Verkäufe von Immobilien
- ▶ Vorbereitung der Bestellung des Wirtschaftsprüfers
- ▶ Beurteilung des Risikomanagementsystems

Die Gesellschaft hat sich in 2022 weiter positiv entwickelt.

Durch Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen haben wir auch bereits im Hinblick auf unsere künftige Klimastrategie Schritte zur langfristigen Sicherung unseres Portfolios unternommen.

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

Am 23.06.2022 stellte die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2021 fest, fasste den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2021.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2022 ist durch die Bavaria Treu AG, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert worden.

Der Prüfbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 04.05.2023 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfungsleiter und in der Aufsichtsratsitzung am 01.06.2023 mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist.

Mit Beschluss in seiner Sitzung am 01.06.2023 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2022 und den von der Geschäftsführung vorgelegten Lagebericht festzustellen, der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen und den Organen der Gesellschaft Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung, den Teamleitungen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH und der Grube & Räther GmbH für die im Jahre 2022 geleistete Arbeit, auch für den besonderen Einsatz im Zuge der Corona-Pandemie, Dank und Anerkennung aus.

Köln, 1. Juni 2023

Dr. Alfred Paulick
Aufsichtsratsvorsitzender

Die ASG im Überblick

Gründung

13. Februar 1951

Eintragung im Handelsregister

27. Februar 1951

Sitz der Gesellschaft

Kartäusergasse 11, 50678 Köln

Gesellschafter

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

Aufsichtsrat

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
ab 01.01.2022

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau i.R.
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
bis 31.12.2021

Dr. Petra Christiansen-Geiss, Rechtsanwältin

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau i.R.

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

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

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Dr. Bernhard Seiger, Pfarrer,
Stadtsuperintendent

Abschlussprüfer

Bavaria Treu AG, München

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

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

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

Zu unserem Aufgabenspektrum gehören im Wesentlichen:

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

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

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

1969 konnten wir den Bau unserer eintausendsten Mietwohnung in Bocklemünd-Mengenich feiern. Aktuell verfügen wir in Köln und der Kölner Region zusammen mit unserer Tochtergesellschaft GuR über 1.749 Mietwohnungen, von denen rd. 39 % immer noch öffentlich gefördert sind. Diese Quote ist etwa fünfeinhalb Mal höher als der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Bestand aller Wohnungen in Köln.

Das Hintergrundbild zeigt Station 2 der Via Reformata auf dem Roncalliplatz vor dem Kölner Dom.

Wirtschaftliche Kennzahlen

		2022	2021	2020	2019	2018
Mietwohnungen	Anzahl	1.723	1.725	1.724	1.710	1.706
Gewerbeeinheiten	Anzahl	17	17	17	13	12
Sonstige Einheiten	Anzahl	40	40	12	14	14
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	391	391	391	382	382
Wohnfläche	m ²	101.878	101.986	101.751	100.201	99.842
Nutzfläche	m ²	7.034	7.034	7.034	6.965	6.145
Wohn- und Nutzfläche	m ²	108.913	109.020	108.785	107.166	105.987
Sollmieten insgesamt *	T€	9.842	9.606	9.426	9.031	8.923
durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	7,62	7,43	7,22	7,02	7,02
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	123	111	135	106	128
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,0	1,2	0,9	1,2	0,8
Instandhaltungskosten	T€	2.976	2.902	2.508	2.366	2.470
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.717	2.474	2.482	2.237	2.161
Verwaltungskosten je Einheit	€/NE	754	735	701	646	596
Bilanzsumme	T€	102.425	98.459	98.939	100.716	92.836
Umsatzerlöse	T€	14.811	14.371	13.876	13.363	12.915
Cashflow **	T€	3.850	3.088	2.669	2.772	2.805
Jahresergebnis	T€	603	578	900	766	793
Sachanlagevermögen	T€	90.050	87.841	87.621	87.017	79.722
Investitionen in Sachanlagen	T€	4.932	2.694	3.361	9.611	2.935
Eigenkapital	T€	24.758	24.569	23.991	23.507	25.177
Eigenkapitalquote	%	24,1	25,0	24,2	23,3	27,1
Langfristiges Fremdkapital	T€	71.545	68.264	68.328	68.690	62.179
Langfristige Fremdkapitalquote	%	69,9	69,3	69,1	68,2	67,0
Planmäßige Tilgung	T€	3.396	3.269	2.925	2.692	2.419
Zinsaufwendungen	T€	1.127	1.039	1.084	1.241	1.364
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,6	2,0	2,0	2,3
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	2,4	2,4	3,7	3,0	3,1

* seit 2013 ohne Erträge aus dem Sozialmanagement

** für 2022 und 2021 nach DVFA/SG

Rundungsdifferenzen +/- 1 T€ sind möglich.

Unser Leitbild

Unser Handeln

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

Unsere Zielsetzung

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

Unser Engagement

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

Unsere Stärke

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

Sozialbilanz der ASG 2022

	Geschäftsjahr 2022 T€		Geschäftsjahr 2021 T€	
Entstehung der Einnahmen				
durch die Vermietung	13.202	82,7 %	12.927	85,0 %
übrige Erträge	2.756	17,3 %	2.290	15,0 %
	15.958	100,0 %	15.217	100,0 %
Verwendung der Einnahmen				
für die Mieterinnen und Mieter				
– Betriebskosten	3.528	22,1 %	3.293	21,6 %
– Instandhaltungskosten	2.750	17,2 %	2.612	17,2 %
	6.278	39,3 %	5.905	38,8 %
für die Darlehensgeber				
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.127	7,1 %	1.039	6,8 %
für die Beschäftigten				
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung	3.468	21,7 %	3.298	21,7 %
für die öffentliche Hand				
– Steuern	322	2,0 %	305	2,0 %
für das Unternehmen				
– Abschreibungen	2.745	17,2 %	2.488	16,4 %
– übrige Aufwendungen	1.415	8,9 %	1.604	10,5 %
– Eigenkapital	396	2,5 %	163	1,1 %
	4.556	28,6 %	4.255	28,0 %
für die Gesellschafter				
– Dividende	207	1,3 %	415	2,7 %
	15.958	100,0 %	15.217	100,0 %

Bestand an Mietwohnungen nach Kirchenkreisen

Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE	Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE
Köln - Nord	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Bickendorf	152	Köln - Rechtsrheinisch	Gremberger Str. 239	Kalk-Humboldt	47
	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Bickendorf	92		Olpener Str. 731	Köln-Brück-Merheim	1
	□ Kolkrahenweg 12-16	Bickendorf	71		Wichheimer Str. 200	Köln-Buchforst-Buchheim	1
	Max-Fremery-Str. 18-38	Bickendorf	100		Hochwinkel 83-87, 104-108, Am Leinacker 4-6	Köln-Dellbrück/Holweide	48
	■ □ Rochusstr. 212-214	Bickendorf	53		■ Paffrather Str. 2-4	Köln-Dellbrück/Holweide	70
	Rochusstr. 216-216a	Bickendorf	1		■ Am Portzenacker 1	Köln-Dünnwald	45
	Steinkauzweg 25-47	Bickendorf	112		Hildegundweg 15	Köln-Dünnwald	1
	Wiener Weg 8	Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde Junkersdorf	1		Leimbachweg 19-41	Köln-Dünnwald	72
	■ Fröbelplatz 15, 17	Ehrenfeld	39		■ Dreisamweg 12, 14a, 16	Köln-Höhenhaus	69
	■ Ansteler Weg 2-6,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	6		■ Fixheider Weg 12-14	Köln-Höhenhaus	22
	■ Grimmlinghauser Weg 19-21	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	4		■ Volmeweg 1	Köln-Höhenhaus	28
	■ Bolligstr. 21-27	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	4		■ Henleinstr. 20	Köln-Rath-Ostheim	36
	■ Kreuzblumenweg 5-7	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	16		■ Mannheimer Str. 5-21	Köln-Rath-Ostheim	1
	■ Lebensbaumweg 45,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14		■ Schwetzingen Str. 2a + 2b	Köln-Rath-Ostheim	13
	■ Oleanderweg 2a-2g	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14		■ Wikingerstr. 56	Köln-Rath-Ostheim	1
	□ St.-Tönnis-Str. 15	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	44		■ Zehnthofstr. 48	Köln-Rath-Ostheim	33
	■ Zum Dammfelde 35	Ichthys	23		■ Auf dem Korb 21a	Lindlar	9
	Herforder Str. 9	Immanuel-Gemeinde Köln-Longerich	1		■ Celsiusstr. 10-16	Porz	24
	Ückerather Str. 2	Immanuel-Gemeinde Köln-Longerich	2		■ Loorweg 202	Porz	1
	Stammheimer Str. 21	Köln-Riehl	3		■ Mülheimer Str. 12-26,	Porz	66
■ Drosselweg 23a + 23b, c, d	Pulheim	14	■ Solinger Str. 22-26	Porz	66		
An der Ronne 1-9	Weiden/Lövenich	21	■ Germaniastr. 96-96a	Vingst-Neubrück-Höhenberg	24		
Gertrudisstr. 60-62,	Weiden/Lövenich	24	■ Europaring 31	Vingst-Neubrück-Höhenberg	1		
Am Rapohl 25-27		793			613		
Köln - Mitte	■ Große Witschgasse 15a	Köln	8	Köln - Süd	■ Andreas Kirchplatz 2-16,	Brühl	18
	Isabellenstr. 24	Köln	5		■ Hauptstr. 11	Brühl	13
	■ Alter Mühlenweg 52	Köln DeutzPoll	19		■ Alte Str. 210, 210a/b,	Frechen	34
	Weyertal 12-14	Köln-Klettenberg	17		■ Hauptstr. 195-197	Frechen	34
	■ Dürener Str. 83,	Köln-Lindenthal	29		■ Kochstr. 20	Hürth	24
	■ Herbert-Lewin-Str. 4	Köln-Lindenthal	29		■ Lutherstr. 3	Kerpen	24
	Amsterdamer Str. 103-113	Köln-Riehl	48		□ Mathias Kirchplatz 17-19	Köln-Bayenthal	45
		126	■ Grimmelshausenstr. 26	Rodenkirchen	4		
			■ Breslauer Str. 4	Sindorf	28		
			■ Ertstr. 35	Sindorf	1		
					191		

■ Seniorenwohnung mit Belegungsbindung
□ Seniorenwohnung ohne Belegungsbindung
■ Mietwohnung mit Belegungsbindung

Stand am 31.12.2022

1.723