

Bestand an Mietwohnungen in Köln und Region



Stand am 31.12.2024

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



Geschäftsbericht 2024



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Geschäftsbericht 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

Internet: www.asg.koeln

Gestaltung: 321design, Köln

Titelfoto: Andreas Richter,

[Eingang zum „Kleinen Galiläa“ neben der
Kartäuserkirche auf dem Gelände des EKV](#)

Fotos: Andreas Richter, Stefan Noll (Seite 10);
DESWOS (Seite 12, 19, 53)

Redaktion: Susanne Hermanns,
Michael Manthey, Daniel Schmitz

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 2024	
Lagebericht	20
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
4. Unternehmensdaten 2024	
Gesellschafter und Aufsichtsrat der ASG	54
Bericht des Aufsichtsrates	55
Wirtschaftliche Kennzahlen	56
Bestand an Mietwohnungen nach Kirchenkreisen	57
Übersichtskarte	59

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

wir erleben unruhige Zeiten. Um Taiwan tobt ein Nervenkrieg zwischen China und den USA. Das fürchterliche Blutvergießen in der Ukraine findet kein Ende. Der Nahe Osten wird von Kriegen erschüttert. Das Regime in Teheran greift nach der Atombombe. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in der vielleicht schwersten Strukturkrise ihrer Geschichte.

Unter solchen Bedingungen seinen Optimismus zu bewahren, fällt nicht leicht, aber unser fester Glaube an Gottes Güte gibt uns Kraft. Welche Aufgaben liegen vor uns, die wir mit Fleiß, Können, Zuversicht und gutem Willen bewältigen müssen?

In der Energie- und Klimapolitik brauchen wir eine Rückkehr zu Augenmaß und Klugheit. Die Schöpfung ist uns anvertraut. Wir wollen sie bewahren und nicht ausplündern. Dieses Ziel erreichen wir aber nicht, wenn wir einen Technologiewechsel erzwingen, ohne die Sicherheit und Stetigkeit unserer Energieversorgung während der Transformation zu gewährleisten. Wir dürfen auch nicht gegen die Grundlagen der Ökonomie verstoßen. Wirtschaftliches Handeln heißt, mit begrenzten Ressourcen umzugehen und Chancen und Risiken sorgsam abzuwägen. Wer das nicht beachtet, wird scheitern und die Zeche bezahlen müssen.

Auf EU-Ebene und in der nationalen Politik wird hoffentlich die Einsicht reifen, dass eine fehlende Güterabwägung immer zuerst die schwächsten Mitglieder der Gesellschaft trifft. Die Staatsverschuldung im Euroraum wurde zu Lasten der Sparer durch die Niedrigzinspolitik subventioniert. Das führte zu enormen Kursgewinnen an den Aktienmärkten und ungekannten Wertsteigerungen bei den Immobilien. Aus anderer Perspektive heißt das: Der Kaufkraftverlust für den Erwerber macht Wohneigentum unerschwinglich.

Auch die Mieten und die Bau-, Energie-, Gesundheits- und Lebenshaltungskosten sind in den vergangenen Jahren massiv angestiegen. Besonders die Bezieher kleiner Einkommen haben spürbare Einkommensverluste erlitten. Viele wissen nicht mehr, wie sie ihren Lebensunterhalt bestreiten sollen. Das hängt maßgeblich mit planwirtschaftlichen Grundsatzentscheidungen der EU und den Folgelasten der staatlichen Corona-Politik

zusammen, durch die viele Lieferbeziehungen gestört wurden. Wenn die Wohnungswirtschaft jetzt auch noch das CO₂-Netto-Null-Ziel umsetzen muss, steuern wir direkt in die soziale Krise. Die Klimaziele bis 2045 werden wir so nicht erreichen – sie sind nicht bezahlbar.



Schon jetzt ist der Neubau von Wohnungen um 25 % eingebrochen. Woran liegt das? Kurz gesagt: Bei steigenden technischen Anforderungen und explodierenden Baukosten benötigen wir zur Kostendeckung Neubaumieten von über 20 Euro netto kalt. Das ist völlig abgekoppelt von dem, was unsere Mieterinnen und Mieter bezahlen können. Gerade im Altbestand werden die Mieten durch die Dekarbonisierung massiv ansteigen. Gleichzeitig wird der positive Klimaeffekt je investiertem Euro immer geringer. Da hilft auch kein Mietendeckel, der uns die Refinanzierung abschneidet. Der Einbruch beim Wohnungsneubau ist außerdem ein unhaltbarer Zustand für ein Land, das vielfältig, sozial und weltoffen für Zuwanderung sein will.

Bei der ASG sind aktuell noch 38,5 % der Wohnungen öffentlich gefördert. Davon werden in den nächsten Jahren viele aus der Bindung fallen. Die Neuvermietung zu marktüblichen Konditionen erhöht die Mieten dann um bis zu 90 %. Jede Wohnung hat dasselbe Baujahr wie vorher, aber sie ist dem Niedrigpreissegment für immer entzogen.

Was brauchen wir für einen qualitätsvollen und gleichzeitig bezahlbaren Neubau? Vor allem: günstige Grundstücke; eine weiterhin hohe öffentliche Förderung hier in NRW; die Entschlackung von technischen Anforderungen auf das Angemessene; Entbürokratisierung mit zügigen Genehmigungsverfahren (das gilt auch für die Kreditvergabe durch die Banken); und last but not least – langfristige Investitions- und Planungssicherheit in einem verlässlichen politischen Umfeld. Nur wenn das gelingt, werden wir unsere Kernaufgabe und soziale Verpflichtung weiter erfüllen und breiten Schichten der Bevölkerung ein erschwingliches und sicheres Wohnen ermöglichen können.

Es grüßt Sie

Ihr Guido Stephan

Die ASG – das Immobilienunternehmen 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 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, nicht zuletzt auch solche, die sonst nur geringe Chancen auf eine passende Wohnung und Unterkunft haben – sind wir bis heute treu geblieben.

men der Evangelischen Kirche

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 von der eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Lage und der Preisentwicklung bei den

Lebenshaltungskosten seit mehreren Jahren 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“. Der Anteil unserer Vermietungen an Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt lag in 2024 bei fast 21,5 %.



Wohnungsbau als gesellschaftliche Verpflichtung

Über Jahrzehnte hatte der Mietwohnungsmarkt in Deutschland bemerkenswert ausgeglichen funktioniert. Dann wurden viele kommunale, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen privatisiert und in börsennotierte Kapitalmarktunternehmen umgewandelt. Parallel dazu entfielen die öffentlichen Bindungen im Wohnungsbestand – auch mangels Neubau – in großem Umfang. Dieser Prozess setzt sich weiter fort, sodass die Bedeutung öffentlich geförderter, preiswerter Wohnungen für den Wohnungsmarkt insgesamt in den nächsten Jahren beschleunigt abnehmen wird.

Bei der ASG waren demgegenüber in 2024 noch 38,5 % des Wohnungsbestandes öffentlich gefördert. In Köln lag dieser Anteil nur noch bei etwa 6,6 % 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. Mittlerweile haben die ASG und ihr Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH (GuR) 1.780 Wohnungen im Bestand und erwirtschaften gemeinsam ein Mietsoll von über 11 Mio. € pro Jahr.

Von der Einraum- und Singlewohnung bis zum öffentlich geförderten Einfamilienhaus für die Familie mit mehreren Kindern deckt unser Wohnungsangebot das gesamte Nachfragespektrum ab.

Die Krise am Wohnungsmarkt

Am 31.12.2024 lebten in Deutschland etwa 83,6 Mio. Menschen. Bei einem positiven Zuwanderungssaldo von über 400.000 Personen fehlten in 2024 mindestens eine halbe Million Wohnungen. Hingegen wurden schätzungsweise nur rund 250.000 Wohnungen neu gebaut, während die Ampelkoalition den Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr anvisiert hatte.

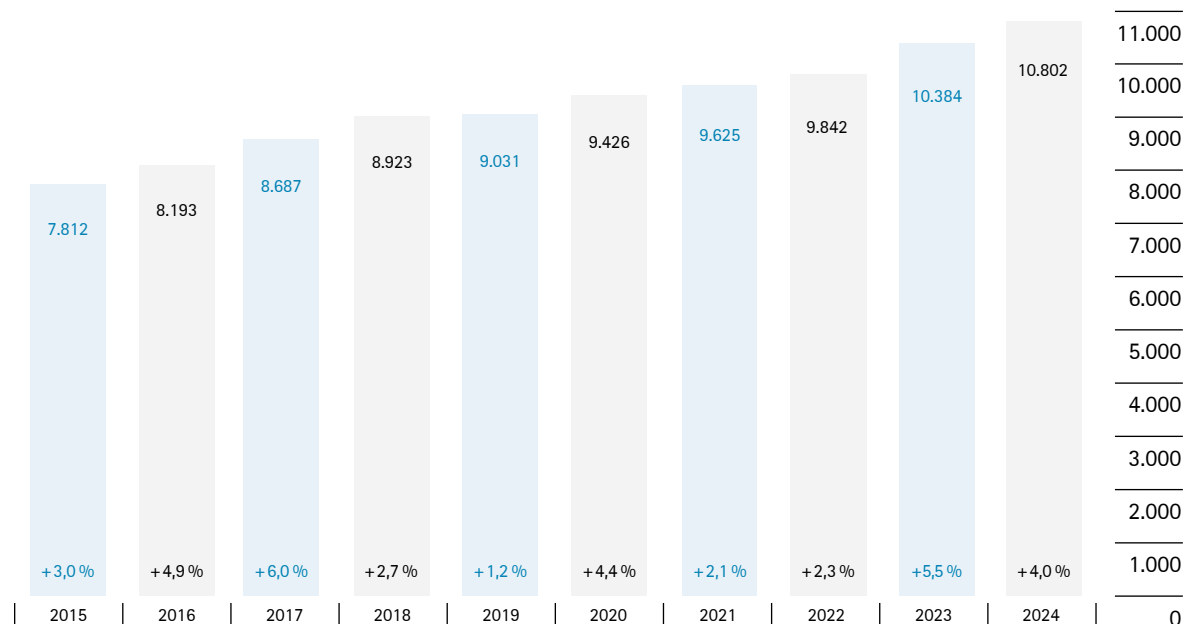
Die gesamte Immobilienwirtschaft leidet darunter, dass die zur Kostendeckung erforderlichen Neubaumieten selbst für Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen unerschwinglich geworden sind. Auch im Bestand steigen die Mieten deutlich, und zusätzlich nimmt die Belastung der privaten Haushalte durch Betriebs- und Energiekosten immer weiter zu.

Bestandsübersicht

	ASG	GuR	Gesamt
freifinanzierte Wohnungen	921	19	940
freifinanzierte Seniorenwohnungen	157	0	157
öffentlich geförderte Wohnungen	126	7	133
öffentlich geförderte Seniorenwohnungen	550	0	550
Gesamt	1.754	26	1.780
davon besondere soziale Wohnformen und Wohngruppen (rd. 4.830 m²)	16	7	23

Stand am 31.12.2024

Entwicklung der Sollmieten 2015 – 2024 in T€ Bestand und Neubau der ASG



Unsere Aufgaben

Wir nehmen im Wesentlichen folgende Aufgaben wahr:

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

In 2024 verwaltete die ASG neben dem eigenen Wohnungsbestand rund 1.200 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 nahezu 100 größere 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. €.

Gottvertrauen, Zuversicht und die Verantwortung für Mensch und Schöpfung sind seit unseren Anfängen die Grundlagen unserer Tätigkeit. Wir versuchen, bei allen baulichen Aktivitäten nachteilige Eingriffe in die Umwelt so gering wie möglich zu halten. Unsere Unternehmensstrategie „Perspektive(n) 2035“ haben wir in enger Abstimmung mit unserem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert und in 2024 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben um eine Roadmap zur Klimaneutralität ergänzt.



Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich

Wir wollen den nachfolgenden Generationen in Wahrnehmung der uns von unseren Gesellschaftern übertragenen Aufgaben 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 zwei Auszubildende bei uns beschäftigt.

Entsprechend unserem christlichen Menschenbild schätzen wir die Fähigkeiten, das Können und die individuelle Persönlichkeit aller unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und übernehmen für sie als Arbeitgeber soziale Verantwortung. Wir legen Wert auf ein freundliches, weltoffenes und solidarisches Arbeitsklima und unterstützen aktiv die berufsbegleitende Höherqualifizierung. Angemessene Sozialleistungen, Entlohnungsgerechtigkeit 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 gelebten Integration einen Schlüssel zu unserem Unternehmenserfolg.

Unser soziales Engagement

Wohnen im Alter

Alles Wissenswerte 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.

Sozialbericht

Weiterführende Informationen zu unserem sozialen Engagement finden Sie in unserem Sozialbericht, der diesem Geschäftsbericht beiliegt, sowie auf unserer Homepage www.asg.koeln.

Entsprechend unserem Gesellschaftsvertrag veröffentlichen wir jedes Jahr einen Sozialbericht, stellen dort unsere sozialen Aktivitäten im Einzelnen vor und machen unser wirtschaftliches Engagement in einer Sozialbilanz transparent.

Sozialmanagement

Unser Sozialmanagement oder 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 2024 mit 112 T€ aus unserem Vermietungsergebnis, weil sich diese Betreuungstätigkeit schon aufgrund der

Einkommensstruktur unserer älteren Mieterinnen und Mieter in den zumeist öffentlich geförderten Seniorenwohnungen nicht kostendeckend darstellen lässt.

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 2024 sieben Projekte mit insgesamt 13.000 €.

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	4	5	9
31 bis 50 Jahre	9	25	34
über 50 Jahre	12	34	46
	25	64	89

nach Betriebszugehörigkeit	Frauen	Männer	Gesamt
unter 5 Jahre	10	22	32
5 – 9 Jahre	8	21	29
10 – 14 Jahre	4	7	11
15 – 19 Jahre	1	8	9
20 – 24 Jahre	0	2	2
25 Jahre und mehr	2	4	6
	25	64	89

Stand am 31.12.2024



DESWOS-Projekt zum Bau von Klassenräumen für Kinder aus armen Familien in Faisalabad, Pakistan

„Spenden statt Geschenke“

Seit über einem Jahrzehnt bittet die ASG ihre Geschäftspartner, von Weihnachtsgeschenken abzugehen und stattdessen lieber für ein von uns benanntes soziales Projekt zu spenden.

In 2024 galt unser Spendenaufruf zum einen der Diakoniespende für den Mittagstisch des Vringstreff e.V., bei der jeder gespendete Euro bis zu einem Gesamtbetrag von 100.000 € vom Evangelischen Kirchenverband Köln und Region verdoppelt wird. Das andere Projekt war das „Mittagessen für Kinder“ im Seeberger Treff der Diakonie Michaelshoven. Das „Mittagessen für Kinder“ wurde von 11 Spendern mit 4.100 € unterstützt. Für den Mittagstisch des Vringstreff e.V., an dem Menschen mit geringem Einkommen für 2,40 € eine warme Mahlzeit erhalten, kamen 3.115 € zusammen.

Patenschaften

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



Der Mensch braucht ein Dach über dem Kopf

Über ein Vierteljahrhundert schon 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



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. Ursprünglich verfügte sie nur über einen eigenen hochwertigen Immobilienbestand, aber kein Personal. Heute bietet sie von ihrem Standort in der Wikingerstraße in Köln-Rath/Heumar in vier Servicebereichen Dienstleistungen rund um die Immobilie an, nämlich:

- ▶ Garten- und Baumpflege einschließlich Baumprüfungen mit professionellen Baumkletterern,
- ▶ Hausmeisterservice, Winterdienst und Drohnenbefliegungen,
- ▶ Handwerkerservice
- ▶ und Reinigungsservice.



Der Servicebereich „Garten- und Baumpflege“ der GuR leistet einen wichtigen ökologischen Beitrag für die ASG durch die Pflege, Erhaltung und artenfreundliche Weiterentwicklung der großzügigen Grünflächen in unseren Wohnungsbeständen. Zusätzlich werden seine Leistungen von vielen privaten Auftraggebern nachgefragt.



Schreinerei in der ausgebauten Halle Wikingerstraße

Den Hausmeisterservice haben wir von der ASG auf die GuR übergeleitet, damit unsere immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen in einer einheitlichen und effizienten Organisationsstruktur zusammengefasst sind.

Mit dem Aufbau unseres Handwerkerservices haben wir frühzeitig auf den Fachkräftemangel und die überproportional steigenden Kosten für Bauleistungen reagiert. Viele Instandhaltungsarbeiten im ASG-Konzern erbringt die GuR in bewährter Qualität inzwischen 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 wollen wir in diesem personalintensiven Dienstleistungsbereich ein Zeichen für Entlohnungsgerechtigkeit und faire Arbeitsbedingungen setzen.

Architektur

Die Überleitung der Bauabteilung des früheren Evangelischen Stadtkirchenverbandes auf die ASG im Jahre 2002 markiert eine wichtige Entwicklungsstufe für unser Unternehmen. Ab diesem Zeitpunkt wurde aus einem klassischen Bestandsverwalter in der Tradition der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ein Immobilienunternehmen, das nahezu das gesamte Spektrum immobilienbezogener Dienstleistungen anbietet.

Die ASG hat damit in ihrer Größenklasse ein Alleinstellungsmerkmal. Vielen unserer Kundinnen und Kunden ist das gar nicht bewusst. Ein so weit gespanntes Leistungsportfolio ist sonst nur bei viel größeren kommunalen oder börsennotierten Immobilienunternehmen anzutreffen.

Unsere Architekturabteilung ist im Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Dienstleistungsbereich herangewachsen.

Zu ihren Aufgaben gehören

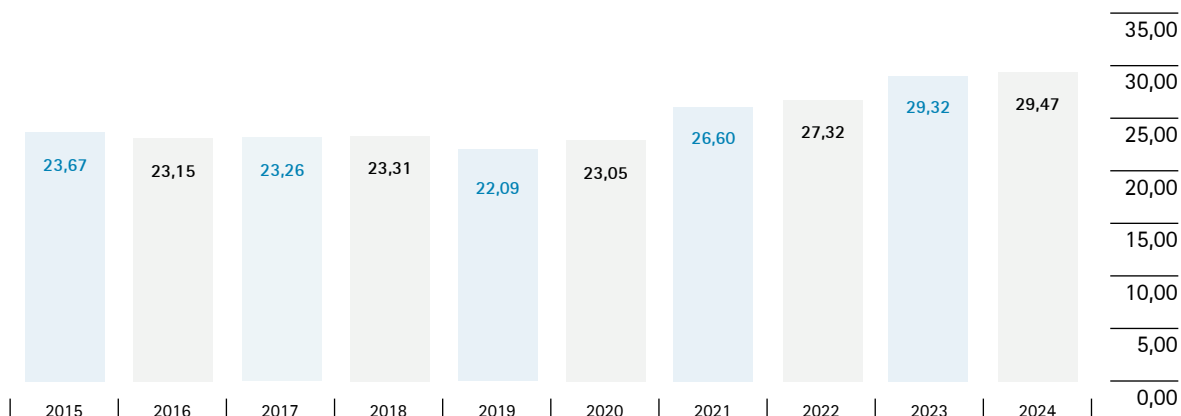
- ▶ Neubauplanung und Bauleitung für den eigenen Bestand,
- ▶ Bestandsoptimierung und -modernisierung im Zuge der Unternehmens- und Klimastrategie der ASG,

- ▶ Projektbegleitung für Kirche,
- ▶ Projektsteuerung für Kirche,
- ▶ Planung und Ausführung für Kirche,
- ▶ Bauherrenvertretung für Kirche, zum Beispiel in dem Großprojekt „Campus Kartause“, sowie die
- ▶ Denkmalpflege im kirchlichen Bereich.

In den letzten Jahren hinzugekommen ist die Unterstützung der Kirchengemeinden im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region bei der Bewahrung, Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilien- und Grundbesitzvermögens auf dem Weg zur klimagerechten Erneuerung ihrer Immobilienbestände.

Die ASG tritt dabei in Kooperation mit den Evangelischen Kirchengemeinden immer wieder auch als Projektpartner und Investor auf, sofern die ökonomischen Rahmenbedingungen dies erlauben und die Entwicklungsmaßnahmen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten tragfähig und nachhaltig sind.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2015 – 2024 in €/m² Wohn- und Nutzfläche der ASG





Neubau im eigenen Bestand

Martin-Luther-Str. 10-14, Köln-Esch

Ende 2018 hatte die ASG das Grundstück der ehemaligen Jesus-Christus-Kirche von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Pesch erworben. Im Dezember 2023 konnten die 21 Zwei- bis Fünzimmerwohnungen in drei zweigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss bezogen werden. Die Außenanlagen wurden 2024 fertiggestellt.

Die Einstandsmieten liegen mit 13,25 € bis 13,71 € je Quadratmeter in einem für Wohnungsneubau durchaus noch moderaten Bereich. Allerdings beläuft sich schon unter diesen Voraussetzungen die Warmmiete für eine Zweizimmerwohnung mit einer moderaten Wohnfläche von 62 Quadratmetern auf über tausend Euro. Für die Fünzimmerwohnungen mit 113 Quadratmetern sind fast 1.350 Euro aufzuwenden.

Das Objekt wäre unter den heutigen Bedingungen so gar nicht mehr zu realisieren – wenn überhaupt, dann nur zu viel höheren Mieten und jedenfalls nicht als Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung.

Mit diesem Problem steht die ASG keineswegs alleine da. Nicht nur bei uns, sondern bei vielen Unternehmen der Wohnungswirtschaft weist der Bilanzposten „Anlagen im Bau“ zum ersten Mal seit langer Zeit keinen Eintrag aus, obwohl der Bedarf an Wohnraum in den großstädtischen Ballungszentren weiter wächst und eine Entspannung bei der Nachfragesituation nicht abzusehen ist.

Deshalb zieht sich die Sorge vor einer Schieflage am Mietwohnungsmarkt wie ein roter Faden durch die Beiträge in unserem diesjährigen Lage-, Geschäfts- und Sozialbericht. Das Ausmaß dieser Krise wird in den kommenden Jahren immer deutlicher zu erkennen sein.

Hallenerweiterung WikingerstraÙe 56, Köln-Rath/Heumar

Die Vorplanungen für die Hallenerweiterung am Standort des ASG-Tochterunternehmens Grube & Räther GmbH (GuR) in der WikingerstraÙe 56 begannen bereits im Jahr 2021. Die Baugenehmigung wurde 2023 erteilt, die Umsetzung für das „Haus im Haus“ erfolgte in 2024.



Neubau des „Campus Kartause“ auf dem Gelände des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region

In die bestehenden, ungedämmten und als Lager genutzten Flächen der Gewerbehalle wurde ein den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechender Neubau in Leichtbauweise passgenau eingesetzt. Die von der ASG gewählte Bauart in Holzrahmenbau ermöglichte die Vorfertigung der tragenden und raumabschließenden Wände und Decken in der Zimmerei der Fa. Hamacher (Overath). Innerhalb einer Woche wurden die großteiligen Bauelemente auf der Baustelle vor Ort montiert.

Da die alte Fassade der nicht beheizten Gewerbehalle aus bauphysikalischen Gründen nicht erhalten werden konnte, wurde die der Witterung ausgesetzte Fassadenseite des Neubaus mit einer neuen, vorgesetzten und hinterlüfteten Fassade geschützt. Deren Herstellung und Montage erfolgte durch die Metallbaufirma Menz in Köln.

Entstanden ist eine zweigeschossige Holzkonstruktion, die im Obergeschoss zwei Umkleidebereiche sowie einen kombinierten Besprechungs- und Büroraum enthält. Im Erdgeschoss ist die Schreinerwerkstatt untergebracht. Der Neubau ermöglicht es unserer Tochtergesellschaft GuR, ihren Schreinerbereich weiter auszubauen. Außerdem können wir der wachsenden Mitarbeiterschaft in dem stark expandierenden Tochterunternehmen jetzt adäquate Umkleideräume zur Verfügung stellen.

Den nachhaltigen Baustoff Holz haben wir in dem Neubau mit einer Zellulosedämmung kombiniert. Die Beheizung erfolgt über dezentrale Infrarotheizplatten, die durch ihren fast 100%igen Direktstrahlungsanteil sparsam und bedarfsgerecht eingesetzt werden können. So war eine aufwändige und wartungsbedürftige Heizungsanlage entbehrlich.

Das Projekt zeigt beispielhaft das gute Zusammenspiel von Planern und Ausführenden. Während die ASG die komplette Planung und Bauleitung übernahm, erfolgte der Ausbau, mit Ausnahme der tragenden Holzkonstruktion und der Fassade, durch die GuR in Eigenregie.

Energetische Gebäudebetrachtung für Kirchengemeinden und den EKV

Christusgemeinde an der Glessener Höhe

Bauteil- und Standortanalyse

Mit dem Beschluss der Evangelischen Kirche im Rheinland, ab 2035 ausschließlich treibhausgasneutrale Gebäude zu betreiben, steht die im Jahr 2024 fusionierte Christusgemeinde an der Glessener Höhe vor einer besonderen Herausforderung.

Wie kann der vorhandene Gebäudebestand nicht nur ökologisch zukunftsfähig gemacht, sondern auch seine Nutzung so gestaltet werden, dass die Gebäude weiterhin Orte der Begegnung und Gemeinschaft bleiben? Zusätzlich stellt sich die Frage, welche der vier Gemeindestandorte langfristig erhalten bleiben und energetisch instandgesetzt werden und welche möglicherweise an andere Träger übergeben oder neu genutzt werden sollen.

Phase 1:

Die ASG führt zunächst eine technische Analyse durch und erfasst den baulichen und energetischen Zustand der Gebäude. Dazu werden alle Objekte begangen und ihr Zustand dokumentiert. Neben den Kirchen, Gemeindehäusern und Gemeindezentren werden auch die Kindertagesstätten sowie das Pfarrhaus in Brauweiler erfasst, vorhandene Pläne und Grundrisse digitalisiert und für die weiteren Projektschritte nutzbar gemacht. Zur Erreichung der Klimaziele der Evangelischen Kirche im Rheinland erfolgt abschließend eine technische und mit einem Kostenrahmen hinterlegte Ersteinschätzung zu den möglichen Sanierungsmaßnahmen.

Phase 2:

Anschließend wird die ASG das existierende Raumprogramm anhand der aktuellen Raumbelastung und Nutzung analysieren. Ziel ist die Erarbeitung einer graphisch visualisierten Soll-Raumplanung anhand der zuvor digitalisierten Grundrisse.

Phase 3:

Für die Machbarkeitsstudie wird die ASG die vorhandenen Informationen und Unterlagen für jede Liegenschaft als Grundlagenermittlung zusammenstellen. Mit diesen Daten und den Ergebnissen aus den Phasen 1 und 2 lassen sich Varianten für die künftige Bebauung und Nutzung der einzelnen Liegenschaften entwickeln und die Chancen und Risiken ihrer planerischen und technischen Umsetzung bewerten.

Phase 4:

Abschließend werden in Abhängigkeit von den in Phase 3 festgelegten Varianten konkrete Handlungsempfehlungen formuliert. Diese stellen neben Aussagen zur wirtschaftlichen Durchführbarkeit auch die möglichen Risiken ausführlich dar.



Rosenstock an der Kartäuserkirche

Arbeitsgemeinschaft Klimaschutz des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region

Klimagerechter Betrieb des EKV-Gebäudebestandes

Die AG Klimaschutz des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region (EKV) hatte im Mai 2022 beschlossen, dass die Verbrauchswerte für Strom und Wärmeerzeugung im Gebäudebestand des EKV dokumentiert, fortgeschrieben und regelmäßig evaluiert werden. Ebenso sollten die Erträge aus Regenerativstrom erfasst werden. Mit dieser Aufgabe betraut wurde die ASG.

Alle Verbrauchs- und Kostendaten wurden zwischenzeitlich vollständig in das „Grüne Datenkonto“ übertragen, werden dort entsprechend ausgewertet und aktualisiert. Insgesamt sind 5 Objekte in das regelmäßige Monitoring eingebunden. Bei dauerhaft an Dritte vermieteten Objekten entfällt die Dokumentationspflicht.

Um den Anforderungen des landessynodalen Beschlusses zu einem (rechnerisch) treibhausgasneutralen Gebäudebestand und -betrieb gerecht zu werden, wurden in der AG Klimaschutz zahlreiche Maßnahmen zur Verbrauchs- und Emissionsreduzierung in den Liegenschaften des EKV vereinbart. Diese betreffen neben organisatorischen Anpassungen, also Veränderungen beim Nutzerverhalten, auch technische Optimierungen.

Im Vergleich zum Referenzjahr 2019 zeigt sich bereits ein deutlich positiver Effekt bei den Verbrauchs- und Emissionswerten, denn in allen Versorgungsbereichen und bei allen Energieträgern konnte eine Reduktion der Emissionen nach CO₂-Äquivalenten (CO₂e) festgestellt werden. Die für die Erreichung der Klimaziele maßgeblichen CO₂e-Emissionen wurden im Vergleich der Jahre 2019 zu 2023 um ca. 44 % von 617,7 auf 350,3 Tonnen CO₂ reduziert.

Die Ergebnisse des Energieberichts zeigen, dass mit der konsequenten Maßnahmenumsetzung ein großer Schritt hin zu einem sparsameren Gebäudebetrieb getan worden ist. Der Verbandsvorstand und die ASG werden die in der AG Klimaschutz festgelegten und im Alltag bewährten Maßnahmen weiter verfolgen und um sinnvolle neue und wirtschaftlich vertretbare Schritte ergänzen.

Die ASG hat darüber hinaus auf Anfrage des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region eine umfassende Bestandsaufnahme, Maßnahmenbeschreibung und Kostenzusammenstellung für alle Gebäudeteile des Hauses der Evangelischen Kirche erstellt.

Hierzu wurden die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten einer energetischen Teilertüchtigung an den Bestandsgebäuden untersucht und bewertet. Aktuell wird die Installation einer zweiten PV-Anlage auf einem Flachdach im „Haus der Evangelischen Kirche“ geprüft.

Jahresenergiebericht für den EKV	2019	2020	2021	2022	2023
CO ₂ e-Emissionen (t) – Erdgas	71,0	77,8	86,2	61,4	45,5
CO ₂ e-Emissionen (t) – Fernwärme	450,3	267,3	342,5	259,2	230,4
CO ₂ e-Emissionen (t) – Heizöl	69,8	49,3	55,6	47,1	47,1
CO ₂ e-Emissionen (t) – Ökostrom	10,9	10,0	9,1	9,7	9,8
CO ₂ e-Emissionen (t) – Strommix bundesweit	15,7	17,0	15,6	19,0	17,5
SUMME	617,7	421,4	509,0	396,4	350,3
Verbrauch kWh – Wärmeenergie	1.871.406	1.609.285	1.978.893	1.560.088	1.320.179
Verbrauch kWh – Strom	306.298	289.100	261.104	280.592	250.523
Regenerativstromertrag kWh – Photovoltaik	17.366	14.049	26.393	31.922	26.061

Die Darstellung gibt die Verbrauchs- und Ertragswerte sowie die CO₂e-Emissionen der betrachteten Liegenschaften wieder.

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Jahresabschluss 2024

DESWOS-Projekt Las Cabañas in El Salvador:
Lidia Elisabeth Valle mit ihrem Sohn

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 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 speziell für unsere älteren Mieterinnen und Mieter.

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 2024

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in der Rezession. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes ging das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2024 im Vergleich zu 2023 preis- und kalenderbereinigt um 0,2 % zurück. Im Vorjahr hatte der Rückgang preisbereinigt 0,3 % und preis- und kalenderbereinigt 0,1 % betragen. Unter den großen EU-Mitgliedsstaaten ist Deutschland das einzige Land mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in 2024.^{1/2} Die deutsche Wirtschaftsleistung lag in 2024 nur mehr 0,3 % (Vorjahr: 0,7 %) über dem Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2019, vor der Coronakrise.

Die Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe (ohne Bauwirtschaft) sank erneut um 3,0 % (Vorjahr: -2,0 %). Betroffen waren vor allem der Maschinenbau und die Automobilproduktion. Die energieintensiven Produktionsbereiche stagnierten auf niedrigem Niveau (Vorjahr: -10,6 %). Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang der Bruttowertschöpfung um 3,8 % (Vorjahr: +0,2 %). Betroffen waren in 2024 auch die Ausbaugewerke. Positiv entwickelte sich in 2024 nur der Tiefbau. Preisbereinigt gingen die Bauinvestitionen in 2024 um 3,5 % zurück, beim Wohnungsbau um 5,0 %.

¹ Hierzu und zum Folgenden siehe:

www.destatis.de, „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken“, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2025, sowie „Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland“, Pressekonferenz des Statistischen Bundesamtes am 15. Januar 2025 in Berlin, Statement von Ruth Brand, Stefan Hauf, Michael Kuhn und Peter Kuntze sowie

² www.destatis.de, „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken“, 15.01.2024, sowie „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

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Exporte preisbereinigt um 0,8 % (Vorjahr: -1,8 %). Hingegen stiegen die Importe in 2024 um 0,2 % an (Vorjahr: -3,0 %). Die privaten Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 0,3 % zu (Vorjahr: -1,1 %). Insgesamt waren die privaten Konsumausgaben damit 0,1 % niedriger als 2019. Sehr deutlich stiegen die Konsumausgaben des Staates, insbesondere bei Gesundheits- und Sozialausgaben, um 2,6 % (Vorjahr: -1,7 %). Sie waren damit preisbereinigt 11,4 % höher als 2019. Dem Zuwachs der Staatseinnahmen in 2024 um 4,9 % stand ein annähernd gleiches Wachstum der Staatsausgaben gegenüber. Weiterhin besteht eine Lücke zwischen Staatseinnahmen und -ausgaben, wobei das Finanzierungsdefizit des Staates mit rd. 113 Mrd. € gegenüber 2023 um 5,5 Mrd. € angewachsen ist. Die Defizitquote lag mit 2,6 % (Vorjahr: 2,6 %) weiterhin unter dem Referenzwert des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 %.

Einen Rekordwert erreichte die Zahl der Erwerbstätigen. Sie lag mit durchschnittlich 46,1 Mio. um 0,2 % oder rd. 72.000 Personen über dem Vorjahresdurchschnitt. Allerdings flachte der Beschäftigungsaufbau gegen Ende des Jahres 2024 ab. Die Arbeitsproduktivität ging, bezogen auf die Erwerbstätigenstunde, nach dem Rückgang im Vorjahr von 0,9 % erneut leicht um 0,1 % zurück, gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen um 0,4 % (Vorjahr: -1,0 %).

1.033.000 Personen gehörten im Dezember 2024 zum Bezugskreis nach SGB III. Das entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr um 107.000 Personen oder 12 %. Arbeitslos gemeldet waren 2,81 Mio. Personen, das sind 170.000 oder 6 % mehr als im Vorjahr, was einer Arbeitslosenquote von rd. 6,4 % (Vorjahr: 5,7 %) entspricht. Sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren im Oktober 2024 rd. 35,2 Mio. Personen (Vorjahr: rd. 35,1 Mio. Personen). Rund 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiteten

in einer Teilzeittätigkeit. Ihre Zahl hat gegenüber dem Vorjahr um 153.000 oder 1,5 % auf 10,67 Mio. zugenommen.³

Die durchschnittliche Jahresteuerrate in Deutschland sank von 5,9 % in 2023 auf 2,2 % in 2024. Haushaltsenergie verbilligte sich um 3,1 %, nach einem Anstieg im Vorjahr um 14,0 %. Erdgas wurde um 3,5 % günstiger (Vorjahr: +14,7 %), Strom um 6,4 % (Vorjahr: +12,7 %). Jedoch verteuerte sich Fernwärme gegenüber 2023 signifikant um 27,1 %. Nahrungsmittel wurden im Schnitt 1,4 % teurer (Vorjahr: +12,4 %).⁴

Der Baupreisindex verteuerte sich von 2010 bis 2022 um 64 %, bei einer Gesamtinflationsrate von 25 % im gleichen Zeitraum. Der Baupreisindex für Wohngebäude lag im IV. Quartal 2024 um 3,1 % über dem Vorjahresquartal.^{5/6} Die Preise für Ausbauarbeiten erhöhten sich um 3,8 %, die für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,9 % sowie für Elektroinstallationen um 6,8 % und für Wärmedämmverbundsysteme um 3,3 %.⁷

Von Januar bis November 2024 lagen die Baugenehmigungen um 18,9 % unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum (Vorjahr: -26,6 %). Der Rückgang bei den genehmigten Neubauwohnungen betrug 21,8 % oder 44.100 Einheiten auf lediglich noch 158.000 Einheiten.⁸

In 2024 ergab sich für die deutsche Bauindustrie ein realer Umsatzrückgang von 1,5 %, nachdem zunächst ein Rückgang um 4,0 % (Vorjahr: -5,3 %) erwartet worden war. Im Wohnungsbau prognostiziert der Verband der Deutschen Bauindustrie für 2024 einen realen Umsatzrückgang um rd. 12,0 % (Vorjahr: -11,5 %). Für 2024 wird zudem mit einem Rückgang um ca. 10.000 Beschäftigte gerechnet. Der Anteil der sozialversicherungspflichtigen, ausländischen Beschäftigten im Bauhauptgewerbe stieg von 2009 bis 2023 von 7,8 % auf 23,9 %.

³ statistik.arbeitsagentur.de, Bundesagentur für Arbeit, „Blickpunkt Arbeitsmarkt – Dezember und Jahr 2024 / Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt“

⁴ www.destatis.de, „Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,2 %“, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2025 sowie „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 2024: +3,1 % gegenüber November 2023“, Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2025

⁸ www.destatis.de, „Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2024: -13,0 % zum Vorjahresmonat“, Pressemitteilung Nr. 022 vom 17. Januar 2024

In 2023 standen 12.950 Ausbildungsverhältnissen im ersten Lehrjahr rd. 19.000 Abgänge in die Rente gegenüber.

Während die Ampelkoalition aus SPD, Grünen und FDP im Koalitionsvertrag den Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen vereinbart hatte, dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in 2024 nur noch etwa 250.000 Einheiten betragen haben (2023: 294.000 Einheiten).⁹ Dem steht die wachsende Wohnungsnachfrage speziell in den großstädtischen Ballungszentren gegenüber. Zwar ist die Bevölkerung in Deutschland aufgrund der Erkenntnisse aus dem Zensus 2022 um rd. 1,4 Mio. Menschen kleiner als bisher angenommen¹⁰ und betrug ohne Deutsche im Ausland rd. 82,7 Mio. Einwohner.¹¹ Gleichzeitig weist die Wanderungsstatistik für den Zeitraum von 2011 bis 2023 einen positiven Wanderungssaldo von rd. 7,0 Mio. Menschen oder durchschnittlich rd. 598.000 Personen jährlich auf.¹² Wie viele Wohnungen tatsächlich neu gebaut werden müssen, ist schwer zu prognostizieren, weil der Neubau teilweise in den falschen Regionen entsteht und dort zu Überhängen führt, während der Mangel anderswo zunimmt.¹³

Gegenüber 2023 sind die Nettokaltmieten insgesamt um 2,1 % gestiegen (Vorjahr: +2,0 %).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 2025

In ihrer Herbstprojektion 2024 vom 09.10.2024 ging die Bundesregierung von einem Rückgang der deutschen Wirtschaft in 2024 um 0,2 % aus. Für 2025 rechnete sie mit einem Wachstum von 1,1 % in 2025 und für 2026 mit einem Wachstum von 1,6 %.¹⁶

Demgegenüber lagen die meisten Konjunkturprognosen unabhängiger Dritter für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland Ende 2024 zwischen 0,0 % (IfW Kiel – Institut für Weltwirtschaft) und optimistischen 0,8 % (IWF – Internationaler Währungsfonds). Letzterer hat seine Prognose Mitte Januar 2025 allerdings auf 0,3 % zurückgenommen.¹⁷ Damit bliebe Deutschland beim Wirtschaftswachstum das Schlusslicht in der EU und unter allen führenden Industrienationen.¹⁸ Die Volkswirte bei der Commerzbank, die für 2024 einen Rückgang des deutschen BIP um 0,3 % prognostiziert hatten, rechnen für 2025 mit einer weiteren Stagnation bei der Wirtschaftsleistung.¹⁹ Die EU-Kommission erwartet für Deutschland ein Wachstum des BIP von 0,7 %, für 2026 um 1,3 %. Für das Euro-Währungsgebiet insgesamt erwartet die Kommission ein Wirtschaftswachstum in 2024 von 0,8 %, mit einem Wachstum von 1,3 % in 2025 und 1,6 % in 2026. Bei der Inflation im Euro-Währungsgebiet rechnet sie für 2024 mit einem Rückgang auf 2,4 % und prognostiziert für 2025 eine weitere Abschwächung auf 2,1 % sowie in 2026 auf 1,9 %.²⁰

⁹ www.bauindustrie.de, „Brancheninfo Bau – Baukonjunkturelle Lage: Wohnungsbau bremst Entwicklung“ vom 28.11.2024 und „Baukonjunkturelle Entwicklung in Deutschland“ vom 26.03.2025

¹⁰ „Wirtschaftswoche online vom 25.06.2024, „Deutschland hat viel weniger Einwohner als gedacht“

¹¹ www.destatis.de, „Ergebnisse des Zensus 2022 – Bevölkerungszahlen“ vom 25.06.2024

¹² www.destatis.de, „Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland von 1950 bis 2023“ vom 27. Juni 2024

¹³ www.empirica-institut.de, „Wohnungsmarktprognose 2024 – Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2045 – empirica-Paper 272“, Stand: Februar 2024

¹⁴ www.destatis.de, „Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,2 %“, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2025 sowie „Inflationsrate im Jahr 2023 bei 5,9 %“, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2024

¹⁵ www.statista.de, „Mieten, Mietbelastung, Haushaltsgröße und Haushaltsnettoeinkommen“, Ergebnisse des Mikrozensus für Hauptwohnsitzhaushalte, Endergebnisse 2022

¹⁶ www.bundesregierung.de, „Herbstprojektion der Bundesregierung – Wachstumsschwäche entschlossen entgegnetreten“ vom 9. Oktober 2024

¹⁷ <https://www.businessinsider.de> vom 17.01.2025, „Alle Prognosen für die Konjunktur in Deutschland 2025 und 2026“

¹⁸ www.handelsblatt.com vom 17.01.2025, „Konjunktur: IWF streicht Wachstumsprognose für Deutschland zusammen“

¹⁹ www.commerzbank.de, „Economic Research – Was 2025 wichtig wird“; www.tagesschau.de vom 08.02.2024, „Commerzbank sieht Deutschland 2024 in der Rezession“

²⁰ <https://germany.representation.ec.europa.eu>, „Herbstprognose 2024: allmähliche Erholung unter widrigen Bedingungen“, Pressemitteilung vom 15. November 2024

Nach einer Vorausschätzung des DIW Berlin wird das Bauvolumen in Deutschland nach einem Rückgang um 3,7 % in 2024 in 2025 preisbereinigt nochmals um rd. 0,8 % sinken. Für 2026 rechnet das Institut mit einem Zuwachs von 2,0 %. Das Bauvolumen wäre damit immer noch um 7 % niedriger als 2020, beim Wohnungsneubau sogar um rd. 25 %.²¹

Weil die geburtenstarken Jahrgänge verstärkt das Rentenalter erreichen, ist trotz derzeit rückläufiger Wirtschaftsleistung und der Integration Künstlicher Intelligenz in die Arbeitsprozesse der Unternehmen weiterhin mit einem zunehmenden Fachkräftemangel zu rechnen, der das Wachstum vor allem im Bausektor und damit die Umsetzung der deutschen Klimastrategie in Frage stellen könnte.²² Die ASG hat für in 2025 altersbedingt freiwerdende Führungspositionen bereits qualifizierte Nachfolgeregelungen aus dem eigenen Mitarbeiterbestand treffen können.

Wir unterstellen für 2025 bei sehr verhaltenen Erwartungen an die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland eine stabile Geschäftslage für die Gesellschaft. Wie in den vergangenen Jahren wird hierfür das Ergebnis der Hausbewirtschaftung maßgeblich sein. Deshalb kommt es darauf an, dass trotz hoher Kostenbelastung für die von der ASG hauptsächlich angesprochenen Einkommensgruppen die Mietrückstände nicht weiter anwachsen, die Leerstandsquote auf niedrigem Niveau verbleibt und vorhandene Mieterhöhungspotenziale ausgeschöpft werden.

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 2024 eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum.

In 2023 gab es 62.783 innerstädtische Umzüge in Köln (Vorjahr: 62.372), verglichen mit durchschnittlich 79.835 Binnenumzügen pro Jahr für den Zeitraum von 2000 bis 2019. Dies ist ein deutlicher Indikator, dass der Kölner Wohnungsmarkt von anhaltend hoher Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist.

In 2023 wurden in Köln 3.211 Baugenehmigungen erteilt (2022: 3.045) und 3.533 Wohnungen neu erstellt (2022: 2.327). Der Durchschnitt der Baufertigstellungen von 2015 bis 2022 betrug 2.680 Einheiten, mit Höchstständen in 2015 (3.957 Einheiten) und 2018 (3.923 Einheiten).²³

Am 31.12.2024 lebten in Köln 1.097.519 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (Vorjahr: 1.095.520), davon 1.090.473 mit Hauptwohnsitz (Vorjahr: 1.088.964).²⁴ 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 31.12.2024 bei 64.348 Personen der Gesamtbevölkerung (Vorjahr: 64.063 Personen), wobei der Anteil an der Gesamtbevölkerung von 5,8 % auf 5,9 % minimal gestiegen ist. Die privaten Haushalte werden gemäß der Basisvariante der Vorausschätzung von rd. 573.221 am 31.12.2024 auf etwa 584.000 in 2050 zunehmen.²⁵ Bereits in 2024 lag der Anteil der Ein-Personen-Haushalte an allen Haushalten in Köln bei 51,9 %.²⁶

Immer noch ist ein hoher Anteil unserer Wohnungen preisgebunden (38,5 %). Dazu gehören vor allem unsere öffentlich geförderten Seniorenwohnungen mit einem Anteil von 31,4 % am Gesamtbestand. In Köln insgesamt betrug der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (Einkommensstyp A) in 2023 nur noch 6,6 % (Vorjahr: 6,5 %).²⁷

²¹ www.diw.de, „Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu“, DIW Wochenbericht 1+2 2025, S. 3-14 vom 8. Januar 2024

²² www.bauindustrie.de, „Brancheninfo Bau – Baukonjunkturelle Lage: Wohnungsbau bremst Entwicklung“ vom 28.11.2024

²³ www.stadt-koeln.de, Kölner Statistische Nachrichten 9/2024 – Statistisches Jahrbuch 2023, S. 175

²⁴ www.stadt-koeln.de, Kölner Statistische Nachrichten 4/2025 – „Bevölkerung in Köln 2024“, S. 2

²⁵ www.stadt-koeln.de, Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050; Kölner Statistische Nachrichten 4/2025 – „Bevölkerung in Köln 2024“, S. 4-5

²⁶ www.stadt-koeln.de, Kölner Statistische Nachrichten 4/2025 – „Bevölkerung in Köln 2024“, S. 4

²⁷ www.stadt-koeln.de, Kölner Statistische Nachrichten 9/2024 – Statistisches Jahrbuch 2023, S. 171

Entsprechend ihren Baualtersklassen weisen die von der ASG angebotenen Wohnungstypen funktionale Zuschnitte und moderate Wohnflächen auf. Sie sind insoweit gut geeignet für Haushalte mit eher geringen bis mittleren Einkommen. Damit ist die ASG, auch im Rahmen ihrer Klimastrategie, gut für die absehbare Nachfrageentwicklung am Kölner Wohnungsmarkt aufgestellt.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2024 war aus Sicht der Geschäftsführung noch zufriedenstellend und führte zu einem Jahresüberschuss von rd. 283 T€ gegenüber 713 T€ im Vorjahr. Der Jahresüberschuss liegt damit um 95 T€ unter dem im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierten Ergebnis von 378 T€. Für die Wohnungswirtschaft stellen die Teuerung bei den Bau- und Instandhaltungsleistungen und die hohen Kosten für Energiebeschaffung und -vorfinanzierung weiterhin eine erhebliche Belastung dar.

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2024 um rd. 1.549 T€ (Vorjahr: 411 T€) auf 16.771 T€ gestiegen. Geplant war ein Zuwachs auf 16.954 T€.

Die Bilanzsumme hat sich um 3.610 T€ oder 3,4 % auf 103.142 T€ verringert (Vorjahr: 106.752 T€).

Die Gesellschaft erwirtschaftete ein positives Betriebsergebnis von 195 T€ (Vorjahr: 434 T€).

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

2024	2023	
1.754	1.757	Mietwohnungen
19	19	Gewerbeeinheiten
40	40	Sonstige Einheiten
403	403	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 1.754 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2024 wie folgt:

126 Sozialwohnungen

550 Seniorenwohnungen (öffentlich gefördert)

1.078 freifinanzierte Wohnungen

Am 31.12.2024 betrug die bewirtschaftete Wohnfläche 104.465 m² (Vorjahr: 104.452 m²), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 111.787 m² (Vorjahr: 111.774 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 2024 waren 137 Kündigungen (Vorjahr: 160) zu verzeichnen, was einer Fluktuationsrate von 7,8 % (Vorjahr: 9,1 %) entspricht. Davon entfallen 112 wirksam gewordene Kündigungen auf die Mieterseite, was einer Quote von 6,4 % entspricht (Vorjahr: 115, entsprechend 6,5 %). Hierbei ist der nach wie vor hohe Anteil der Seniorenwohnungen am gesellschaftseigenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen.

Die Zahl der sterbefallbedingten Kündigungen war mit 35 Fällen etwas höher als im Vorjahr (32 Fälle) und lag über dem Mittelwert der letzten fünfzehn Jahre (30 Fälle).

Die Neuvermietungsquote 2024, bei der wir das Datum der Vertragsschreibung zugrunde legen, betrug bei 121 (Vorjahr: 137) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen 6,9 % (Vorjahr: 7,8 %).

In 2024 standen 6 Wohnungen (Vorjahr: 21) länger als 3 Monate leer. Am Bilanzstichtag standen 18 Wohnungen (Vorjahr: 25) leer, was 1,0 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 1,4 %), davon 3 Wohnungen (Vorjahr: 6) länger als 3 Monate. Hiervon war 1 Leerstand verkaufsbedingt. 2 Leerstände waren durch fremdverschuldete Schäden bedingt, die einer gerichtlichen Klärung zugeführt werden.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,1 % (Vorjahr: 1,4 %). Bereinigt um Leerstand, der schuldhaft von Dritten verursacht wurde, sowie einen verkaufsbedingten Leerstand, verbleibt eine jahresdurchschnittliche Leerstandsquote von 0,9 % (Vorjahr: 0,9 %).

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 405 T€ (Vorjahr: 562 T€) erhöht.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 137 T€ (Vorjahr: 149 T€) ausgewiesen werden.

Bei den Abschreibungen und der Zuführung zu den Wertberichtigungen auf Forderungen an Mieter ist ein Anstieg um rd. 31 T€ von 167 T€ auf 198 T€ zu verzeichnen. Hierin enthalten sind Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen in Höhe von 147 T€ (Vorjahr: 93 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 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 2024 auf 3.295 T€ (Vorjahr: 3.277 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 29,47 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2023: 29,32 €/m²).

Die Budgetanpassung erfolgt jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 ein Instandhaltungsbudget von rd. 3.550 T€ (Vorjahr: 3.300 T€) ausgewiesen.

Neubautätigkeit

In 2024 befanden sich keine Anlagen im Bau.

Grundstücksgeschäfte

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2024 standen 3 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Longerich, Köln-Ostheim und Köln-Weiden zum Verkauf. Verkäufe wurden aus dem Umlaufvermögen in 2024 nicht getätigt.

Grundstücke mit fertigen Bauten im Anlagevermögen:

In 2022 wurde der Kaufvertrag über den Erwerb einer Liegenschaft in Köln, Friedlandstraße, abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang ist in 2023 erfolgt. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 11.03.2024.

Des Weiteren wurde in 2021 ein Grundstück in Brühl, Rodderweg, erworben. Der Kaufvertrag wurde im Einvernehmen mit dem Verkäufer in 2024 rückabgewickelt.

In 2024 standen 1 Eigentumswohnung und 1 Stellplatz aus einer früheren Projektentwicklung der ASG in Lindlar zum Verkauf. Beide Objekte wurden mit Kaufvertrag vom 26.11.2024 veräußert. Kaufpreiszahlung und wirtschaftlicher Übergang erfolgen in 2025.

Verwaltungsbetreuung

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

Vermögen verbundener Unternehmen

2024	2023	
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

2024	2023	
265	280	Mietwohnungen
8	12	Pfarr- und Küsterwohnungen
2	2	Kirchen
9	7	Gemeindezentren
43	36	Sonstige Einheiten (Alten- tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugend- heim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
230	178	Garagen und Stellplätze

Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2024	2023	
895	830	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
99	86	Gewerbliche und Sonstige Einheiten
1.104	1.007	Garagen und Stellplätze

Baubetreuung

Bisher hat der Architekturbereich neben Leistungen für den eigenen Immobilienbestand die Kirchen-
gemeinden im Gebiet des Ev. Kirchenverbandes
Köln und Region bei der Erneuerung, Entwicklung
oder Umnutzung ihrer Immobilien und ihres
Grundbesitzes vor allem als Planungs-, Baube-
treuungs- und Projektsteuerungsteam begleitet.
Die ASG wurde dabei gern auch als Investor für
kirchliche Grundstücke in Anspruch genommen,
um sozialen Projekten einen Raum zu geben.
Dieses Aufgabenfeld verändert sich im Rahmen
der klimapolitischen Aufgabenstellungen für die
evangelischen Kirchengemeinden und Kirchen-
kreise. Ein Indiz dafür waren die seit 2023 erst-
mals rückläufigen Auftragseingänge.

Derzeit sind die Kirchengemeinden bis 2027 mit
ihrer Gebäudebedarfsplanung und den Analysen
zur Herstellung der Klimaneutralität beschäftigt,
die bis 2035 erreicht werden soll. Dies bedeutet,
dass Bauplanungen und größere Modernisierungen
bis 2027 zurückgestellt werden. Wir hatten in 2023
bei den Kirchengemeinden und Kirchenkreisen
erfragt, welche Art von Hilfestellung durch die
ASG erwartet wird. Ab Mitte 2024 hat sich die
Nachfrage wieder belebt, weil von den Kirchen-
gemeinden nunmehr verstärkt Beratungen zur
energetischen Ertüchtigung der gemeindeeigenen
Immobilienbestände nachgefragt werden.

Seit 2022 treiben wir den Ausbau unseres Fach-
bereichs „Gebäudemanagement“ für spezifisch
kirchenbezogene, gebäudetechnische Immobilien-
dienstleistungen voran. Der Fachbereich betreut
die Kindergärten und Kindertagesstätten der
„Diakonie KiTas Köln und Region gGmbH“. In
diesem Zusammenhang bietet die Gesellschaft
auch Spielplatzprüfungen für den kirchlichen
Bereich und für andere Wohnungsunternehmen
an. Darüber hinaus bereiten wir den Bereich
fachlich und personell auf die Übernahme der
technischen Betreuung des umfangreichen Neu-
bauprojektes „Campus Kartause“ des Ev. Kirchen-
verbandes Köln und Region in der historischen
Kölner Südstadt vor, das voraussichtlich in 2027
fertiggestellt sein wird.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2024 setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€
Hausbewirtschaftung	1.537,1	1.396,3
Sozialmanagement	-112,0	-92,6
Bautätigkeit	-751,9	-545,1
Baubetreuungstätigkeit	-349,7	-204,2
Verwaltungsbetreuungstätigkeit	-103,9	-101,1
Sonstige Betreuungstätigkeit	-24,5	-19,6
Neutraler Bereich	-18,9	32,2
Finanz- und Beteiligungsergebnis	107,2	247,5
Jahresüberschuss	283,4	713,4

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2024 mit einem Überschuss von 1.537 T€ (Vorjahr: 1.396 T€) ab. Die Ergebniserhöhung gegenüber 2023 um 141 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 gesunkenen Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Personalaufwendungen und höheren verrechneten Verwaltungskosten.

Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 3.295 T€ (Vorjahr: 3.277 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 -112 T€ (Vorjahr: -93 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 2024 mit einem Fehlbetrag von -752 T€ (Vorjahr: -545 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 -350 T€ (Vorjahr: -204 T€) ab. Umsatzerlösen einschließlich Bestandsveränderungen von 591 T€ stehen verrechnete Personal- und Sachkosten in Höhe von 936 T€ gegenüber.

Der Bereich „Verwaltungsbetreuungstätigkeit“ schließt zwar mit einem negativen Ergebnis von -104 T€ (Vorjahr: -101 T€) ab, liefert aber einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und vervollständigt das Dienstleistungsangebot der ASG.

Im „Neutralen Bereich“ ergab sich in 2024 ein negatives Ergebnis von -19 T€ (Vorjahr: 32 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

2024 wurde von der Tochtergesellschaft ein Gewinn in Höhe von 44 T€ (Vorjahr: 162 T€) übernommen.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Geschäftsführung für die ASG einschließlich des Beteiligungsergebnisses der GuR mit einem positiven Ergebnis von rd. 314 T€.

Die Ertragslage ist noch zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	25.339,7	24,6	25.263,7	23,7
Langfristiges Fremdkapital	71.411,4	69,2	73.611,9	68,9
Kurzfristiges Fremdkapital	6.391,2	6,2	7.876,3	7,4
Gesamtkapital / Bilanzsumme	103.142,3	100,0	106.751,9	100,0

Der Anstieg des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss (283,4 T€) nach Abzug der vorgesehenen Dividendenausschüttung (207,4 T€) zurückzuführen.

Der Verminderung der Investitionen steht auf der Kapitaleseite ein Rückgang der langfristigen Objektfinanzierungsmittel gegenüber. Die Darlehensvaluierungen des Berichtsjahres werden durch die sie übersteigenden planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen nicht sichtbar.

Der Rückgang des kurzfristigen Fremdkapitals resultiert insbesondere aus dem Zahlungsausgleich eines Erwerbs aus 2023 im Berichtsjahr sowie aus der stichtagsbedingt niedrigeren Ausnutzung von Zahlungszielen. Der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen wird dadurch nicht sichtbar.

Die Eigenkapitalquote hat sich in 2024 auf 24,6 % erhöht. Die Eigenkapitalausstattung bleibt wie in den Vorjahren vergleichsweise gering.

b. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden rd. 1.654 T€ (Vorjahr: 3.663 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 1.561 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, im Wesentlichen auf folgende Projekte:

Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch	987 T€
Neubau Ruwerstraße, Erftstadt-Gymnich	25 T€
Ausbau Halle Wikingerstraße	296 T€
Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte	172 T€
Bauvorbereitungskosten diverser Projekte	21 T€
Bauvorbereitungskosten Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling	60 T€

In 2025 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 2.175 T€ (Vorjahr: 3.955 T€) investiert werden.

Die Kosten setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Ausbau Halle Wikingerstraße	75 T€
Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling	1.000 T€
Modernisierung (Klima)	1.000 T€
Bauvorbereitungskosten	50 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	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	283,4	713,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.944,6	2.628,0
Aktivierte Eigenleistungen	-154,4	-227,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	3,1	-7,9
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	203,8	167,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,4	1,4
Korrektur infolge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages	-44,0	-162,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.237,9	3.112,9
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-66,5	-36,8
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-129,5	-1.934,5
Abnahme (Vj.: Zunahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	-1.428,7	1.773,1
Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen / Zinserträge	882,0	950,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.495,2	3.865,6

Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.495,2	3.865,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-8,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	42,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.509,2	-3.435,4
Erhaltene Zinsen	63,2	85,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.446,0	-3.316,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (inkl. Umschuldung)	1.675,0	5.395,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen (inkl. Umschuldung)	-3.868,5	-3.302,1
Auszahlungen für Dividenden	-207,3	-207,4
Einzahlungen aus Bausparguthaben	-355,9	-355,8
Gezahlte Zinsen	-945,2	-1.036,4
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	162,0	50,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.539,9	543,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.490,7	1.092,3
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.267,8	2.175,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	777,1	3.267,8

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (1.446,0 T€) und der Finanzierungstätigkeit (3.539,9 T€) wurden nicht vollständig durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (2.495,2 T€) gedeckt; darüber hinaus verminderte sich der Finanzmittelfonds.

ziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2025 gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2024 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finan-

3. Vermögenslage

Folgende Vermögenskennzahlen liegen vor:

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Langfristige Investitionen	95.042,1	92,2	96.371,9	90,2
Mittelfristige Investitionen	1.054,5	1,0	698,6	0,7
Kurzfristiges Vermögen	7.045,7	6,8	9.681,4	9,1
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	103.142,3	100,0	106.751,9	100,0

Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbesitz sowie die außerplanmäßige Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten und den Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen vermindert. Dadurch werden die Investitionen in das Sachanlagevermögen nicht sichtbar.

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

Das kurzfristige Vermögen verminderte sich im Wesentlichen infolge stichtagsbedingt niedrigerer Flüssiger Mittel sowie gesunkener Forderungen und sonstiger Vermögensgegenstände.

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital gedeckt. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 1.709,0 T€.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2025	2024		2023
	Prognose	Ist	Prognose	Ist
Umsatzerlöse	17.322 T€	16.771 T€	16.954 T€	15.222 T€
Jahresergebnis	314 T€	283 T€	378 T€	713 T€
Instandhaltungsaufwand (Fremdkosten)	3.550 T€	3.030 T€	3.300 T€	3.158 T€
Leerstandsquote	1,5 %	1,0 %	1,5 %	1,4 %
Eigenkapitalquote (langfristig)	24,5 %	24,6 %	24,3 %	23,7 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	1,1 %	1,5 %	2,8 %
Kapitaldienstdeckung	35,8 %	39,2 %	40,3 %	40,9 %

Gegenüber der Planung stellt sich das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2024 um 95 T€ schlechter dar. Dies ist im Wesentlichen auf die außerplanmäßige Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten zurückzuführen.

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 in 2022 die Ausschüttung für 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, 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 kollektiven, 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:

	2024		2023	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännischer Bereich	17,00	1,50	16,75	2,75
Technischer Bereich	20,75	6,00	19,25	6,00
Sozialmanagement	1,00	2,75	1,00	1,75

Außerdem wurden durchschnittlich 2,50 (Vorjahr: 3,00) Auszubildende beschäftigt.

In 2024 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

Angesichts des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes und der Spannungen in den internationalen Beziehungen sind Prognosen zur Entwicklung des Geschäftsverlaufs im Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Deutschland ist besonders von den Unwägbarkeiten seiner Energiewende und von demografischen Faktoren betroffen, die seine ökonomische Leistungsfähigkeit erodieren lassen. Der Einfluss dieser Entwicklungen auf die zur Unternehmenssteuerung verwendeten Kennzahlen lässt sich nicht im Einzelnen abschätzen, sodass negative Abweichungen von den prognostizierten Kennzahlen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Dessen ungeachtet erwartet die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2025 eine stabile Ertragslage. In Köln und Region dürfte sich die Wohnungsnachfrage nicht abschwächen. Deshalb rechnen wir in der Hausbewirtschaftung für 2025 mit einem weiterhin soliden Spartenergebnis.

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung werden nicht zuletzt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auf hohem Niveau verbleiben. Für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2025 haben wir ein Budget von 3.550 T€ angesetzt.

Laut Wirtschaftsplan 2025 rechnet die Geschäftsführung für das Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss der ASG von rd. 314 T€ bei Umsatzerlösen von rd. 17.322 T€. Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.774 T€ ein Cashflow von 3.610 T€ ergeben. Wir gehen davon aus, dass sich die langfristige Eigenkapitalquote in 2025 auf 24,5 % vermindert. Die Eigenkapitalrentabilität wird nach unseren Planungen 1,2 % betragen.

Für die Konzerntochter GuR, die Dienstleistungen rund um die Immobilie erbringt, unterstellen wir bei steigenden Umsätzen ein Jahresergebnis 2025

von rd. 147 T€, das im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages der ASG zufließen wird.

II. Risikobericht

1. 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 jeweiligen wirtschaftlichen, gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen sowie unter Berücksichtigung aktueller Geschäftsvorfälle von risikorelevanter Bedeutung fortlaufend aktualisiert wird.

■ Unternehmensziele und -kultur sind im Unternehmensleitbild niedergelegt. Ein Compliance-Beauftragter für die Gesellschaft ist benannt. Eine betriebliche Meldestelle ist implementiert; die Funktion wird extern wahrgenommen. Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt.

■ Der Unternehmensentwicklung trägt die Geschäftsführung durch eine adäquate Leitungs- und Teamorganisation Rechnung. Gemeinsam mit dem Geschäftsführer und seinen Assistenten beraten die beiden kaufmännischen und technischen Prokuristen auf der zweiten Führungsebene alle zentralen Angelegenheiten in der Geschäftsleitung. Die dritte Führungsebene stellen die Teamleitungen dar, denen Stellvertretungen zur Seite stehen.

■ 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.

■ 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.

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

■ In der Gesellschaft existiert eine langfristig angelegte Strategieplanung „Perspektive(n) 2035“, die vom Aufsichtsrat beschlossen wurde. Ihre Annahmen und Zielvorgaben werden turnusmäßig überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

■ 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 wurde im Geschäftsjahr 2024 von vier auf fünf erhöht. Zusätzlich wurde ein Personalausschuss gebildet, der anstehende Veränderungen auf der Leitungsebene der Gesellschaft in fünf Sitzungen beraten hat.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass es ihr die etablierten Steuerungselemente und die im Unternehmen verankerte Risikokultur jederzeit ermöglichen, frühzeitig auf 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 Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2025 nicht erkennbar. Aus Sicht der Geschäftsführung bedürfen folgende Risikofelder einer besonderen Aufmerksamkeit:

a. Dekarbonisierung und Bestandspflege

Aktuell stellt die Dekarbonisierung im Immobilienbestand die größte Herausforderung dar. Hierzu gehören die sektoralen CO₂-Einsparziele für die Immobilienwirtschaft, erhöhte Anforderungen an die Vermeidung und Entsorgung vorhandener Bauschadstoffe und die langfristige Betrachtung der eingesetzten Bau- und Wertstoffe im Sinne einer auf den „Lebenszyklus“ der Immobilien bezogenen Kreislaufwirtschaft.

Den Investitionsbedarf für die energetische Bestandsertüchtigung haben wir in 2024 ermittelt; er beläuft sich zu derzeitigen Preisen auf rd. 65 Mio. €. In früheren Jahren konnte die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit selbstbestimmt und unter sorgfältiger Abwägung von Aufwand und Ertragskraft planen. Die Vorgaben des Gesetzgebers schränken diesen Gestaltungsspielraum ein, weil Maßnahmen nicht technologieoffen formuliert sind, der planerische, technische und bürokratische Aufwand hoch ist, umfangreiche Personalkapazitäten gebunden werden und eine Abwägung der Kosten-Nutzen-Relation – nicht zuletzt auch der sozialen Kosten – in der europäischen Klimapolitik bisher kaum stattgefunden hat.

Durch die am 12.03.2024 vom EU-Parlament verabschiedete „Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden“ (EPBD) ist der Klimapfad für die Immobilienwirtschaft auf einen engen Zeitkorridor festgelegt.²⁸ Es ist daher fraglich, ob die benötigten Materialien und Kapazitäten bedarfsgerecht zur Verfügung stehen werden. Ungewiss ist zudem, ob die Maßnahmen finanzierbar und rentabel sind und nicht zu einem Mietpreisniveau führen, das breite Schichten der Bevölkerung nicht mehr tragen können. Erschwerend hinzu kommt ein Passus in § 4 Energieeffizienzgesetz, wonach der Primärenergieverbrauch Deutschlands – ungeachtet der Energiequelle – verglichen mit 2008 bis zum Jahr 2030 um mindestens 39 % auf 2.252 Terawattstunden gesenkt werden soll.

Seit 2023 haben wir unseren Gebäudebestand nach Handlungsprioritäten segmentiert. Wir treiben den Ausbau strategischer Fachkompetenz im Bereich „Energiemanagement und Nachhaltigkeit“ voran, um die komplexen regulatorischen und technologischen Anforderungen sinnvoll mit unserer Portfolio- und Investitionspolitik zu verbinden.

Rund 25 % unserer Wohnungen werden immer noch mit Gasetagenheizungen beheizt. Unsere Klimabilanz für 2023 weist einen CO₂-Ausstoß von durchschnittlich 35 kg/m² Wohnfläche jährlich aus, was einem Primärenergiebedarf von 136 kWh/m² jährlich entspricht. Die Erhöhung gegenüber den Angaben im Lagebericht 2023 (30 kg/m² Wohnfläche jährlich, entsprechend einem Primärenergiebedarf von 129,2 kWh/m²/Jahr) beruht auf dem Wechsel zu einem CSRD-konformen Bilanzrahmen.²⁹ Begleitet werden wir bei der Erarbeitung unserer Klimastrategie von AMPEERS ENERGY, einem offiziellen Kooperationspartner des „GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“.

Der größte Teil unseres Investitionspotenzials wird zukünftig durch Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Bestandsimmobilien gebunden sein. Wohnungsneubau in einer adäquaten Größenordnung ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen nur auf einem Mietpreisniveau möglich, das der Wohnungsmarkt nicht hergibt. Skaliert man diesen Effekt auf die Immobilienwirtschaft in Deutschland insgesamt, ist bei unverminderter Zuwanderung vor allem in den großstädtischen Ballungszentren mit einer sozialen Schieflage von bedeutendem Ausmaß zu rechnen.

²⁸ www.bak.de, „Ein wichtiger Schritt hin zu einer nachhaltigen Bauwende – Novelle der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) verabschiedet“ vom 12.03.2024

²⁹ Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

b. Energieversorgung

Die Versorgungssicherheit im Energiesektor ist u.a. wegen der europäischen Sanktionsmaßnahmen gegen Russland und des Umbaus der Energieversorgung in Deutschland weiterhin angespannt. Beides wirkt sich auf die Höhe der Energiekosten aus. Die Gesellschaft muss die Kosten der Wärmeerzeugung vorfinanzieren und wird hiervon liquiditätsmäßig belastet.

Die Versorgungssicherheit mit Wärme und Energie ist für die Immobilienwirtschaft auch mietrechtlich bedeutsam. Die Gesellschaft hat deshalb für 2024 im Verbund mit anderen in der **Kfz In ag** zusammengeschlossenen Immobilienunternehmen über den lokalen Energieversorger RheinEnergie Gas- und Stromtranchen erworben, um Versorgungskontingente zu sichern und durch den Großkauf günstigere Preismargen zu erzielen. Mittelfristig erwarten wir Risiken aus dem wachsenden Strombedarf zur Sicherstellung einer nicht-fossilen Wärmeversorgung. Die deutsche Energiepolitik hat das Problem einer grundlastfähigen und preisgünstigen Stromerzeugung bei wachsenden Anteilen von Solar- und Windstrom bisher nicht gelöst. Nach wie vor bleibt der Ausbau der Stromleitungen hinter den Anforderungen zurück. Zusätzlich gefährdet der anhaltende Ausbau von Überkapazitäten bei Fotovoltaik und Windkraft die Netzstabilität, sollten geringe Stromentnahme, intensive Sonneneinstrahlung und hohe Windausbeute zusammentreffen. Die Gefahr regionaler Stromabschaltungen (Brownouts) und selbst das Risiko eines Blackouts sind dann nicht mehr auszuschließen.

Bereits jetzt macht die Komplexität der dezentralen Stromerzeugung zur Sicherung der Netzstabilität immer häufigere Interventionen der Netzbetreiber erforderlich. Die erforderliche digitale Regel-, Mess- und Steuerungstechnik wird zunehmend in unseren Immobilien eingebaut. Das wirft neben der Datenschutzproblematik die Frage auf, wie diese Infrastruktur wirksam gegen Fehlfunktionen und Cyberattacken abgesichert werden kann.

c. Finanzierung

Die EZB hatte auf die inflationäre Entwicklung nach der Corona-Krise und dem Angriff Russlands auf die Ukraine zögerlich, dann aber mit kurz aufeinander folgenden Zinsschritten reagiert. Vom 14.09.2023 bis zum 05.06.2024 verblieb der Hauptrefinanzierungssatz im Euroraum bei 4,50 %, bis ihn die EZB in einem ersten Schritt am 06.06.2024 auf 4,25 % und bereits am 12.09.2024 auf 3,65 % absenkte. Es folgten vorgezogen zwei weitere Zinssenkungen am 17.10. und 12.12.2024 sowie zwei weitere Absenkungen auf nunmehr 2,65 % am 30.01. und 06.03.2025.³⁰ Bemerkenswert an dem Zinsschritt vom 12.09.2024 war die Verringerung des Abstands zwischen dem Hauptrefinanzierungssatz und der Einlagefazilität von 0,5 %-Punkten auf nur noch 0,15 %-Punkte, was die EZB seither beibehalten hat.³¹

Die leichte Entspannung bei den Zinsen für Immobilienkredite in 2024 hat nicht ausgereicht, um positive Akzente für die Bautätigkeit zu setzen. Weil die ASG im Jahr 2025 eine bedeutende Tranche von Darlehen im Umfang von rd. 6,2 Mio. € zu prolongieren hat, erwarten wir nach der langen Niedrigzinsphase³² eine höhere Zinsbelastung, die wir durch die Anpassung des derzeit hohen Tilgungsaufwandes kompensieren werden. Beibehalten werden wir unsere Risikostrategie, Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung zu prolongieren.

Den mit der KD-Bank vereinbarten Beleihungspool können wir aufgrund der beschriebenen Regularien nicht fortführen. Im Bankensektor erfolgt die Rückkehr zu einer Immobilienfinanzierung, bei der die Besicherungen jeweils einem konkreten Objekt zugeordnet sind. Die im Zuge dieser Überleitung bisher vorgenommenen Immobilienbewertungen unserer Bestände haben ausnahmslos zu höheren Beleihungswerten geführt. Wir beobachten diese Entwicklung besonders aufmerksam, weil sie den Refinanzierungsrahmen für unsere Klimastrategie entscheidend mitbeeinflusst.

³⁰ www.leitzinsen.info/eurozone.htm, Leitzinsen EZB

³¹ www.handelsblatt.com, „EZB eröffnet die zweite Phase der Zinswende“ vom 17.10.2024; www.nzz.ch, „Die EZB erhöht das Tempo bei den Zinssenkungen, eine Rezession erwarten die Währungshüter jedoch nicht“ vom 17.10.2024

³² de.statista.com, „Effektivzins für Hypothekendarlehen in Deutschland in den Jahren von 1994 bis 2018“; de.wikipedia.org, „Euro“

d. Ertragssituation

Einerseits wirkt der Nachfragedruck am Kölner Wohnungsmarkt mietpreiserhöhend; andererseits besteht die Gefahr, dass die Mieten durch politische Vorgaben, veränderte Bemessungsgrundlagen der Kommune bei Mietpreisübernahmen und die Verschlechterung der ökonomischen Situation größerer Teile der Bevölkerung unter Druck geraten könnten. Insbesondere für die Zahlungsfähigkeit unserer Mieterinnen und Mieter, die vielfach nur über unterdurchschnittliche Einkommen verfügen, ergeben sich Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung und der seit 2022 verstetigten Kerninflation. Trotz Anpassung der Vorauszahlungen haben die Mietnebenkosten aus dem Jahr 2023, die in 2024 abgerechnet wurden, unsere Mieterschaft erheblich belastet, sodass trotz Ratenzahlungsvereinbarungen unsere Mietrückstände signifikant angestiegen sind.

Speziell bei unseren Seniorenwohnungen ist eine Veränderung in der Altersstruktur zu beobachten. Neu einziehende Mieterinnen und Mieter sind im Durchschnitt deutlich älter als noch vor zwanzig Jahren, was in vergleichsweise kurzer Mietdauer und höherer Fluktuation aufgrund von Heimaufnahmen und Sterbefällen resultiert. Dies belastet unser Instandhaltungsbudget.

Die Auslastung im Architekturbereich der ASG, die bisher vor allem auf der Nachfrage aus dem kirchlichen Bereich beruhte, ist im vergangenen Geschäftsjahr zurückgegangen. Die Ertragssituation im Teilbereich „Baubetreuung“ wurde im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss beraten. Beginnend ab 2025 werden Anpassungsmaßnahmen vorgenommen. Projektentwicklung und Neubau für den eigenen Bestand lassen sich zurzeit wirtschaftlich nicht darstellen. Die vorhandenen Kapazitäten sind aber für die erfolgreiche Umsetzung unserer Klimastrategie von Bedeutung.

e. Digitalisierung und IT

Wichtig für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung und kaufmännische Rechnungslegung ist ein zertifiziertes, zukunftsfähiges und bezahlbares ERP-System. Hier ist die ASG von dem begrenzten Markt immobilienwirtschaftlicher Software abhängig. Für 2025 ist die Umstellung des bisher-

gen ERP-Systems „Wodis Sigma“, das beim Hersteller Aareon AG in einem externen Rechenzentrum betrieben wird, auf das Nachfolgeprodukt „Yuneo“ geplant.

Um mit der Digitalisierung von Unternehmensprozessen Schritt zu halten, hat die Gesellschaft ihre IT-Landschaft systematisch weiterentwickelt. Neben den branchentypischen Office-Applikationen und Spezialanwendungen für den Architekturbereich sind folgende zentrale IT-Anwendungen im 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. Der Datenaustausch mit „Wodis Sigma“ erfolgt über eine Schnittstelle.

- Für die Fakturierung und Rechnungserstellung, vor allem im Dienstleistungsbereich der Konzerntochter GuR, kommt die Software „TAIFUN“ zum Einsatz.

- Eine Verbindung zwischen den Unternehmensbereichen stellt das Dokumentenmanagementsystem „doxis4“ her, in dem die Eingangspost erfasst, verteilt und archiviert wird.

„Wodis Sigma“, „BTS“ und „TAIFUN“ erfüllen jeweils die Anforderungen für den elektronischen Rechnungsdatenaustausch.

Die IT- und Serverlandschaft von ASG und GuR wird von einem qualifizierten IT-Dienstleister betreut. Der gesellschaftseigene IT-Service übernimmt die Schnittstellenfunktion zum externen Support. Den Anforderungen entsprechend werden wir zum 01.04.2025 den Dienstleistungsbereich „IT-Services / Digitalisierung / Cybersicherheit“ erweitern. Dadurch sind Systemstabilität, System-sicherheit und Systemverfügbarkeit im größtmöglichen Umfang gewährleistet. In 2024 haben wir an den IT-Arbeitsplätzen eine Token-basierte Zweifaktor-Authentifizierung eingeführt. Außerdem werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch ein webbasiertes E-Learning für Cyber-s Risiken sensibilisiert.

f. Personalsituation

Dem Risiko eines Fachkräftemangels wirken die ASG und ihre Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (GuR) jeweils durch eigene Ausbildungstätigkeit und zielgerichtete Personalakquise entgegen.

Der Aufsichtsrat hat mit Blick auf die von 2025 bis 2027 anstehenden Nachfolgeregelungen auf allen Leitungsebenen des Unternehmens in 2024 einen Personalausschuss gebildet, der sich in fünf Sitzungen mit den erforderlichen Neubesetzungen befasst hat. Für die Veränderung auf der zweiten Führungsebene ab dem 01.04.2025 – Renteneintritt des bisherigen Kaufmännischen Leiters und Prokuristen – konnte eine qualifizierte Nachfolgeregelung aus dem eigenen Personalbestand getroffen werden, was für die erfolgreiche Nachwuchsförderung der ASG spricht.

III. Chancen der künftigen Entwicklung

Als 100%ige Tochter der Evangelischen Kirche in Köln und Region nimmt die ASG an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil. Die Gesellschaft wägt bei der Erfüllung ihres Auftrags wirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte sorgfältig ab.

1. Bestandsbewirtschaftung

■ Im Berichtszeitraum bestand am Regionalmarkt Köln wie in den Vorjahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Mit Leerständen in nennenswertem Umfang ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

Erstmals hatten die Nettokaltmieten im ASG-Konzern in 2023 die Marke von 10 Mio. € jährlich deutlich übersprungen. In 2024 lagen sie knapp über 11 Mio. €. Der Wegfall von Preisbindungen – beschleunigt durch vorzeitige Mittelablösungen während der Niedrigzinsphase – hat Spielräume für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragssituation eröffnet. Für 2025 rechnen wir deshalb unter Berücksichtigung vorhandener Mieterhöhungsreserven im Bestand

und marktdäquater Mietanpassungen bei der Neuvermietung mit einem Zuwachs der Mieteinnahmen auf deutlich über 11 Mio. € jährlich.

Die ASG engagiert sich entsprechend ihrem gesellschaftsvertraglichen Auftrag weiterhin nachdrücklich für die soziale Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen, deren Zugang zum Wohnungsmarkt eingeschränkt ist. Zwar ist der unternehmerische Handlungsspielraum aufgrund der zunehmenden Einengung durch legislative und bürokratische Vorgaben schwieriger geworden. Dennoch hat die Gesellschaft in enger Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk und der Diakonie Michaelshoven eine Reihe von Wohnprojekten für Menschen mit Betreuungs-, Hilfe- oder Förderbedarf realisiert und berücksichtigt bei der Wohnungsvergabe auch wohnungslose oder geflüchtete Menschen. In 2024 entfielen darauf 21,5 % unserer Neuvermietungen.

■ Unser Seniorenwohnungsbereich mit der Betreuung durch unser Sozialmanagement stellt ein Angebot dar, für das angesichts des demografischen Wandels eine steigende Nachfrage besteht. Im Geschäftsjahr 2024 waren noch 38,5 % unserer Wohnungen preisgebunden. Ihr Anteil wird mit Bindungsausläufen zum 31.12.2024, 31.12.2025 und 31.12.2027 stark zurückgehen. Die aus der Bindung fallenden Seniorenwohnungen vermieten wir mit Rücksicht auf die gewachsenen Sozialstrukturen weiterhin an ältere Menschen. Auch prüfen wir für den Standort Köln den Verkauf von Sozialbindungen an die Kommune. Eine erfolgreiche Umsetzung des Modells könnte die Mietbelastung für die Mietparteien reduzieren und gleichzeitig Liquidität für die Umsetzung unserer Klimastrategie sichern.

■ In der Mietwohnungsverwaltung für Dritte betreuen wir Immobilien von Kirchengemeinden, privaten Eigentümern und Investoren. Der Geschäftsbereich ist schnittstellenarm in den Organisationsstrukturen für die Verwaltung unseres eigenen Immobilienportfolios abgebildet. Mit der Akquise weiterer Bestände in 2024 und einer Optimierung der Größenstruktur haben wir in der Fremdverwaltung eine ausgewogene Risikostreuung erreicht.

■ Für die Architektursparte erwartet die Geschäftsführung Synergieeffekte aus der Neufokussierung auf die Umsetzung der Klimastrategie von ASG und GuR und die klimabezogenen Planungs- und Beratungsleistungen für die Evangelische Kirche in Köln und Region. Dass die ASG diese Leistungen nicht extern einkaufen muss, ist ein nicht zu unterschätzender Vorteil. Von den Kirchengemeinden erwarten wir eine wiederbelebte Nachfrage im Zusammenhang mit der von der Landeskirche angestrebten Klimaneutralität bis 2035 und gehen insoweit davon aus, dass wir den in 2023 und 2024 beobachteten Nachfragerückgang erfolgreich kompensieren und die Erträge des Leistungsbereichs konsolidieren können.

■ Unsere Konzerntochter GuR entwickeln wir konsequent weiter. Neben dem 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 weiter zu erwartenden Nachfrage gerade nach hochwertigem Wohnraum exzellente Entwicklungsperspektiven mit einem breiten Spektrum immobilienwirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Gleichzeitig ist die GuR unser Serviceunternehmen „Rund um die Immobilie“ vor allem für die ASG und die Evangelische Kirche in Köln und Region mit den vier Dienstleistungsbereichen:

- ▶ Garten- und Baumpflegeservice einschließlich Baumprüfungen,
- ▶ Hausmeisterservice inklusive Winterdienst und Drohnenbefliegungen,
- ▶ Handwerkerservice und
- ▶ Reinigungsservice.

IV. Zusammenfassende Einschätzung von Chancen und Risiken

Für die Geschäftstätigkeit des ASG-Konzerns in 2025 erwarten wir auf Basis der uns zur Verfügung stehenden, mit kaufmännischer Sorgfalt gewichteten Erkenntnisse und daraus abgeleiteten Maßnahmen trotz schwieriger wirtschaftlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen weiterhin eine stabile Entwicklung. Diese Aussage bezieht sich auf die im Rahmen der Unternehmensplanung erkennbaren und einer Bewertung zugänglichen Faktoren. Keine verlässliche Aussage ist möglich zu den Folgen eines infrastrukturellen Versagens etwa der Stromversorgung in Deutschland oder anderer katastrophaler Großereignisse.

ASG und GuR stellen im Rahmen ihrer organisatorischen und umsatzsteuerlichen Organschaft einen qualifizierten Service für den gemeinsamen Immobilienbestand sicher, auch unabhängig von externen Anbietern. Dabei profitieren Mutter- und Tochtergesellschaft von den Synergieeffekten in der gemeinsamen Konzernstruktur und sind deshalb aus Sicht der Geschäftsführung aufgrund der Kombination von fachbezogenem Sachverstand, ökonomischer Kompetenz und einer leistungsfähigen IT-Landschaft gut für die Zukunft gerüstet.

D. Risikobericht- erstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft ist bestrebt, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Eine langfristige Anlage von Geldmitteln erfolgt derzeit nicht. Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Fremdwährungskredite bestehen nicht.

Der Sicherheitenpool mit der evangelischen KD-Bank „Bank für Kirche und Diakonie eG“ wird nicht fortgeführt. Mit der KD-Bank und der Sparkasse KölnBonn sowie anderen Geldinstituten besteht ein Finanzierungs- und Kreditrahmen, der bedarfsgerechte Dispositionsmöglichkeiten für die Geschäfts- und Investitionstätigkeit der Gesellschaft jederzeit gewährleistet.

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, 31. März 2025

Guido Stephan
Geschäftsführer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V S E I T E

Geschäftsjahr

Vorjahr

€

€

€

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

9.407,04

36.596,94

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Wohnbauten

80.307.475,21

81.382.537,64

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

8.123.938,93

8.166.741,36

Grundstücke ohne Bauten

333.818,87

333.818,87

Bauten auf fremden Grundstücken

4,00

4,00

Technische Anlagen und Maschinen

121.079,79

151.756,71

Andere Anlagen, Betriebs-

und Geschäftsausstattung

472.807,00

487.719,86

Bauvorbereitungskosten

458.763,78

89.817.887,58

549.161,90

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

4.071.565,91

4.071.565,91

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

1.140.605,06

1.189.419,64

Andere Finanzanlagen

2.600,00

5.214.770,97

2.600,00

Anlagevermögen insgesamt

95.042.065,59

96.371.922,83

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

4.988.136,82

4.965.463,91

Andere Vorräte

21.930,20

5.109.295,35

64.105,84

Forderungen und
sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

113.936,01

22.261,36

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

336.654,76

295.825,36

Forderungen aus anderen

Lieferungen und Leistungen

9.312,17

313,39

Forderungen gegen

verbundene Unternehmen

512.110,44

360.982,36

Sonstige Vermögensgegenstände

234.957,92

1.206.971,30

639.163,87

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Bundesbankguthaben,

Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

777.118,26

3.267.822,71

Bausparguthaben

955.260,30

1.732.378,56

599.378,37

Umlaufvermögen insgesamt

8.048.645,21

10.314.545,50

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

5.105,63

6.528,00

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

46.452,77

51.558,40

58.915,12

Bilanzsumme

103.142.269,20

106.751.911,45

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

2.120.727,74

2.092.392,40

Bauerneuerungsrücklage

141.675,34

0,00

Andere Gewinnrücklagen

12.389.189,45

14.651.592,53

11.954.523,45

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag

207.000,00

207.000,00

Jahresüberschuss

283.350,68

713.359,55

Einstellungen in Rücklagen

-170.010,68

320.340,00

-71.336,55

Eigenkapital insgesamt

25.339.782,53

25.263.788,85

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

94.165,00

91.135,00

Sonstige Rückstellungen

392.330,00

486.495,00

458.843,69

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten

63.662.022,13

65.843.789,66

Verbindlichkeiten gegenüber

anderen Kreditgebern

7.314.879,17

7.319.024,01

Erhaltene Anzahlungen

4.878.672,92

4.657.245,96

Verbindlichkeiten aus Lieferungen

und Leistungen

a) Verbindlichkeiten aus Vermietung

351.987,59

358.864,06

b) Verbindlichkeiten aus anderen

Lieferungen und Leistungen

462.841,70

2.098.516,13

Sonstige Verbindlichkeiten

152.228,08

76.822.631,59

162.174,11

davon aus Steuern: 91.405,21 €;

Vorjahr: 92.424,09 €

davon im Rahmen der sozialen

Sicherheit: 6.456,44 €; Vorjahr: 9.869,13 €

Rechnungsabgrenzungsposten

493.360,08

498.529,98

Bilanzsumme

103.142.269,20

106.751.911,45

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.493.215,32		13.968.248,39
b) aus Betreuungstätigkeit	1.167.240,74		1.153.125,43
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.767,88	16.771.223,94	100.355,79
Erhöhung des Bestands			
an unfertigen Leistungen		22.672,91	1.200.951,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		154.357,77	227.382,24
Sonstige betriebliche Erträge		617.134,20	727.641,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.854.525,33		8.049.906,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.220,90		0,00
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	1.815,64		2.118,10
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.848,49	7.882.410,36	5.259,40
Rohergebnis		9.682.978,46	9.320.421,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.116.099,95		2.868.706,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	841.403,25	3.957.503,20	785.437,66
davon für Altersversorgung: 231.630,27 €; Vorjahr: 206.712,92 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.944.637,84	2.628.032,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.336.845,47	1.219.258,16
Erträge aus Gewinnabführung	44.014,07		161.953,77
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.007,34		20.723,92
davon aus verbundenen Unternehmen: 19.903,34 €; Vorjahr: 20.619,92 €			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.205,93	107.227,34	64.789,58
davon aus verbundenen Unternehmen: 25.935,93 €; Vorjahr: 6.517,33 €			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		948.284,94	1.039.493,52
davon aus Aufzinsung: 1.724,00 €; Vorjahr: 1.711,00 €			
Ergebnis nach Steuern		602.934,35	1.026.960,30
Sonstige Steuern		319.583,67	313.600,75
Jahresüberschuss		283.350,68	713.359,55
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		207.000,00	207.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		170.010,68	71.336,55
Bilanzgewinn		320.340,00	849.023,00

Anhang 2024 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 (JAbschlWUV) in der Fassung vom 14.06.2023, 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 2024 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 2024 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 250,00 € 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 2024 bei einem Projekt Abgänge für „vergebliche Bauvorbereitungskosten“ gezeigt. In Höhe von 172 T€ (Vorjahr: 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 2024 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Im Geschäftsjahr 2024 hat die Tochtergesellschaft einen Gewinn in Höhe von rd. 44 T€ (Vorjahr: 162 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 Pellet-Bestandes erfolgt nach der Fifo-Methode. Der Vorrat für 17 Gasthermen

wurde 2023 unter Zugrundelegung des tatsächlichen Rechnungsbetrages ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden von diesen Gasthermen 12 Stück verbaut. Demnach sind nun noch 5 Gasthermen 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 2024 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines

Kapitalisierungszinsfußes von 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %) 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 1,96 % (Vorjahr: 1,74 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2024 insgesamt 94.038,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf -127,00 €.

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				
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2024
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	273.201,08	0,00	2.704,14	0,00	270.496,94
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.231.698,69	1.181.742,05	0,00	0,00	130.413.440,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.560.751,62	297.758,25	0,00	0,00	11.858.509,87
Grundstücke ohne Bauten	333.818,87	0,00	0,00	0,00	333.818,87
Bauten auf fremden Grundstücken	120.220,43	0,00	0,00	0,00	120.220,43
Technische Anlagen und Maschinen	689.750,39	0,00	0,00	0,00	689.750,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.285.632,13	102.987,82	32.248,92	0,00	1.356.371,03
Bauvorbereitungskosten	549.161,90	81.115,06	171.513,18	0,00	458.763,78
	143.771.034,03	1.663.603,18	203.762,10	0,00	145.230.875,11
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.189.419,64	0,00	48.814,58	0,00	1.140.605,06
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
	5.263.585,55	0,00	48.814,58	0,00	5.214.770,97
Anlagevermögen insgesamt	149.307.820,66	1.663.603,18	255.280,82	0,00	150.716.143,02

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2024	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
€	€	€	€	€	€
236.604,14	27.187,90	2.702,14	261.089,90	9.407,04	36.596,94
47.849.161,05	2.256.804,48	0,00	50.105.965,53	80.307.475,21	81.382.537,64
3.394.010,26	340.560,68	0,00	3.734.570,94	8.123.938,93	8.166.741,36
0,00	0,00	0,00	0,00	333.818,87	333.818,87
120.216,43	0,00	0,00	120.216,43	4,00	4,00
537.993,68	30.676,92	0,00	568.670,60	121.079,79	151.756,71
797.912,27	117.894,68	32.242,92	883.564,03	472.807,00	487.719,86
0,00	171.513,18	171.513,18	0,00	458.763,78	549.161,90
52.699.293,69	2.917.449,94	203.756,10	55.412.987,53	89.817.887,58	91.071.740,34
0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
0,00	0,00	0,00	0,00	1.140.605,06	1.189.419,64
0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.214.770,97	5.263.585,55
52.935.897,83	2.944.637,84	206.458,24	55.674.077,43	95.042.065,59	96.371.922,83

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.659.756,50 € (Vorjahr: 4.707.477,16 €) an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

	2024 €	2023 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling)	369.816,03	124.952,62
Gewinnabführung	44.014,07	161.953,77
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.280,34	74.075,97
	512.110,44	360.982,36

4. Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	davon an Gesellschafter
(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	113.936,01 (22.261,36)	11.230,50 (4.322,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	336.654,76 (295.825,36)	0,00 (0,00)	174.014,55 (81.683,99)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.312,17 (313,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	512.110,44 (360.982,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	234.957,92 (639.163,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.206.971,30 (1.318.546,34)	11.230,50 (4.322,00)	174.014,55 (81.683,99)

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 Bilanz- gewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	2.092.392,40	0,00	28.335,34	2.120.727,74
Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	141.675,34	141.675,34
Andere Gewinnrücklagen	11.954.523,45	434.666,00	0,00	12.389.189,45
	14.046.915,85	434.666,00	170.010,68	14.651.592,53

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	67 T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	89 T€
Rückstellung für noch zu erbringende Betriebs- und Heizkosten	93 T€
Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlussarbeiten und Betriebskostenabrechnung)	75 T€
Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung	53 T€
Sonstige Rückstellung	15 T€

9. Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

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

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

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Insgesamt (Vorjahr) 31.12.2024 €	Restlaufzeit				gesichert		davon gegenüber Gesellschaftern €
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(65.843.789,66) 63.662.022,13	(3.306.081,67) 3.319.161,60	(62.537.707,99) 60.342.860,53	(13.240.274,93) 12.896.372,99	(49.297.433,06) 47.446.487,54	(65.843.774,85) 63.662.022,13	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(7.319.024,01) 7.314.879,17	(4.144,84) 4.147,71	(7.314.879,17) 7.310.731,46	(16.608,09) 1.416.619,60	(7.298.271,08) 5.894.111,86	(319.024,01) 314.879,17	GPR	(7.000.000,00) 7.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	(4.657.245,96) 4.878.672,92	(4.657.245,96) 4.878.672,92	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(133.392,44) 179.241,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(358.864,06) 351.987,59	(358.864,06) 351.987,59	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
a) aus Vermietung								
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	(2.098.516,13) 462.841,70	(2.098.516,13) 462.841,70	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(412,40) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(162.174,11) 152.228,08	(162.174,11) 152.228,08	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(80.439.613,93) 76.822.631,59	(10.587.026,77) 9.169.039,60	(69.852.587,16) 67.653.591,99	(13.256.883,02) 14.312.992,59	(56.595.704,14) 53.340.599,40	(66.162.798,86) 63.976.901,30		(7.133.804,84) 7.179.241,59

*) 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 2024 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 2024 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 1.754 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

- a) Für 41 (Vorjahr: 40) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 4.022 T€ (Vorjahr: 3.730 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 1.100 T€ (Vorjahr: 1.000 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 274 T€.

Ferner existieren finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaurechten von jährlich 147 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	17,00 (16,75)	1,50 (2,75)
Technische Mitarbeiter	20,75 (19,25)	6,00 (6,00)
Sozialmanagement	1,00 (1,00)	2,75 (1,75)
	38,75 (37,00)	10,25 (10,50)

Außerdem wurden durchschnittlich 2,50 (Vorjahr: 3,00) Auszubildende beschäftigt. In 2024 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 12.293,00 € gezahlt.

7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 94.165,00 € 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 2024 insgesamt rund 3.112 T€. Zusätzlich wird ein Stärkungsbetrag in Höhe von 20 T€ erhoben.

9. Haftungsverhältnisse

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

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 283.350,68 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (28.335,34 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Weiterhin wurden nach § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages und dem Beschluss des Aufsichtsrates bei der Aufstellung des Jahresabschlusses der Bauerneuerungsrücklage 50 % des Jahresüberschusses (141.675,34 €) zugeführt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 207.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 320.340,00 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende von 207.357,00 € auszuschütten und den Restbetrag von 112.983,00 € in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

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
bis 05.02.2025

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, 31. März 2025

Guido Stephan
Geschäftsführer

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Unternehmensdaten 2024

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
bis 05.02.2025

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

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2024 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 die Bautätigkeit, die Projektentwicklungen, Verkäufe von Immobilien, Ankäufe von Liegenschaften für weitere Projekte und die Klimastrategie 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 fünf 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“, eine Schulung des Aufsichtsrates durch den Wirtschaftsprüfer der Bavaria Treu AG und drei Sitzungen des Prüfungsausschusses, jeweils unter Beteiligung der Geschäftsleitung, statt. Der vom Aufsichtsrat eingesetzte Personalausschuss hat in vier Sitzungen Personalangelegenheiten beraten, insbesondere die Neubesetzung der Kaufmännischen Leitung in 2025.

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

- ▶ Verabschiedung des Jahresabschlusses 2023
- ▶ Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne
- ▶ Beurteilung des Risikomanagementsystems
- ▶ Personalentwicklung
- ▶ Projektentwicklungen
- ▶ Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Klimastrategie
- ▶ Einführung einer Bauerneuerungsrücklage
- ▶ Ankäufe und Verkäufe von Immobilien

Die Gesellschaft hat sich in 2024 unter schwierigen Rahmenbedingungen behauptet. Durch Neubaulprojekte und Sanierungsmaßnahmen in den 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 Gesellschaftsvertrages und die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung beachtet und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt worden sind.

Am 04.07.2024 hat die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2023 festgestellt, den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst und dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2024 ist durch die Bavaria Treu AG, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert worden.

Der Prüfbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 08.05.2025 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Wirtschaftsprüfer und in der Aufsichtsratssitzung am 05.06.2025 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 05.06.2025 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2024 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 2024 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Köln, 5. Juni 2025

Dr. Alfred Paulick
Aufsichtsratsvorsitzender

Wirtschaftliche Kennzahlen

		2024	2023	2022	2021	2020
Mietwohnungen	Anzahl	1.754	1.757	1.723	1.725	1.724
Gewerbeeinheiten	Anzahl	19	19	17	17	17
Sonstige Einheiten	Anzahl	40	40	40	40	12
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	403	403	391	391	391
Wohnfläche	m ²	104.465	104.452	101.878	101.986	101.751
Nutzfläche	m ²	7.322	7.322	7.034	7.034	7.034
Wohn- und Nutzfläche	m ²	111.787	111.774	108.913	109.020	108.785
Sollmieten insgesamt*	T€	10.802	10.384	9.842	9.606	9.426
durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	8,15	7,85	7,62	7,43	7,22
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	137	149	123	111	135
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,0	1,4	1,0	1,2	0,9
Instandhaltungskosten	T€	3.295	3.277	2.976	2.902	2.508
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.257	2.599	2.717	2.474	2.482
Verwaltungskosten je Einheit	€/NE	876	838	754	735	701
Bilanzsumme	T€	103.142	106.752	102.425	98.459	98.939
Umsatzerlöse	T€	16.771	15.222	14.811	14.371	13.876
Cashflow	T€	3.238	3.113	3.326	3.088	2.669
Jahresergebnis	T€	283	713	603	578	900
Sachanlagevermögen	T€	89.818	91.072	90.050	87.841	87.621
Investitionen in Sachanlagen	T€	1.654	3.663	4.932	2.694	3.361
Eigenkapital	T€	25.340	25.264	24.758	24.569	23.991
Eigenkapitalquote	%	24,6	23,7	24,1	25,0	24,2
Langfristiges Fremdkapital	T€	71.411	73.612	71.545	68.264	68.328
Langfristige Fremdkapitalquote	%	69,2	68,9	69,9	69,3	69,1
Planmäßige Tilgungen	T€	3.302	3.302	3.396	3.269	2.925
Zinsaufwendungen	T€	948	1.039	1.127	1.039	1.084
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,2	1,6	1,7	1,6	2,0
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	1,1	2,8	2,4	2,4	3,7

* 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 2024

	Geschäftsjahr 2024 T€		Geschäftsjahr 2023 T€	
Entstehung der Einnahmen				
durch die Vermietung	15.493	87,7 %	13.968	79,2 %
übrige Erträge	2.179	12,3 %	3.658	20,8 %
	17.672	100,0 %	17.626	100,0 %
Verwendung der Einnahmen				
für die Mieterinnen und Mieter				
– Betriebskosten	4.636	26,2 %	4.720	26,8 %
– Instandhaltungskosten	3.030	17,1 %	3.156	17,9 %
	7.666	43,3 %	7.876	44,7 %
für die Darlehensgeber				
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	948	5,4 %	1.039	5,9 %
für die Mitarbeitenden				
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung	3.958	22,4 %	3.654	20,7 %
für die öffentliche Hand				
– Steuern	320	1,8 %	314	1,8 %
für das Unternehmen				
– Abschreibungen	2.945	16,7 %	2.628	14,9 %
– übrige Aufwendungen	1.552	8,8 %	1.402	7,9 %
– Eigenkapital	76	0,4 %	506	2,9 %
	4.573	25,9 %	4.536	25,7 %
für die Gesellschafter				
– Dividende	207	1,2 %	207	1,2 %
	17.672	100,0 %	17.626	100,0 %

Bestand an Mietwohnungen nach

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,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	6
	■ Grimlinghauser Weg 19-21		
	■ Bolligstr. 21-27	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	4
	■ Kreuzblumenweg 5-7	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	16
	■ Lebensbaumweg 45,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14
	■ Oleanderweg 2a-2g		
	□ St.-Tönnis-Str. 15, Fronhof	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	44
	■ Zum Dammfelde 35	Ichthys	23
	Ruwerstr. 4,	Lechenich	9
	Ritter-Arnold-Str. 2,		
	■ Moselstr. 26	Köln-Pesch	21
	Martin-Luther-Str. 10-14		
	■ Drosselweg 23a + 23b, c, d	Pulheim	14
	An der Ronne 1-9	Weiden/Lövenich	21
	Gertrudisstr. 60-62,	Weiden/Lövenich	24
	Am Rapohl 25-27		
			<u>820</u>
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,	Köln-Lindenthal	29
	■ Herbert-Lewin-Str. 4		
	Amsterdamer Str. 103-113	Köln Niehl-Riehl	48
	Stammheimer Str. 22	Köln Niehl-Riehl	3
			<u>129</u>

- Seniorenwohnung mit Belegungsbindung
- Seniorenwohnung ohne Belegungsbindung
- Mietwohnung mit Belegungsbindung
- Soziale Wohnformen

Stand am 31.12.2024

Kirchenkreisen

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	1
	■ ■ 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
	■ Schwetzingen 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
			<u>614</u>
Köln - Süd	■ Andreaskirchplatz 2-16,		18
	■ ■ Hauptstr. 11	Brühl	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
			<u>191</u>

1.754