Bestand an Mietwohnungen in Köln und Region

Stand am 31.12.2023

Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region
Kartäusergasse 11
50678 Köln
✆ 0221 - 93 12 11-0
Fax 0221 - 93 12 11-444
E-Mail: info@asg.koeln
Internet: www.asg.koeln

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Juli 2024

Geschäftsbericht 2023

Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Geschäftsbericht 2023

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: Michael Fischer, Turmuhr
der Evangelischen Kirche Frechen
Fotos: Michael Fischer, Andreas Richter,
Dirk Wirwahn; DESWOS (Seite 12, 19)
Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey
Druck: n·a·u·s e.K. Werbeagentur & Verlag
Auflage: 750 Stück
gedruckt auf enviro*ahead aus 100 % Altpapier

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. Die ASG – das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region	6
3. Jahresabschluss 2023	
Lagebericht	20
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
4. Bericht des Aufsichtsrates	53
5. Nachruf auf Wolfgang Stenzel	54
6. Gesellschafter und Aufsichtsrat der ASG	55
7. Wirtschaftliche Kennzahlen	56
8. Bestand an Mietwohnungen nach Kirchenkreisen	57
9. Übersichtskarte	59

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

in diesem Jahr ziert die Turmuhr der Evangelischen Kirche Frechen unsere Titelseite. Einzelheiten zu dem Projekt finden Sie im Kapitel „Architektur" dieses Geschäftsberichts. Das bringt mich auf zwei Gedanken. Der eine lautet: „Unsere Zeit steht in Gottes Hand." Der andere lenkt meinen Blick auf die Architekturabteilung der ASG – also die frühere Bauabteilung des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region. Sie kam 2002 zur ASG, unter Leitung von Wolfgang Stenzel, der gemeinsam mit mir die Geschäftsführung der ASG übernahm. Mein hochgeschätzter und mir in Freundschaft verbundener Kollege ist am 6. April diesen Jahres im Alter von 72 Jahren verstorben, was mich und alle, die ihn kannten, mit großer Trauer erfüllt.

„Unsere Zeit steht in Gottes Hand" – das verweist darauf, dass wir Menschen, dieser Planet und das Universum Gottes Schöpfung sind. Die Achtung vor der Schöpfung und ihre Bewahrung sind ein grundlegendes Leitmotiv für unsere tägliche Arbeit. Achtung vor der Schöpfung schließt die Achtung vor den Menschen als Teil der Schöpfung unbedingt mit ein. Dazu gehören Demut und Bescheidenheit bezüglich dessen, was wir als Menschen planen und leisten können.

Diese Bescheidenheit vermisse ich manchmal, wenn ich sehe, was aus der Politik in den letzten Jahren speziell an die Wohnungswirtschaft herangetragen wurde. Wer mich kennt, weiß, dass ich diesen Punkt nicht zum ersten Mal anspreche. Vielleicht liegt es an den ungeheuren Fortschritten der Digitalisierung seit der Entwicklung des Internets, das uns im öffentlichen und privaten Leben vernetzt und gleichzeitig unvorstellbare Datenmengen generiert hat, die nun sogar zum Lernstoff für Künstliche Intelligenz geworden sind – jedenfalls scheint es so, als sei eine Vorstellung von der Welt herrschend geworden, wonach wir unsere gesellschaftliche und ökonomische Wirklichkeit beliebig modellieren und programmieren könnten. Konkret gesagt: Es müssten nur Ziele definiert und dann noch die Maßnahmen vorgegeben werden, und damit wäre der Rest gewissermaßen vorhersagbar.

Das wird der Komplexität der Wirklichkeit nicht gerecht, und außer Acht bleibt dabei, dass wir Menschen uns irren und Fehler machen können – sogar schwerwiegende, trotz bester Absichten.

Zwei Entwicklungen bereiten mir Kopfzerbrechen. Wer in unsere Bilanz schaut, findet dort einen Anstieg der Unfertigen Leistungen von 3,76 Mio. € auf 4,97 Mio. € – das sind die Betriebs- und Heizkosten, die wir unseren Mieterinnen und Mietern weiterbelasten. Der Anstieg beträgt über 32 %. Und wenn ich die Plankosten für unsere Neubauobjekte Ruwerstraße und Martin-Luther-Straße mit den tatsächlichen Baukosten vergleiche, komme ich auf eine vergleichbare Größenordnung, was sich in den Erstmieten niedergeschlagen hat. Die ASG steht übrigens nicht allein. Die Daten sind repräsentativ für die ganze Wohnungswirtschaft, und das hat enorme ökonomische und soziale Konsequenzen.

Zurzeit erarbeiten wir wie alle Unternehmen der Immobilienwirtschaft unsere Klimastrategie. Die Frage lautet, wie wir die Liquidität für die Dekarbonisierung unserer Bestandsimmobilien erwirtschaften, ohne nach Durchführung der Maßnahmen unsere Mieterinnen und Mieter wirtschaftlich zu überfordern. Nicht zuletzt wollen und müssen wir neu bauen, weil die Bevölkerung Deutschlands in den letzten Jahren um rd. 4,7 Mio. Menschen gewachsen ist, die alle ein Dach über dem Kopf brauchen. Kann das gelingen ohne Entbürokratisierung und die Freisetzung der Innovationskräfte in einer funktionierenden Marktwirtschaft? Wird Neubau möglich sein ohne eine flankierende, adäquate Neubauförderung – und zwar als Förderung von erschwinglichem Wohnen? Das Fazit darf sicher nicht lauten, „Wer baut, geht bankrott", wie es zuletzt von Wirtschaftsexperten zu hören war.

Es grüßt Sie, nachdenklich,

Ihr Guido Stephan

Die ASG – das Immobilienunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region

Evangelisch handeln in sozialer Verantwortung

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

Bei ihrer 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.

Der Auftrag unserer Gesellschafter ist sinngebend 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".

Aus Tradition liegt der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf der Vermietung an Menschen ab 60 Jahren sowie Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt oder geringerem Einkommen. Diese Bevölkerungsgruppen sind aktuell von der eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Lage besonders betroffen.

In enger Zusammenarbeit mit den diakonischen Trägern ermöglichen wir besondere Wohnformen für Erwachsene und Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, alleinerziehende Frauen, demenziell oder psychisch erkrankte Menschen sowie Menschen mit Einschränkungen ihrer körperlichen oder geistigen Gesundheit. Darüber hinaus unterstützen wir aktiv Initiativen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit wie „Viadukt" oder „Housing First".

Unser Neubauobjekt Martin-Luther-Straße in Köln-Esch

Wohnungsbau als gesellschaftliche Verpflichtung

Viele Jahrzehnte lang hat 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. Dieser Prozess setzt sich weiter fort, sodass die Bedeutung öffentlich geförderter Wohnungen für den Wohnungsmarkt insgesamt in den nächsten Jahren beschleunigt abnehmen wird.

Anders ist die Situation bei der ASG. Hier waren in 2023 noch 38,5 % des Wohnungsbestandes öffentlich gefördert. In Köln lag dieser Anteil nur noch knapp über 6 % aller Wohnungen. Aufgrund ihrer öffentlichen Förderung haben besonders unsere Seniorenwohnungen im Durchschnitt spürbar niedrigere Mieten als sonst am Kölner Wohnungsmarkt üblich.

1969 konnten wir den Bau unserer eintausendsten Mietwohnung in Köln Bocklemünd-Mengenich feiern. Ende 2023 war der Wohnungsbestand der ASG auf 1.757 Mietwohnungen angewachsen. Unser Mietsoll betrug nach Fertigstellung der jüngsten Projekte mit unseren evangelischen Partnern im vergangenen Jahr erstmals mehr als 10 Mio. €. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir rd. 3,7 Mio. € in den Neubau und die Bestandsmodernisierung investiert.

An der Ruwerstraße in Erftstadt-Gymnich sind auf dem früheren Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde Lechenich neun barrierefreie Ein- und Zweiraumwohnungen sowie eine Tagespflege entstanden. In Köln-Esch haben wir auf dem Areal der früheren Jesus-Christus-Kirche 21 Wohnungen in drei Baukörpern errichtet.

Unseren evangelischen Partnern in diesen Projektmaßnahmen danken wir für ihre Kooperation und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Die aktuelle Krise am Wohnungsmarkt

Leider haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert. Dabei wäre eine Entlastung am Wohnungsmarkt dringend erforderlich.

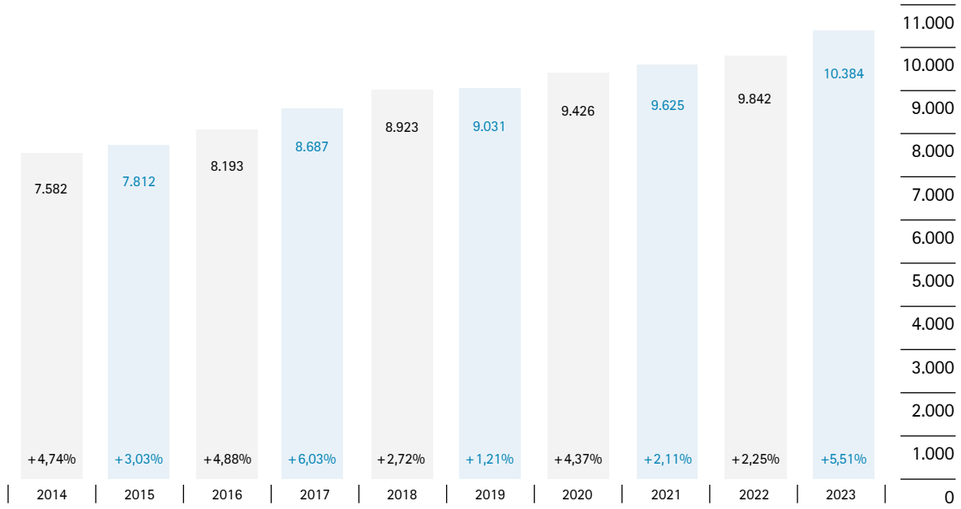
Am 31.12.2023 lebten in Deutschland 84,7 Mio. Menschen. Gleichzeitig fehlen bis zu 600.000 Wohnungen. Wie die gesamte Immobilienwirtschaft leiden auch wir bei der ASG darunter, dass wir bauen wollen, es aber kaum noch können, weil die zur Kostendeckung erforderlichen Neubaumieten selbst für Menschen mit durchschnittlichen Einkommen unerschwinglich geworden sind.

Bestandsübersicht

	ASG	GuR	Gesamt
freifinanzierte Wohnungen	924	19	943
freifinanzierte Seniorenwohnungen	157	0	157
öffentlich geförderte Wohnungen	126	7	133
öffentlich geförderte Seniorenwohnungen	550	0	550
Gesamt	1.757	26	1.783
davon besondere soziale Wohnformen und Wohngruppen (rd. 4.750 m²)	16	7	23

Stand am 31.12.2023

Entwicklung der Sollmieten 2014 – 2023 in T€ Bestand und Neubau



Unsere Aufgaben

Das ist umso schmerzlicher, als wir im Wesentlichen folgende Aufgaben wahrnehmen:

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

In 2023 verwaltete das Immobilienmanagement der ASG neben dem eigenen Wohnungsbestand über 1.100 Wohnungen von Dritteigentümern, darunter fast 300 Wohnungen von Evangelischen Kirchengemeinden oder anderen Eigentümern unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region.

In unserer Architekturabteilung wurden im gleichen Zeitraum rd. 200 Projektmaßnahmen und Beratungsaufträge für Evangelische Kirchengemeinden und den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region bearbeitet.

Unsere Unternehmenskultur

In ihrem über 70-jährigen Bestehen hat sich die ASG zu einem modernen, breit aufgestellten Immobilienunternehmen entwickelt. War sie bei ihrer Gründung 1951 mit einem Startkapital von 50.000,00 DM ausgestattet, so beträgt ihr Stammkapital heute rd. 10,4 Mio. €.

Seit unseren Anfängen sind Gottvertrauen, Zuversicht und die Verantwortung für Mensch und Schöpfung die Grundlagen unserer Tätigkeit. Wir versuchen bei allen unseren Aktivitäten, nachteilige Eingriffe in die Umwelt so gering wie möglich zu halten. Dementsprechend haben wir unsere Unternehmensstrategie „Perspektive(n) 2035" in enger Abstimmung mit Aufsichtsrat und Gesellschaftern nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert und werden diese angesichts der großen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre laufend aktualisieren und fortschreiben.

Fertigstellung der Außenanlagen in der Martin-Luther-Straße

Die uns von unseren Gesellschaftern übertragenen Pflichten nehmen wir wahr und wollen kommenden Generationen ein gut bestelltes Feld hinterlassen. Das ist nur möglich mit hochmotivierten und sachkundigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Deshalb genießt die Ausbildung von qualifiziertem Nachwuchs bei uns einen hohen Stellenwert. Seit 2016 haben wir jedes Jahr einen Ausbildungsplatz angeboten, damit junge Menschen bei uns einen abwechslungsreichen und verantwortungsvollen Beruf erlernen können. Aktuell sind drei Auszubildende bei uns beschäftigt.

Unsere Teams arbeiten mit Sachverstand und Hingabe, Kreativität und Einsatzfreude an der erfolgreichen Umsetzung unserer Unternehmensstrategie. Entsprechend unserem christlichen Menschenbild schätzen wir die Fähigkeiten, das Können und die individuelle Persönlichkeit aller unserer Mitarbeitenden und übernehmen für sie als Arbeitgeber soziale Verantwortung. Wir legen Wert auf ein freundliches, solidarisches und liberales Arbeitsklima und unterstützen aktiv die berufsbegleitende Höherqualifizierung. Angemessene Sozialleistungen, Entlohnungsgerechtigkeit für Frauen und Männer und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind für uns selbstverständlich.

Auch Menschen mit Einschränkungen ihrer Leistungsfähigkeit finden bei uns eine berufliche Heimat. Wir sehen in dieser Offenheit und Vielfalt einen Schlüssel zu unserem Unternehmenserfolg.

Unser soziales Engagement

Sozialbericht

Ausführliche Informationen zu unserem sozialen Engagement finden Sie in unserem neugestalteten und wesentlich erweiterten Sozialbericht, der diesem Geschäftsbericht beiliegt, und auf unserer Homepage www.asg.koeln.

Wir veröffentlichen den Sozialbericht entsprechend dem Auftrag unserer Gesellschafter jedes Jahr, stellen dort unsere sozialen Aktivitäten im Einzelnen vor und machen unser wirtschaftliches Engagement in einer Sozialbilanz transparent.

Sozialmanagement

Unser Sozialmanagement (SoMa-Team) unterstützt und begleitet die Mieterinnen und Mieter in den Seniorenwohnungen der ASG, damit sie auch im vorgerückten Alter ein selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Wohnumgebung führen können. Besonders für hochaltrige Alleinstehende ohne Angehörige übernehmen unsere Fachkräfte eine wichtige Hilfe- und Wächterfunktion. Gefördert haben wir das SoMa-Team in 2023 mit 93 T€ aus unserem Vermietungsergebnis, weil sich dieses besondere soziale Engagement schon aufgrund der Einkommensstruktur unserer älteren Mieterinnen und Mieter in den zumeist öffentlich geförderten Seniorenwohnungen nicht kostendeckend darstellen lässt.

Weiterführende Informationen zu unseren Seniorenwohnungen enthält die Broschüre „Wohnen im Alter", die Sie in unserer Geschäftsstelle anfordern oder wie den Geschäfts- und Sozialbericht auf unserer Homepage www.asg.koeln herunterladen können.

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 2023 acht Projekte mit insgesamt 12.000 €.

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

Beschäftigungsentwicklung bei ASG und GuR

nach Alter	Frauen	Männer	Gesamt
bis 30 Jahre	6	6	12
31 bis 50 Jahre	10	19	29
über 50 Jahre	11	35	46
	27	60	87

nach Betriebszugehörigkeit	Frauen	Männer	Gesamt
unter 5 Jahre	11	23	34
5 – 9 Jahre	11	18	29
10 – 14 Jahre	2	8	10
15 – 19 Jahre	1	4	5
20 – 24 Jahre	0	2	2
25 Jahre und mehr	2	5	7
	27	60	87

Stand am 31.12.2023

Von der DESWOS geförderter Schulunterricht in Tansania

„Spenden statt Geschenke“

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

Die Diakonie Köln und Region feiert in diesem Jahr ihr 100-jähriges Bestehen. Dies haben wir zum Anlass genommen, den Erlös unserer Spendenaktion in Höhe von 5.050 € gleich zwei Projekten der Diakonie zugutekommen zu lassen.

3.275 € wurden gesammelt als individuelle Beihilfen für in Köln ankommende Menschen ohne festen Aufenthalt. Mit 1.775 € unterstützen die Spender die Durchführung eines STEPPS-Kurses des Psychosozialen Zentrums für Schülerinnen und Schüler der Klassen 8-12 in Köln-Chorweiler. STEPPS steht für „Systems Training for Emotional Predictability and Problem Solving“ und soll bei Emotionsregulierungsstörungen helfen.

Patenschaften

Bei der Hilfsorganisation „Plan International“ hat die ASG die Patenschaft für drei Patenkinder in Ländern des Globalen Südens übernommen.

DESWOS

Der Mensch braucht ein Dach über dem Kopf

Seit über einem Vierteljahrhundert 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.

Auch Sie können die Arbeit der DESWOS durch eine Spende direkt unterstützen:

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

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

DZI Spenden-Siegel – Ihre Spende kommt an!

Dienstleistungen rund um die Immobilie

Grube & Räther GmbH – die Servicetochter der ASG

Unsere Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) bildet mit der ASG einen kleinen Konzern. Bei ihrem Ankauf vor 15 Jahren verfügte sie über einen eigenen hochwertigen Immobilienbestand, aber kein Personal. Heute bietet sie in fünf Servicebereichen von ihrem Standort in der Wikingerstraße in Köln-Rath/Heumar aus folgende Dienstleistungen rund um die Immobile an:

- Gartenpflege,
- Baumpflege mit professionellen Baumkletterern,
- Hausmeisterservice und Winterdienst,
- Handwerker- und technischen Gebäudeservice
- und Reinigungsservice.

Ihr Servicebereich Garten- und Baumpflege leistet einen wichtigen ökologischen Beitrag durch die Pflege, Erhaltung und artenfreundliche Weiterentwicklung der großzügigen Grünflächen in unseren Wohnungsbeständen.

Holzkonstruktion zur Erweiterung des GuR-Standortes Wikingerstraße

Der Hausmeisterservice wurde in 2012 von der ASG auf die GuR übergeleitet, damit unsere immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen in einer gemeinsamen, effizienten Organisationsstruktur zusammengefasst sind.

Mit dem Aufbau eines Handwerker- und technischen Gebäudeservices haben wir frühzeitig auf den Fachkräftemangel und die steigenden Kosten für Bauleistungen reagiert. Viele Instandhaltungsarbeiten im ASG-Konzern erbringt die GuR in bewährter Qualität aus eigener Hand zeitnah, zuverlässig und wirtschaftlich.

Mit dem Reinigungsservice sorgen wir für die Sauberkeit in unseren Wohnhäusern und im „Haus der Evangelischen Kirche“. Ein ansprechendes Wohnumfeld ist ein wichtiger Wohlfühlfaktor für unsere Mieterinnen und Mieter. Nicht zuletzt wollten wir in diesem personalintensiven und für prekäre Arbeitsbedingungen anfälligen Dienstleistungsbereich ein Zeichen für Entlohnungsgerechtigkeit setzen.

Architektur

Unsere Architekturabteilung ist aus der früheren Bauabteilung des Evangelischen Stadtkirchenverbandes hervorgegangen und wurde im Jahre 2002 auf die ASG übergeleitet. Zeitgleich wurde Wolfgang Stenzel, der die Bauabteilung bis dahin geleitet hatte, gemeinsam mit Guido Stephan Geschäftsführer der ASG und hat die Geschicke der Gesellschaft bis zu seinem Ausscheiden in 2016 maßgeblich mitgestaltet. In partnerschaftlicher, von großer Kollegialität geleiteter Zusammenarbeit haben die beiden Geschäftsführer den Architekturbereich in der ASG etabliert, die vor der Fusion ein klassisches Wohnungsunternehmen in der Tradition der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft war.

Leider ist Wolfgang Stenzel am 6. April diesen Jahres im Alter von 72 Jahren und nach langer, schwerer Krankheit viel zu früh für immer von uns gegangen. Wir haben ihm auf Seite 54 dieses Geschäftsberichtes einen Nachruf gewidmet.

In seiner Nachfolge unterstützt unsere Architekturabteilung unter der Leitung des technischen Abteilungsleiters und Prokuristen Michael Kress die Kirchengemeinden im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region bei der Bewahrung, Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung kirchlichen Immobilien- und Grundbesitzvermögens und auf dem Weg zur ökologischen Erneuerung ihrer Immobilienbestände. Die ASG tritt dabei in Kooperation mit den Evangelischen Kirchengemeinden immer wieder auch als Projektpartner und Investor auf.

Neubau im eigenen Bestand

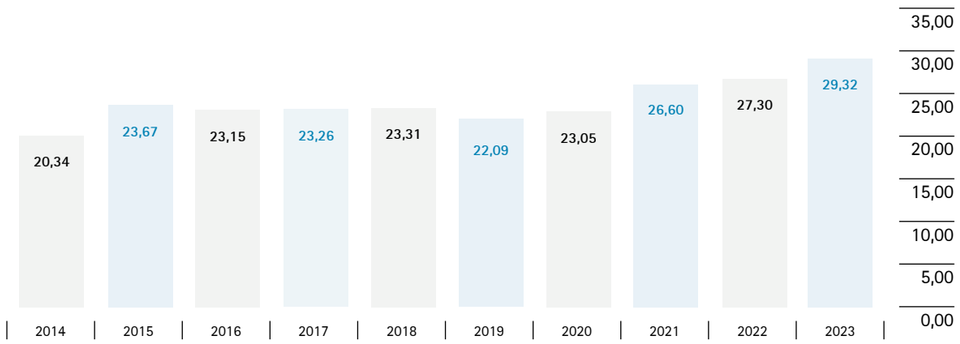
Martin-Luther-Str. 10-14, Köln-Esch

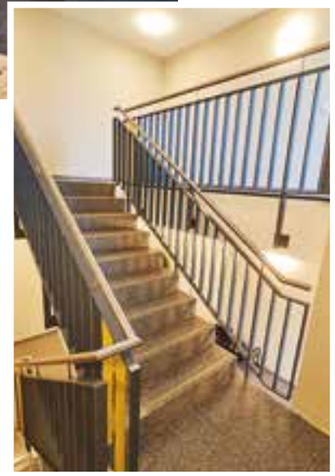
Im Dezember 2023 konnten die 21 Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen in drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss in der Martin-Luther-Straße 10-14 in Köln-Esch bezogen werden.

Die Gebäude sind teilunterkellert, verfügen über eine Tiefgarage und wurden in monolithischer Massivbauweise mit hochdämmendem Ziegelmauerwerk errichtet. Dadurch ist kein Wärmedämmverbundsystem erforderlich.

Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine Hybridheizung bestehend aus Wärmepumpe und Gasbrennwerttherme, die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2014 - 2023 in €/m² Wohn- und Nutzfläche





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 ein Kinderspielplatz vorhanden.

Die ASG hatte das Grundstück der ehemaligen Jesus-Christus-Kirche Ende 2018 von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Pesch erworben. Die Planung für das Objekt stammt von dem Architekturbüro BERGBLAU Architektur.

Hallenerweiterung Wikingerstraße

Die Vorplanungen für eine Hallenerweiterung am Standort des ASG-Tochterunternehmens Grube & Räther GmbH (GuR) in der Wikingerstraße 56 in Köln-Rath/Heumar begannen bereits im Jahr 2021. Nach Erteilung der Baugenehmigung Anfang 2023 wurde das Bauprojekt mit detaillierten Ausführungsplanungen konkret.

Im vorderen Bereich der Industriehalle entsteht seit dem Frühjahr 2024 ein zweigeschossiger Baukörper in Holzbauweise mit einer Schreinerwerkstatt im Erdgeschoss und Umkleideräumen sowie einem Büroraum im ersten Obergeschoss. Für die Bauausführung wurde großer Wert gelegt auf die Einhaltung hoher ökologischer Standards mit natürlicher Dämmung aus Zellulose und Wandverkleidungen aus Holz und Gips. Die Beheizung erfolgt sehr effizient über Infrarotplatten.

Die Außenfassade nebst Vordach soll durch eine farbliche Gestaltung optisch freundlich erscheinen. Viele Arbeiten können bei diesem Projekt von unseren Serviceteams in Eigenleistung erbracht werden. So übernimmt die GuR den Innenausbau und die technische Gebäudeausrüstung.

Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der neu geschaffenen Arbeitsräume ist für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant.

Innenausbau der Halle Wikingerstraße

Projektbegleitung für Kirche

Evangelische Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden

Umbau und Sanierung der Stadtkirche mit Gemeindezentrum in Köln-Chorweiler

Die Evangelische Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden plant den Umbau und die Sanierung der 1978 eingeweihten Stadtkirche mit Gemeindezentrum am Pariser Platz in Köln-Chorweiler. Der zukünftige Mieter, die Diakonie Köln und Region, wird hier vielfältige soziale Angebote unter einem Dach anbieten. So werden das Sozialpsychiatrische Zentrum und die Suchtberatung der Diakonie einen Platz finden. Auch der Sozialpsychiatrische Dienst des Gesundheitsamtes der Stadt Köln wird Räume nutzen.

Das Architekturbüro Maier Architekten aus Köln plant seit Ende 2021, die Stadtkirche mit dem Gemeindezentrum und dem Gemeindebüro offener, einladender und heller zu gestalten. Die Umbauplanung sieht vor, mehr Licht in das bisher eher dunkel gehaltene Kirchengebäude zu lassen. Der Kirchraum soll deshalb mit einem neugestalteten Eingang direkt am Pariser Platz und der Einbindung von gerichtetem Tageslicht sowie ausgewählten Materialien sensibel umgebaut werden. Aufzüge werden den Gemeindebereich samt Gemeindebüro im Erdgeschoss mit den sozialen Einrichtungen bis ins 3. Obergeschoss verbinden und die barrierefreie Ausstattung in allen Geschossen ergänzen.

Der Bauantrag wurde im Frühjahr 2023 bei der Stadt Köln eingereicht. Die Umsetzung ist ab Herbst 2024 geplant und wird ca. ein Jahr dauern.

Die ASG begleitet das Bauvorhaben im Auftrag des EKV als Mitglied des Ausschusses für Bau- und Liegenschaften bereits seit den ersten Planungsüberlegungen der Kirchengemeinde.

Projektsteuerung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Brühl

Neuentwicklung eines Gemeindezentrums mit dem Bau von Wohnungen

Die ASG unterstützt die Evangelische Kirchengemeinde Brühl im Rahmen der beauftragten Projektsteuerung beim Neubau des Gemeindezentrums und dem zusätzlichem Neubau eines Mehrfamilienhauses am Mayersweg im historischen Zentrum von Brühl.

Das bestehende Gebäude am Mayersweg befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem Weltkulturerbe Schloss Augustusburg, dem Max-Ernst-Museum und der Innenstadt von Brühl. Es wurde zur Kaiserzeit als Schulgebäude errichtet, mehrfach erweitert und umgebaut und schließlich als Gemeindehaus der 1888 eingeweihten Christuskirche genutzt.

Die Projektvorbereitung startete im Herbst 2023 und betrifft sowohl den Neubau des Gemeindezentrums im Hinblick auf die zukünftige Gemeindearbeit als auch den Bau von Wohnungen. Gemeinsam mit dem Presbyterium und dem 2023 gegründeten Neubauplanungsausschuss arbeitet die ASG in der Vorbereitungsphase des Projekts in enger Absprache mit den zuständigen Ämtern für Planung und Denkmalschutz der Stadt Brühl zusammen. Bis Ende 2024 werden die Gremien der Kirchengemeinde Brühl mit Unterstützung der ASG die notwendigen Bedarfe für das Gemeindezentrum erarbeiten und final entscheiden.

Mit der Planung soll im Jahr 2025 nach der Auslobung eines Architektenwettbewerbs, den die ASG für die Kirchengemeinde erstellen wird, begonnen werden. Voraussichtlich 2028 kann dann der Baubeginn erfolgen.

Planung und Ausführung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Frechen

Dachsanierung der Kirche

Die denkmalgeschützte evangelische Kirche in der Hauptstr. 209 in Frechen ist eine der ältesten protestantischen Kirchen im Umland von Köln.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Schieferdacheindeckung waren umfangreiche Planungen für die Restaurierung aller Dachflächen – Kirche, Kirchturm und angrenzendes Gemeindezentrum – erforderlich. Die Planung und Ausführung sowie die Bauleitung übernahm die ASG.

Im Spätherbst 2023 begannen die Arbeiten im Bereich Glockenturm und Dachreiter. Wegen der schlechten Witterung mit anhaltendem Regen, Frost und Sturm dauerten die Arbeiten länger als geplant und konnten erst im März 2024 fertiggestellt werden.

Der restaurierte Geusenengel

Nach der Erneuerung der Schieferturmflächen und dem Neuanstrich des Glockenturms krönt den Dachreiter der Kirche nun wieder der neu restaurierte vergoldete Geusenengel.

Er wurde in enger Abstimmung mit der oberen und unteren Denkmalpflege aufwändig in der Werkstatt des Schmiedemeisters Andreas Zitzen aufgearbeitet. Der Engel wurde so ausjustiert, dass er sich als Wetterfahne wieder selbstständig im Wind drehen kann.

Da der Kupferturmhelm keinerlei Schäden aufwies, konnte auf eine Sanierung der Turmspitze verzichtet werden. Hier musste nur der Blitzschutz den heutigen Richtlinien angepasst werden.

Ab Frühjahr 2024 werden die Arbeiten an den Dachflächen von Kirche und Gemeindezentrum fortgeführt. Die Sanierung des denkmalunterstellten Bereiches erfolgt in Anlehnung an die Historie mit Mitteln der Bezirksregierung Köln.

Zeigerwerk der Kirchturmuhr

Bauherrenvertretung für Kirche

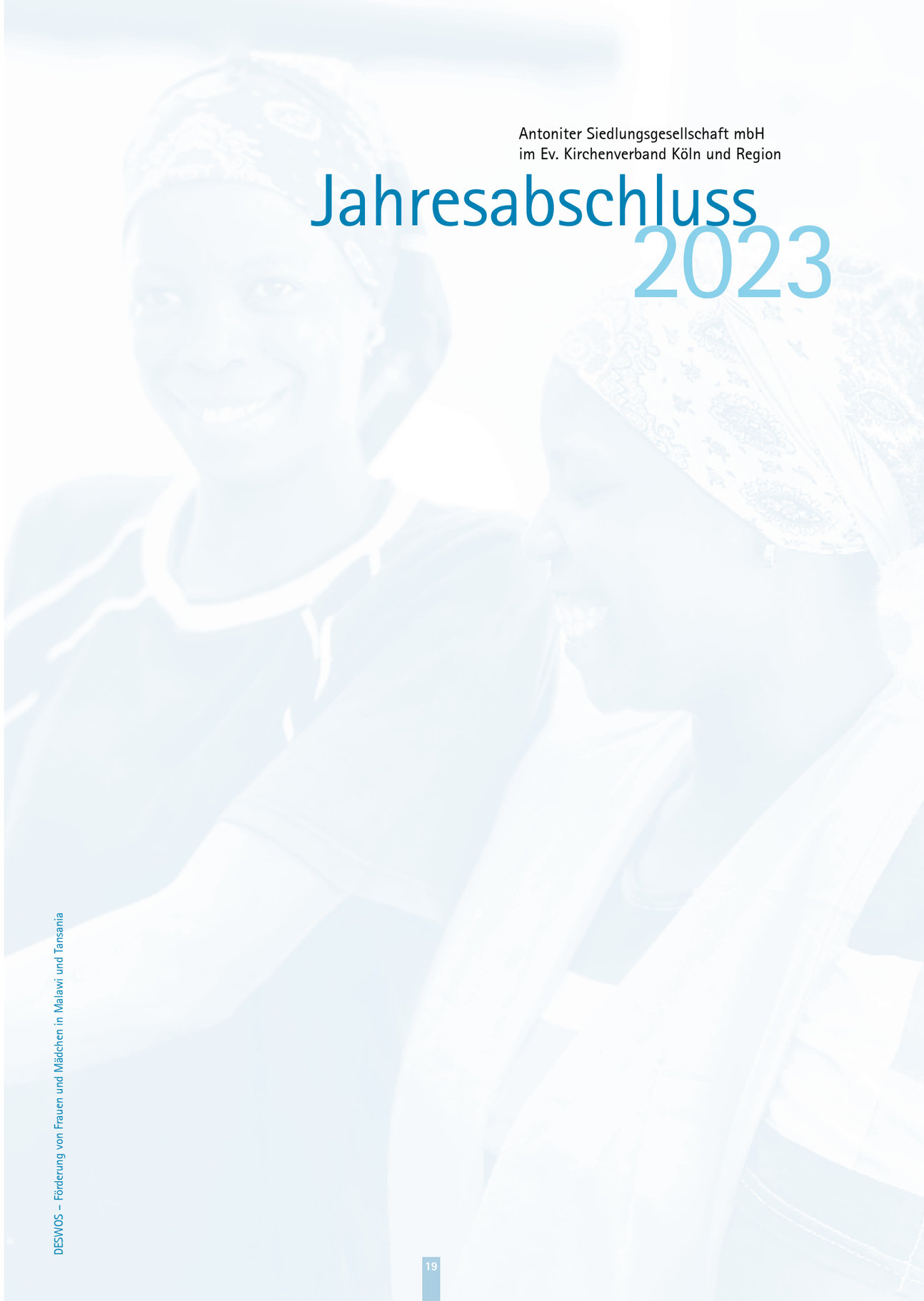
Evangelischer Kirchenverband Köln und Region „Campus Kartause“

In ihrer Herbstsitzung 2023 hat die Verbandsvertretung nach vierjähriger Abstimmungs- und Planungszeit mit großer Mehrheit den Bau des „Campus Kartause“ beschlossen. Damit entsteht ein neues evangelisches Bildungs- und Wohnzentrum in der Kölner Südstadt. Zuvor hatte die Stadt Köln im September 2023 die Baugenehmigung erteilt. Das Bauprojekt soll in einem Bauabschnitt realisiert werden, weil dies kostengünstiger ist als die ursprünglich angedachte Aufteilung auf zwei Bauabschnitte. Auch die Nachbarschaft hat einen Vorteil davon, weil die Dauer der Bautätigkeit deutlich reduziert wird.

Im November 2023 wurden gemäß dem genehmigten Baumfällantrag die ersten Bäume durch das ASG-Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH entfernt. Ab Februar 2024 fanden auf dem zukünftigen Baufeld archäologische Untersuchungen durch das Römisch-Germanische Museum Köln statt, die wichtige Erkenntnisse zur Geschichte des Kartäuserklosters auf dem Gelände zu Tage gebracht haben.

Seit dem Baubeginn ab Ende April 2024 wird in einem ersten Schritt das alte Bestandsgebäude zurückgebaut, und es werden Sicherungsarbeiten im Vorfeld der Erdarbeiten ausgeführt. Nach der aktuellen Planung sollt der Campus bis Ende 2026 fertiggestellt sein.

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 sowie Baustellenbesprechungen teil.



Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Jahresabschluss 2023

DESWOS – Förderung von Frauen und Mädchen in Malawi und Tansania

Lagebericht 2023

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 07.06.2023.

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.

In 2023 hat die Gesellschaft in Erfüllung ihres Auftrags zwei Neubauobjekte mit insgesamt 30 Wohnungen fertiggestellt.

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Konjunkturentwicklung 2023

Die europäische Energiekrise als Folge der gegen Russland verhängten Sanktionsmaßnahmen, weltweit zunehmende Spannungen mit ihren negativen Auswirkungen auf den Welthandel und die deutliche Erhöhung des Zinsniveaus im Euroraum haben die exportorientierte deutsche Wirtschaft in 2023 erheblich belastet.

Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes ging das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2023 im Vergleich zu 2022 preisbereinigt um 0,3 % zurück (Vorjahr: +1,8 %). Die deutsche Wirtschaftsleistung lag in 2023 nur 0,7 % über dem Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2019, vor dem Ausbruch der Coronakrise. Demgegenüber ist die Wirtschaftsleistung in der EU insgesamt um 4,1 % gestiegen, in den USA um 7,5 % und in China um 20,1 %.[1/2]

Die Energiekosten sind ein wesentlicher Einflussfaktor für die Preisentwicklung bei vielen Wirtschaftsvorprodukten. Zwar gingen sie von Januar bis November 2023 um rd. 11,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Dies reichte jedoch nicht annähernd aus, um den Energiekostenanstieg der beiden Vorjahre auszugleichen. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bauwirtschaft) sank die Wirtschaftsleistung um 2,0 %, die der energieintensiven Produktionsbereiche sogar um 10,6 %. Hingegen konnte das Baugewerbe trotz hoher Finanzierungskosten aufgrund des in 2023 in sechs Zinsschritten auf 4,5 % angehobenen Leitzinses der EZB, steigender Baukosten und der Folgen des Fachkräftemangels einen leichten Zuwachs von 0,2 % verzeichnen. Nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes dürfte der Zuwachs, der zu einem erheblichen Anteil auf die Ausbaugewerke entfiel, vor allem auf Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden zurückzuführen sein.

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Exporte preisbereinigt um 1,8 % (Rückgang im Vorjahr: 1,0 %) und die Importe deutlich um 3 % (Rückgang im Vorjahr: 1,3 %).

Die privaten Konsumausgaben gingen um 1,1 % zurück (Rückgang im Vorjahr: 1,0 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben damit um 2,1 % unter denen des Jahres 2019. Sehr deutlich sanken die Konsumausgaben des Staates um 1,7 %. Dem Zuwachs der Staatseinnahmen um 4,6 % stand ein geringeres Wachstum der Staatsausgaben von 3,6 % gegenüber. Weiterhin besteht aber eine Lücke zwischen Staatseinnahmen und -ausgaben, wenn auch das Finanzierungsdefizit des Staates trotz hoher Ausgaben für die Entlastungspakete zur Dämpfung der Energiekosten (Gas-, Wärme- und Strompreisbremse 2023) von 96,9 Mrd. € um rd. 14 Mrd. € auf 82,7 Mrd. € gesunken ist. Die Defizitquote lag mit 2,0 % deutlich unter dem Referenzwert des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 %. In 2022 hatte sie noch 2,5 % betragen.

Einen Rekordwert erreichte die Zahl der Erwerbstätigen. Sie lag mit durchschnittlich 45,9 Mio. um 0,7 % oder rd. 333.000 Personen über dem Vorjahresdurchschnitt. Auch im Baugewerbe gab es einen Zuwachs von 0,6 %. Allerdings ging die Arbeitsproduktivität bezogen auf die Erwerbstätigenstunde gegenüber 2022 um 0,9 % zurück, gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen um 1,0 %. Im Vorjahr hatte sich die Arbeitsproduktivität noch positiv entwickelt (+0,5 %).

833.000 Personen gehörten im Dezember 2023 zum Bezugskreis nach SGB III (Vorjahresmonat: 799.000), 2,64 Mio. Personen waren arbeitslos gemeldet (Vorjahresmonat: 2,45 Mio.), was einer Arbeitslosenquote von rd. 5,7 % (Vorjahr: 5,4 %) entspricht. Sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren im Juni 2023 rd. 34,7 Mio. Personen (Dezember 2022 rd. 34,9 Mio. Personen). Gleichzeitig stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem zusätzlichen geringfügig entlohnten Nebenjob. Sie lag im Juni 2023 um 4,6 % höher als im Vorjahresmonat.[3]

Die durchschnittliche Jahresteuerungsrate in Deutschland sank von 7,9 % in 2022 auf 5,9 % in 2023. Hingegen stieg die sog. Kerninflation von 3,8 % in 2022 auf 5,1 % in 2023 an. Haushaltsenergie verteuerte sich um 14 % (Vorjahr: +34,7 %), mit einem Preiszuwachs bei Erdgas von 14,7 % und bei Strom von 12,7 %. Nahrungsmittel wurden im Schnitt um 12,4 % teurer (Vorjahr: +13,4 %).[4]

Der Baupreisindex verteuerte sich von 2010 bis 2022 um 64 %, bei einer Gesamtinflationsrate von 25 % im gleichen Zeitraum. Während der Baupreisindex im IV. Quartal 2022 noch um 16,4 % über dem Vorjahresquartal gelegen hatte, betrug die Steigerung im IV. Quartal 2023 nur mehr 4,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal.[5/6] Betonarbeiten waren im November 2023 um 1,3 % günstiger als im Vorjahresmonat. Dafür erhöhten sich die Preise für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 9,0 %, für Elektroinstallationen um 8,0 % und für Wärmedämmverbundsysteme um 7,1 %.[7]

Die Baugenehmigungen lagen von Januar bis Dezember 2023 mit 260.100 Einheiten um 26,6 % oder etwa 94.100 Einheiten unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum und damit auf dem niedrigsten Stand seit 2012.[8]

[1] Hierzu und zum Folgenden siehe: www.destatis.de, „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken", 15.01.2024, sowie
[2] „Bruttoinlandsprodukt 2023 für Deutschland", Pressekonferenz des Statistischen Bundesamtes am 15. Januar 2024 in Berlin, Statement von Ruth Brand, Stefan Hauf, Michael Kuhn und Peter Schmidt

[3] statistik.arbeitsagentur.de, Bundesagentur für Arbeit, „Blickpunkt Arbeitsmarkt – Dezember und Jahr 2023 / Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt"
[4] www.destatis.de, „Inflationsrate im Jahr 2023 bei 5,9 %", Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2024
[5] www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html
[6] www.destatis.de, „Konjunkturindikatoren – Preise – Baupreisindizes"
[7] www.destatis.de, „Baupreise für Wohngebäude im November 2023: +4,3 % gegenüber November 2022", Pressemitteilung Nr. 012 vom 10. Januar 2024
[8] www.destatis.de, „26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023", Pressemitteilung Nr. 074 vom 29. Februar 2024

Das Deutsche Bauhauptgewerbe hatte bis November 2023 bei einem nominalen Umsatzzuwachs von 4,0 % auf rd. 101,4 Mrd. € einen realen Umsatzrückgang von knapp 3 % hinzunehmen. Im Wohnungsbau entsprach der nominale Umsatzrückgang um 4 % einem realen Rückgang von rd. 10 %.[9]

Während die Bundesregierung im Koalitionsvertrag den Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen vereinbart hat, geht der Präsident des Verbandes der Bauindustrie davon aus, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2023 nur noch etwa 270.000 Einheiten betragen haben dürfte (2022: 280.000 Einheiten) und in 2024 auf lediglich 200.000 Einheiten fallen könnte. Die sogenannten Immobilienweisen sind in ihrer Prognose für 2024 noch pessimistischer und gehen von lediglich 150.000 fertiggestellten Einheiten aus.[10/11]

Dem steht die wachsende Wohnungsnachfrage gegenüber. Die Bevölkerung in Deutschland ist durch die hohe Zuwanderung von ca. 680.000 bis 710.000 Personen trotz weiterhin hoher Abwanderung von 84,4 Mio. in 2022 auf 84,7 Mio. in 2023 angewachsen.[12] Dementsprechend rechnen die Immobilienweisen mit einem Bedarf von rd. 600.000 Wohnungen in Deutschland, der bis 2027 auf etwa 830.000 Einheiten ansteigen könnte.[13]

Gegenüber 2022 sind die Nettokaltmieten insgesamt um 2,0 % gestiegen.[14] Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung je Einkommensgruppe variiert extrem und betrug – gemessen als Bruttomietbelastung vom monatlichen Haushaltsnettoeinkommen – für einen Vierpersonenhaushalt mit bis zu 1.500 € Haushaltsnettoeinkommen 57,7 %, hingegen nur 16,7 % bei einem Haushaltsnettoeinkommen ab 4.000 €.[15]

Konjunkturausblick 2024

In ihrer Jahresprojektion 2024 vom 21.02.2024 geht die Bundesregierung von einem leichten Wachstum der deutschen Wirtschaft um 0,2 % aus. Das ist deutlich niedriger als in der letzten Prognose vom Herbst 2023, als die Bundesregierung noch ein Wirtschaftswachstum von 1,3 % erwartet hatte. Derzeit rechnet die Bundesregierung für 2024 mit einer deutlichen Verminderung der Inflationsrate von 6,0 % auf rd. 2,8 %, was für die wirtschaftliche Erholung wichtig ist. Die Arbeitslosigkeit dürfte leicht ansteigen auf 5,9 % im Jahresdurchschnitt.[16]

Die EU-Kommission teilt die Einschätzung der Bundesregierung. Sie erwartet für Deutschland ein schwaches Wachstum des BIP von 0,3 % gegenüber 0,8 % in ihrer vorhergehenden Prognose. Damit bliebe Deutschland beim Wirtschaftswachstum das Schlusslicht in der EU. Für den Euroraum hat die Kommission ihre Wachstumsprognose von 1,2 % auf 0,8 % abgesenkt. Bei der Inflation in der Eurozone erwartet sie einen Rückgang auf 2,7 % und in Deutschland auf etwas höhere 2,8 %.[17]

Weitaus pessimistischer ist der Ausblick der Volkswirte bei der Commerzbank. Diese prognostizieren für 2024 einen deutlichen Rückgang des deutschen BIP um 0,3 % bei einer Inflationsrate von rd. 3 %.[18]

In den vergangenen Jahren hatte sich die Immobilien- und Bauwirtschaft resilienter gezeigt als andere Sektoren des Wirtschaftslebens in Deutschland. Nach einer Vorausrechnung des DIW Berlin im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat sich das Bauvolumen in Deutschland in 2023 preisbereinigt um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr vermindert. Für 2024 rechnet das Institut sogar mit einem Rückgang von 1,5 %. Das nominale Bauvolumen lag in 2023 bei rd. 565,3 Mrd. €, wovon auf den Wohnungsbau 323,8 Mrd. € entfielen (rd. 57,3 %). Beim Wohnungsbau betrafen 228,6 Mrd. € Bestandsmaßnahmen und lediglich 95,2 Mrd. € den Neubau (29,4 %).[19]

Aufgrund der demografischen Entwicklung, die nunmehr an Fahrt gewinnt, weil die geburtenstarken Jahrgänge vermehrt das Rentenalter erreichen, ist mit einem sich verschärfenden Fachkräftemangel zu rechnen, der das dringend benötigte Wachstum im Bausektor und damit auch die Umsetzung der deutschen Klimastrategie in Frage stellt. Die ASG ist hiervon in 2024 noch nicht betroffen.

Wir unterstellen für 2024 unter der Voraussetzung, dass es zu keiner Ausweitung des Kriegsgeschehens in der Ukraine, der Konflikte im Nahen und Mittleren Osten oder der Spannungen um Taiwan kommt [20], bei sehr verhaltenen Erwartungen an die gesamtwirtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der EU eine stabile Geschäftslage für die Gesellschaft, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund der wachsenden Kostenbelastung für die von der ASG hauptsächlich angesprochene Einkommensgruppe Mietrückstände anwachsen und Mieterhöhungspotenziale sich reduzieren könnten.

Mietwohnungsmarkt Köln

90 % des von der Gesellschaft bewirtschafteten eigenen Wohnungsbestandes befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Köln, die verbleibenden rd. 10 % in ihrem unmittelbaren Einzugsbereich. Wie in den Vorjahren bestand bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum.

In 2022 gab es 62.372 innerstädtische Umzüge in Köln. Das liegt noch unterhalb des Jahres 2019, unmittelbar vor der Coronakrise, mit 64.791 Binnenumzügen. Die weiterhin auch im Vergleich zu noch früheren Jahren sehr geringe Zahl von Binnenumzügen ist ein deutlicher Indikator, dass der Kölner Wohnungsmarkt von anhaltend hoher Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist.[21]

Aktuelle Zahlen über Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bei Wohnungen liegen für 2023 noch nicht vor. In 2022 wurden in Köln 2.596 Baugenehmigungen erteilt (2021: 3.330) und 2.327 Wohnungen neu erstellt (2021: 2.520). Der Durchschnitt der Baufertigstellungen von 2010 bis 2019 betrug 3.993 Einheiten, mit deutlich niedrigeren Zahlen seit 2019.[22]

Am 31.12.2022 lebten in Köln 1.092.118 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, davon 1.085.002 mit Hauptwohnsitz.[23] 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 %). Sie lag am 31.12.2022 bei 63.653 Personen (5,8 % der Gesamtbevölkerung). 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.[24]

Immer noch ist ein hoher Anteil unserer Wohnungen preisgebunden (38,5 %). Dazu gehören unsere öffentlich geförderten Seniorenwohnungen mit einem Anteil von 31,3 % am Gesamtbestand. In Köln insgesamt betrug der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (Einkommenstyp A) in 2022 nur noch 6,5 %.[25]

Entsprechend ihren Baualtersklassen weisen die von der ASG angebotenen Wohnungstypen funk-

[9] www.zdb.de, „Wohnungsbau weiter auf Talfahrt: Personalabbau muss verhindert werden"
[10] www.bauindustrie.de, „Wir wollen nicht gepampert werden, wir brauchen Investitionen", Pressemitteilung vom 12.01.2024; „Zahlen & Fakten, Das Wichtigste über die Branche […]"
[11] FAZ Online vom 21.02.2024, „Wer baut, geht bankrott"
[12] www.destatis.de, „Bevölkerung wächst im Jahr 2023 um gut 0,3 Millionen Personen", Pressemitteilung Nr. 035 vom 25. Januar 2024
[13] FAZ Online vom 21.02.2024, „Wer baut, geht bankrott"
[14] www.destatis.de, „Inflationsrate im Jahr 2023 bei 5,9 %", Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2024
[15] www.statista.de, „Wohnen – Mieten, Mietbelastung, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen"
[16] www.BR24.de vom 21.02.2024, „Bundesregierung schraubt Erwartungen für 2024 zurück"; www.n-tv.de vom 21.02.2024, „Bundesregierung hat wirtschaftliche Wachstumsprognose deutlich abgesenkt"
[17] ZEIT Online vom 21.02.2024, „EU-Kommission senkt Wachstumsprognose deutlich"
[18] www.tagesschau.de vom 08.02.2024, „Commerzbank sieht Deutschland 2024 in der Rezession"

[19] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Bauordnung, „Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2024", in: BBSR Analysen KOMPAKT 01/2024
[20] www.sueddeutsche.de vom 21.02.2024, „Was der Fall Awdijiwkas bedeutet"; www.spiegel.de vom 10.01.2024, „Huthis greifen offenbar erneut Handelsschiffe im Roten Meer an"; www.t-online.de vom 04.12.2023, „Israels Armee rückt im Süden Gazas vor"; www.nzz.de vom 05.03.2024, „Die neuesten Entwicklungen – Taiwan-Konflikt: China warnt: Wer Taiwans Unabhängigkeit unterstützt ‚verbrennt sich'"
[21] www.stadt-koeln.de, Kölner Statistische Nachrichten 9/2023 – Statistisches Jahrbuch 2022 / Kölner Statistische Nachrichten – 2/2011, Statistisches Jahrbuch 2011, 89. Jahrgang, S. 103
[22] www.stadt-koeln.de, Bauen und Wohnen: Kölner Statistische Nachrichten 3/2023 – Wohnungsbau in Köln 2022
[23] www.stadt-koeln.de, Kölner Statistische Nachrichten 9/2023 – Statistisches Jahrbuch 2022
[24] www.stadt-koeln.de, Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050
[25] www.stadt-koeln.de, Bauen und Wohnen: Kölner Statistische Nachrichten 3/2023 – Wohnungsbau in Köln 2022

tionale Zuschnitte und moderate Wohnflächen auf. Sie entsprechen insoweit – auch mit Blick auf Energieverbrauch und Energieeinsparpotenziale – gut den Bedürfnissen von Haushalten mit eher geringen bis mittleren Einkommen und der absehbaren Nachfrageentwicklung am Kölner Wohnungsmarkt. Von strategischer Bedeutung für das Unternehmen wird die umfassende energetische Ertüchtigung der Bestände sein, um dieses Potenzial adäquat zu nutzen.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2023 war aus Sicht der Geschäftsführung zufriedenstellend und führte zu einem Jahresüberschuss von rd. 713 T€ gegenüber 603 T€ im Vorjahr. Der Jahresüberschuss liegt damit um 47 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierten Ergebnis von 666 T€. Dies ist umso erfreulicher, als sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in 2023 erheblich eingetrübt haben und wegen der hohen Kosten für Energiebeschaffung und -vorfinanzierung erhebliche Risiken für alle Wohnungsunternehmen bestanden.

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2023 um rd. 411 T€ (Vorjahr: 440 T€) auf 15.222 T€ gestiegen. Geplant war ein Zuwachs auf 15.379 T€.

Die Bilanzsumme hat sich um 4.327 T€ oder 4,2 % auf 106.752 T€ erhöht (Vorjahr: 102.425 T€).

Die Gesellschaft erwirtschaftete ein positives Betriebsergebnis von 434 T€ (Vorjahr: 468 T€).

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

2023	2022	
1.757	1.723	Mietwohnungen
19	17	Gewerbeeinheiten
40	40	Sonstige Einheiten
403	391	Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Garagen und der Einstellplätze in Tiefgaragen beläuft sich auf 289 Einheiten; bei den übrigen Stellplätzen handelt es sich um oberirdisch vermietete Einheiten.

Die 1.757 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2023 wie folgt:

126 Sozialwohnungen

550 Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)

1.081 freifinanzierte Wohnungen

Am 31.12.2023 betrug die bewirtschaftete Wohnfläche 104.452 m² (Vorjahr: 101.878 m²), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 111.774 m² (Vorjahr: 108.913 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 2023 waren 160 Kündigungen (Vorjahr: 160) zu verzeichnen, was einer Fluktuationsrate von 9,1 % (Vorjahr: 9,3 %) entspricht. Davon entfallen 113 Kündigungen auf die Mieterseite (Vorjahr: 127). Hierbei ist der nach wie vor hohe Anteil der Seniorenwohnungen am gesellschaftseigenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen.

Die Zahl der sterbefallbedingten Kündigungen lag mit 32 Fällen um 18,5 % über dem Vorjahr (27 Fälle) und etwa 6,7 % über dem Mittelwert der letzten fünfzehn Jahre (30 Fälle).

Die Neuvermietungsquote 2023, bei der wir das Datum der Vertragsschreibung zugrunde legen, betrug bei 137 (Vorjahr: 140) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen 7,8 % (Vorjahr: 8,1 %).

In 2023 standen 21 Wohnungen (Vorjahr: 9) länger als 3 Monate leer. Am Bilanzstichtag standen 25 Wohnungen (Vorjahr: 18) leer, was 1,4 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 1,0 %), davon 6 Wohnungen (Vorjahr: 3) länger als 3 Monate. 3 dieser Leerstände waren durch Umbau bedingt. In 2 Fällen lagen fremdverschuldete Schäden vor, die einer gerichtlichen Klärung zugeführt werden.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,4 % (Vorjahr: 1,3 %). Bereinigt um Leerstand in Folge von Brand- und Wasserschäden, die schuldhaft von Dritten verursacht wurden, sowie weitere 4 Leerstände wegen Umbau und Verkauf, verbleibt eine jahresdurchschnittliche Leerstandsquote von 0,9 % (Vorjahr: 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 Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB sowie bei Gewerbeobjekten durch Mieterhöhung nach § 557b BGB, bei den öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund der Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen und durch den Ankauf und Neubau von Wohnungen um 562 T€ (Vorjahr: 248 T€) erhöht.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 149 T€ (Vorjahr: 132 T€) ausgewiesen werden.

Bei den Abschreibungen und der Zuführung zu den Wertberichtigungen auf Forderungen an Mieter ist eine Verminderung um rd. 108 T€ von 275 T€ auf 167 T€ zu verzeichnen. Hierin enthalten sind Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen in Höhe von 93 T€ (Vorjahr: 118 T€).

Instandhaltung

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 insbesondere Seniorenwohnungen, die wir nach Sterbefällen oder Heimaufnahmen mit verkürzter Kündigungsfrist zurücknehmen, oder Wohnungen, die nach längerer Mietdauer oder überhaupt zum ersten Mal nach dem Erstbezug wieder zur Neuvermietung anstehen.

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens belief sich in 2023 auf 3.277 T€ (Vorjahr: 2.976 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 29,30 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2022: 27,30 €/m²).

Die Budgetanpassung erfolgt jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 ein Instandhaltungsbudget von rd. 3.300 T€ (Vorjahr: 2.810 T€) ausgewiesen.

Neubautätigkeit

In 2023 befanden sich zwei Objekte in Erftstadt-Gymnich und in Köln-Esch mit insgesamt 2.501,36 m² Wohn- und Nutzfläche im Bau, die zum 01.02.2023 bzw. 01.12.2023 bezugsfertig wurden und zu marktadäquaten Mieten vollvermietet sind.

Aufgrund schleppender Leistungserbringung durch einen Fassadenbauer konnte das Objekt in Köln-Esch nicht wie geplant im Juli, sondern erst im Dezember 2023 bezogen werden. Die Herrichtung der Außenanlage wird sich dadurch auf den Beginn des II. Quartals 2024 verschieben.

Grundstücksgeschäfte

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2023 standen 3 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Longerich, Köln-Ostheim und Köln-Weiden zum Verkauf. Verkäufe wurden in 2023 nicht getätigt.

Anlagevermögen:

In 2022 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb einer Liegenschaft in Köln, Friedlandstraße, abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang ist in 2023 erfolgt, nicht jedoch die Kaufpreiszahlung, da eine Fälligkeitsvoraussetzung aus dem Kaufvertrag bis zum 31.12.2023 noch nicht erfüllt war.

Des Weiteren wurde in 2021 ein Grundstück in Brühl, Rodderweg, erworben. Der Kaufvertrag wird im Einvernehmen mit dem Verkäufer rückabgewickelt.

Verwaltungsbetreuung

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

Vermögen verbundener Unternehmen

2023	2022	
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

2023	2022	
280	282	Mietwohnungen
12	7	Pfarr- und Küsterwohnungen
2	2	Kirchen
7	7	Gemeindezentren
36	34	Sonstige Einheiten (Altentagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugendheim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
178	176	Garagen und Stellplätze

Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2023	2022	
830	775	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
86	84	Gewerbliche und Sonstige Einheiten
1.007	999	Garagen und Stellplätze

Baubetreuung

Der Architekturbereich der Gesellschaft erbringt neben Leistungen für den eigenen Immobilienbestand vor allem spezifisch kirchenbezogene Dienstleistungen wie den Umbau und die Neugestaltung von Sakralbauten, Gemeindezentren und Kindergärten, denkmalpflegerische Maßnahmen sowie die fachliche Begleitung bei der Projektentwicklung für Kirche.

Bisher hat der Architekturbereich die Kirchengemeinden im Gebiet des Ev. Kirchenverbandes Köln und Region bei der Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihrer Immobilien und ihres Grundbesitzes vor allem als Bauherrenvertreter und Projektsteuerer oder Planer und Investor unterstützt. Dieses Aufgabenfeld wird sich im Rahmen der klimapolitischen Aufgabenstellungen für die evangelischen Kirchengemeinden in unserer Region verändern. Ein Indiz dafür sind die in 2023 erstmals rückläufigen Auftragseingänge. Derzeit sind die Kirchengemeinden mit ihrer Gebäudebedarfsplanung und den Analysen zur Herstellung der Klimaneutralität bis 2035 beschäftigt, was ihre Kapazitäten und Mittel bindet. Wir haben daher in 2023 bei den Kirchengemeinden erfragt, welche Art von Hilfestellung durch die ASG erwartet wird, und gehen aufgrund der Umfrageergebnisse davon aus, dass sich die Nachfrage ab Mitte 2024 wieder beleben wird, weil dann von den Kirchengemeinden verstärkt Beratungen zur energetischen Ertüchtigung der gemeindeeigenen Immobilienbestände nachgefragt werden dürften.

Seit 2022 treiben wir den Ausbau unseres Fachbereichs „Gebäudemanagement" für spezifisch kirchenbezogene, gebäudetechnische Immobiliendienstleistungen voran. Der Fachbereich betreut die Kindergärten und Kindertagesstätten der „Diakonie KiTas Köln und Region gGmbH". In diesem Zusammenhang bietet die Gesellschaft auch Spielplatzprüfungen sowohl für den kirchlichen Bereich wie für andere Wohnungsunternehmen an. Darüber hinaus bereiten wir den Bereich fachlich und personell auf die Übernahme der technischen Betreuung des umfangreichen Neubauprojektes „Campus Kartause" des Ev. Kirchenverbandes Köln und Region in der historischen Kölner Südstadt vor, das voraussichtlich in 2027 fertiggestellt sein wird.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2023 setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€
Hausbewirtschaftung	1.396,3	1.408,8
Sozialmanagement	-92,6	-134,2
Bautätigkeit	-545,1	-476,8
Baubetreuungstätigkeit	-204,2	-158,0
Verwaltungsbetreuungstätigkeit	-101,1	-130,9
Sonstige Betreuungstätigkeit	-19,6	-41,4
Neutraler Bereich	32,2	65,2
Finanz- und Beteiligungsergebnis	247,5	70,7
Jahresüberschuss	713,4	603,3

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2023 mit einem Überschuss von 1.396 T€ (Vorjahr: 1.409 T€) ab. Die Ergebnisverminderung gegenüber 2022 um 13 T€ ergibt sich bei gestiegenen Sollmieten aufgrund von Ankauf, Neubau und Mieterhöhungen im Berichtsjahr sowie der ganzjährigen Auswirkung von Mietanpassungen im Vorjahr insbesondere aus den gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegenen Instandhaltungskosten.

Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 3.277 T€ (Vorjahr: 2.976 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 -93 T€ (Vorjahr: -134 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.

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2023 mit einem Fehlbetrag von -545 T€ (Vorjahr: -477 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. Dem Bereich wurden auch die anteiligen Personal- und Sachkosten zugeordnet.

Der Bereich „Baubetreuung" schließt mit einem negativen Ergebnis von -204 T€ (Vorjahr: -158 T€) ab. Umsatzerlösen einschließlich Bestandsveränderungen von 542 T€ stehen verrechnete Personal- und Sachkosten in Höhe von 746 T€ gegenüber.

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

Im „Neutralen Bereich" ergab sich in 2023 ein positives Ergebnis von 32 T€ (Vorjahr: 65 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 2023 wurde von der Tochtergesellschaft ein Gewinn in Höhe von 162 T€ (Vorjahr: 50 T€) übernommen.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Geschäftsführung für die ASG einschließlich des Beteiligungsergebnisses der GuR mit einem positiven Ergebnis von 378 T€.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

	31.12.2023 T€	31.12.2023 %	31.12.2022 T€	31.12.2022 %
Eigenkapital	25.263,7	23,7	24.757,8	24,1
Langfristiges Fremdkapital	73.611,9	68,9	71.544,7	69,9
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	7.876,3	7,4	6.122,1	6,0
Gesamtkapital / Bilanzsumme	**106.751,9**	**100,0**	**102.424,6**	**100,0**

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von 713,4 T€ und der Ausschüttung in Höhe von 207,4 T€.

Der Erhöhung der Investitionen steht auf der Kapitalseite ein Anstieg der langfristigen Objektfinanzierungsmittel gegenüber. Hieraus resultiert der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals; dadurch werden die planmäßigen Tilgungen nicht sichtbar.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals resultiert im Wesentlichen aus der stichtagsbedingt höheren Ausnutzung von Zahlungszielen sowie höheren erhaltenen Anzahlungen.

Die Eigenkapitalquote hat sich in 2023 auf 23,7 % verringert. Die Eigenkapitalausstattung bleibt wie in den Vorjahren vergleichsweise gering.

b. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden rd. 3.663 T€ (Vorjahr: 4.932 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 3.559 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, im Wesentlichen auf folgende Projekte:

Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch	**1.931 T€**
Neubau Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich	**275 T€**
Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte	**40 T€**
Ankauf und Umbau Friedlandstraße 1-3, Köln-Dellbrück	**1.219 T€**
Bauvorbereitungskosten diverser Projekte	**62 T€**
Bauvorbereitungskosten Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling	**32 T€**

In 2024 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 3.955 T€ (Vorjahr: 3.591 T€) investiert werden. Die Kosten setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch	**1.808 T€**
Ausbau Halle Wikingerstraße	**310 T€**
Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling	**1.019 T€**
Modernisierung (Klima)	**500 T€**
Bauvorbereitungskosten	**268 T€**
Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte	**50 T€**

Die Investitionen werden durch Kapitalmarktmittel und mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

c. Liquidität

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

Kapitalflussrechnung	**2023 T€**	**2022 T€**
Jahresüberschuss	713,4	603,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.628,0	2.745,1
Aktivierte Eigenleistungen	-227,4	-261,9
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-7,9	-5,6
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	167,4	292,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,4	2,0
Korrektur infolge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages	-162,0	-50,0
Cashflow nach DVFA/SG	**3.112,9**	**3.325,7**
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-36,8	217,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-8,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens	0,0	-251,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-1.934,5	-323,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	1.773,1	261,3
Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen / Zinserträge	950,9	1.120,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**3.865,6**	**4.340,9**

Kapitalflussrechnung	2023 T€	2022 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**3.865,6**	**4.340,9**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,7	-66,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	42,0	14,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.435,4	-4.670,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Umlaufvermögens	0,0	260,0
Erhaltene Zinsen	85,5	2,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-3.316,6**	**-4.458,9**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.395,0	6.700,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-3.302,1	-3.396,1
Auszahlungen für Dividenden	-207,4	-414,7
Einzahlungen aus Bausparguthaben	-355,8	-210,6
Gezahlte Zinsen	-1.036,4	-1.122,9
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	50,0	1,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**543,3**	**1.557,0**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.092,3	1.439,0
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.175,5	736,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	**3.267,8**	**2.175,5**

Im Geschäftsjahr 2023 betrug der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit 3.865,6 T€ sowie aus der Finanzierungstätigkeit 543,3 T€. Dadurch konnte der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 3.316,6 T€ gedeckt werden. Somit erhöhte sich der Finanzmittelfonds um 1.092,3 T€.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2023 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2024 gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Folgende Vermögenskennzahlen liegen vor:

	31.12.2023		31.12.2022	
Vermögensstruktur	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	96.371,9	90,2	95.419,0	93,2
Mittelfristige Investitionen	698,6	0,7	342,8	0,3
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	9.681,4	9,1	6.662,8	6,5
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	**106.751,9**	**100,0**	**102.424,6**	**100,0**

Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen infolge der fortgeführten Neubautätigkeit und durch den Kauf eines Objektes erhöht. Dadurch werden die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbesitz sowie die außerplanmäßige Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten und der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen nicht sichtbar. Der Anstieg der mittelfristigen Investitionen ist auf gestiegene Ansparguthaben bei Bausparkassen zurückzuführen.

Die Veränderung beim kurzfristigen Vermögen resultiert im Wesentlichen aus stichtagsbedingt gestiegenen Flüssigen Mitteln sowie gestiegenen Unfertigen Leistungen.

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital gedeckt. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 1.805,1 T€.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2024	2023		2022
	Prognose	Ist	Prognose	Ist
Umsatzerlöse	16.954 T€	15.222 T€	15.379 T€	14.811 T€
Jahresergebnis	378 T€	713 T€	666 T€	603 T€
Instandhaltungsaufwand (Fremdkosten)	3.300 T€	3.158 T€	2.810 T€	2.750 T€
Leerstandsquote	1,5%	1,4%	1,5 %	1,0 %
Eigenkapitalquote (langfristig)	24,3%	23,7%	23,9 %	24,1 %
Eigenkapitalrentabilität	1,5%	2,8%	2,6 %	2,4 %
Kapitaldienstdeckung	40,3%	40,9%	41,1 %	45,9 %

Gegenüber der Planung stellt sich das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2023 um 47 T€ besser dar. Dies ist im Wesentlichen auf die höhere Gewinnabführung der Tochtergesellschaft GuR sowie höhere Zinserträge aus der befristeten Anlage vorübergehend nicht benötigter Gelder zurückzuführen. Dadurch werden die im Vergleich zur Planung geringeren Mieterträge aufgrund der verspäteten Fertigstellung des Objektes Martin-Luther-Straße nicht sichtbar.

Die Eigenkapitalquote des Unternehmens ist historisch bedingt vergleichsweise niedrig. Die Gesellschaft hatte in den vergangenen Jahren auch während der Niedrigzinsphase konstant hohe Dividenden in Höhe von 4,0 % des Eigenkapitals ausgeschüttet. Erstmals wurde die Ausschüttung für 2022 in 2023 auf 2,0 % des Eigenkapitals reduziert. Angesichts der großen Herausforderungen bei der energetischen Ertüchtigung des Immobilienbestandes und der insgesamt verschlechterten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft unterstützen Aufsichtsrat und Gesellschafter das Bestreben der Geschäftsführung, spätestens ab dem Geschäftsjahr 2024 aus den Jahresüberschüssen anteilige Zuführungen zu einer Bauerneuerungsrücklage vorzunehmen, um die Eigenkapitalbasis zu stärken.

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 trotz schwierigerer Rahmenbedingungen erfolgreichen Personalakquise ablesen.

Zu unseren Sozialleistungen gehören neben Maßnahmen zur Gesundheitsfürsorge und der Förderung einer ökologisch ausgerichteten Mobilität die betriebliche Fort- und Weiterbildung, die aktive Förderung beim Erwerb einer beruflichen Qualifikation durch finanzielle Zuschüsse und flexible Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten und großzügige Regelungen für die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familienarbeit (einschließlich Pflege und Kinderbetreuung).

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	2023		2022	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännischer Bereich	16,75	2,75	17,25	3,25
Technischer Bereich	19,25	6,00	17,25	6,25
Sozialmanagement	1,00	1,75	1,00	1,50

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

In 2023 waren in der Gesellschaft 1,00 (Vorjahr: 1,00) „Geringfügig Beschäftigte" im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

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.

Prognosen zur weiteren Entwicklung des Geschäftsverlaufs im Geschäftsjahr 2024 sind angesichts des gegenwärtig schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes naturgemäß mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Dazu tragen insbesondere die Fortdauer des Krieges in der Ukraine mit seinen Folgen für die europäische Energieversorgung, die Unwägbarkeiten bei der Umsetzung der Energiewende im Kontext der europäischen Klimapolitik und die Störung der globalen Lieferketten aufgrund der Spannungen in den internationalen Beziehungen ihren Teil bei. Verlässliche Einschätzungen zum Einfluss dieser Faktoren auf die zur Unternehmenssteuerung verwendeten Kennzahlen sind daher zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts nur eingeschränkt möglich, sodass eine negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Dennoch rechnet die Geschäftsführung für die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes in Köln und Region auch im Geschäftsjahr 2024 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.

In Köln und Region wird die Wohnungsnachfrage voraussichtlich weiter zunehmen. Deshalb und aufgrund unseres breit gefächerten immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsangebotes erwarten wir für 2024 sowohl bei der ASG wie bei der GuR für unseren wohnungsbezogenen Aufgabenbereich einen stabilen Beschäftigungsstand. Hingegen geht die hohe Auslastung im Architekturbereich, die bisher im Wesentlichen auf der Nachfrage aus dem kirchlichen Bereich beruhte, allmählich zurück, sodass hier gegebenenfalls personelle Anpassungsmaßnahmen erforderlich sein könnten.

Bei der Konzerntochter GuR unterstellen wir weiter steigende Umsätze im Dienstleistungsbereich und ein Jahresergebnis 2024 von 80 T€, das im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages der ASG zufließen wird.

Laut Wirtschaftsplan 2024 rechnet die Geschäftsführung für das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss der ASG von 378 T€ bei Umsatzerlösen von rd. 16.954 T€.

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung werden aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Bestandspflege und Schadstoffvermeidung auf hohem Niveau verbleiben. Für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 haben wir ein Budget von 3.300 T€ angesetzt. Den Investitionsbedarf für die durch den nationalen und europäischen Klimapfad gebotene energetische Bestandsentwicklung und -ertüchtigung werden wir in 2024 ermitteln.

Wir erwarten, dass sich die langfristige Eigenkapitalquote voraussichtlich auf 24,3 % erhöht. Die Eigenkapitalrentabilität wird nach unseren Planungen 1,5 % betragen.

Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.753 T€ ein Cashflow von 3.105 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. 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.

Unternehmensziele und -kultur sind in einem mit den Beschäftigten gemeinsam erarbeiteten Unternehmensleitbild niedergelegt. Ein Compliance-Beauftragter für die Gesellschaft ist benannt. Eine betriebliche Meldestelle ist implementiert; die Funktion wird extern wahrgenommen.

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.

Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt. Dem Unternehmenswachstum trägt die Geschäftsführung durch eine differenzierte Leitungs- und Teamorganisation Rechnung. Die zweite Führungsebene bilden je ein kaufmännischer und technischer Prokurist, die gemeinsam mit dem Geschäftsführer die Geschäftsleitung bilden. Die dritte Führungsebene stellen die Teamleitungen dar, denen Stellvertretungen zur Seite stehen.

Im Rahmen des Controllings werden die operativen Tätigkeitsfelder Vermietung, Mietinkasso, laufende Instandhaltung und Bautätigkeit sowie Beleihungsmanagement fortlaufend überwacht und dokumentiert, sodass ein zeitnahes Eingreifen jederzeit möglich ist.

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. Die Zahl der turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen wird ab dem Geschäftsjahr 2024 von vier auf fünf erhöht.

In der Gesellschaft existiert eine langfristig angelegte Strategieplanung. Die langfristige Strategieplanung der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2025 wurde unter dem programmatischen Oberbegriff „Perspektive(n) 2035" in 2022 und 2023 fortgeschrieben, weiterentwickelt und vom Aufsichtsrat in 2023 beschlossen. Dabei wurden die früheren Annahmen und Zielvorgaben überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Insbesondere soll die Eigenkapitalquote der Gesellschaft sukzessive auf 30 % angehoben werden.

Risiken der künftigen Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass es uns die im Unternehmen etablierten Steuerungselemente und unsere Risikokultur jederzeit ermöglichen, frühzeitig auf interne und externe Risiken zu reagieren, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft entscheidend oder gar existenziell gefährden könnten. Eine derartige Gefährdung ist mit Blick auf die weitere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2024 nicht erkennbar. Gleichwohl bedürfen aus Sicht der Geschäftsführung folgende Risikofelder einer besonderen Aufmerksamkeit:

■ Von zentraler Bedeutung für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung und kaufmännische Rechnungslegung ist ein zertifiziertes, zukunftsfähiges und bezahlbares ERP-System. Hier ist die ASG wie andere kleine und mittelgroße Immobiliengesellschaften von den Entwicklungen auf dem begrenzten Markt immobilienwirtschaftlicher Software mit wenigen, hochspezialisierten Anbietern abhängig. Für 2025 ist die Umstellung vom bisherigen ERP-System „Wodis Sigma", das beim Hersteller Aareon AG in einem externen Rechenzentrum betrieben wird, auf das Nachfolgeprodukt „Yuneo" geplant.

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

▸ Seit dem Frühjahr 2023 wird das Softwareprodukt „BTS" der BTS Software GmbH & Co. KG zur technischen Auftragserteilung und -abrechnung eingesetzt. Die mobile Daten- und Bestandserfassung über „BTS" soll in 2024 umgesetzt werden. Der Datenaustausch mit „Wodis Sigma" erfolgt über eine Schnittstelle.

▸ Für die Fakturierung und Rechnungserstellung, insbesondere im Dienstleistungsbereich der Konzerntochter GuR, kommt die Software „TAIFUN" zum Einsatz.

▸ Den baulichen Zustand unseres Immobilienbestandes haben wir nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt und in der Software „mevivo" der wowiconsult GmbH abgebildet. „mevivo" kommt auch weiterhin für die Entwicklung der unternehmenseigenen Klimastrategie zum Einsatz.

▸ Zur Ausschreibung und Vergabe setzt das Architekturteam die Software „ORCA" ein.

▸ Die übergreifende Verbindung zwischen allen Unternehmensbereichen stellt das Dokumentenmanagementsystem „doxis4" dar, in dem die Eingangspost erfasst, an die Fachabteilungen weitergeleitet und zentral archiviert wird.

■ Die IT- und Serverlandschaft von ASG und GuR wird von einem professionellen IT-Dienstleister betreut. Der gesellschaftseigene IT-Service übernimmt die Schnittstellenfunktion zwischen den Mitarbeitenden und dem externen Support. Dadurch sind Systemstabilität, Systemsicherheit und Systemverfügbarkeit im größtmöglichen Umfang gewährleistet, obwohl Cyberattacken mittlerweile professionell vorgetragen und nicht nur von kriminellen Akteuren, sondern auch als Mittel der Kriegsführung von Staaten eingesetzt werden.

Zur weiteren Verbesserung unserer Systemsicherheit werden wir in 2024 an allen IT-Arbeitsplätzen eine Token-basierte Zweifaktor-Authentifizierung einführen. Darüber hinaus ist geplant, die Mitarbeitenden durch ein turnusmäßiges, webbasiertes E-Learning für Cyberrisiken zu sensibilisieren.

■ Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist die wichtigste Aufgabe der Gesellschaft. Derzeit 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 die sektoralen CO_2-Einsparziele für die Immobilienwirtschaft. Zu berücksichtigen sind dabei die erhöhten Anforderungen an die Vermeidung und Entsorgung vorhandener Bauschadstoffe in unseren Bestandsgebäuden und die langfristige Betrachtung der eingesetzten Bau- und Wertstoffe im Sinne einer auf den „Lebenszyklus" der Immobilien bezogenen Kreislaufwirtschaft.

In den vergangenen Jahren konnte die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit im Rahmen ihres gesellschaftsvertraglichen Auftrags weitgehend selbstbestimmt, chancen- und risikobewusst sowie unter sorgfältiger Abwägung von Aufwand und Ertragskraft planen. Die Vorgaben des Gesetzgebers schränken diesen unternehmerischen Gestaltungsspielraum zunehmend ein, weil Maßnahmen nicht technologieoffen formuliert sind, der planerische und technische Aufwand kostenintensiv ist und eine am Ökonomieprinzip ausgerichtete Abwägung der Kosten-Nutzen-Relation – nicht zuletzt auch der sozialen Kosten – innerhalb der europäischen Klimapolitik bisher wenig Gehör findet.

Der Klimapfad für die Immobilienwirtschaft ist durch die am 12.03.2024 vom EU-Parlament verabschiedete „Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden" (EPBD) auf einen im Verhältnis zum Umfang der Arbeiten engen Zeitkorridor festlegt.[26]

Deshalb ist es fraglich, ob die benötigten Materialien und Kapazitäten kurz- und mittelfristig im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen werden. Fraglich ist zudem, ob die Maßnahmen ohne adäquate staatliche Objektförderung finanzierbar und rentabel sind und nicht am Ende der Entwicklung ein Mietpreisniveau stehen wird, das breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr aus dem eigenen Einkommen finanzieren können.

Unsere Klimabilanz für 2022 weist einen CO_2-Ausstoß von durchschnittlich 30 kg/m² Wohnfläche jährlich aus, was einem Primärenergiebedarf von 129 kWh/m² jährlich entspricht. Die für die Erstellung der Klimabilanz 2023 benötigten Daten der Energieversorger liegen noch nicht vollständig vor. Rund 25 % unserer Wohnungen werden immer noch mit Gasetagenheizungen beheizt.

In 2023 haben wir damit begonnen, unseren Gebäudebestand nach Handlungsprioritäten zu segmentieren und treiben den Ausbau unserer strategischen Fachkompetenz im Bereich „Energiemanagement und Nachhaltigkeit" voran, um die komplexen regulatorischen und technologischen Anforderungen sinnvoll mit unserer Portfolio- und Investitionspolitik zu verbinden. In 2024 werden wir auf dieser Grundlage mit Unterstützung des Dienstleisters AMPEERS ENERGY, einem offiziellen Kooperationspartner des „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.", den Zeit- und Maßnahmenplan für unseren Weg zur Klimaneutralität erarbeiten.

■ Die EZB hatte mit Rücksicht auf die Refinanzierungsbedürfnisse vieler EU-Staaten auf die inflationäre Entwicklung spät, dann aber mit einer Serie kurzfristig aufeinander folgender Zinsschritte reagiert. Seit dem 14.09.2023 liegt der Leitzins im Euroraum unverändert bei 4,50 %. Die nächste Leitzinsentscheidung wird für den 11.04.2024 erwartet.[27] Wir rechnen kurz- und mittelfristig bestenfalls mit einer leichten Entspannung bei den Zinsen für Immobilienkredite, zumal das Zinsniveau im Rahmen einer langfristigen Betrachtung keineswegs einen Höchststand markiert. Noch im Jahr 1999, bei der Einführung des Euros als Buchgeld, betrug der

[26] www.bak.de, „Ein wichtiger Schritt hin zu einer nachhaltigen Bauwende – Novelle der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) verabschiedet" vom 12.03.2024
[27] www.finanzen.net/zinsen/leitzins, „Leitzinsen - historische Kurse"; „Kommende Leitzinsentscheidungen"; www.handelsblatt.com, „Was ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank?", am 07.02.2024

Effektivzins für Hypothekendarlehen 6,4 %, und 5,4 % bei der Bargeldeinführung des Euros im Jahr 2002.[28] Der Leitzins der US-amerikanischen Federal Reserve liegt seit Juli 2023 zwischen 5,25 % und 5,50 %, der der Bank of England seit August 2023 bei 5,25 %.[29]

Da die ASG im Jahr 2025 eine bedeutende Tranche von Darlehen im Umfang von rd. 6,2 Mio. € prolongieren muss, erwarten wir nach der langen Niedrigzinsphase eine steigende Zinsbelastung, die wir durch eine Anpassung des derzeit hohen Tilgungsaufwandes kompensieren werden. Beibehalten werden wir unsere Risikostrategie, Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung zu prolongieren.

■ Zunehmend liegt der Fokus der EZB neben der Wahrung der Geldwertstabilität auf der Kanalisierung der Finanzströme in „grüne" Wirtschaftsaktivitäten. Angesichts der in ihrer hochkomplexen Interdependenz kaum überschaubaren Systemzusammenhänge von Finanz- und Realwirtschaft enthält dieser auf die ökologische Nachhaltigkeit von Investitionen zielende Ansatz ein aus unserer Sicht nicht unwesentliches Risiko für nicht vorhersehbare, unerwartete und unerwünschte Wechsel- und Folgewirkungen.

Deutlich ist, dass der Regelungsrahmen für ESG-Kriterien nach Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsaspekten entsprechend den Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung der Europäischen Bankenaufsicht die Kreditvergabe der Banken und damit die Refinanzierung der Immobilienunternehmen bereits jetzt beeinflusst.[30]

Im Zusammenhang damit ist auch die am 05.01.2023 in Kraft getretene EU-Richtlinie zur Unternehmens-Nachhaltigkeitsberichterstattung („Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD") zu sehen, die von den Mitgliedsstaaten innerhalb von 18 Monaten umzusetzen ist und die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung im Lagebericht sukzessive auf kapitalmarktorientierte KMU ausweiten wird. In der betrieblichen Praxis rechnen wir mit einer analogen Anwendung bei den nicht-kapitalmarktorientierten KMU entsprechend dem „Trickle-Down-Effekt" beim Risikomanagement.

■ 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. In ihren Berichten für die Jahre 2023 und 2024 hat sie diese Einschätzung untermauert und unterstellt deshalb ein weiter zunehmendes Risiko aus der Immobilienfinanzierung. Rückläufig ist aus Sicht der Bafin das Risiko für Zinserhöhungen.[31]

Die Neubewertung von Immobilien aus unserem mit der KD-Bank vereinbarten Beleihungspool resultierte bisher jeweils in höheren Beleihungswerten gegenüber den niedrigeren Bewertungen aus der Vergangenheit. Wir beobachten die Entwicklung auf diesem Feld besonders aufmerksam, weil es die Refinanzierungsmöglichkeiten für unsere Klimastrategie entscheidend beeinflussen kann.

■ Die Versorgungssicherheit im Energiesektor ist durch die europäischen Sanktionsmaßnahmen gegen Russland aufgrund des seit Februar 2022 andauernden Krieges in der Ukraine und den Umbau der Energieversorgung in Deutschland weiterhin angespannt. Dies wirkt sich auf die Energiekosten insgesamt aus. Die Gesellschaft wird hiervon im Rahmen ihrer Vorfinanzierung von Kosten der Wärmeerzeugung liquiditätsmäßig belastet und hat deshalb in 2023 zur Risikovorsorge im Verbund mit anderen in der kin ag zusammengeschlossenen Immobilienunternehmen über den lokalen Energieversorger RheinEnergie Gas- und Stromtranchen erworben, um Preismargen und Versorgungskontingente zu sichern. Die künftige Versorgungssicherheit mit Wärme und Energie ist für die Immobilienwirtschaft nicht zuletzt unter mietrechtlichen Aspekten bedeutsam.

[28] de.statista.com, „Effektivzins für Hypothekendarlehen in Deutschland in den Jahren von 1994 bis 2018"; de.wikipedia.org, „Euro"
[29] www.finanzen.net/zinsen/leitzins, „Leitzinsen- historische Kurse"
[30] www.springerprofessional.de, „Wie Banken ihr Kreditmanagement ESG-gerecht gestalten" vom 27.10.2020; www.vdpconsulting.de, „EBA-Leitlinien Kreditvergabe und Überwachung"
[31] „Risiken im Fokus der BaFin" vom 02.03.2022; „Risiken im Fokus der Bafin" vom 23.01.2023; „Risiken im Fokus der Bafin" vom 23.01.2024

In mittel- und langfristiger Perspektive erwarten wir Risiken aus dem zu erwartenden höheren Strombedarf zur Sicherstellung der Wärmeversorgung bei weiter steigenden Energiepreisen, der im Zuge der deutschen Energiewende bislang nicht geklärten Frage einer stetigen und krisensicheren Stromerzeugung, dem schleppenden Ausbau der Leitungskapazitäten sowie der wachsenden Komplexität der für die Energiewende erforderlichen vernetzten digitalen Regel- und Steuerungstechnik in unseren Immobilien. Dies betrifft neben Cyberangriffen auch Datenschutzaspekte.

■ Ob sich unser Mietenniveau mittel- und langfristig wie in der Vergangenheit weiterentwickeln lässt, ist derzeit nicht mit Sicherheit abzusehen. Es besteht die Gefahr, dass die Mietpreisbildung im freifinanzierten Sektor neben regulatorischen Vorgaben insbesondere durch eine Verschlechterung der ökonomischen Situation unserer Mieterschaft eingeengt wird.

■ Dem in 2022 beobachteten negativen Trend im Zahlungsverhalten unserer Mieter konnten wir in 2023 entgegenwirken. Risiken für die Zahlungsfähigkeit unserer Mieterinnen und Mieter, die vielfach nur über mittlere bis unterdurchschnittliche Einkommen verfügen, ergeben sich aus der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung und der seit 2022 verstetigten Inflation bei Energie und Lebensmitteln. Die steigende Belastung durch Mietnebenkosten wird unsere Mieterinnen und Mieter erstmals im Zuge der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023, die in 2024 erstellt wird, in erheblichem Umfang treffen.

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

Bei unseren Seniorenwohnungen hat sich die Altersstruktur der neu einziehenden Mieterinnen und Mieter verändert. Diese sind im Durchschnitt deutlich älter als noch vor zwanzig Jahren, was in vergleichsweise kurzen Mietverhältnissen und häufigeren Mieterwechseln aufgrund von Heimaufnahmen und Sterbefällen resultiert.

■ Im Personalbereich kompensieren die ASG und ihre Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) die Risiken des Fachkräftemangels durch eigene Ausbildungstätigkeit und zielgerichtete Personalakquise.

2025 bis 2027 steht in größerem Umfang ein demografisch bedingter personeller Umbruch an, der die erste und zweite Führungsebene des Unternehmens betrifft. Der Aufsichtsrat hat mit Blick auf die erforderlichen Nachfolgeregelungen in 2023 die Bildung eines Personalausschusses beschlossen, dessen konstituierende Sitzung am 18.01.2024 stattgefunden hat. Der Personalausschuss wird sich 2024 noch in vier weiteren Sitzungen mit den anstehenden Neubesetzungen befassen.

III. Chancen der künftigen Entwicklung

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

■ Im Berichtszeitraum bestand am Regionalmarkt Köln wie in den Vorjahren eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Nachfragesituation dürfte sich kurz- und mittelfristig in den großstädtischen Ballungsräumen aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung verschärfen, zumal die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bundesweit rückläufig und eine Entspannung am Wohnungsmarkt durch Neubautätigkeit in einer bedarfsadäquaten Größenordnung bis auf Weiteres nicht zu erwarten ist.

■ Erstmals haben die Nettokaltmieten im ASG-Konzern, auch bedingt durch die Fertigstellung zweier Neubauvorhaben, in 2023 die Marke von 10 Mio. € jährlich deutlich übersprungen. Der Wegfall von Preisbindungen – beschleunigt durch vorzeitige Mittelablösungen während der Niedrigzinsphase – eröffnet uns Spielräume für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragssituation. Für 2024 rechnen wir aufgrund der ganzjährigen Auswirkung der Neubaumaßnahmen

auf das Mietsoll und ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungsreserven im Bestand und Mietanpassungen durch Neuvermietung mit einem weiteren Zuwachs unserer Mieteinnahmen.

■ Indem 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 eine Reihe von Wohnprojekten 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 Geschäftsjahr 2023 unterlagen noch 38,5 % unserer Wohnungen einer Preisbindung. Ihr Anteil wird mit den anstehenden Bindungsausläufen ab dem 31.12.2024 weiter abnehmen. Die aus der öffentlichen Bindung gefallenen Seniorenwohnanlagen vermieten wir mit Rücksicht auf die gewachsenen Sozialstrukturen weiterhin an ältere Menschen. Auch denken wir in diesem Segment sowie bei einzelnen mittlerweile freifinanzierten Objekten in den charakteristischen Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre über den Verkauf von Sozialbindungen an die Kommune nach. Eine erfolgreiche Umsetzung des Modells könnte die Mietbelastung für die Mietparteien reduzieren und gleichzeitig Liquidität für die Umsetzung unserer Klimastrategie sichern.

■ Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung für Dritte vertrauen uns nicht nur Kirchengemeinden, sondern auch private Eigentümer und Investoren ihre Wohnungsbestände zur dauerhaften Mietwohnungsverwaltung an. Wir versuchen den Geschäftsbereich schnittstellenarm innerhalb der Organisationsstrukturen für die Verwaltung unseres eigenen Immobilienportfolios abzubilden. Mit der Akquise neuer Bestände haben wir innerhalb der Fremdverwaltung – auch mit Blick auf ihren Kostendeckungsbeitrag für die Verwaltungsbetreuung insgesamt – zwischenzeitlich eine relativ ausgewogene Risikostreuung erreicht.

■ Für unsere Architektursparte erwartet die Geschäftsführung eine Neufokussierung auf die bei der Klimastrategie des Unternehmens und innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region anfallenden Aufgaben. Dass wir diese Leistungen nicht extern einkaufen müssen, ist für die ASG angesichts der zu erwartenden hohen Nachfrage nach qualifizierten Planungskapazitäten im Rahmen der nationalen Dekarbonisierungsstrategie von Vorteil. Seitens der Kirchengemeinden erwarten wir eine erhöhte Nachfrage nach qualifizierter Unterstützung zum Erreichen der von der Landeskirche angestrebten Klimaneutralität bis 2035. Wir gehen davon aus, dass wir dadurch den in 2023 beobachteten Nachfragerückgang bei kirchlichen Projektentwicklungen kompensieren können.

■ Unsere Konzerntochter GuR entwickeln wir konsequent weiter. Neben dem bereits vorhandenen hochwertigen Immobilienbestand betrifft dies die langfristige Perspektive für die Entwicklungsfläche am Standort Köln-Sülz, die wegen ihrer bevorzugten Lage in Köln und aufgrund der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum exzellente Entwicklungsperspektiven mit einem breiten Spektrum immobilienwirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Gleichzeitig ist die GuR unser Serviceunternehmen „rund um die Immobilie" für die ASG, die Evangelische Kirche in Köln und Region und teilweise auch für Dritte.

Das Dienstleistungsangebot der GuR umfasst vier Bereiche:

- Garten- und Baumpflegeservice einschließlich Baumprüfungen,
- Hausmeisterservice inklusive Winterdienst und Drohnenbefliegungen,
- Handwerkerservice mit den hierunter fallenden Einzelgewerken und
- Reinigungsservice.

IV. Zusammenfassende Einschätzung von Chancen und Risiken

Für die Geschäftstätigkeit des ASG-Konzerns erwarten wir in 2024 auf Basis der uns zur Verfügung stehenden, mit kaufmännischer Sorgfalt gewichteten Erkenntnisse und daraus abgeleiteten betrieblichen Vorsorgemaßnahmen trotz schwieriger wirtschaftlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen eine stabile Entwicklung.

ASG und GuR gewährleisten im Rahmen ihrer organisatorischen und umsatzsteuerlichen Organschaft einen qualitativ hochwertigen, synergetischen Service für den gemeinsamen Immobilienbestand, auch unabhängig von externen Anbietern. Mutter- und Tochtergesellschaft sind deshalb aus Sicht der Geschäftsführung in der Kombination von sozial ausgerichteter unternehmerischer Initiative, fachbezogenem Sachverstand, ökonomischer Kompetenz und sachgerechter, leistungsfähiger IT-Unterstützung für die Zukunft gut gerüstet.

D. Risikoberichterstattung 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 regelmäßig auch alternative Finanzinstrumente auf ihre Eignung und ihren möglichen Einsatz, wobei Chancen und Risiken jeweils mit der gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns abgewogen werden.

Köln, 28. März 2024

Guido Stephan
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		36.596,94	57.281,69
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.382.537,64		70.114.900,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.166.741,36		8.464.431,51
Grundstücke ohne Bauten	333.818,87		333.818,87
Bauten auf fremden Grundstücken	4,00		12.340,20
Technische Anlagen und Maschinen	151.756,71		182.433,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	487.719,86		514.683,05
Anlagen im Bau	0,00		9.892.330,90
Bauvorbereitungskosten	549.161,90	91.071.740,34	534.719,53
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91		4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.189.419,64		1.237.950,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	5.263.585,55	2.600,00
Anlagevermögen insgesamt		96.371.922,83	95.419.055,92
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	52.847,74		52.847,74
Grundstücke mit fertigen Bauten	46.380,59		46.380,59
Unfertige Leistungen	4.965.463,91		3.764.512,19
Andere Vorräte	64.105,84	5.128.798,08	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	22.261,36		40.079,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	295.825,36		182.887,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	313,39		12.968,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	360.982,36		249.931,77
Sonstige Vermögensgegenstände	639.163,87	1.318.546,34	183.630,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.267.822,71		2.175.503,74
Bausparguthaben	599.378,37	3.867.201,08	243.566,14
Umlaufvermögen insgesamt		10.314.545,50	6.952.307,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	6.528,00		7.950,37
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58.915,12	65.443,12	45.285,81
Bilanzsumme		106.751.911,45	102.424.599,25

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		10.367.850,00	10.367.850,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.092.392,40		2.021.055,85
Andere Gewinnrücklagen	11.954.523,45	14.046.915,85	11.410.878,45
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	207.000,00		415.000,00
Jahresüberschuss	713.359,55		603.335,85
Einstellungen in Rücklagen	-71.336,55	849.023,00	-60.333,85
Eigenkapital insgesamt		25.263.788,85	24.757.786,30
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	91.135,00		99.047,00
Sonstige Rückstellungen	458.843,69	549.978,69	495.578,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.843.789,66		63.746.690,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.319.024,01		7.323.165,99
Erhaltene Anzahlungen	4.657.245,96		3.998.433,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	358.864,06		311.520,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.098.516,13		1.024.114,82
Sonstige Verbindlichkeiten	162.174,11	80.439.613,93	137.542,61
davon aus Steuern: 92.424,09 €; Vorjahr: 68.796,24 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.869,13 €; Vorjahr: 5.818,92 €			
Rechnungsabgrenzungsposten		498.529,98	530.720,16
Bilanzsumme		106.751.911,45	102.424.599,25

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.968.248,39		13.202.217,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		260.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.153.125,43		1.236.482,49
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.355,79	15.221.729,61	112.745,75
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.200.951,72	212.350,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		227.382,24	261.876,31
Sonstige betriebliche Erträge		727.641,99	601.939,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.049.906,35		6.465.456,23
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.377,50	8.057.283,85	7.228,09
Rohergebnis		9.320.421,71	9.414.927,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.868.706,75		2.715.341,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 206.712,92 €; Vorjahr: 205.568,60 €	785.437,66	3.654.144,41	752.920,93
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.628.032,59	2.745.156,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.219.258,16	1.219.981,20
Erträge aus Gewinnabführung	161.953,77		49.950,56
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 20.619,92 €; Vorjahr: 17.657,64 €	20.723,92		17.761,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 6.517,33 €; Vorjahr: 2.718,46 €	64.789,58	247.467,27	2.876,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 1.711,00 €; Vorjahr: 1.860,00 €		1.039.493,52	1.126.847,64
Ergebnis nach Steuern		1.026.960,30	925.268,28
Sonstige Steuern		313.600,75	321.932,43
Jahresüberschuss		713.359,55	603.335,85
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		207.000,00	415.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		71.336,55	60.333,85
Bilanzgewinn		849.023,00	958.002,00

Anhang 2023 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 bis 30.06.2023 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 2023 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 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 2023 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 2023 bei einem Projekt Abgänge für „vergebliche Bauvorbereitungskosten" gezeigt. In Höhe von 44 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 2023 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Tochtergesellschaft einen Gewinn in Höhe von rd. 162 T€ (Vorjahr: 50 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.

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.

Die Ermittlung des unter „Andere Vorräte" ausgewiesenen Pelletbestandes erfolgt nach der Fofi-Methode. Der Vorrat für 17 Gasthermen wird unter Zugrundelegung des tatsächlichen Rechnungsbetrages ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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 2023 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G" von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,0 % p.a. berücksichtigt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre beträgt 1,74 % (Vorjahr: 1,44 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2023 insgesamt 91.309,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 174,00 €.

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 zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2023	01.01.2023	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	280.113,11	8.738,71	15.650,74	0,00	273.201,08	222.831,42	29.416,46	15.643,74	236.604,14	36.596,94	57.281,69
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.901.496,89	3.439.801,28	1.930,38	+9.892.330,90	129.231.698,69	45.786.596,26	2.062.564,79	0,00	47.849.161,05	81.382.537,64	70.114.900,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.535.996,59	24.755,03	0,00	0,00	11.560.751,62	3.071.565,08	322.445,18	0,00	3.394.010,26	8.166.741,36	8.464.431,51
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	107.880,23	12.336,20	0,00	120.216,43	4,00	12.340,20
Technische Anlagen und Maschinen	689.750,39	0,00	0,00	0,00	689.750,39	507.316,76	30.676,92	0,00	537.993,68	151.756,71	182.433,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.296.095,72	104.017,19	114.480,78	0,00	1.285.632,13	781.412,67	126.126,02	109.626,42	797.912,27	487.719,86	514.683,05
Anlagen im Bau	9.892.330,90	0,00	0,00	-9.892.330,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.892.330,90
Bauvorbereitungskosten	534.719,53	94.247,93	79.805,56	0,00	549.161,90	0,00	44.467,02	44.467,02	0,00	549.161,90	534.719,53
	140.304.429,32	3.662.821,43	196.216,72	+9.892.330,90 -9.892.330,90	143.771.034,03	50.254.771,00	2.598.616,13	154.093,44	52.699.293,69	91.071.740,34	90.049.658,32
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	1.237.950,00	0,00	48.530,36	0,00	1.189.419,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1.189.419,64	1.237.950,00
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
	5.312.115,91	0,00	48.530,36	0,00	5.263.585,55	0,00	0,00	0,00	0,00	5.263.585,55	5.312.115,91
Anlagevermögen insgesamt	145.896.658,34	3.671.560,14	260.397,82	+9.892.330,90 -9.892.330,90	149.307.820,66	50.477.602,42	2.628.032,59	169.737,18	52.935.897,83	96.371.922,83	95.419.055,92

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen" sind 4.707.477,16 € (Vorjahr: 3.547.047,59 €) an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

	2023 €	2022 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling)	124.952,62	192.300,85
Gewinnabführung	161.953,77	49.950,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.075,97	7.680,36
Gesamt	360.982,36	249.931,77

4. Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	davon an Gesellschafter €
Forderungen aus Vermietung	22.261,36 (40.079,31)	4.322,00 (11.441,88)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	295.825,36 (182.887,05)	0,00 (0,00)	81.683,99 (117.983,89)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	313,39 (12.968,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	360.982,36 (249.931,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	639.163,87 (183.630,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	1.318.546,34 (669.496,75)	4.322,00 (11.441,88)	81.683,99 (117.983,89)

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

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.021.055,85	0,00	71.336,55	2.092.392,40
Andere Gewinnrücklagen	11.410.878,45	543.645,00	0,00	11.954.523,45
Gesamt	13.431.934,30	543.645,00	71.336,55	14.046.915,85

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	104 T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	125 T€
Rückstellung für noch zu erbringende Betriebs- und Heizkosten	82 T€
Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlussarbeiten und Betriebskostenabrechnung)	73 T€
Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung	48 T€
Sonstige Rückstellung	27 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	Insgesamt							
		Restlaufzeit				gesichert		davon gegenüber Gesellschaftern
(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	(Vorjahr) 31.12.2023	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre		Art der Sicherung *)	
	€	€	€	€	€	€		€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(63.746.690,19) 65.843.789,66	(3.450.340,40) 3.306.081,67	(60.296.349,79) 62.537.707,99	(12.665.533,00) 13.240.274,93	(47.630.816,79) 49.297.433,06	(63.746.690,19) 65.843.774,85	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(7.323.165,99) 7.319.024,01	(4.141,98) 4.144,84	(7.319.024,01) 7.314.879,17	(16.596,59) 16.608,09	(7.302.427,42) 7.298.271,08	(323.165,99) 319.024,01	GPR	(7.000.000,00) 7.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	(3.998.433,33) 4.657.245,96	(3.998.433,33) 4.657.245,96	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(50.429,95) 133.392,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(311.520,85) 358.864,06	(311.520,85) 358.864,06	(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	(1.024.114,82) 2.098.516,13	(1.024.114,82) 2.098.516,13	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(14.910,14) 412,40
Sonstige Verbindlichkeiten	(137.542,61) 162.174,11	(137.542,61) 162.174,11	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(76.541.467,79) 80.439.613,93	(8.926.093,99) 10.587.026,77	(67.615.373,80) 69.852.587,16	(12.682.129,59) 13.256.883,02	(54.933.244,21) 56.595.704,14	(64.069.856,18) 66.162.798,86		(7.065.340,09) 7.133.804,84

*) 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 2023 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 2023 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 1.809 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

a) Für 40 (Vorjahr: 38) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 3.730 T€ (Vorjahr: 4.159 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 1.000 T€ (Vorjahr: 931 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 Bautätigkeit beträgt 667 T€.

Ferner existieren finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaurechten von jährlich 137 T€.

4. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	16,75	(17,25)	2,75	(3,25)
Technische Mitarbeiter	19,25	(17,25)	6,00	(6,25)
Sozialmanagement	1,00	(1,00)	1,75	(1,50)
	37,00	(35,50)	10,50	(11,00)

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

In 2023 waren in der Gesellschaft 1,00 (Vorjahr: 1,00) „geringfügig Beschäftigte" im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung / Sitzungsgeld Aufsichtsrat

Unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet. An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von 9.701,40 € gezahlt.

7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 91.135,00 € 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 2023 insgesamt rund 2.849 T€. Zusätzlich wird ein Stärkungsbeitrag 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 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 713.359,55 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (71.336,55 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen" eingestellt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 207.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 849.023,00 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 207.357,00 € auszuschütten, einen Teilbetrag von 434.666,00 € 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

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, 28. März 2024

Guido Stephan
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2023 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 Projekte, die Bautätigkeit und die Projektentwicklungen der Gesellschaft sowie die Ertrags- und Liquiditätslage berichtet. Auch wurde der Aufsichtsrat mit Quartalsberichten in schriftlicher Form ausführlich informiert. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates regelmäßig über wichtige Vorgänge unterrichtet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung in vier ordentlichen Sitzungen die Lage der Gesellschaft und des Tochterunternehmens Grube & Räther GmbH erörtert. Darüber hinaus fanden eine Klausurtagung und eine außerordentliche Sitzung zur Strategieplanung „Perspektive(n) 2035" und drei Sitzungen des Prüfungsausschusses, jeweils unter Beteiligung der Geschäftsleitung, statt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus beschlossen, einen Personalausschuss einzusetzen.

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

- Verabschiedung des Jahresabschlusses 2022
- Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne
- Strategieplanung „Perspektive(n) 2035"
- Personalentwicklung
- Änderung Gesellschaftervertrag
- Projektentwicklungen
- Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Ankäufe und Verkäufe von Immobilien
- Beurteilung des Risikomanagementsystems

Die Gesellschaft hat sich in 2023 weiter positiv entwickelt. Durch Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen wurden mit Blick auf die künftige Klimastrategie der Gesellschaft Schritte zur langfristigen Sicherung ihres 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 03.08.2023 hat die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2022 festgestellt, den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst und dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2023 ist durch die Bavaria Treu AG, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert worden.

Der Prüfbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 02.05.2024 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfungsleiter und in der Aufsichtsratssitzung am 04.06.2024 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 04.06.2024 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2023 und den von der Geschäftsführung vorgelegten Lagebericht festzustellen, der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen und den Organen der Gesellschaft Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung, den Teamleitungen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Antoniter Siedlungsgesellschaft und der Grube & Räther GmbH für die im Jahre 2023 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Köln, 4. Juni 2024

Dr. Alfred Paulick
Aufsichtsratsvorsitzender

Nachruf auf Wolfgang Stenzel

Im April diesen Jahres mussten wir Abschied nehmen von einem besonderen Menschen. Wir trauern um Wolfgang Stenzel, der sich von 2002 bis zu seinem Ruhestand 2016 die Geschäftsführung der ASG und ab 2006 auch der Grube & Räther GmbH (GuR) mit Guido Stephan teilte. Wolfgang Stenzel blieb unserem Unternehmen nach seinem Eintritt in den Ruhestand tief verbunden. So führte er die während seiner aktiven Zeit als Geschäftsführer von ihm begonnenen Projekte noch zu Ende.

Geboren 1951 in Witten, wuchs Wolfgang Stenzel in Köln auf, wo er von 1976 bis 1980 Architektur studierte. Nach zwei Jahren in einem Architekturbüro in Leverkusen kam er 1982 zur Bauabteilung des EKV, deren Leitung er im Jahr 1990 übernahm. Als diese 2002 in die ASG integriert wurde, übernahm er zusammen mit Guido Stephan die Geschäftsführung.

An unzähligen Projektmaßnahmen und Neubauten für die Evangelische Kirche in Köln und Region hat er mitgewirkt. Er hinterlässt viele Spuren und gute Erinnerungen – nicht nur im Kirchenverband, sondern auch bei der ASG und GuR, die er mit Hingabe, Wissen, Weitblick und Führungskraft über viele Jahre hin mitgeprägt und zum Erfolg geführt hat.

Er selbst sagte bei seiner Verabschiedung aus dem Unternehmen, dass er es nicht einen Tag bereut habe, sich für diese Arbeit entschieden zu haben. Die Mitarbeit in der evangelischen Kirche sei vielseitig gewesen und habe ihm eine breite architektonische Palette geboten.

Mitarbeitende, Kollegen und Aufsichtsrat denken mit hohem Respekt und großer Dankbarkeit an Wolfgang Stenzel als eine besondere Persönlichkeit, die allen, die ihn kannten und mit ihm zusammenarbeiten durften, immer in liebevoller Erinnerung bleiben wird.

Gesellschafter und Aufsichtsrat der ASG

Gründung

13. Februar 1951

Eintragung im Handelsregister

27. Februar 1951

Sitz der Gesellschaft

Kartäusergasse 11, 50678 Köln

Abschlussprüfer

Bavaria Treu AG, München

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

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

Wirtschaftliche Kennzahlen

		2023	2022	2021	2020	2019
Mietwohnungen	Anzahl	1.757	1.723	1.725	1.724	1.710
Gewerbeeinheiten	Anzahl	19	17	17	17	13
Sonstige Einheiten	Anzahl	40	40	40	12	14
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	403	391	391	391	382
Wohnfläche	m^2	104.452	101.878	101.986	101.751	100.201
Nutzfläche	m^2	7.322	7.034	7.034	7.034	6.965
Wohn- und Nutzfläche	m^2	111.774	108.913	109.020	108.785	107.166
Sollmieten insgesamt*	T€	10.384	9.842	9.606	9.426	9.031
durchschnittliche Sollmiete	€/m^2	7,85	7,62	7,43	7,22	7,02
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	149	123	111	135	106
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,4	1,0	1,2	0,9	1,2
Instandhaltungskosten	T€	3.277	2.976	2.902	2.508	2.366
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.599	2.717	2.474	2.482	2.237
Verwaltungskosten je Einheit	€/VE	838	754	735	701	646
Bilanzsumme	T€	106.752	102.425	98.459	98.939	100.716
Umsatzerlöse	T€	15.222	14.811	14.371	13.876	13.363
Cashflow	T€	3.113	3.326	3.088	2.669	2.772
Jahresergebnis	T€	713	603	578	900	766
Sachanlagevermögen	T€	91.072	90.050	87.841	87.621	87.017
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.663	4.932	2.694	3.361	9.611
Eigenkapital	T€	25.264	24.758	24.569	23.991	23.507
Eigenkapitalquote	%	23,7	24,1	25,0	24,2	23,3
Langfristiges Fremdkapital	T€	73.612	71.545	68.264	68.328	68.690
Langfristige Fremdkapitalquote	%	68,9	69,9	69,3	69,1	68,2
Planmäßige Tilgungen	T€	3.302	3.396	3.269	2.925	2.692
Zinsaufwendungen	T€	1.039	1.127	1.039	1.084	1.241
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,6	1,7	1,6	2,0	2,0
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	2,8	2,4	2,4	3,7	3,0

* seit 2022 mit Erträgen aus dem Sozialmanagement, abzüglich Erlösschmälerungen

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 Wohnkonzepte 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 2023

	Geschäftsjahr 2023 T€		Geschäftsjahr 2022 T€	
Entstehung der Einnahmen				
durch die Vermietung	13.968	79,2 %	13.202	82,7 %
übrige Erträge	3.658	20,8 %	2.756	17,3 %
	17.626	100,0 %	15.958	100,0 %
Verwendung der Einnahmen				
für die Mieterinnen und Mieter				
– Betriebskosten	4.720	26,8 %	3.528	22,1 %
– Instandhaltungskosten	3.156	17,9 %	2.750	17,2 %
	7.876	44,7 %	6.278	39,3 %
für die Darlehensgeber				
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.039	5,9 %	1.127	7,1 %
für die Mitarbeitenden				
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung	3.654	20,7 %	3.468	21,7 %
für die öffentliche Hand				
– Steuern	314	1,8 %	322	2,0 %
für das Unternehmen				
– Abschreibungen	2.628	14,9 %	2.745	17,2 %
– übrige Aufwendungen	1.402	7,9 %	1.415	8,9 %
– Eigenkapital	506	2,9 %	396	2,5 %
	4.536	25,7 %	4.556	28,6 %
für die Gesellschafter				
– Dividende	207	1,2 %	207	1,3 %
	17.626	100,0 %	15.958	100,0 %

Bestand an Mietwohnungen nach Kirchenkreisen

Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE
Köln - Nord	Herforder Str. 9	Begegnungsgemeinde Köln	1
	Ückerather Str. 2	Begegnungsgemeinde Köln	2
	Wiener Weg 8	Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde Junkersdorf	1
	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Ehrenfeld	152
	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Ehrenfeld	92
	☐ Kolkrabenweg 12-16	Ehrenfeld	71
	Max-Fremery-Str. 18-38	Ehrenfeld	100
	■ ☐ Rochusstr. 212-214	Ehrenfeld	53
	■ Rochusstr. 216-216a	Ehrenfeld	1
	Steinkauzweg 25-47	Ehrenfeld	112
	■ Fröbelplatz 15, 17	Ehrenfeld	39
	■ Ansteler Weg 2-6, ■ Grimlinghauser Weg 19-21	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	6
	■ Bolligstr. 21-27	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	4
	■ Kreuzblumenweg 5-7	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	16
	■ Lebensbaumweg 45, ■ Oleanderweg 2a-2g	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14
	☐ St.-Tönnis-Str. 15, Fronhof	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	44
	■ Zum Dammfelde 35	Ichthys	23
	Ruwerstr. 4, Ritter-Arnold-Str. 2, ■ Moselstr. 26	Lechenich	9
	Martin-Luther-Str. 10-14	Pesch	21
	■ Drosselweg 23a + 23b,c,d	Pulheim	14
	An der Ronne 1-9	Weiden/Lövenich	21
	Gertrudisstr. 60-62, Am Rapohl 25-27	Weiden/Lövenich	24
			820
Köln - Mitte	■ Große Witschgasse 15a	Köln	8
	Isabellenstr. 24	Köln	5
	■ Alter Mühlenweg 52	Köln-Deutz/Poll	19
	Weyertal 12-14	Köln-Klettenberg	17
	■ Dürener Str. 83, ■ Herbert-Lewin-Str. 4	Köln-Lindenthal	29
	Amsterdamer Str. 103-113	Köln Niehl-Riehl	48
	Stammheimer Str. 22	Köln Niehl-Riehl	3
			129

Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE
Köln - Rechtsrheinisch	Gremberger Str. 239	Kalk-Humboldt	47
	■ Olpener Str. 731	Köln-Brück-Merheim	1
	Hochwinkel 83-87, 104-108, Am Leinacker 4-6	Köln-Dellbrück/Holweide	48
	■ Paffrather Str. 2-4	Köln-Dellbrück/Holweide	70
	■ Friedlandstr. 1, 3	Köln-Dellbrück/Holweide	4
	■ Am Portzenacker 1, 1b	Köln-Dünnwald	45
	■ Hildegundweg 15	Köln-Dünnwald	1
	Leimbachweg 19-41	Köln-Dünnwald	72
	■ Dreisamweg 12, 14a, 16	Köln-Höhenhaus	69
	■ Fixheider Weg 12/14	Köln-Höhenhaus	22
	■ Volmeweg 1	Köln-Höhenhaus	28
	■ Henleinstr. 20	Köln-Rath-Ostheim	36
	Mannheimer Str. 5	Köln-Rath-Ostheim	1
	■ Schwetzinger Str. 2a, 2b	Köln-Rath-Ostheim	13
	Wikingerstr. 56	Köln-Rath-Ostheim	1
	■ Zehnthofstr. 48	Köln-Rath-Ostheim	33
	■ Auf dem Korb 21a, 21b	Lindlar	9
	■ Wichheimer Str. 200	Mülheim am Rhein	1
	Celsiusstr. 10-16	Porz	24
	■ Loorweg 202	Porz	1
	■ Mülheimer Str. 12-26, Solinger Str. 22-26	Porz	66
	■ Germaniastr. 96-96a	Vingst-Neubrück-Höhenberg	24
	■ Europaring 31	Vingst-Neubrück-Höhenberg	1
			617
Köln - Süd	■ Andreaskirchplatz 2-16, ■ Hauptstr. 11	Brühl	18, 13
	■ Alte Str. 210, 210a/b, ■ Hauptstr. 195-197	Frechen	34
	■ Kochstr. 20	Hürth	24
	■ Lutherstr. 3	Kerpen	24
	■ ☐ Mathiaskirchplatz 17-19	Köln-Bayenthal	45
	Grimmelshausenstr. 26	Rodenkirchen	4
	■ Breslauer Str. 2-4	Sindorf	28
	■ Erftstr. 35	Sindorf	1
			191
			1.757

■ Seniorenwohnung mit Belegungsbindung
☐ Seniorenwohnung ohne Belegungsbindung
■ Mietwohnung mit Belegungsbindung
■ Soziale Wohnformen

Stand am 31.12.2023