

## Bestand an Mietwohnungen in Köln und Region



Stand am 31.12.2023

## Sozialbericht 2023



Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Juli 2024

### Impressum

Herausgeber:

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

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

Geschäftsführer:  
Guido Stephan

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

Gestaltung: 321design, Köln  
Titelfoto: DESWOS

Fotos: Susanne Hermanns, Michael Manthey, DESWOS

Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey

Druck: n-a-u-s e.K. Werbeagentur & Verlag

Auflage: 750 Stück

gedruckt auf **virapaper** aus 100 % Altpapier



Antoniter  
Siedlungsgesellschaft mbH  
im Ev. Kirchenverband  
Köln und Region

## Sozialbericht 2023

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. Achtung vor der Schöpfung	6
3. Soziales Engagement	9
4. Gute Unternehmensführung – Die ASG im Überblick	24

Titelbild:

DESWOS-Projekt zum Bau von Klassenräumen in Pakistan

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

dieses Grußwort beginnt mit einer Trauerbotschaft – denn am 6. April ist mein langjähriger Kollege in der Geschäftsführung, Wolfgang Stenzel, im Alter von 72 Jahren für immer von uns gegangen.

Wolfgang war mir in den vielen Jahren unserer Zusammenarbeit von 2002 bis zu seinem Ruhestand 2016 nicht nur ein guter Kollege, sondern ein Vertrauter, Partner, Ratgeber und Freund. Wer ihn näher kannte, schätzte seine klare, strukturierte Wahrnehmung, seine Detailkenntnis und seinen Pragmatismus, seinen Humor, seine zielorientierte Geradlinigkeit, die durchaus kämpferisch sein konnte, und seine Mitmenschlichkeit. Wir alle, die mit ihm zusammengearbeitet haben, trauern um ihn und bewahren sein Andenken in unserem Gedächtnis.

Auch seiner Tatkraft und seinem Gespür für Chancen und das Notwendige ist es zu verdanken, dass die ASG und ihre Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH heute nahezu alle Aspekte der modernen Immobilienwirtschaft abbilden: die Verwaltung eigenen und fremden Wohnungsbestandes, Modernisierungstätigkeit und Neubau, zahlreiche Dienstleistungen „rund um die Immobilie“ und etwas, was uns in der Beziehung zu unseren Gesellschaftern, dem Evangelischen Kirchenverband Köln und Region und den vier Kölner Kirchenkreisen, besonders macht – schließlich ist die ASG auch ein großes Architekturbüro, und darin spüren wir Wolfgangs Handschrift bis heute.

Über Architektenleistungen im eigenen Haus zu verfügen: das hat besonderes Gewicht in Zeiten, wo wir unsere langfristige Klimastrategie entwickeln.



Wir müssen unseren Gebäudebestand erneuern und energetisch optimieren. Dabei stehen wir mit der ganzen Wohnungswirtschaft vor einer Herausforderung, die ich als klassischen Zielkonflikt bezeichnen möchte. Wie wird es uns gelingen, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unserer Wohngebäude zu verringern und gleichzeitig die Mieten bezahlbar zu halten? Wie können wir die so dringend benötigten Wohnungen neu bauen, nicht nur im hochpreisigen Segment, sondern erschwinglich für breite Schichten der Bevölkerung? Nötig ist eine unbefangene Diskussion über das, was einmal „staatliche Daseinsfürsorge“ hieß. Schließlich wollen wir eins nicht: Menschen zum Mittel machen für einen Zweck.

Unseren Sozialbericht haben wir entsprechend den ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) neu strukturiert im Sinne unseres Auftrags: Achtung vor der Schöpfung, Soziales Engagement und Gute Unternehmensführung. Damit einhergehend haben wir auch das Format angepasst. Ein Beitrag ist der Vermeidung von Obdachlosigkeit gewidmet. Die statistischen Angaben zum Unternehmen haben wir erweitert, damit Sie einen noch besseren Überblick erhalten, wer wir sind und was wir tun.

Ich würde mich freuen, wenn Ihnen unser neuer Sozialbericht gefällt, und verbleibe mit den besten Wünschen,

Ihr Guido Stephan

# Achtung vor der Schöpfung

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

- ▶ Wir verwalten kirchliches Vermögen im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln.
- ▶ Wir versorgen breite Schichten der Bevölkerung und Mitmenschen in Not mit Wohnraum.
- ▶ Wir sind der Ansprechpartner, wenn Kirchengemeinden im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region Unterstützung brauchen für die Bewahrung und Entwicklung ihres Immobilien- und Grundbesitzvermögens.

Als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum der Evangelischen Kirche in Köln und Region gehört es zu unserem Selbstverständnis, dass wir mit der Schöpfung behutsam umgehen. Störende Eingriffe in die Umwelt versuchen wir bei allen unseren Aktivitäten so gering wie möglich zu halten. Bei unseren Neubaulmaßnahmen achten wir auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und sparsamen Einsatz von Ressourcen.

Den Auftrag unserer Gesellschafter erfüllen die Mitarbeitenden der ASG und ihres Tochterunternehmens Grube & Räther (GuR) gern. Gemeinsam nehmen wir die soziale und ökologische Grundausrichtung unseres Unternehmens als sinnstiftend für unser berufliches Engagement wahr.

Wohnen ist ein hohes Gut, das dem menschlichen Leben Raum gibt für Rückzug und Entfaltung. Deshalb achten wir die Vielfalt des menschlichen Lebens in seinen unterschiedlichen Ausprägungen und kulturellen Bezügen. Wichtig ist uns darüber hinaus ein Wohnumfeld, das den Menschen innerhalb der Stadt eine Begegnung mit der Natur erlaubt. Dafür bieten gerade unsere in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts erbauten Wohnanlagen mit ihren großzügigen Grünflächen und ihrem Baumbestand gute Voraussetzungen.

Neben unserem Architekturbereich kommt dabei unserer Tochter GuR eine besondere Rolle zu. Seit ihrem Erwerb vor 15 Jahren haben wir die GuR konsequent als Serviceunternehmen für immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen ausgerichtet. Der älteste

Dienstleistungsbereich der GuR ist der Garten- und Baumpflegeservice, den unser Betriebsleiter Sven Berkowicz seit 2013 aufgebaut und zu einer leistungsfähigen und ertragreichen Unternehmenssparte weiterentwickelt hat.

## Die ASG-Tochtergesellschaft Grube & Räther setzt auf Umweltschutz

Nachhaltigkeit und Ökologie sind Sven Berkowicz ein besonderes Anliegen. Deshalb hat er immer wieder neue Ideen, wie man Ressourcen sinnvoll einsetzen und die Natur schützen kann. Für 2024 stehen folgende Projekte auf dem Programm:

- ▶ ein „Essbar-Projekt“ mit Obstbaum-Patenschaften,
- ▶ das Aufstellen recycelter Container als Wasserspeicher in den Grünanlagen,
- ▶ Baumpflegeaktionen in Schulen und Gemeinden
- ▶ und ein ASG-Baumpfad.

## Grüne Oasen

Sein 2021 gestartetes Projekt zum Klima- und Artenschutz mit sogenannten „Renaturierungsflächen“ in den Außenanlagen der ASG-Mietwohnobjekte hat sich zu seiner Freude gut entwickelt. Anfangs waren es vier 80 bis 100 Quadratmeter große Flächen, auf denen Obstbäume gepflanzt wurden, die von einer Wiesenfläche mit insektenfreundlichen Blumen und Sträuchern samt einer Wassermulde und Totholzpolster umgeben sind. Inzwischen sind daraus sieben grüne Oasen geworden. Hier gedeihen nicht nur Bäume – auch Insekten und andere Tierarten fühlen sich wohl, und nicht zuletzt finden die Mieterinnen und Mieter der Wohnanlagen hier einen Platz zum Verweilen und zur Begegnung miteinander.

## „Fledermausfreundliche Häuser“

Zur Unterstützung seines Engagements für die vom Aussterben bedrohten Fledermäuse hat der Naturschutzbund (NABU) Berkowicz stellvertretend für die ASG und die GuR vor zwei Jahren mit Plaketten für „Fledermausfreundliche Häuser“ ausgestattet. Mit dem Anbringen von inzwischen acht Fledermauskästen an den Hausfassaden und in den Bäumen sollen die Tiere neuen Lebensraum finden. Der gelernte Gärtner und Fachagrarwirt für Baumpflege & Baumanierung freut sich über den so erzielten Doppelleffekt: „Durch die Blumen und Bäume in unseren ‚Oasen‘ wird auch ein Lebensraum für Fledermäuse geschaffen. Bienen sorgen für die Befruchtung der Pflanzen, und viele Insektenarten sind gleichzeitig Futter für die Fledermäuse.“



## „Essbar-Projekt“

Anlässlich des 70-jährigen Jubiläums der ASG vor drei Jahren hatte das Garten- und Baumpflegeteam in den Außenanlagen unserer Wohnobjekte insgesamt 70 Obstbäume gepflanzt. Jetzt tragen die Obstbäume zum ersten Mal Früchte.



Sven Berkowicz und das Gartenteam der GuR



„Grüne Oase“ am Haus der Evangelischen Kirche

„Aber was passiert mit dem Obst? Es ist doch schade, das als Fallobst verderben zu lassen“, sagt Berkowicz und wirbt bei den Mieterinnen und Mietern um Patenschaften für die Obstbäume. Im Gegenzug können sie das Obst selbst ernten und verwerten. „Natürlich werden wir alle Patinnen und Paten auch zu Fragen der Bewässerung, der Baumpflege und der Ernte schulen“, verspricht Berkowicz. „Wir freuen uns schon auf den ersten Apfelkuchen aus eigenem Anbau!“

### Baumprojekt – Schulbaum

Bäume sind Berkowicz ein Herzensanliegen. Seine Leidenschaft will er gerne auch an junge Menschen weitergeben: „Ich möchte vermitteln, was für einen Schatz wir an den Bäumen haben. Ich glaube, viele wissen gar nicht, was Bäume für uns Menschen tun – und vor allem, was wir alles für Bäume tun können“, sagt er. Seine Idee: Der Baumpfleger will Schulklassen oder Konfirmandinnen und Konfirmanden im Unterricht besuchen und eine Stunde lang am Beispiel eines mitgebrachten Baums – wie einem Feldahorn – über dieses Geschenk der Natur reden. Der Baum kann anschließend in einer gemeinsamen Aktion auf dem Schul- oder Gemeindegrundstück eingepflanzt werden. „Vielleicht kann ich damit einen Anstoß geben, die Natur bewusster wahrzunehmen.“

Mit einigen Lehrkräften von weiterführenden Schulen hat er bereits Kontakt aufgenommen. Ihre Reaktion: Begeisterung! Das kostenlose Angebot möchte Berkowicz auch gerne Pfarrerinnen und Pfarrern für den Konfiunterricht zur Verfügung stellen. Interessierte können sich gerne unter [info@asg.koeln](mailto:info@asg.koeln) an die Antoniter Siedlungsgesellschaft wenden.

### Radeln auf einem neuen ASG-Baumpfad

Noch ein weiteres Projekt, in dem es um Bäume geht, plant der Naturliebhaber: „In unseren Wohnanlagen gibt es einige ganz besondere Bäume, zum Beispiel einen Eukalyptus oder eine alte Pappel“, erklärt er. Auf einem „ASG-Baumpfad“ können Mieterinnen und Mieter oder andere Interessierte auf Infotafeln an den Bäumen mehr über deren Besonderheiten erfahren. Die ca. 250 km lange Baumroute, die man auch mit dem Fahrrad zurücklegen kann, wird auf der Webseite [www.asg.koeln](http://www.asg.koeln) veröffentlicht. Alle Initiativen der GuR werden von Geschäftsführer Guido Stephan bereitwillig unterstützt.

Wer mehr über die GuR und Sven Berkowicz erfahren möchte, findet einen spannenden Beitrag dazu in der ZDF-Mediathek unter <https://www.zdf.de/gesellschaft/leben-ist-mehr/die-wuerde-des-baumes-film-von-nathalie-suthor-100.html>

# Soziales Engagement

## Wohnraumverwaltung

Entsprechend unserem Auftrag wollen wir alle Menschen, auch solche, die sonst auf dem Wohnungsmarkt geringe Chancen haben, mit Wohnraum versorgen.

Aus diesem Grund stellen wir neben unserem klassischen Mietwohnungsbestand Häuser und Wohnungen zur Verfügung, die sich an ganz unterschiedliche Zielgruppen wenden. Gemeinsam ist ihnen, dass das Wohnen hier in unterschiedlicher Form betreut wird, entweder in Gruppen mit gemeinschaftlicher Unterbringung oder als Wohnen in der eigenen Wohnung im Rahmen einer Verselbstständigung.

### Wohngruppen

Seit vielen Jahren arbeiten wir vertrauensvoll mit dem Diakonischen Werk Köln und Region gGmbH und der Diakonie Michaelshoven zusammen. In diesem Zusammenwirken verbindet sich unsere wirtschaftliche Kompetenz vorbildhaft mit unserem sozialen Engagement. Das Wohl unserer Mitmenschen steht dabei im Vordergrund. Wir haben unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region in Kooperation mit unseren diakonischen Partnern und zur Abrundung unserer wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen unterschiedliche Wohngruppen für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Menschen mit Einschränkungen, alleinerziehende Mütter und ihre Kinder, Frauen mit häuslicher Gewalterfahrung, Familien in Notlagen oder ehemals obdachlose Menschen realisiert.

### Demenz-WGs und Tagespflege

Die demografische Entwicklung macht es erforderlich, neue Wohnformen für Menschen mit besonderem Pflegebedarf anzubieten.

Vier Wohngemeinschaften, in denen jeweils acht demenziell Erkrankte rund um die Uhr ambulant betreut werden, hat die ASG bisher in und um Köln errichtet. Die älteste Wohngemeinschaft am Mathias Kirchplatz besteht nunmehr bereits seit 13 Jahren.



Unsere Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen sind als selbstverantwortete Wohnform konzipiert. Die ASG fungiert als Bauherr und Vermieter. Die Bewohner schließen sich, vertreten durch ihre Angehörigen, zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen und betreiben die Wohngemeinschaft in Eigenregie. Dabei werden sie durch die „Wohnkonzepte Schneider gGmbH“ fachlich begleitet. Jede GbR verständigt sich auf einen gemeinsamen Pflegedienst, der mit der Pflege

und Betreuung der Bewohner rund um die Uhr beauftragt wird.

In unseren Demenz-Wohngemeinschaften steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein eigenes Zimmer, in der Regel mit Bad und teilweise sogar mit kleiner Terrasse, zur Verfügung. Zu jeder Wohnung gehört ein großer Wohnbereich mit Zugang zum Garten und offener Küche. Dort spielt sich das gemeinschaftliche Leben ab. Die eigenen Zimmer und die Gemeinschaftsbereiche werden von den Bewohnern und ihren Angehörigen mit vertrauten Möbeln und Gegenständen eingerichtet. Pflege- und Betreuungskräfte, Angehörige und Dienstleister kommen als Gäste in die Wohnung. All dies ermöglicht ein Leben in der Gemeinschaft mit anderen und stellt die bedarfsgerechte Betreuung sicher.

Zusätzlich zu den Demenz-Wohngemeinschaften stellen wir am Standort Lindlar und in unserem Anfang 2023 fertiggestellten Neubauobjekt Ruwerstraße in Erftstadt-Gymnich jeweils Räumlichkeiten für eine Tagespflege zur Verfügung.

## Wohnraumanpassung

Mit der Beratungsstelle für Wohnraumanpassung und Wohnungswechsel „wohn mobil“ treiben wir den Einbau von barrierefreien Bädern für unsere



Ehrenamtliche Helferinnen im Dreisamweg

älteren Mieterinnen und Mieter voran. Die meisten Anfragen erreichen uns in den Seniorenhäusern und werden an unser Sozialmanagement (SoMa-Team) herangetragen. Ein Bedarf besteht aber auch in unseren nicht zweckgebundenen Wohnanlagen. Die ASG kann die barrierefreien Bäder teilweise selbst planen und die Mieterinnen und Mieter bei der Beantragung der Fördermittel unterstützen.

## Schuldnerberatung

Möglichst allen, die bei uns wohnen, soll ihr Wohnraum langfristig erhalten bleiben. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass Mieterinnen oder Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

Mietausfälle sind für uns von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Sie werden mit den sprunghaft gestiegenen Kosten für Lebensmittel, Miete, Wärme und Strom vermutlich zunehmen. Im Bedarfsfall verweisen wir auf die kostenlose Schuldnerberatung des Diakonischen Werks Köln und Region gGmbH. Entscheidend ist für uns die präventive Ausrichtung. Das Angebot richtet sich an diejenigen, die in einer finanziellen oder persönlichen Notsituation nicht mehr ein noch aus wissen oder auf Ansprache durch unser Mahnwesen nicht mehr reagieren. Es soll nicht aus Angst oder Überforderung eine Abwärtsspirale entstehen, die bis in die Obdachlosigkeit führt.

## Unser Engagement für Obdachlose

Für obdachlose Menschen engagiert sich die ASG seit vielen Jahren, denn gemäß Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte hat jeder Mensch ein Recht auf eine Wohnung. Anlässlich ihres 50-jährigen Bestehens im Jahr 2001 spendete die ASG 50.000 DM für die Errichtung der Wohnungslosenhilfe „Diakoniehäus



Osterfrühstück in der Henleinstraße

Saliering“ der Diakonie Köln und Region. Außerdem beteiligt sich die ASG immer wieder an Spendenaktionen für diese und ähnliche Einrichtungen wie die Überlebensstation für Obdachlose „GULLIVER“ in der Kölner Trankgasse und engagiert sich in Projekten, die Wohnungen für Wohnungslose vermitteln.

Eins davon ist die Obdachloseninitiative „Viadukt“ – ein Kooperationsprojekt des Diakonischen Werks Köln und Region gGmbH, des Sozialdienstes Katholischer Frauen e.V. Köln und des Sozialdienstes Katholischer Männer e.V. Köln in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und dem Jobcenter. Seit 2020 haben in Wohnungen der ASG abwechselnd 70 Männer und Frauen, die vorher in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe lebten, durch die Vermittlung von „Viadukt“ ein neues Zuhause gefunden. Ihnen wird auch nach ihrem Einzug in die eigenen Vier Wände Unterstützung durch „Viadukt“ angeboten.

Der Vringstreff e.V. – eine Beratungsstelle und Begegnungsstätte für Menschen mit und ohne Wohnung in der Kölner Südstadt – hat das Projekt „Housing First“ 2019 nach Köln gebracht und ist seit 2020 mit

dieser Initiative aktiv. Auch in Städten wie Düsseldorf und Berlin gibt es bereits Projekte. Die Idee zu „Housing First“ wurde Ende der 1990er Jahre in den USA entwickelt und wird seitdem in mehreren europäischen Ländern mit großem Erfolg umgesetzt.

Wohnen bei „Housing First“ bedeutet, dass obdachlose Menschen zuerst einen eigenen Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten erhalten. Im Anschluss werden ihnen unterstützende professionelle Hilfen angeboten, damit sie die weiteren Ziele zur Gestaltung ihres Lebens erreichen können und ihre Wohnung behalten. Die professionellen Hilfen und Unterstützungen sind fester Bestandteil des Konzepts – allerdings sind sie freiwillig und orientieren sich eng an den individuellen Zielen und Wünschen der Mieterinnen und Mieter. Hier unterscheidet sich „Housing First“ von anderen Konzepten der Wohnungslosenhilfe, die zum Ziel haben, Menschen zuerst „wohnfähig“ oder „mietvertragsfähig“ zu machen. Die ASG stellt seit 2023 zwei Wohnungen aus ihrem Bestand im rechtsrheinischen Köln für „Housing First“ zur Verfügung.

## Der Weg aus der Obdachlosigkeit

Einer der Bewohner, Herr M., der seit März 2023 in einer der ASG-Wohnungen lebt, erzählt, wie sich sein Leben nach sechseinhalb Jahren Obdachlosigkeit verändert hat. 2017 wurde er im wahrsten Sinne des Wortes auf die Straße gesetzt, nach-

**Wohnen bei „Housing First“ bedeutet: Obdachlose Menschen erhalten zuerst einen eigenen Mietvertrag. Im Anschluss werden ihnen professionelle Hilfen angeboten. Diese sind freiwillig und orientieren sich eng an den individuellen Zielen und Wünschen.**

dem das Haus, in dem er 56 Jahre gelebt hatte, an einen Investor verkauft wurde.

Seine Wohnungssuche blieb erfolglos. Wohnungsamt, Genossenschaften, Mieterbund – keiner konnte helfen. „Einen Obdachlosen kann man nicht vermitteln. Ich habe Angebote bekommen in einer Schule in

Merkenich, die für Obdachlose gemacht worden ist. Das war für mich eine ganz neue Welt. Aber da kommt man mit allem zusammen, was man nicht gerne möchte. Ich war dann auf der Straße ein halbes Jahr, habe zum Teil in Bahnhöfen oder Flughäfen übernachtet. Und dann kamen ja auch noch die Corona-Zeiten hinzu.“

Zwischenzeitlich fand er Unterkunft im Diakoniehhaus Salierring. „Man gibt sich auf der Straße leicht auf, aber das hat mich wieder hochgebracht“, sagt er. Doch



Herr M. lebt seit März 2023 in einer Wohnung der ASG.

auch hier konnte er nicht bleiben, weil die Resozialisierungsstelle der Stadt Köln die Kosten für seine Betreuung nicht weiter übernahm. Also landete er wieder auf der Straße, ohne Chance auf eine eigene Wohnung.

„Ich habe mir gesagt, man sollte nicht rum-sitzen und jammern oder sich dem Alkohol zuwenden. Es ist ein Grauen auf der Straße. Eigentlich ist es so, dass man, wenn man obdachlos ist, kaum noch Chancen auf dem normalen Wohnungsmarkt hat. Aber man muss trotzdem ganz aktiv sein. Bei dieser Aussichtslosigkeit noch die Zuversicht oder Hoffnung zu haben, dass es irgendwann vielleicht klappt, ist schwer. Aber es hat ja Gott sei Dank geklappt.“

2022 stieß er zufällig auf „Housing First“. Da war die Warteliste lang und seine Chancen fast aussichtslos. Aber dann wurde bei der ASG eine Seniorenwohnung frei. Herr M. – der einzige Über-60-Jährige auf der Liste – konnte innerhalb weniger Wochen im Frühjahr 2023 einziehen.

„Das war mein Glückstag! Nach sechs Jahren auf der Straße stehen Sie plötzlich in dieser leeren Wohnung und sagen: ‚Wunderbar, endlich wieder ein Dach über dem Kopf!‘“

**„Die Mitarbeiter der ASG – die waren alle so nett und hilfsbereit. Dass man zu einem Obdachlosen so freundlich ist, konnte ich nicht glauben. Das war bombastisch – wie vom Himmel gefallen. Man hat mich als Mensch genommen ohne Stigmatisierung. Das war das erste Mal nach sechseinhalb Jahren.“**

und der Hausmeister – die waren alle so nett und hilfsbereit. Dass man zu einem Obdachlosen so freundlich ist, konnte ich nicht glauben. Das war bombastisch – wie vom Himmel gefallen. Man hat mich als Mensch genommen ohne Stigmatisierung.

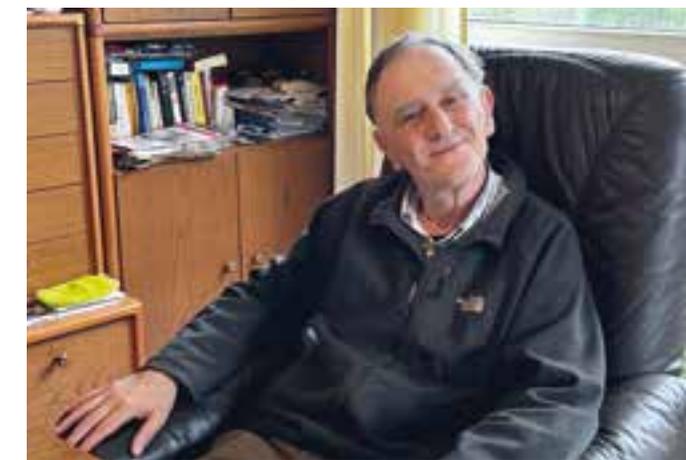
Das war das erste Mal nach sechseinhalb Jahren.“

Herr M. wurde Mieter mit eigenem Mietvertrag und allen Rechten und Pflichten. Möbel bekam er von einer alten Schulfreundin, deren Mutter gerade gestorben war. „Housing First“ stand ihm bei allem beratend und helfend zur Seite.

**„Man gibt sich auf der Straße leicht auf. Bei dieser Aussichtslosigkeit noch die Hoffnung zu haben, dass es irgendwann vielleicht klappt, ist schwer. Aber es hat ja Gott sei Dank geklappt.“**

Hilfestellung wird nur da gegeben, wo sie individuell gebraucht und erwünscht ist – sei es bei der Organisation eines Pflegedienstes oder der Koordination beim Einzug mit Möbelbeschaffung, Anmeldung, Terminplanung usw. Ziel ist es, dass die Teilnehmenden wieder ein selbstbestimmtes Leben führen.

Auch mit der neuen Nachbarschaft versteht Herr M. sich gut. „Man redet miteinander, das ist nicht anonym hier. Es gibt auch Treffen, die das Sozialmanagement der ASG in den Gemeinschaftsräumen organisiert. Da geh' ich schon mal hin. Man ist nicht allein“, sagt er.



## Sozialmanagement

Der gute nachbarschaftliche Zusammenhalt in unseren Mietwohnungen ist allen Mitarbeitenden von ASG und GuR, aber besonders unserem Sozialmanagement (SoMa-Team) ein zentrales Anliegen. Unser Engagement gilt dem friedlichen Zusammenleben von Menschen, unabhängig von ihrer Herkunft oder sozialen Zugehörigkeit, ihrem Alter oder Familienstand, denn gegenseitiges Verständnis und Toleranz sind die Grundlage für stabile soziale Bindungen.

In unseren Wohnanlagen erleben wir eine große Bereitschaft der Menschen, aufeinander zuzugehen. Dieses soziale Miteinander fördern wir vor allem bei unseren älteren Mieterinnen und Mietern. Etwa 60 Prozent unserer Wohnungen sind an Menschen vermietet, die älter sind als 60 Jahre. Diese Personengruppe ist am häufigsten von Einsamkeit betroffen und nicht selten auf fremde Hilfe und Unterstützung angewiesen. Deshalb kümmern sich speziell in unseren öffentlich geförderten Seniorenhäusern die drei Mitarbeitenden des SoMa-Teams um die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und



Schaukasten mit Angeboten des SoMa

bieten ihnen individuelle und zielgerichtete Unterstützung, Beratung und Begleitung an. Hinzu kommen zahlreiche weitere Angebote, um die Gemeinschaft und gute Nachbarschaft zu fördern.

Uns ist es wichtig, dass Menschen auch im höheren Alter ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen können.

### Das Beratungsangebot des SoMa-Teams umfasst Anträge auf

- ▶ Grundsicherung, und Anträge
- ▶ Wohngeld, ▶ bei den Kranken- und Pflegekassen,
- ▶ Schwerbehinderung, ▶ auf Hilfen zur Pflege,
- ▶ Köln-Pass, ▶ auf betreutes Wohnen,
- ▶ Gebührenbefreiung, ▶ auf gesetzliche Betreuung,
- ▶ Wertmarken, ▶ auf wohnumfeldverbessernde Maßnahmen
- ▶ Wertmarken für kostenlose Fahrten sowie Rentenansprüche.

## Begleitung durch unser SoMa-Team

Die hohe Lebenserwartung hat zur Folge, dass zunehmend mehr Menschen in ihrem Alltag eingeschränkt und auf Hilfe oder Pflege angewiesen sind. Gleichzeitig fehlt es an qualifiziertem Personal bei ambulanten Diensten und in stationären Pflegeeinrichtungen. Dies kann durch Fachkräfte aus dem Ausland nicht aufgefangen werden. Umso wichtiger sind die richtigen Rahmenbedingungen, damit auch hilfe- und pflegebedürftige Menschen möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben und dort ambulant versorgt werden können.

Die Arbeit des SoMa-Teams in den Seniorenhäusern der ASG beinhaltet die Beratung zu unterschiedlichsten Fragen und konkrete Unterstützung in allen Lebenslagen. Das Aufgabenspektrum umfasst die Planung, Organisation und Durchführung von hausinternen Angeboten an die Mieterschaft bis hin zur Arbeit im Quartier und der Arbeit in Projekten. Wegen seiner guten Vernetzung in der Versorgungs- und Angebotslandschaft der Stadt Köln kann das

SoMa-Team Menschen, die Hilfe in Anspruch nehmen wollen, individuell helfen oder sie an die entsprechenden Stellen weitervermitteln. Als feste Anlaufstellen stehen in Köln zwei Büros zur Verfügung. Auf Wunsch besuchen unsere Fachkräfte die Menschen auch zu Hause.

In 2022 wurde die Präsenz des SoMa-Teams auf drei weitere Wohnanlagen in Frechen, Hürth und Köln erweitert mit dem Ziel, auch dort gleichwertige Strukturen zu schaffen. Die bisherigen nur auf Anfrage abgehaltenen Sprechzeiten in diesen drei Wohnanlagen werden zukünftig zu festen Angeboten ausgebaut. So kann auch hier dem zunehmenden Unterstützungsbedarf Rechnung getragen werden.

Zum Regelangebot des SoMa-Teams in unseren Seniorenhäusern und im Quartier gehören Ausflüge, Freizeiten, Kreativ-, Sport- und Kulturveranstaltungen, die der Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und dem Erhalt der körperlichen und geistigen Fitness zugutekommen. Hierfür arbeitet das SoMa-Team auch mit den lokalen Seniorennetzwerken zusammen.



Frank Nieder, Teamleiter SoMa, im Gespräch



Im Dienstleistungsangebot der ASG ist das SoMa-Team ein zentraler Baustein und ein wichtiger Bestandteil unseres sozialen Engagements insgesamt. Deshalb werden schon unsere Auszubildenden mit diesem Arbeitsbereich eingehend vertraut gemacht. Die Arbeit des SoMa-Teams fördern wir wegen ihrer Reichweite und sozialen Bedeutung jedes Jahr mit einem hohen Betrag aus unserem Hausbewirtschaftungsergebnis – in 2023 waren dies rd. 93.000 €.

### Begegnungen in der Nachbarschaft

In 2023 konnten die gemeinschaftlichen Aktivitäten für Seniorinnen und Senioren wieder regelmäßig stattfinden. Waren vor den Corona-Jahren insbesondere Veranstaltungen wie gemeinsame Mahlzeiten mehr als gut besucht (ein Rekord sind die 104 Besucherinnen und Besucher beim Weihnachtsessen 2019), so hat sich die Zahl inzwischen wieder auf ein „normales“ und gut zu bewältigendes Maß von 50-60 Teilnehmenden reduziert. Die Rückkehr zur

Normalität wurde in unseren Seniorenhäusern äußerst positiv aufgenommen. Die Bewohnerinnen und Bewohner hatten unter den Kontaktbeschränkungen und der damit einhergehenden Isolation und Einsamkeit besonders gelitten. Jetzt freuen sie sich über die Begegnungen in der Nachbarschaft bei den regelmäßigen Kreativ-, Sport- und Kulturangeboten, den gemeinsamen Mahlzeiten und den Jahreszeitenfesten in den Gemeinschaftsräumen.

### Gemeinsame Mahlzeiten

Gerade gemeinsame Mahlzeiten wie Frühstück, Mittagessen oder Kaffeetrinken, die das SoMa-Team, zum Teil in Kooperation mit den örtlichen Seniorenetzwerken, in den Gemeinschaftsräumen unserer Seniorenhäuser ausrichtet, haben eine lange Tradition. In manchen Seniorenhäusern organisieren auch die Bewohnerinnen und Bewohner in Eigenregie regelmäßige gemeinsame Frühstücke oder Abendessen in den Gemeinschaftsräumen.

Je nach Jahreszeit gibt es das passende Essen, oft auch das entsprechende Unterhaltungsprogramm, wie zum Beispiel Karnevalsfeiern mit einem Alleinunterhalter, ein Osterbrunch oder eine Weihnachtsfeier, die durch den Kinderchor einer benachbarten Schule bereichert wird. Ein Teil der Kosten wird auf die Teilnehmenden umgelegt. Der Rest wird über Zuschüsse aus bezirksorientierten Mitteln und durch Zuwendungen der ASG finanziert, die auch die Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung stellt.

### Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum Dreisamweg

Seien es Spielenachmittage bei Kaffee, Plätzchen und Eierlikör mit Spieleklassikern wie „Rummikub“ und „Mensch ärgere Dich nicht“ oder Kino mit selbstgewählten Filmen – im Gemeinschaftsraum im Dreisamweg gibt es viele Gelegenheiten zur Begegnung und Spaß für Seniorinnen und Senioren in gemütlicher Runde.

### „Ran an die Maus!“

„Ran an die Maus!“ heißt es dort zweimal im Monat. Ein Rentner, der sich gut auskennt in der digitalen Welt, zeigt älteren Menschen die praktische Anwendung von Tablet, Computer oder Smartphone. Bei einer Fachtagung zum Thema „Digitalisierung zu Hause und in der Pflege“, an der auch SoMa-Teamleiter Frank Nieder teilnahm, wurde das Projekt als Praxisbeispiel vorgestellt. Es soll in 2024 mit Ideen und Anregungen aus der Fachtagung intensiviert werden, denn unser SoMa möchte den Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Seniorenhäuser einen Zugang zur digitalen Welt mit ihren Angeboten für einen vereinfachten Kontakt zur Familie, zu Freunden und zur sozialen Teilhabe ermöglichen.

Gleichzeitig gilt es, auf die möglichen Gefahren in der digitalen Welt hinzuweisen. Auch dazu gab es Informationen in Kooperation mit der Präventionsabteilung der Polizei Köln.

### Fit für 100

Gerne werden die regelmäßigen Sportangebote wie „Fit für 100“ von den älteren Menschen genutzt. Zweimal pro Woche kommen sie in den Seniorenwohnanlagen Henleinstraße und Dreisamweg (hier in Kooperation mit dem TUS Höhenhaus) gemeinsam in Bewegung.



Spaß beim Minigolf auf der Seniorenfreizeit

## Seniorenfreizeit

Für viele ältere Menschen in unseren Seniorenhäusern ist die Seniorenfreizeit der einzige „Urlaub“ im Jahr, für den nur eine geringe Kostenbeteiligung von 30 Euro pro Person anfällt. Den gesamten restlichen Aufwand für die Veranstaltung übernimmt die ASG.

Die vom SoMa-Team traditionell organisierte Seniorenfreizeit fand auch in 2023 wieder im „Haus Wiesengrund“ im Oberbergischen Land statt. Die Teilnehmenden genossen das gesellige Beisammensein bei gemeinsamen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Minigolf oder Wikingerschach.

## Weihnachtspaketaktion der Kölnischen Rundschau

Wie in den vergangenen Jahren hat sich die ASG in 2023 wieder an der Weihnachtspaketaktion der Kölnischen Rundschau beteiligt. Am Standort unseres Tochterunternehmens Grube & Räther GmbH in der Wikingerstraße koordinierte das SoMa-Team die Verteilung von insgesamt 1.690 Paketen, die mit Lebensmitteln, Kaffee, Süßigkeiten und einem kompletten Weihnachtsmenu gefüllt waren. Die Pakete gingen an die Kirchengemeinden im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region und wurden dort an bedürftige Menschen weitergegeben. Knapp 100 Pakete verteilte das SoMa-Team an Mieterinnen und Mieter der ASG.

## Spenden und Wohltätigkeit

### „ASG – Antoniter Stärkt Gemeindeleben“

Seit 2013 fördert die ASG mit ihrer Spendenaktion **Antoniter Stärkt Gemeindeleben** soziale und ökologische Projekte der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Wir wollen damit etwas von dem weitergeben, was wir in der Zusammenarbeit mit evangelischen Institutionen erwirtschaftet haben, und freuen uns, wenn wir durch unsere finanzielle Unterstützung dabei mithelfen können, Projekte in Gang zu bringen, deren Umsetzung sonst nicht möglich gewesen wäre.

2023 wurde eine Spendensumme von 12.000 € auf acht Projekte verteilt. Dank unserer Förderung können sich nun beispielsweise ältere Menschen mit einer Rikscha durch die Gemeinde Rath-Ostheim kutschieren lassen und Jugendliche in der Gemeinde Horrem ein eigenes Hochbeet anlegen. Auch hat in diesem Jahr das erste Kölner KonfiCamp mit 250 Jugend-

lichen aus acht Kölner Gemeinden stattgefunden.

### „Spenden statt Geschenke“

Bereits seit 11 Jahren bittet die ASG ihre Geschäftspartner, auf Weihnachtsgeschenke zu verzichten und stattdessen für ein 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 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. Der Kurs dient als Hilfe und Vorsorge bei Emotionsregulierungsstörungen.



Erstes Kölner KonfiCamp 2024



## DESWOS – Der Mensch braucht ein Dach über dem Kopf

Wohnen ist ein Menschenrecht – deshalb ist die ASG seit 27 Jahren Mitglied und Förderer der DESWOS als Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Die „Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.“ wird von den im „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.“ organisierten Wohnungsunternehmen und ihren Verbänden gemeinsam mit Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche und Privatpersonen durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement unterstützt. Ihr Ziel ist die Förderung der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika und die Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut. Dabei setzt die DESWOS vor allem auf die Entwicklung und Stärkung von Eigeninitiative und Selbsthilfe.

## Projekte zur Förderung von Frauen und Mädchen

Die globalen Krisen und Wetterextreme treffen die Menschen in den Projekten der DESWOS schwerer denn je. Besonders betroffen sind dabei Frauen und Mädchen.

Sie sind es, die in vielen Projektländern die alleinige Verantwortung für die Kindererziehung haben, als Arbeitskräfte in der Landwirtschaft für die Versorgung der Familie zuständig sind und überproportional häufig zu Opfern von Gewalt werden. Dabei fehlt ihnen oft der gleichberechtigte Zugang zu schulischer und beruflicher Bildung, zu Landbesitz und sozialer Absicherung. Die DESWOS kennt diese Zusammenhänge aus über 50 Jahren Projekterfahrung. Deshalb fördert die Hilfsorganisation in ihren Projekten schon seit vielen Jahren Frauen und Mädchen in besonderer Weise.

## Einige Beispiele:

### Bau von Trockentrenn-toiletten in Malawi

Viele Menschen in den Projekten verfügen entweder nur über sehr unzureichende Sanitäreinrichtungen, oder sie nutzen das „freie Feld“, um ihre Notdurft zu verrichten. Speziell für Frauen ist der Gang auf das „freie Feld“ mit der Gefahr von Übergriffen verbunden. In Malawi hat die DESWOS in einem vom BMZ kofinanzierten Projekt den Bau von über 700 Trockentrenn-toiletten mit Waschmöglichkeit gefördert. Sie schaffen Nähe zum Haus und damit mehr Sicherheit, bieten Intimsphäre und vor allem bessere hygienische Bedingungen.



*Trockentrenn-toiletten mit Waschmöglichkeiten bieten bessere hygienische Bedingungen und mehr Sicherheit für Frauen, und sie fördern die Gesundheit der ganzen Familie.*

### Mädchenwohnheime in Sambia und Tansania

Lange Schulwege stellen heranwachsende Mädchen vor besondere Herausforderungen, weil sie zu Opfern sexueller Übergriffe werden können. Die Anmietung eines Zimmers in Privathaushalten nahe den Schulen bietet auch keinen sicheren Schutz vor sexuellen Übergriffen. Frühschwangerschaften führen häufig zu einem Abbruch der Schullaufbahn und der fehlende Schulabschluss insgesamt zu schlechten Berufschancen.



*Frauen als Auszubildende und Bauhelferinnen auf der Baustelle in Mwanza in Tansania*

Im ländlichen Ort Mulanga hat die DESWOS zwei Mädchenwohnheime mit 44 Schlafplätzen gefördert. Im Ort Kiwere in Tansania entstand ein Wohnheim für 56 Schülerinnen. Die Schlafsäle haben für die Mädchen einen enormen Nutzen: Sie bieten mehr Sicherheit, schaffen gute Lernbedingungen und ermöglichen vor allem eine nachweislich höhere Abschlussquote.



*Durch die berufliche Ausbildung auch in klassischen Männerberufen entwickeln Frauen ein zunehmendes Selbstwertgefühl und Selbstbewusstsein.*

## Berufliche Ausbildung von Frauen auf der Baustelle

Zusammen mit der Caritas führt die DESWOS im tansanischen Ort Mwanza ein Projekt durch, das den Bau von Häusern, die Gründung von Spargruppen und die Berufsförderung im Handwerk vorsieht. Frauen zwischen 18 und 35 Jahren können gleichberechtigt neben Männern die Ausbildung zur Maurerin, Schweißerin, Schreinerin und Klempnerin absolvieren – immerhin ein Drittel der Auszubildenden sind Frauen!

Wenn auch Sie die DESWOS bei ihrer Arbeit unterstützen wollen, können Sie dies unter folgender Bankverbindung tun:

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



## Patenschaften

Über die Organisation „Plan International Deutschland e.V.“ unterstützen wir seit vielen Jahren drei Patenkinder in Entwicklungsländern.

Grundlage für die Arbeit von „Plan“ sind die Kinderrechte der Vereinten Nationen. Durch die Patenschaft erfahren die Kinder mehr Aufmerksamkeit und Wertschätzung in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld, profitieren von den auf Nachhaltigkeit angelegten Selbsthilfeprojekten und tragen ihrerseits eine positive Energie in ihre Gemeinden.

„Plan“ informiert uns in regelmäßigen Abständen über die Projekte zur kindorientierten Gemeindeentwicklung in den betreffenden Regionen. Darüber hinaus erhalten wir durch persönliche Briefe Einblick in die Entwicklung unserer Patenkinder.

Das Ziel von „Plan“ ist die mittel- und langfristige Verbesserung der Lebenslage von Mädchen und Jungen in ihrem weiteren Umfeld. Um das zu erreichen, arbeitet „Plan“ mit Partnern aus der Zivilgesellschaft und der Politik zusammen.

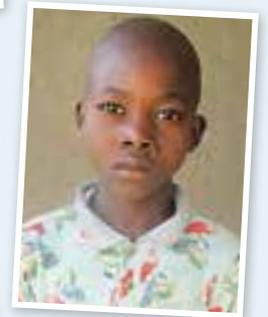
Weiterführende Informationen finden Sie auf der Webseite [www.plan.de](http://www.plan.de).

Da eine Patenschaft mit dem 18. Lebensjahr des Patenkindes endet, ist seit dem vergangenen Jahr anstelle von Jiawei Liu aus China der inzwischen 6-jährige Joanico Maia aus Timor-Leste als unser jüngstes Patenkind dazugekommen.

Unsere Patenkinder sind zurzeit:



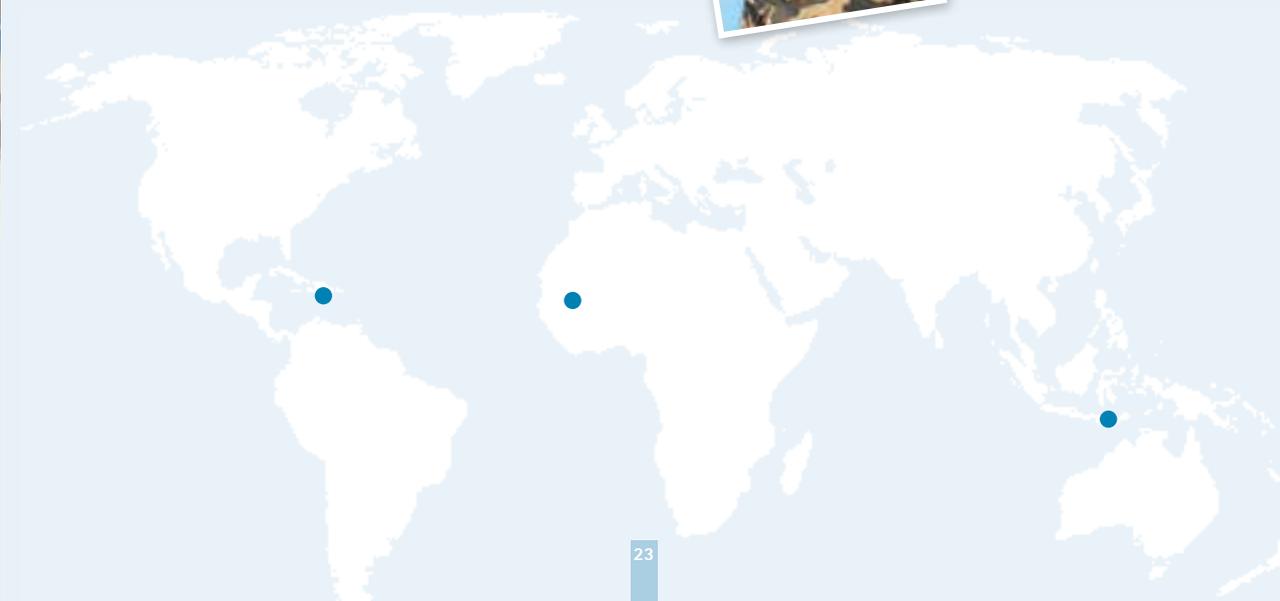
**Anyerson Perez Jimenez,**  
15 Jahre,  
Barahona  
(Dominikanische Republik)



**Sidy Diawara,**  
13 Jahre,  
Kita Kourou (Mali)



**Joanico Maia,**  
6 Jahre,  
Alieu (Timor-Leste)



# Gute Unternehmensführung – Die ASG im Überblick

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

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

In ihrem über 70-jährigen Bestehen hat sich die ASG zu einem modernen Immobiliendienstleister entwickelt. Von ihren Gründern, dem Gesamtverband der Evangelischen Kirchengemeinden in den Kölner Kirchenkreisen, wurde sie 1951 mit einem Startkapital von 50.000,00 DM ausgestattet. Heute beträgt das Stammkapital fast 10,4 Mio. €.

1969 konnten wir den Bau unserer eintausendsten Mietwohnung in Bocklemünd-Mengenich feiern. 2023 hat unser Mietsoll nach Fertigstellung der jüngsten Projekte mit unseren evangelischen Partnern erstmals mehr als 10 Mio. € betragen.

An der Ruwerstraße in Ertstadt-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.

Allen evangelischen Partnern danken wir für ihre Kooperation und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Zu unserem Aufgabenspektrum gehören im Wesentlichen:

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

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

- ▶ Baumpflege mit professionellen Baumkletterern,
- ▶ Gartenpflege,
- ▶ Hausmeisterservice,
- ▶ Handwerker- und technischer Gebäudeservice
- ▶ sowie Reinigungsservice.

Leider haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft und den Wohnungsneubau massiv verschlechtert. Am 31.12.2023 lebten in Deutschland 84,7 Mio. Menschen. Gleichzeitig fehlen bis zu 600.000 Wohnungen. Die gesamte Immobilienwirtschaft leidet darunter, dass die Unternehmen bauen wollen, es aber nicht können, weil die zur Kostendeckung erforderliche Miete für viele Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen unerschwinglich geworden ist.

Aktuell verfügen wir in Köln und der Kölner Region zusammen mit unserer Tochtergesellschaft GuR über 1.783 Mietwohnungen, von denen 38,5 % immer noch öffentlich gefördert sind. Diese Quote ist über sechsmal höher als der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen an allen Wohnungen in Köln.

Unser Wohnungsangebot deckt das gesamte Spektrum von der Einraum- und Singlewohnung bis zum öffentlich geförderten Einfamilienhaus für die Familie mit mehreren Kindern ab. Die meisten unserer preisgebundenen Wohnungen sind für Menschen ab 60 Jahren bestimmt. Wegen ihrer öffentlichen Förderung haben unsere Seniorenwohnungen im Durchschnitt deutlich niedrigere Mieten als sonst am Kölner Wohnungsmarkt üblich.

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.

Bei der Wohnungsvermietung berücksichtigen wir geflohene und vertriebene Menschen ebenso wie solche, die aus der Obdachlosigkeit kommen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir rd. 3,7 Mio. € in den Neubau oder die Bestandsmodernisierung investiert. Soziale und ökologische Gesichtspunkte spielten dabei eine zentrale Rolle, denn es ist unser Anspruch, mit der Schöpfung behutsam umzugehen und Eingriffe in die Umwelt bei der Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes und bei allen unseren Aktivitäten so gering wie möglich zu halten.

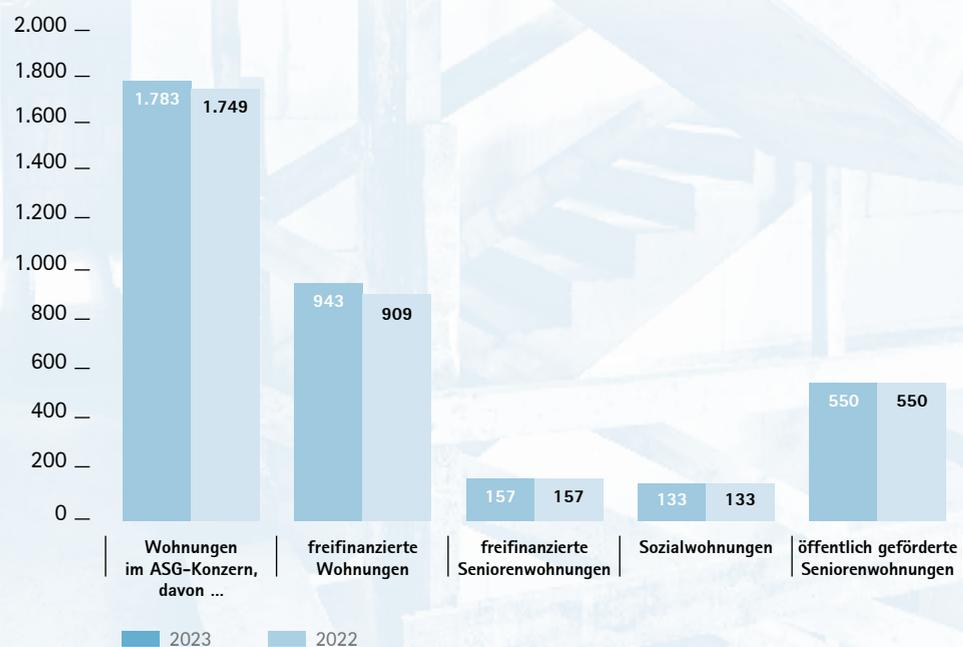
## Bestandsübersicht

Am 31.12.2023 stellte sich der Wohnungsbestand der ASG und unserer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) wie folgt dar:

	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
<b>Gesamt</b>	<b>1.757</b>	<b>26</b>	<b>1.783</b>
davon besondere soziale Wohnformen und Wohngruppen (rd. 4.750 m <sup>2</sup> )	16	7	23

## Bestandsentwicklung

### Wohnungsbestand von ASG und GuR



## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zur Erfüllung unseres Auftrags sind wir auf fachkundige und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewiesen.

Die Ausbildung von qualifiziertem Nachwuchs genießt 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.

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 haben für uns einen hohen Stellenwert.

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

## 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
	<b>27</b>	<b>60</b>	<b>87</b>
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
	<b>27</b>	<b>60</b>	<b>87</b>

Stand am 31.12.2023

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

A K T I V S E I T E

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 549.161,90 534.719,53

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 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 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**

P A S S I V S E I T E

Geschäftsjahr

€

€

Vorjahr

€

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital 10.367.850,00 10.367.850,00

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen 2.092.392,40 2.021.055,85

Andere Gewinnrücklagen 11.954.523,45 14.046.915,85

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
<b>Rohergebnis</b>		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 <small>davon für Altersversorgung: 206.712,92 €; Vorjahr: 205.568,60 €</small>	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 <small>davon aus verbundenen Unternehmen: 20.619,92 €; Vorjahr: 17.657,64 €</small>	20.723,92		17.761,64
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <small>davon aus verbundenen Unternehmen: 6.517,33 €; Vorjahr: 2.718,46 €</small>	64.789,58	247.467,27	2.876,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <small>davon aus Aufzinsung: 1.711,00 €; Vorjahr: 1.860,00 €</small>		1.039.493,52	1.126.847,64
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.026.960,30	925.268,28
Sonstige Steuern		313.600,75	321.932,43
<b>Jahresüberschuss</b>		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
<b>Bilanzgewinn</b>		849.023,00	958.002,00

## 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 €
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>10.367.850,00 €</b>

### Aufsichtsrat

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt <i>Aufsichtsratsvorsitzender</i>
Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann <i>stellv. Aufsichtsratsvorsitzender</i>
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
Gewerbereinheiten	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 <sup>2</sup>	104.452	101.878	101.986	101.751	100.201
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	7.322	7.034	7.034	7.034	6.965
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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.

