

Bestand an Mietwohnungen in Köln und Region



Stand am 31.12.2025

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 2025



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Geschäftsbericht 2025

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

„Wasser ist Leben“ – Brunnen im historischen
Innenhof der ehemaligen Kartause auf dem
Gelände des EKV

Fotos: Stefan Noll; Kolja Nachtkamp;

Hans u. Richard Zündorf (Hans Encke)

Redaktion: Michael Manthey, Daniel Schmitz

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

Auflage: 550 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 2025	
Lagebericht	22
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang	45
4. Unternehmensdaten 2025	
Gesellschafter und Aufsichtsrat der ASG	56
Bericht des Aufsichtsrates	57
Unternehmenskennzahlen	58
Mitarbeiterkennzahlen	60
Bestand an Mietwohnungen nach Kirchenkreisen	61
Übersichtskarte	63

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

selten ist mir ein Grußwort so schwergefallen wie in diesem Jahr. Die ASG wird in diesem Jahr 75 Jahre alt. Das ist ein Grund zu großer Freude. Aber wir haben auch im Januar ein Aufsichtsratsmitglied nach kurzer, schwerer Krankheit verloren. Das macht uns traurig.

Frau Kristine Fey-Petersen hatte die Geschicke der ASG seit über einem Vierteljahrhundert begleitet. Sie war eine genaue Beobachterin, eine gute Ratgeberin, und ihr lag gerade das am Herzen, was den Auftrag unseres Unternehmens seit seiner Gründung ausmacht – soziale Verantwortung für die Menschen, die bei uns wohnen, soziale Verantwortung aber auch für unsere vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Frau Fey-Petersen setzte sich engagiert für die betriebliche und außerbetriebliche Fort- und Weiterbildung ein, und es war ihr wichtig, dass auch Frauen in Führungspositionen aufsteigen.

In dem diesjährigen Geschäfts- und Sozialbericht stehen die Menschen im Vordergrund, die bei der ASG und ihrer Tochtergesellschaft Grube & Räther für das Gemeinwohl arbeiten. Unser Gründungsvater Hans Encke, der erste Superintendent Kölns nach dem Krieg, würde sich gewiss mit uns darüber freuen, wie gut das von ihm gesetzte Samenkorn gediehen ist. Ganz nebenbei zeigen die fünf Interviews, die wir für diesen Geschäftsbericht und unseren Sozialbericht geführt haben, das Engagement unserer Führungskräfte, ihre berufliche Qualifikation, ihr Verantwortungsbewusstsein und ihren Willen, die Zukunft positiv zu gestalten. Auch wird deutlich: Frauen haben bei uns wichtige Führungspositionen erreicht.

Allerdings fehlt in diesem Geschäftsbericht etwas ganz Wichtiges, und das sind Fotos von neugebauten Häusern. Es gibt keine, die wir zeigen könnten, und damit sind wir nicht allein: Die ganze Immobilienbranche klagt darüber, dass sie bauen will und es nicht kann.

Erinnern Sie sich noch an diese Worte? „Ich komme gerade aus Asien zurück. In vielen Ländern dort herrscht eine unglaubliche Dynamik. Was sehe ich dagegen in Deutschland? Hier herrscht ganz überwiegend Mutlosigkeit. Ein Gefühl der Lähmung liegt

über unserer Gesellschaft. Der Verlust wirtschaftlicher Dynamik, die Erstarrung der Gesellschaft, eine unglaubliche mentale Depression – das sind die Stichworte der Krise. Um deutsche Regulierungswut kennenzulernen, reicht schon der Versuch, ein simples Einfamilienhaus zu bauen. Wie weit sind wir gekommen, wenn derjenige als clever gilt, der das soziale Netz am besten für sich auszunutzen weiß, der Steuern am geschicktesten hinterzieht oder der Subventionen am intelligentesten abzockt? Wäre es nicht ein Ziel, eine Gesellschaft der Selbständigkeit anzustreben, in der der Einzelne mehr Verantwortung für sich und andere trägt, und in der er das nicht als Last, sondern als Chance begreift? Wäre es nicht ein Ziel, eine Gesellschaft der Solidarität anzustreben – nicht im Sinne der Maximierung von Sozialtransfers, sondern im Vertrauen auf das verantwortliche Handeln jedes Einzelnen für sich selbst und die Gemeinschaft?“

Was ich hier zitiert habe, sind Ausschnitte aus der historischen Rede, die Bundespräsident Roman Herzog am 26. April 1997 im Berliner Hotel Adlon gehalten hat. Die Punkte, die er im Einzelnen ansprach, lesen sich wie eine Beschreibung unserer Gegenwart – Lohnnebenkosten, Arbeitslosigkeit bei den Niedriglohngruppen, Subventionen, öffentliche Verwaltung, Deregulierung, Krankenversicherung, Steuerreform, Renten, Bildung. Sein Fazit lautete damals: „Durch Deutschland muss ein Ruck gehen.“

Seither sind fast 30 Jahre vergangen. Ein Teil der Probleme wurde kurz nach Herzogs Rede angegangen und bescherte Deutschland eine Phase des Wiederaufschwungs. Diese Maßnahmen waren unpopulär, aber erfolgreich. Jetzt ist die Gefahr groß, dass wir in die alte Erstarrung zurückfallen. Die Wirtschaftsdaten sprechen eine klare Sprache. Trotzdem bleibe ich optimistisch: Warum soll es uns nicht gelingen, Tatkraft und Gründergeist im Sinne der sozialen Marktwirtschaft wieder zu entfesseln? Überzeugen Sie sich selbst – die junge Generation in unserem Unternehmen ist dazu bereit.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr Guido Stephan



Die ASG – das Immobilienunternehmen in Köln und Region

Wohnungsbau als gesellschaftliche Verpflichtung

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH (ASG) gehört als einziges Wohnungsunternehmen in Deutschland zu 100 % ihrer Gesellschaftsanteile der Evangelischen Kirche. Als sie vor 75 Jahren 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“. 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.

Aus Tradition liegt der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf der Vermietung an Menschen ab 60 Jahren sowie Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt.

2001



men der Evangelischen Kirche

Evangelisch handeln in sozialer Verantwortung

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,
- ▶ Projektbetreuung und -entwicklung, Bauherrenvertretung und Projektsteuerung für Kirchengemeinden, den EKV und andere Körperschaften oder Unternehmen der Evangelischen Kirche in Köln sowie
- ▶ die Erstellung von Wertgutachten und
- ▶ die Denkmalpflege im kirchlichen Bereich.

Neu hinzu kommt die Energetische Gebäudebetrachtung für die Kirchengemeinden und den EKV.

In 2025 verwaltete die ASG neben dem eigenen Wohnungsbestand rund 1.150 Wohnungen von Dritteigentümern. Fast ein Viertel dieser Wohnungen gehörte Evangelischen Kirchengemeinden oder anderen Eigentümern unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region.

In unserer Architekturabteilung wurden im gleichen Zeitraum über 80 Projektmaßnahmen und Beratungsaufträge für Evangelische Kirchengemeinden und den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region bearbeitet.

Für Mensch und Schöpfung

Gottvertrauen, Zuversicht und die Verantwortung für Mensch und Schöpfung sind seit unseren Anfängen die Grundlagen unserer Tätigkeit. Wir versuchen, bei allen 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 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben um eine Roadmap zur Klimaneutralität ergänzt.



Wohnen

Seit dem 01.04.2025 sind Daniel Keller und Tamara Kutscher das neue Führungsteam der Immobilienwirtschaft bei der ASG. Daniel Keller ist Kaufmännischer Leiter, Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung. Tamara Kutscher steht ihm als Teamleiterin zur Seite.

Welche Bedeutung hat die Bewirtschaftungstätigkeit aus eurer Sicht?

DK: Neben der klassischen Mietverwaltung bekommt der Bereich eine immer größere wirtschaftliche Bedeutung durch das steigende Volumen der abzurechnenden Nebenkosten. Das betrifft vor allem die Kosten für Energie, aber auch andere Positionen wie Müllentsorgung, Grundsteuer und Versicherungen. Die Abrechnungsmodalitäten werden auch zunehmend komplexer, sodass der Bearbeitungsaufwand weiter anwächst.

Wir erstellen jedes Jahr eine Sozialbilanz, darin wird der Anteil der Bewirtschaftungstätigkeit mit rund 85 % ausgewiesen.

DK: Darin sind natürlich die Mieten enthalten. Die Turbulenzen am Energiemarkt wirken sich zusätzlich aus – zuerst der Krieg in der Ukraine, jetzt der Krieg mit dem Iran. In unserer Bilanz haben wir für 2025 fast 5,2 Millionen Euro an

erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen, das sind rund 300.000 Euro mehr als im Vorjahr. Dabei war das letzte Jahr von der Kostenentwicklung her eher eine Beruhigungsphase. Die ASG hat mit anderen Unternehmen aus der **kin ag** Gas-tranchen eingekauft und das glücklicherweise vor dem Ausbruch des Irankrieges. So konnten wir für unsere Mieterinnen und Mieter relativ günstige Preise sichern.

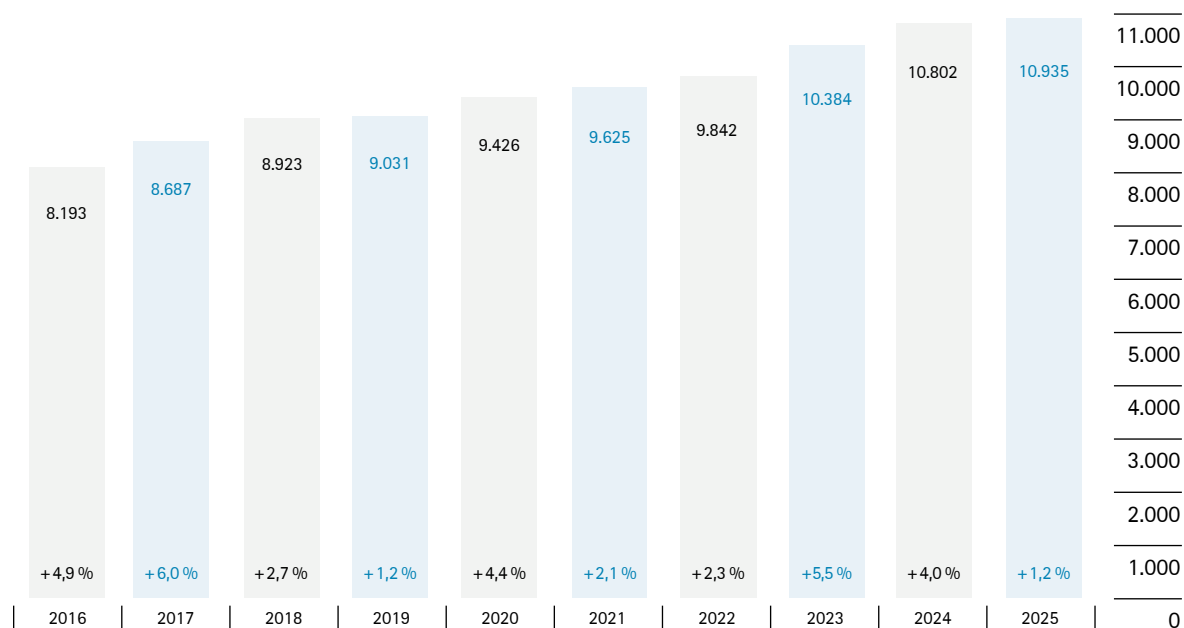
Ihr habt erwähnt, dass die Betriebskostenabrechnung immer komplexer wird?

DK: Das hängt unter anderem damit zusammen, dass in unseren Neubauten, aber auch in den Bestandsobjekten, nach und nach eine komplexere Technik Einzug hält, zum Beispiel Wärmepumpen. Im Einfamilienhausbereich funktioniert diese Technik gut, ihre Umsetzung bei größeren Objekten ist aber immer noch eine Herausforderung. Ähnliche Probleme wie bei den Hybridanlagen kennen wir von Solarthermieranlagen. Das Zusammenspiel mit konventionellen Heizungen funktioniert in der Theorie, aber es gibt komplexe Regelkreisläufe in der Praxis, die noch nicht richtig beherrscht sind. Die Beheizung bei einer Wärmepumpe erfolgt über eine Fußbodenheizung, die relativ träge reagiert, und für manche Bewohner entsprechen die maximal vorgesehenen Temperaturen dann nicht ihrem erwünschten Raumgefühl. Wirklich ausgereift ist die vorgeschriebene Technik noch nicht, und sie bleibt in der Praxis bisher hinter den versprochenen Effizienzzielen zurück.

Bestandsübersicht

	ASG	GuR	Gesamt
freifinanzierte Wohnungen	920	21	941
freifinanzierte Seniorenwohnungen	184	0	184
öffentlich geförderte Wohnungen	126	7	133
öffentlich geförderte Seniorenwohnungen	523	0	523
Gesamt	1.753	28	1.781
davon besondere soziale Wohnformen und Wohngruppen (rd. 4.830 m ²)	16	7	23

Entwicklung der Sollmieten 2016 – 2025 in T€ bei der ASG



Daniel, du bist seit deiner Ausbildung bei der ASG. Wann hast du deine Ausbildung bei der ASG begonnen?

DK: Das war 2001. Diese 25 Jahre sind also ein Drittel der 75 Jahre, die es die ASG seit ihrer Gründung 1951 schon gibt.

Wie hat sich die ASG in dieser Zeit entwickelt?

DK: Anfangs waren wir ein sehr überschaubarer Kreis. Mittlerweile sind wir ein kleiner Konzern geworden und von knapp zwanzig auf deutlich über hundert Köpfe angewachsen. Als ich anfang, war die ASG noch ein reines Wohnungsunternehmen. Heute sind wir ein Immobiliendienstleister mit allem, was rund um die Immobilie so anfällt.

Hat diese Entwicklung einen Einfluss darauf gehabt, wie man sich fühlt, wenn man bei der ASG arbeitet?

DK: Für mich persönlich eher nicht. Der Aufbau hat sich ja auch allmählich vollzogen, es gab ein harmonisches Wachstum, ohne dass da etwas forciert wurde. Zuerst kam die Bauabteilung des damaligen Evangelischen Stadtkirchenverbandes Köln mit dazu, dann das Sozialmanagement,

dann die Grube & Räther, die damals noch kein Personal hatte. Man könnte sagen: Wir sind stetig und nachhaltig gewachsen.

Wie sieht die Beziehung zu den anderen Unternehmensteilen aus?

TK: Als ich dazukam, war das Unternehmen ja schon größer. Wir verstehen uns alle gut miteinander. Natürlich haben wir in der wohnungswirtschaftlichen Buchhaltung besonders viel zu tun mit dem Rechnungswesen. Unser Mietservice wiederum hat engen Kontakt zum Sozialmanagement, zur Instandhaltung und den Hausmeistern.

DK: Die Hausmeister sind für uns in der Buchhaltung auch wichtig wegen der Zählerstände. Wenn wir in einem Bauprozess sind, wird der Austausch mit unserer Architekturabteilung sehr intensiv. Da gibt es dann viele Gesprächsrunden, weil wir durchaus unterschiedliche Sichtweisen auf dasselbe Projekt haben können, etwa wenn es um Details der Bewirtschaftung geht, die für unsere Abrechnungen eine Rolle spielen. In der internen Kommunikation versuchen wir, Dienstleister füreinander zu sein. Das funktioniert inzwischen ganz gut.



Tamara Kutscher ist Immobilienkauffrau und Staatlich geprüfte Betriebswirtin.
Daniel Keller ist Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Bilanzbuchhalter (EBZ).

Die ASG ist das Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Welche Rolle spielt das für eure Arbeit? Gibt es Unterschiede zu anderen Wohnungsunternehmen und Vermietern?

TK: Ich würde schon sagen, dass es da einen Unterschied gibt. Wir nehmen unseren sozialen Auftrag ernst und sind auch sozialer als andere Mitbewerber.

DK: Das gilt sowohl für die Auswahl der Mieterinnen und Mieter wie für die Gestaltung unserer Mieten. Wir haben zum Beispiel viele Wohnungen an Geflüchtete und wohnungs- oder obdachlose Menschen vermietet. Nicht viele Anbieter am Wohnungsmarkt tun das. Und die dürften den Prozentsatz, über den wir hier reden, immerhin 28 % unserer Neuvermietungen im letzten Jahr, sicher nicht erreichen. Der damit einhergehende Betreuungsaufwand wird leider nur zum Teil

von den Organisationen getragen, die uns diese Menschen vermitteln. Da müsste mehr geschehen. Wir helfen gern, aber wichtig ist, dass wir ausgewogene Strukturen im Bestand erhalten, damit die Hilfe für bestimmte Gruppen nicht zu einer Belastung für andere Mieterinnen und Mieter wird.

Laura Nachtkamp, Immobilienfachwirtin (IHK) und Bilanzbuchhalterin (EBZ), ist unsere Teamleiterin Rechnungswesen.



Wie schätzt ihr die Lage am Wohnungsmarkt ein?

TK: Die Mieten sind teuer ...

DK: ... weil das Angebot knapp ist. Und im Augenblick wird nicht neu gebaut – auch unsere Bilanz weist seit 2023 keine Anlagen im Bau aus.

Wie passt das zu unserem sozialen Auftrag?

DK: Da gibt es sicher ein Problem. Noch sind unsere Mieten vertretbar. Die Leute verändern sich auch kaum noch, weil sie bei einem Wohnungswechsel in der Regel schlechter fahren würden. Vermietungsprobleme werden wir deshalb in der näheren Zukunft sicher nicht haben. Irgendwann ist aber das Ende der Fahnenstange erreicht, weil neben den Mieten die Betriebskosten steigen. Die derzeit diskutierten Reformvorschläge der Politik belasten vor allem die arbeitende Bevölkerung mit kleinen und mittleren Einkommen, und das sind überwiegend unsere Mieterinnen und Mieter. In den nächsten Jahren werden außerdem viele unserer geförderten Seniorenwohnungen aus der Preisbindung fallen und dann in den freien Markt übergehen.

Bei der ASG gibt es ein Programm zur Führungskräfteentwicklung. Wie nehmt ihr das wahr?

TK: Ich finde das bisher gut. Das Programm ist umfangreich und nimmt uns jeden Monat an etwa zwei Tagen in Anspruch. Diese Sitzungen finden außer Haus in unterschiedlichen Lokationen statt.

DK: Anfang des Jahres, beim Jahresabschluss, spürte man die Zusatzbelastung schon. Sehr positiv ist der Austausch mit den anderen Teams und die Kommunikation auf Führungsebene. Das so zu machen, war sicher eine gute Idee der Geschäftsführung, auch im Zusammenhang mit dem demografischen Umbruch auf den verschiedenen Unternehmensebenen.

Hattet ihr schon vor diesem Programm das Gefühl, dass ihr bei eurer beruflichen Entwicklung gefördert werdet?

TK: Es gab Weiterbildungen, aber nicht so gezielt wie jetzt als Führungskräfteentwicklung.

DK: Ich sehe es als Vorteil an, dass wir durch unser breites Leistungsspektrum einen guten Überblick über die gesamte Immobilienwirtschaft haben. Außerdem konnten wir relativ viel selber entscheiden und gestalten, auch bevor wir in ausgewiesenen Führungspositionen angekommen

waren. Die Freiräume und das Vertrauen habe ich für mich persönlich immer gut gefunden. Ich wusste, wann ich rückfragen sollte und wann nicht. Wir sind übrigens auch als Führungskräfte weiter im Tagesgeschäft involviert, das hängt mit der immer noch übersichtlichen Struktur und Größe des Unternehmens zusammen.

Was würdet ihr in Zukunft anders machen wollen?

DK: Aus meiner Sicht ist genau dafür der Prozess zur Führungskräfteentwicklung angestoßen worden. Grundsätzlich sind wir gut aufgestellt. Was an Kommunikation oder Strukturen zu verbessern ist, das werden wir im Führungskraftenteam gemeinsam erarbeiten und uns miteinander auf ein Führungsverständnis und eine Führungskultur verständigen. Im Zusammenhang damit werden wir sicher auch unser Unternehmensleitbild aktualisieren, das jetzt schon etwas in die Jahre gekommen ist.

Beschäftigungsentwicklung bei ASG und GuR

nach Alter	Frauen	Männer	Gesamt
bis 30 Jahre	2	4	6
31 bis 50 Jahre	9	25	34
über 50 Jahre	13	31	44
	24	60	84

nach Betriebszugehörigkeit	Frauen	Männer	Gesamt
unter 5 Jahre	10	17	27
5 – 9 Jahre	7	22	29
10 – 14 Jahre	4	8	12
15 – 19 Jahre	1	7	8
20 – 24 Jahre	0	1	1
25 Jahre und mehr	2	5	7
	24	60	84

Stand am 31.12.2025

Nachhaltigkeit

Stephan, du bist unser Experte für Energie- und Förderpolitik. Wie lange machst du das schon? Und wie lange bist du bei der ASG?

Den Aufgabenbereich würde ich als Nachhaltigkeitsmanagement beschreiben. Ich bin seit September 2019 bei der ASG und seit 2022 Assistent der Geschäftsführung neben Philipp Dedeck. Ursprünglich war für die Assistenten eine Aufteilung zwischen technischen und kaufmännischen Aufgaben vorgesehen, aber inzwischen hat sich das so entwickelt, dass Philipp eher die operativen Themen wahrnimmt – also die Digitalisierung und die kaufmännische Betriebsleitung bei der Grube Et Räther*. Ich bin eher für die Strategie zuständig. Die Klimastrategie ist sicherlich vorrangig ein technisches Thema, aber im Bestandsmanagement kommen viele kaufmännische Gesichtspunkte dazu, nicht zuletzt alles, was die Förderpolitik betrifft.

Wie beurteilst du die Entwicklung der Gesetzeslage und Förderlandschaft in Deutschland?

Das ist sehr volatil. Die ganze Immobilienbranche kämpft damit, dass es kaum noch Planungssicherheit gibt. Als ein Beispiel von vielen nenne ich einmal die Neubauförderung zum KfW 55-Standard. Die wurde abrupt im Januar 2022 eingestellt, was zur Folge hatte, dass es einen riesigen Bauüberhang gab mit geplanten und genehmigten Wohnungen, für die dann keine Förderung mehr ausbezahlt wurde. Die Wohnungen wurden nicht realisiert, und die Unternehmen blieben auf immensen Planungskosten sitzen. Gekniffen waren am Ende die, die ihre Vorleistungen abgeschrieben hatten, denn die Förderung lebte im Dezember 2025 wieder auf.

Auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind sehr schwierig geworden?

Ja, genau. Wir haben über die letzten fünfzehn Jahre hinweg eine regelrechte Baukostenexplosion erlebt. Der Anstieg liegt rund zweieinhalbmal höher



als die Gesamtinflation im gleichen Zeitraum. Die neue Regierung hat jetzt immerhin den Heizungstauschbonus fortgeführt bis 2029, aber infolge der Wirtschafts- und Haushaltslage ist überhaupt nicht abzusehen, wie die Förderlandschaft in den nächsten Jahren aussehen wird. Und wir brauchen diese Förderung, wenn wir die politischen Zielvorgaben umsetzen wollen.

Wie sieht es mit den gesetzlichen Grundlagen aus?

Es steht jetzt das GMG zur Debatte, also das Gebäudemodernisierungsgesetz, mit dem das GEG novelliert werden soll. Angekündigt war der Referentenentwurf für Ende 2025; der Kabinettsbeschluss wurde ab Januar 2026 erwartet. Stand April 2026 lagen überhaupt erst die Eckpunkte vor. Das hat eine große Tragweite, denn Kommunen ab 100.000 Einwohnern sind nach der bisherigen Regelung bis 2026 zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung verpflichtet. Liegt diese vor, dürften keine Heizungen mit fossilen Energieträgern mehr neu eingebaut werden. Konkret heißt das: Geht eine konventionelle Heizung Ende 2026 kaputt, müssten wir diese durch eine Heizung mit alternativen Energieträgern ersetzen, zum Beispiel durch eine Wärmepumpe, egal ob das Gebäude dafür ausgelegt ist oder nicht. Die finanziellen Folgen hätten die Bewohner zu tragen.

* Siehe hierzu das Interview in unserem Sozialbericht auf den Seiten 18 und 19.

Stephan Bennewitz ist Assistent der Geschäftsführung mit dem Schwerpunkt „Energiekompetenz und Nachhaltigkeit“.

Der gelernte Bankkaufmann hat an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Geislingen an der Steige seinen Bachelor in Immobilienwirtschaft gemacht und im Anschluss daran einen Master im Bereich Projektentwicklung am EBZ.

Das EBZ ist das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.

Klimapolitik und Energiewende hängen ja zusammen. Beginnen wir mit der Klimapolitik. Was sind die konkreten Zielsetzungen für Deutschland?

Der Ausgangspunkt ist völkerrechtlich verankert, nämlich durch das Pariser Klimaschutzabkommen von 2005 mit dem Ziel, eine globale Klimaerwärmung von 1,5 Grad gegenüber dem vorindustriellen Zeitalter nicht zu überschreiten. Daraus wurde auf europäischer Ebene der Green Deal abgeleitet, der alle Sektoren der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aktivitäten reguliert und die Klimaneutralität bis 2050 anstrebt. Für uns als Immobilienunternehmen ist hier besonders die EPBD zu nennen, also die Energy Performance of Buildings Directive. Die verpflichtende Überführung der EPBD in nationales Recht erfolgte 2024 durch das GEG. In Deutschland hat man noch die Besonderheit, dass die Klimaneutralität schon früher erreicht werden soll, bis 2045. Hinzu kommt das Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 2021, das den Klimaschutz in Verfassungsrang erhebt.

Glaubst du, dass Deutschland diese ambitionierten Ziele in dem gesteckten Zeitrahmen erfüllen kann?

Betrachtet man nur die technische Seite, mag das theoretisch umsetzbar sein; ich denke aber, dies würde breite Schichten der Bevölkerung enorm belasten. Dazu kommen die Engpässe bei den Fachkräften – das ist eine ganz harte

Stellschraube, denn die Fachkräfte sind entweder da oder sie fehlen. Genehmigungsverfahren könnte man vielleicht verkürzen bei klugem Einsatz von KI. Das alles kostet aber sehr viel Geld. Die ASG wird ihren Beitrag leisten, schon um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, und wir müssen auch berücksichtigen, dass rund ein Drittel aller Treibhausgase vom Immobilienbestand herrühren.

Von welchem energetischen Stand geht die ASG aus und was will sie erreichen?

In 2025 hatten wir eine CO₂-Äquivalentemission von 33 Kilogramm je Quadratmeter Wohnfläche jährlich. Das macht in Summe für den gesamten ASG- und GuR-Bestand rund 3.737 Tonnen CO₂ aus. Zielwert entsprechend dem 1,5-Grad-Ziel wäre ein Ausstoß von 12 Kilogramm je Quadratmeter Wohnfläche jährlich in 2045.

Dafür hat ja die ASG eine eigene Klimastrategie entwickelt. Wie lange hat das gedauert?

Um unseren gesamten Immobilienbestand zu analysieren, habe ich vier Monate gebraucht. Das war überwiegend ein rechnerischer Ansatz aufgrund von Datenerhebungen. Dazu musste ich die Baualtersklassen und den energetischen Stand, auch aufgrund von Erneuerung oder Modernisierung der relevanten Bauteile wie Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke und Heizung, ermitteln. Das erforderte viel Recherchearbeit in den Grundakten, Plänen und laufenden Akten aus der technischen Bewirtschaftung. Ich habe mich deshalb intensiv mit den Kollegen aus der Instandhaltung ausgetauscht.

Bei der Erarbeitung werden wir von Ampeers Energy, einem spezialisierten Dienstleister, unterstützt?

Ampeers Energy hat uns die Matrix geliefert, in der ich die Daten erfasst habe. Nach Angabe unserer Präferenzen, wie wir unseren Immobilienbestand klimaneutral gestalten wollen, hat Ampeers die Daten in ihrer Software verarbeitet und einen Sanierungsfahrplan entwickelt. Unser Ansatz lautete „Worst first“ – also mit den Objekten anzufangen, die den höchsten Energieverbrauch haben.

Wir erleben aber derzeit einen Paradigmenwechsel, der sich im GMG niederschlagen dürfte. In unserer Klimastrategie waren wir zunächst von vielen Vollsaniierungen ausgegangen. Das hätte besonders die Baujahre von 1970 bis 1980 betroffen, die anders als die Gebäude aus den Jahren 1950 bis 1969 noch keinen Sanierungszyklus durchlaufen haben. Wenn wir nicht verpflichtet sein werden, 65 % der Beheizung durch regenerative Energieträger sicherzustellen, würde uns das ermöglichen, auch größere Maßnahmen kosteneffizient mit der herkömmlichen Instandhaltung zu verbinden.

Kannst du das erläutern?

Bei unserem Pilotprojekt Rochusstraße, Baujahr 1975, hat die Detailanalyse ergeben, dass die bereits erneuerten Bauteile Dach, Fenster und Fassade noch nicht das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben. Die Voruntersuchung hat stattdessen andere technische Herausforderungen aufgezeigt, zum Beispiel bei den Wasserleitungen oder den Bädern. Ursprünglich wollten wir mit der Rochusstraße eine Art Referenzmodell für die anderen Objekte erarbeiten, aber die Analyse hat gezeigt, dass immer eine genaue Einzeluntersuchung nötig ist. Die Klimastrategie ist eben ein iterativer Prozess, der dem jeweiligen Erkenntnisstand fortlaufend angepasst wird und ökonomische Gesichtspunkte maßgeblich mitberücksichtigen muss. Nachhaltigkeitsmanagement wird von vielen auf das Ökologische beschränkt, hat aber daneben eine ökonomische und soziale Komponente.

Wie hoch schätzt du unser Investitionsvolumen für die Klimastrategie ein?

Wir hatten anfangs Gesamtkosten von rund 65 Millionen Euro veranschlagt. Mit den geplanten Veränderungen im GMG sehe ich ein ganz erhebliches Einsparpotenzial. Andererseits steigen die Baukosten für die Einzelgewerke, auch wegen der Kriege in der Ukraine und um die Straße von Hormus, rapide an, sodass eine vorsichtige Herangehensweise geboten ist. Wir brauchen deshalb die Thesaurierung unserer Jahresüberschüsse in einer Bauerneuerungsrücklage, was ja von den Gesellschaftern mitgetragen wird.

Was könnten wir aus deiner Sicht tun, um unsere Mieterinnen und Mieter kostenmäßig zu entlasten?

Da sehe ich zwei Aspekte. Seit dem 01.01.2026 gilt die Solardachpflicht. Bei jeder Sanierung einer Dachhaut müssen 30 % der Dachfläche mit Solarmodulen ausgestattet werden. Man sieht direkt, dass Mieterstrommodelle in der Theorie ein sehr interessanter Ansatz sind, nämlich den Strom dort zu verbrauchen, wo er erzeugt wird. Regulatorik und Taxonomie in ihrer jetzigen Form verhindern dies aber in der Praxis. Ohne den bürokratischen Aufwand könnten wir in Kombination mit lokalen Speicherlösungen einen enormen Beitrag leisten, indem die tagsüber aufgebauten Strommehrerträge abends zurückgespeist werden. Der zweite Punkt betrifft die Mieten. Die von mir beschriebene Anpassung unserer Klimastrategie würde die Mieten bei weitem nicht so stark ansteigen lassen wie anfangs befürchtet, weil wir weniger Investitionen benötigen, um ein Objekt wärmepumpentauglich zu machen.

Erreichen wir irgendwann einen Punkt, wo das Wohnen zu teuer wird?

In den angespannten Wohnungsmärkten, wozu ja auch Köln gehört, haben wir aus meiner Sicht diese Grenze bereits teilweise erreicht. Früher sagte man: 30 % des Haushaltseinkommens sollte man für die Miete einplanen. Jetzt liegen wir in den Ballungsgebieten sicherlich schon jenseits der 40 %. Die Situation wird sich angesichts der umfangreichen energetischen Sanierungspflichten noch einmal zuspitzen. Als Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag bringt uns das in einen echten Zielkonflikt, weil wir den gesetzlichen Auftrag erfüllen müssen und gleichzeitig unseren gesellschaftsvertraglichen Auftrag erfüllen wollen. Wir vermieten nach dem Mittelwert der jeweiligen Baualtersklasse im Kölner Mietspiegel plus 10 %, was viele, gerade private Vermieter, nicht tun. Relativ gesehen, kommen wir unserem Auftrag also immer noch nach; aber wir würden gern mehr tun.

Architektur

Das Interview führten wir mit Michael Kress – Technischer Leiter der ASG, Prokurist und Mitglied der Geschäftsleitung – und Verena Nelles, der Teamleiterin des Architekturteams.

Michael, du warst vorher bei der Bauabteilung des damaligen Evangelischen Stadtkirchenverbandes. Weshalb erfolgte die Fusion der Bauabteilung mit der ASG?

MK: Die Bauabteilung wurde im Jahr 2002 mit der ASG zusammengeführt. Hintergrund war die Bildung eines immobilienwirtschaftlichen Kompetenzzentrums für die Evangelische Kirche in Köln und Region. Die Zusammenführung mit der ASG beseitigte parallele Strukturen, bündelte Leistungen und hob Synergien. Wir saßen ja auch bereits im selben Gebäude.

Wenn du die Aufgabenbereiche damals und heute miteinander vergleichst: Was hat sich geändert? Gibt es Akzentverschiebungen?

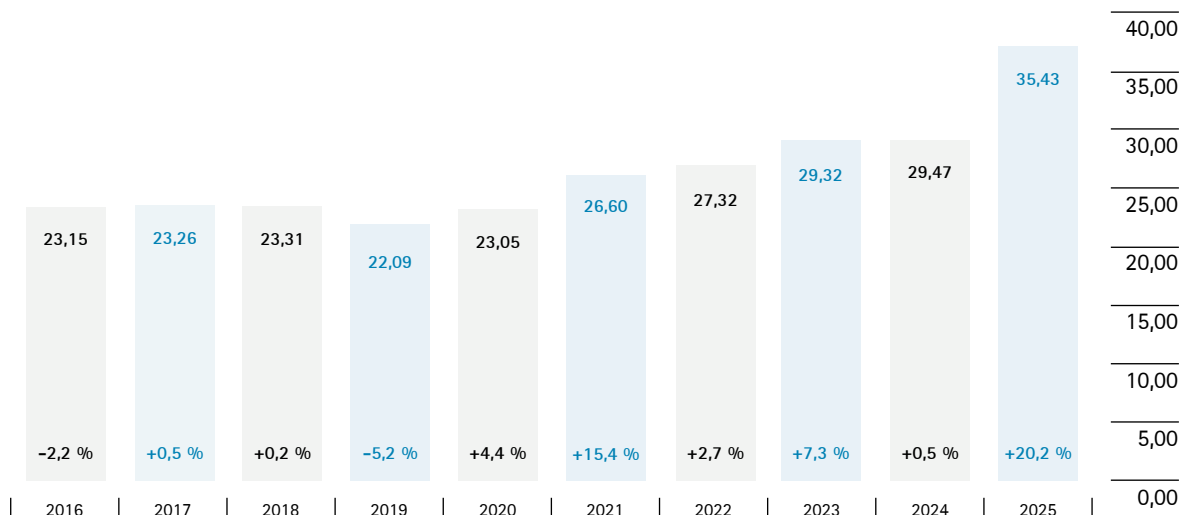
Die formalen und verwaltungstechnischen Aspekte sind weitgehend gleichgeblieben. Fachlich hat es durchaus eine Erweiterung gegeben. Zum Beispiel haben wir früher, anders als heute, ganz selten für die Kirchengemeinden gebaut; allerdings nehmen wir nicht an Architektenwettbewerben teil.

Wenn wir Wettbewerbe für die Kirchengemeinden ausloben, zielen wir damit auf ein Spektrum von renommierten und erfahrenen Architekturbüros für größere, ambitionierte Baumaßnahmen. Wird eine Kirchengemeinde bei ihrer Maßnahme vom EKV bezuschusst, bin ich regelmäßig im Neubauplanungsausschuss vertreten. Noch weitergehend ist die Mitgliedschaft im Preisgericht, wie jetzt beim „Campus Kartause“ auf dem Gelände des EKV in der Kölner Südstadt. Das ist ein echtes Leuchtturmprojekt. Wir befassen uns darüber hinaus mit Wertermittlungen, Denkmalschutz und Projektsteuerung. Insgesamt sind die Prozesse im Laufe der Jahre immer weiter professionalisiert worden.

Verena, du bist von einem Architekturbüro zur ASG gekommen. Wie würdest du die Arbeit bei der ASG mit deiner früheren Tätigkeit vergleichen?

VN: Ich bin als Architektin bei der ASG viel stärker auf der Bauherrenseite verankert, als das in einem klassischen Architekturbüro der Fall wäre. Als Dienstleister erstellen wir zum Beispiel Verträge für die Kirchengemeinden, und in der Eigenverwaltung der ASG sind wir natürlich auch selber Bauherr. Ein zweiter Unterschied sind die Arbeitsbedingungen. Zwar ist die Arbeit in unserer Abteilung intensiv und erfordert gute Selbstorganisation und hohe Konzentration auf die Effizienz der Abläufe, aber das ist eingebettet in ein geregeltes Arbeitsumfeld, anders als auf dem freien Markt.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2016 – 2025 in €/m² Wohn- und Nutzfläche der ASG





Michael Kress und Verena Nelles,
das Führungsteam unserer Architekturabteilung

Was sind aus eurer Sicht die wichtigsten Arbeitsschwerpunkte für die Architekturabteilung?

MK: Neben den Leistungen für die Kirchengemeinden, die Kirchenkreise und den EKV sind das intern sicherlich die Projektleitungsaufgaben für den eigenen Bestand im Bereich der Instandhaltung, der Modernisierung, beim Neubau und bei unserer Klimastrategie. Im eigenen Bestand können wir viel weiter gehen als ein klassisches Architekturbüro, weil alles zusammenkommt: Instandhaltung, Bewirtschaftung, Vermarktung und Gebäudemanagement. Wer muss beteiligt werden? Welche Gesichtspunkte über die bloße Planung hinaus sind zu berücksichtigen? Wichtig ist außerdem, dass wir die Ergebnisse unserer Arbeit langfristig beobachten und beurteilen können, denn die Objekte bleiben ja im Bestand. Ein reines Architekturbüro hat nach der Abnahme, abgesehen von der Fehlerbeseitigung, mit der weiteren Entwicklung des Gebäudes und der Zufriedenheit der Kunden nichts mehr zu tun. Wir bekommen die Rückmeldung von den Kollegen: Wieso habt ihr das so und so gemacht? Wie bewährt sich eine Lösung in der Praxis? Dadurch gibt es ein Feedback, und wir können aus diesen Erfahrungen lernen.

Ihr hattet die Arbeit für die Evangelische Kirche in Köln angesprochen. Was sind die Besonderheiten?

MK: Wenn man für Kirchengemeinden baut, muss man die Eigentumsverhältnisse berücksichtigen.

Man hat es in der Regel nicht nur mit einem Ansprechpartner zu tun, sondern mit Gremien. Das fällt externen Architekturbüros, die in diesem Bereich keine Erfahrung haben, oft schwer. Sitzungstermine liegen aufgrund der Beteiligung von Ehrenamtlichen meistens nach 17:00 Uhr, ähnlich wie bei einer Eigentümerverwaltung. Man muss sensibel ermitteln: Wie laufen die Kommunikationspfade? Wohin richtet man die Information?

VN: Dadurch, dass es mehrere Ansprechpartner gibt, sind in einem Projekt natürlich auch durchaus unterschiedliche Perspektiven möglich. Es geht also darum, für das Gelingen des Projekts alle Beteiligten einzubinden und es gemeinschaftlich im Hinblick auf Qualität, Kosten und Zeit gut zu Ende zu bringen. Das erfordert Wertschätzung, Fingerspitzengefühl und Mediationsfähigkeit.

Wie seht ihr eure Aufgaben für die ASG als Wohnungsunternehmen in kirchlicher Trägerschaft?

VN: Sicherlich ist ein Hauptziel das Schaffen von bezahlbarem, qualitativ hochwertigem und langlebigen Wohnraum. Man muss sich überlegen, wie man baut, damit der über den Lebenszyklus einer Immobilie anfallende Instandhaltungsaufwand nicht so hoch ausfällt. In unserem letzten fertiggestellten Neubau Martin-Luther-Straße in Köln-Esch betrugen die Erstmieten 13,50 Euro pro Quadratmeter für ein modernes, energieeffizientes Wohnobjekt. Das wäre jetzt, wenige Jahre später, schon nicht mehr möglich.

MK: Das Bauen wird teurer, weil Materialpreise energieabhängig sind. Sie ziehen infolge der Krisen und Kriege in der Welt deutlich an. Auch die Lieferketten spielen eine große Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Entwicklung bei den Baukosten. Lagen diese in der Vergangenheit bei 16 Prozent der gesamten Bausumme, reden wir heute von einem Drittel. Das hat auch damit zu tun, dass die Kommunen sich personell entlastet und originäre Prüfaufgaben – etwa bei der Statik oder dem Brandschutz – an die Investoren outgesourced haben. Diese Kosten hat früher die Solidargemeinschaft getragen. Jetzt sind vielfältige Gutachten erforderlich, was das Bauen zusätzlich teurer macht.

Was sind eure persönlichen Arbeitsschwerpunkte?

VN: Bei mir ist das hauptsächlich die Projektsteuerung, außerdem die Beratung und Begleitung von Kirchengemeinden. Dazu kommen noch Baubegleitungen und andere technische Aufgaben und natürlich die Teamkoordination.

MK: Meine Hauptaufgabe ist die Führung der technischen Abteilung, zu der nicht nur die Architekten gehören, sondern auch die Instandhaltungstechniker. Hinzu kommt die Betreuung der Kirchengemeinden, die Akquise und Kontaktpflege. Man muss vor Ort präsent sein, um eine qualifizierte Einschätzung zu bekommen und die Kirchengemeinden richtig zu beraten. In geringerem Umfang nehme ich noch bestimmte Projektsteuerungsaufgaben wahr. Beim Neubau „Campus Kartause“ begleite ich den EKV als Bauherren ganz intensiv. Auch die architektonische Bewertung von Maßnahmen im eigenen Bestand ist mir wichtig. Da behalte ich mir vor, Grundsatzentscheidungen im Team mitzugestalten, denn es geht um Kosten und viel Geld.

Welche Rolle spielt ihr bei der Klimastrategie der ASG?

MK: Wir hatten die Klimastrategie mit einem Pilotprojekt in der Rochusstraße begonnen und erwartet, damit eine Sanierungsmatrix für alle anderen Objekte entwickeln zu können. In der konkreten Analyse hat sich gezeigt, dass wir überall viel tiefer in die Details einsteigen müssen,

um qualifizierte Entscheidungen für unseren Bestand zu treffen. So etwas müsste die Politik berücksichtigen, wenn sie ihre Zielvorgaben formuliert. Immobilien sind langfristige Investitionsgüter, und dafür ist man auf verlässliche Rahmenbedingungen angewiesen. Niemand wird von seinen bereits unter anderen Vorgaben gemachten Planungen abweichen, wenn keine echte Vision dahintersteht.

Wie kommt ihr ins Spiel bei der Verwirklichung ökologischer Ziele insgesamt?

MK: Es gibt eine ganze Reihe von gesetzlichen Auflagen, die wir beachten müssen. Das reicht von der Vermeidung schädlicher Baustoffe bis zur Anlage von Gründächern. Gründächer haben wir bei der ASG übrigens schon gemacht, als es noch gar keine Auflagen gab. Das Flachdach heizt sich nicht so sehr auf, die Feuchtigkeit kann verdunsten und wirkt damit kühlend. Das hat einen positiven kleinklimatischen Effekt gerade hier in der Großstadt. Die Kombination von Gründächern und Fotovoltaikanlagen geht relativ unkompliziert zusammen. Ich denke natürlich auch an die Freiflächen, die wir schaffen und die in unseren Wohnanlagen von unserer Tochtergesellschaft Grube & Räther gepflegt werden. So werden im Bestand kleine ökologische Reservate geschaffen, etwa durch die Anlage von Insektengärten.

Was ist eure Vision für die ASG? Wie sollte es weitergehen?

VN: Die Kirchengemeinden sollen wissen, dass sie in der ASG einen hochqualifizierten und verlässlichen Ansprechpartner haben, wenn sie sich um die sozial verantwortbare und zukunftsorientierte Nutzung ihrer Gebäude sorgen.

MK: Ich halte es für wichtig, dass wir in Zukunft genügend Wohnraum anbieten können, der bezahlbar ist und ein gutes Wohnen bei geringem Flächenverbrauch ermöglicht – ergänzt durch Gemeinschaftsräume. Ein Baustein dazu ist ja bereits vorhanden in unserem Seniorenwohnungsbereich, mit der Betreuung durch unser Sozialmanagement.

Energetische Gebäudebetrachtung für Kirchengemeinden und den EKV

Bauteil- und Standortanalyse

Mit dem Beschluss der Evangelischen Kirche im Rheinland, ab 2035 ausschließlich treibhausgas-neutrale Gebäude zu betreiben, stehen die Kirchengemeinden und Kirchenkreise im Verbandsgebiet vor einer großen Herausforderung.

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

Die Evangelische Kirche in Deutschland gehört zu den größten Immobilienbesitzern im Land überhaupt. Ihr gehören schätzungsweise rd. 74.000 Gebäude, von denen rd. 23.500 sakralen Zwecken dienen. Über 73 % davon stehen unter Denkmalschutz. Der Grundbesitz aller unter der EKD befassten kirchlichen Körperschaften insgesamt wird auf rd. 325.000 Hektar geschätzt, was etwa 0,9 % der Gesamtfläche Deutschlands entspricht. Daraus ergibt sich eine enorme ökologische, soziale und gesellschaftliche Verantwortung. Es ist von überragender Bedeutung, dass diese Grundstücke und Gebäude im Zuge des umfassenden – auch durch schwindende Mitgliederzahlen mitbedingten – Strukturwandels nicht in einen auf Renditeorientierung und Profit angelegten Immobilienmarkt ohne gemeinwirtschaftliche Bindung übergehen. Sie sollen möglichst im Eigentum der Kirche erhalten bleiben und, wenn dies nicht gelingt, einer sozialen bzw. gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt werden.

Für die Evangelische Landeskirche im Rheinland lässt sich die Dynamik und Größenordnung dieser Entwicklung und der damit zusammenhängenden ethischen Fragestellungen an den Bestandszahlen zum 31.12.2022 verdeutlichen:

		erbaut vor 1945	erbaut 1945–1990	erbaut nach 1990
Kirchen und Kapellen	1.134	744	373	17
Gemeindezentren mit Kirchenraum	377	52	285	40
Summe	1.511	796	658	57
Davon wurden nach 1990				
– verkauft	119	Die verkauften und abgerissenen rd. 10,5 % des Gesamtbestandes.		
– abgerissen	40			

Quelle: EKD – Kirchen und weitere Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2022 – Ausgabe 30. Mai 2025

Derzeit gibt es mehrere Ansätze und Überlegungen, wie die Bewahrung des evangelischen Immobilienvermögens und seine zukünftige Verwendung entsprechend unseren christlichen Grundwerten abgesichert werden kann. Nicht zuletzt ist es wichtig und bedeutsam, dass die Evangelische Kirche in Deutschland zur Verkündigung des Glaubens im öffentlichen Raum und im Stadtbild weiterhin sichtbar und erkennbar bleibt.

Einen Baustein hierzu liefert die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH mit ihrem Leistungskatalog zur Energetischen Gebäudebetrachtung. Wir halten das, was auf den ersten Blick eher rein technisch erscheint, für eine wichtige Ergänzung unseres Leistungsangebots speziell für die Evangelische Kirche in Köln und Region.

Die Bauteil- und Standortanalyse ergänzt unsere anderen Angebote an die Kirchengemeinden und Kirchenkreise – von der Verwaltung kircheneigener Wohn- und Gewerbeimmobilien bis hin zum Erwerb, der Entwicklung und sozial orientierten

Neu- oder Umnutzung von Immobilien aus dem Kircheneigentum. Die Bauteil- und Standortanalyse ist eine wichtige praktische Hilfe bei einem Prozess, der für die Kirchengemeinden oft schmerzhaft ist, und liefert zuverlässige Unterstützung und umfassende Informationen zu allen architektonischen und bautechnischen Fachfragen.

Damit die Bauteil- und Standortanalyse zielgerichtet durchgeführt werden kann, ist es wichtig, dass die Kirchengemeinden und Kirchenkreise ihre Gebäudebedarfsplanung bereits abgeschlossen und entschieden haben, welche Gebäude vermarktet oder energetisch saniert werden sollen. Dazu gehört auch, dass das jeweilige Presbyterium hierüber bereits einen Beschluss gefasst hat.

Erstberatung

Unsere kostenfreie Erstberatung für die Kirchengemeinden des Evangelischen Kirchenkreises Köln und Region im Umfang von maximal 5 Stunden umfasst das Erstgespräch, die Sichtung von Unterlagen, eine Objektbegehung und die Prüfung von Übernahmeoptionen durch die ASG, sei es durch Ankauf oder Erbpacht.

Kostenpflichtige Leistungen

Leistungsstufe I – Analyse und Bedarfsfeststellung

In der Leistungsstufe I führt die ASG eine technische Analyse durch und erfasst den baulichen und energetischen Zustand der Gebäude. Hierzu werden alle Objekte begangen und ihr Zustand

dokumentiert. Neben Kirchen, Gemeindehäusern und Gemeindezentren werden auch Kindertagesstätten (samt Spielflächen) und Pfarrhäuser erfasst. Vorhandene Pläne und Grundrisse werden digitalisiert und für die weiteren Projektschritte nutzbar gemacht. Auf diese Weise werden die vorhandenen Informationen und Unterlagen jeder Liegenschaft für die Machbarkeitsstudie (Leistungsstufe II) als Grundlagenermittlung zusammengestellt und gesichert.

Leistungsstufe II – Entwicklung individueller Konzepte / planerischer Machbarkeitsstudien

Mit den Daten und Ergebnissen aus der Leistungsstufe I lassen sich Varianten für die künftige Nutzung der einzelnen Liegenschaften entwickeln. Die ASG erarbeitet diese unter Berücksichtigung der Klimaziele der Evangelischen Kirche im Rheinland (Treibhausgas-Neutralität des Gebäudebestandes im Jahr 2035) als technische, mit Kostenrahmen hinterlegte Bebauungs- und Nutzungsalternativen. Dabei werden Chancen und Risiken der alternativen planerischen und technischen Umsetzungen abgewogen und ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit bewertet.

Leistungsstufe III – Umsetzung und Begleitung

Die Maßnahmen der Leistungsstufe III ergeben sich aus den Leistungsstufen I und II und umfassen Projektentwicklung, Projektsteuerung, Betreuung eines Architektenwettbewerbs und der Architektenleistungen von Leistungsphase 1 bis 9 nach HOAI sowie die Betreuung in einem Bieterverfahren nach landeskirchlichen Vorgaben.

Weitere Leistungen

Hierunter fällt die Unterstützung bei Baurechtsfragen, die Vorstellung von Finanzierungsmöglichkeiten, die Erstellung von Verkehrswertgutachten und die Vermittlung von Kooperationen mit interessierten kirchlichen oder sozialen Organisationen bei der Realisierung standortbezogener und sozial-diakonischer Angebote.

unter
Denkmalschutz

in %

676

59,6 %

19

5,0 %

695

46,0 %

Sakralbauten entsprechen

Leistungskatalog

Leistungsbausteine

Leistungsstufen

Weitere Leistungen

0 I II III

Erstberatung (im Umfang von maximal 5 Stunden)

- Erstgespräch
- Objektbesichtigung
- Sichtung der Unterlagen

Prüfung von Übernahmeoptionen durch die ASG (Kauf oder Erbbaupacht)

- Quick-Check zu Lage, Größe, Zustand, Verkehrswert, Belastungen, Bodengutachten, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Entwicklungspotenzial der Liegenschaft für eine diakonische und/oder soziale Nutzung etc.

Analyse und Bedarfsfeststellung

- Objektbegehung mit Protokollierung
- Technische Analyse:
 - Erfassung des baulichen Zustands
- Energetische Analyse:
 - Erfassung des energetischen Zustands
- Digitalisierung vorhandener Pläne und Grundrisse

Entwicklung individueller Konzepte (planerische Machbarkeitsstudie)

- Ermittlung von Varianten für verschiedene Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Prüfung der technischen bzw. planerischen Machbarkeit
- Analyse von Varianten und Handlungsempfehlungen auf Wirtschaftlichkeit und Risiken

Umsetzung und Begleitung durch

- a) Projektentwicklung
- b) Projektsteuerung (alle Projektphasen nach AHO)
- c) Betreuung eines Architektenwettbewerbs
- d) Architektenleistungen (LPH 1-9 nach HOAI)
- e) Betreuung im Bieterverfahren nach landeskirchlichen Vorgaben

Weitere Leistungen

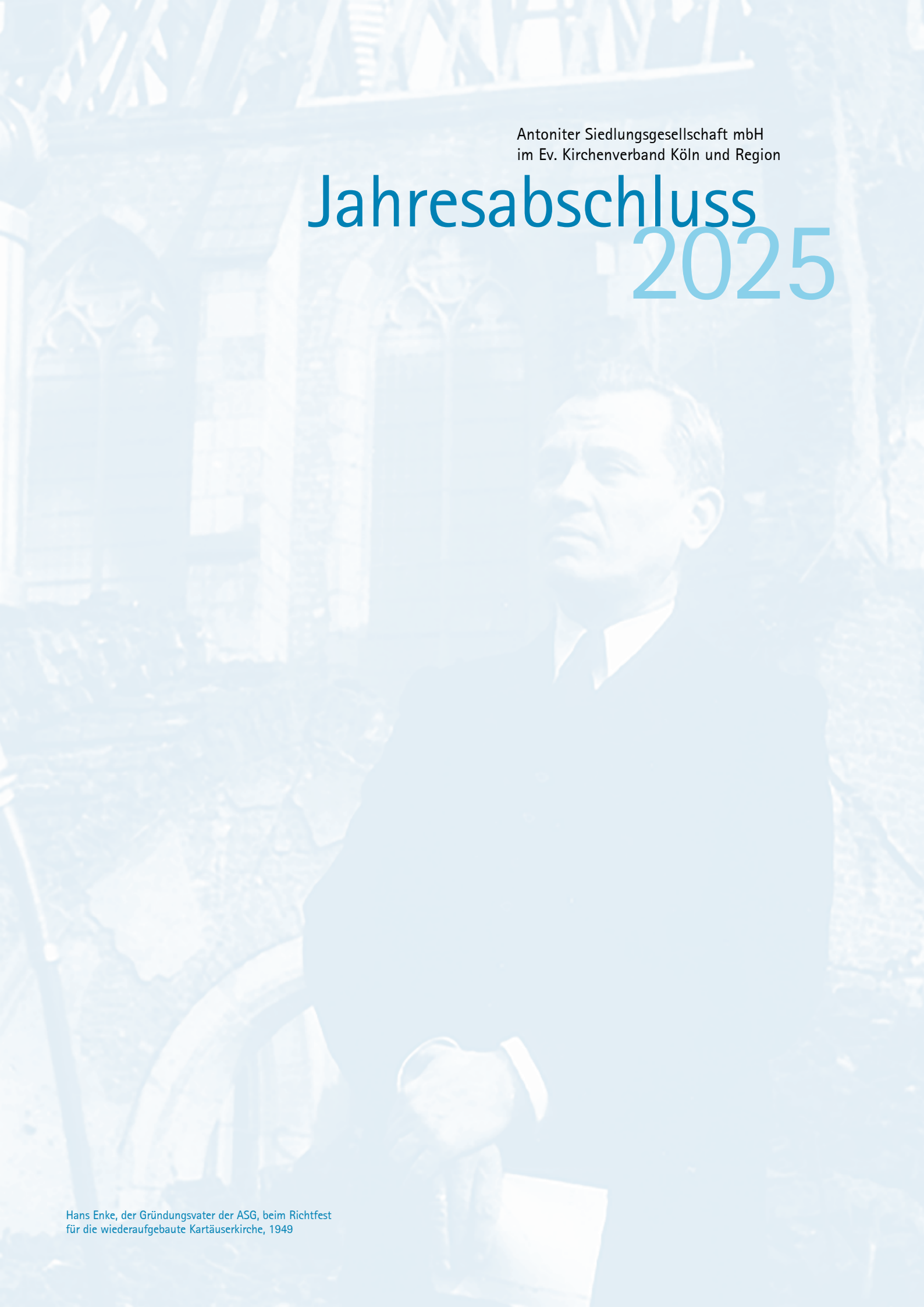
Baurechts- und Finanzberatung

- Information über baurechtliche Rahmenbedingungen und mögliche Finanzierungsmodelle für die Entwicklung von Liegenschaften durch Vermittlung von Finanz- und Energieberatern
- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Kooperationen mit sozialen Trägern

- Vermittlung von Kooperationen mit sozialen Organisationen (z. B. Diakonie Michaelshoven, Diakonisches Werk Köln und Region, Aachener Siedlungsgesellschaft), um Räume für gemeinnützige Zwecke anzubieten und/oder standortbezogene sozial-diakonische Angebote zu schaffen

● kostenfreie Leistung ● kostenpflichtige Leistung



Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Jahresabschluss 2025

Hans Enke, der Gründungsvater der ASG, beim Richtfest
für die wiederaufgebaute Kartäuserkirche, 1949

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

Konjunkturdaten für Deutschland 2025

Nach zwei Jahren der Rezession ist die deutsche Wirtschaft in 2025 erstmals wieder gewachsen. Gemäß den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes nahm das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2025 im Vergleich zu 2024 preisbereinigt um 0,2 % zu.¹ Damit bleibt das Wirtschaftswachstum in Deutschland hinter der jeweils prognostizierten Entwicklung der Wirtschaftsleistung im EU-Raum (+1,4 %) und im internationalen Vergleich zurück (USA: +1,8 %; China: +4,8 %). Innerhalb der EU-27 wird lediglich für Frankreich (+ 0,7 %), Italien (+0,4 %) und Finnland (+0,1 %) ein ähnlich schwaches Wachstum prognostiziert wie für Deutschland.²

Die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe (ohne Bauwirtschaft) sank im dritten Jahr in Folge, und zwar um 1,3 %. Betroffen waren wie zuvor vor allem der Maschinenbau und die Automobilproduktion, die auf den internationalen Märkten zunehmend unter Druck gerieten. Auch die energieintensiven Produktionsbereiche gingen gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht zurück. Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung nochmals um 3,6 %; hier stieg auch die Zahl der Insolvenzen. Nur der Tiefbau entwickelte sich etwas positiver und legte gegenüber dem Vorjahr leicht zu. Preisbereinigt gingen die Bauinvestitionen in 2025 um 0,9 % zurück, beim Wohnungsbau um 2,4 %.³

¹ Statistisches Bundesamt, „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen“, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15. Januar 2026

² Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland“ am 15. Januar 2026 in Berlin

³ Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland“ am 15. Januar 2026 in Berlin

Gleichwohl erwartet der ZDB Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. für 2026 positive Impulse auch wieder für den Wohnungsbau.⁴ Dies wird durch den Auftragseingang im Bauhauptgewerbe bestätigt, der für den Wohnungsbau einen Zuwachs von nominal 12,6 % und real 10,1 % verzeichnet.⁵

Die Exporte sanken im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 0,3 % und gingen damit nach 2023 und 2024 nochmals zurück. Hingegen nahmen die Importe, die in den beiden Vorjahren ebenfalls gesunken waren, um 3,6 % stark zu. Die privaten Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 1,4 % zu. Noch etwas deutlicher um 1,5 % stiegen die Konsumausgaben des Staates, insbesondere bei Gesundheit und Bildung. Dem Zuwachs der Staatseinnahmen in 2025 um 5,8 % stand ein etwas schwächeres Wachstum der Staatsausgaben um 5,1 % gegenüber. Anders als zunächst angegeben, erhöhte sich das Finanzierungsdefizit des Staates gegenüber 2024 um 3,9 Mrd. € auf 119,1 Mrd. €. Dementsprechend lag die Defizitquote mit 2,7 % auf dem Niveau des Vorjahres, statt wie zunächst angegeben auf 2,4 % zu sinken. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang der Anstieg der Zinsausgaben um 8,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Defizitquote verbleibt weiterhin unter dem Referenzwert des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 %. Die Staatsquote stieg mit 50,3 % erstmals nach 2021 wieder auf über 50,0 %.^{6/7}

Arbeitsmarkt 2025

Die Zahl der Erwerbstätigen verblieb in 2025 mit durchschnittlich 46,0 Mio. Menschen annähernd auf dem Vorjahresniveau. Der Aufbau der Erwerbstätigkeit kam ab dem 2. Quartal 2025 zum Erliegen und wich einem negativen Trend.⁸ Die Arbeitsproduktivität wuchs bezogen auf die Erwerbstätigenstunde um 0,4 % und gemessen an der Zahl der

Erwerbstätigen um 0,2 %. Aufgrund der stark steigenden durchschnittlichen Lohnkosten (+5,1 % pro Kopf, +5,0 % pro Stunde) erhöhten sich die Lohnstückkosten gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % nach dem Personen- und 4,6 % nach dem Stundenkonzept.⁹

Von den Erwerbstätigen wurden 9,1 % (Vorjahr: 9,2 %) ausschließlich geringfügig entlohnt. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm von 75,8 % im Vorjahr auf 75,9 % leicht zu, wobei die Zunahme erneut ausschließlich auf die Teilzeitbeschäftigung entfiel. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigung an den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen erhöhte sich von 30,6 % in 2024 auf 31,1 % in 2025. Hingegen ging die sozialversicherungspflichtige Vollzeitbeschäftigung um 0,7 % auf rd. 24,02 Mio. Personen zurück. Die Zahl der Selbstständigen sank im Vergleich zu 2024 um rd. 1,0 % auf 3,67 Mio. Menschen.

Arbeitslosengeldberechtigt waren im Dezember 2025 1.033.000 Personen. Anspruch auf die Grundsicherung für Arbeitssuchende hatten 3.824.000 Personen. Im dritten Jahr in Folge zugenommen haben Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 2.948.000 Menschen arbeitslos gemeldet (+6,0 % gegenüber dem Vorjahr), während die Unterbeschäftigung um 1,0 % auf 3.626.000 Personen zunahm.¹⁰

Preisentwicklung 2025

Die durchschnittliche Jahresteuerrate in Deutschland war mit 2,2 % so hoch wie 2024. Die sogenannte Kerninflation, bei der Energie und Nahrungsmittel nicht berücksichtigt werden, sank gegenüber 2024 von 3,0 % auf 2,8 %. Die Preise für Dienstleistungen stiegen erneut deutlich um 3,5 % (2024: +3,8 %), vor allem bei

⁴ ZDB am 29.01.2026: „Baukonjunktur 2025 / 2026: Die Stimmung in der Bauwirtschaft hellt sich auf“

⁵ Statistisches Bundesamt, „Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2025 um 6,8 % höher als im Vorjahr“, Pressemitteilung Nr. 061 vom 25. Februar 2026

⁶ Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland“ am 15. Januar 2026 in Berlin

⁷ Statistisches Bundesamt, „Staatsdefizit erhöht sich im Jahr 2025 leicht auf 119,1 Milliarden Euro“, Pressemitteilung Nr. 060 vom 25. Februar 2026

⁸ Statistisches Bundesamt, „Erwerbstätigkeit im 4. Quartal 2025 leicht rückläufig“, Pressemitteilung Nr. 053 vom 18. Februar 2026

⁹ Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland“ am 15. Januar 2026 in Berlin

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit, Berichte: „Blickpunkt Arbeitsmarkt – Dezember und Jahr 2025 / Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt“ vom Januar 2026

kombinierter Personenbeförderung (+11,4 %), Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+8,7 %), Versicherungen (+7,4 %) und im Gesundheitswesen (+6,7 %). Die Nettokaltmieten erhöhten sich um 2,1 %.¹¹

Die Baupreise für Wohngebäude hatten sich von 2010 bis 2022 um 64 % erhöht, bei einer Gesamtinflationsrate von 25 % im gleichen Zeitraum. Im November 2025 lagen die Baupreise für konventionell gefertigte Wohngebäude um 3,2 % höher als im Vorjahresmonat. Ausbauarbeiten verteuerten sich im Vergleichszeitraum um 3,8 % (davon Heiz- und Wassererwärmungsanlagen einschließlich Wärmepumpen um 4,4 % und elektrotechnische Anlagen um 5,4 %). Die Rohbauarbeiten verteuerten sich um 2,5 %, davon Betonarbeiten um 1,5 %, Mauerarbeiten um 1,3 %, Dachdeckungsarbeiten um 4,5 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %.¹²

Wohnungsmarkt und Demografie 2025

Bei den Baugenehmigungen ist eine Trendumkehr zu verzeichnen. Erstmals seit 2021 wurden in 2025 wieder mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr (+23.200, insgesamt 238.500). Davon entfallen auf den Neubau 198.100 und davon auf den Neubau in Mehrfamilienhäusern 128.100 Einheiten. Damit wurden 13.900 Einheiten oder 12,1 % mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt als 2024.¹³

Der ZDB Zentralverband Deutsches Baugewerbe rechnet für den Wohnungsbau in 2025 mit einem Umsatz von rd. 54 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Umsatzrückgang um nominal 1,5 % und real 4 %. Die Wohnungsfertigstellungen werden nach seinen Schätzungen in 2025 auf rund 225.000 bis 230.000 Einheiten sinken. In 2024 wurden noch rund 252.000 Einheiten fertiggestellt.¹⁴

Ende 2024 gab es rd. 43,8 Mio. Wohnungen in Deutschland. Das waren 238.500 Wohnungen mehr als Ende 2023 und etwa 2,5 Mio. mehr Wohnungen als Ende 2014. 23,5 Mio. Wohnungen des Wohnungsbestandes befanden sich in Mehrfamilienhäusern.¹⁵

Nach vorläufigen Schätzungen lebten Ende 2025 rd. 83,5 Mio. Menschen in Deutschland. Der Rückgang gegenüber 2024 um 100.000 Personen erklärt sich durch das erhebliche Geburtendefizit bei 640.000 bis 660.000 Geborenen gegenüber rd. 1,0 Mio. Gestorbenen. Seit 2022 liegt das Geburtendefizit bei über 300.000 Personen, während es in der vorigen Dekade mit durchschnittlich 171.423 Personen deutlich niedriger war. Die Nettozuwanderung ist in 2025 gegenüber dem Vorjahr um mindestens 40 % von 430.183 auf rd. 220.000 bis 260.000 Personen gesunken und konnte das Geburtendefizit nicht ausgleichen.¹⁶ Demografisch und soziokulturell bleibt die Zuwanderung weiterhin bedeutsam.¹⁷

Die Mikrozensuszusatzserhebung zur durchschnittlichen Wohnkostenbelastung wird alle vier Jahre durchgeführt. Die letzte Erhebung stammt aus dem Jahr 2022. Eine Annäherung an den aktuellen Stand ist nur indirekt möglich durch eine Auswertung von Eurostat für das Jahr 2024 zur Wohnkostenüberbelastung in den Staaten der EU-27. Diese liegt vor, wenn mehr als 40 % des verfügbaren Gesamteinkommens (einschließlich Zuschüssen) für das Wohnen ausgegeben werden müssen. Für Deutschland lag der Anteil der Bevölkerung mit einer Wohnkostenüberbelastung im Jahr 2022 bei 11,9 % gegenüber 8,7 % der Bevölkerung in den EU-27-Ländern; bei Mieterhaushalten betrug dieser Anteil sogar 12,9 %.¹⁸

¹¹ Statistisches Bundesamt, KORREKTUR: „Inflationsrate im Jahr 2025 bei +2,2 %“, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16. Januar 2026

¹² Statistisches Bundesamt, „Baupreise für Wohngebäude im November 2025: +3,2 % gegenüber November 2024“, Pressemitteilung Nr. 011 vom 9. Januar 2026

¹³ Statistisches Bundesamt, „10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025“, Pressemitteilung Nr. 052 vom 18. Februar 2026

¹⁴ ZDB am 29.01.2026: „Baukonjunktur 2025 / 2026: Die Stimmung in der Bauwirtschaft hellt sich auf“

¹⁵ Statistisches Bundesamt, „43,8 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2024“, Pressemitteilung Nr. 336 vom 17. September 2025

¹⁶ Statistisches Bundesamt, „Bevölkerung Deutschlands nimmt im Jahr 2025 um rund 100.000 Personen ab“, Pressemitteilung Nr. 032 vom 29. Januar 2026

¹⁷ Statistisches Bundesamt, „Korrektur: Nettozuwanderung 2024 auf 430.000 Personen gesunken“, Pressemitteilung Nr. 224 vom 24. Juni 2025

¹⁸ Statistisches Bundesamt, Auszug aus dem Sozialbericht 2024, Kapitel 6 / Wohnen / 6.1, S. 251

Konjunkturausblick 2026

In einer Zeit massiver Veränderungen der globalen Sicherheits-, Bündnis- und Wirtschaftsarchitektur hängt die zukünftige Entwicklung der nach wie vor stark exportorientierten deutschen Wirtschaft nicht nur von nationalen, sondern auch von internationalen Einflussgrößen ab. Hierbei spielt sowohl die Zollpolitik der US-Administration, die damit politische Forderungen verbindet, wie die Außenhandelspolitik Chinas mit wettbewerbsverzerrenden Staatssubventionen im Rahmen seiner expansiven Welthandelsstrategie unter dem Stichwort „Neue Seidenstraße“ eine Rolle.¹⁹

Neben dem Übergang zu einer multipolaren Weltordnung, der vermehrt über Beschränkungen des Freihandels²⁰, aber auch in Kriegen ausgefochten wird, setzt vor allem die weitere Ausgestaltung der EU in den Bereichen Wirtschafts-, Klima-, Rechts-, Geld-, Sicherheits- und Migrationspolitik maßgebliche Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung in Europa, während gleichzeitig der Anteil des europäischen Wirtschaftsraums an der globalen Wertschöpfung zurückgeht.²¹ Auf nationaler Ebene wird die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft zurzeit negativ beeinflusst von dem nicht länger zu übersehenden massiven Strukturwandel in der deutschen Wertschöpfungskette^{22/23} und dem Reformbedarf in den Sektoren Energie, Infrastruktur, Soziales, Verteidigung, staatliche Verwaltung und Bildung.

In ihrer berichtigten Konjunkturprognose vom 28.01.2026 hat die Bundesregierung ihre Erwartungen für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) in 2026 von 1,3 % auf 1,0 % zurückgenommen.²⁴ Ob diese Einschätzung angesichts der aktuellen politischen Entwicklun-

gen in der Ukraine sowie im Nahen und Mittleren Osten mit ihren gravierenden Auswirkungen auf die europäische und globale Energieversorgung zu halten sein wird, ist derzeit ungewiss. Bereits am 19.12.2025 hatte sich die Deutsche Bundesbank weitaus skeptischer geäußert und in ihrer Deutschland-Prognose kalenderbereinigt ein Wachstum von 0,6 % für 2026 erwartet, mit Zuwachsraten von 1,3 % für 2027 und 1,1 % in 2028. Bemerkenswert ist die Analyse der Bundesbank deshalb, weil sie sich von der expansiven Fiskalpolitik der Bundesregierung zwar eine Belebung der Konjunktur, nicht aber wesentliche Impulse für das Produktionspotenzial im Prognosezeitraum erwartet. Die Fachleute der Bundesbank rechnen damit, dass die Inflation nur langsam zurückgehen und die Defizitquote wegen der höheren Staatsverschuldung bis auf 4,8 % in 2028 anwachsen wird, also auf einen Wert weit oberhalb des relevanten Maastricht-Kriteriums von 3,0 %. Auch die Schuldenquote läge dann mit 68 % erneut oberhalb des Maastricht-Kriteriums von 60 % des BIP.²⁵

Grundlegend für die Stärke der deutschen Wirtschaft war neben der technologischen Marktführerschaft in den Bereichen Automobilbau, Maschinenbau und Chemie vor allem die zuverlässige Versorgung mit preiswerter Energie (fossile Energieträger und Strom). In 2025 hat der weiter vorangetriebene Ausbau regenerativer Energien in Deutschland nicht zu einer höheren nutzbaren Ausbeute bei der Strommenge geführt (-0,1 % gegenüber 2024).²⁶ Außerdem reicht die inländische Stromerzeugung aus fossilen und regenerativen Energieträgern nach dem weitgehenden Stopp der Gasimporte aus Russland, der Umstellung auf LNG-Gasimporte vorwiegend aus den USA und der Abschaltung der letzten Kernkraftwerke schon seit mehreren Jahren nicht

¹⁹ Statistisches Bundesamt, „China im Jahr 2025 wieder wichtigster Handelspartner Deutschlands“, Pressemitteilung Nr. 056 vom 20. Februar 2026

²⁰ ifo Institut München, „Global Europe 2.0 – Ökonomische Potenziale einer neuen europäischen Freihandelsoffensive“, Studie im Auftrag der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM), Autoren: Dr. Andreas Baur, Prof. Dr. Lisandra Flach, Isabella Gourevich, November 2025

²¹ www.bpb.de, Bundeszentrale für Politische Bildung, „Welt-Bruttoinlandsprodukt“, vom 10.02.2024

²² Statistisches Bundesamt, „Produktion im Dezember 2025: -1,9 % zum Vormonat / Produktion im Jahr 2025 um 1,1 % gesunken“, Pressemitteilung Nr. 043 vom 6. Februar 2026

²³ Statistisches Bundesamt, „Auftragseingang im Verarbeitenden Gewerbe im Januar 2026: -11,1 % zum Vormonat / Auftragseingang ohne Großaufträge: -0,4 %“, Pressemitteilung Nr. 072 vom 6. März 2026

²⁴ www.tagesschau.de, „Bundesregierung senkt Konjunkturprognose“ vom 28.01.2026

²⁵ www.bundesbank.de, „Deutschland-Prognose der Bundesbank: Wirtschaft erholt sich allmählich wieder – Staatsausgaben und Exporte stützen Wachstum – Inflation sinkt nur langsam“ vom 19.12.2025

²⁶ Statistisches Bundesamt, „Stromerzeugung aus Photovoltaik und Erdgas erreicht im Jahr 2025 neue Höchstwerte“, Pressemitteilung Nr. 073 vom 6. März 2026

mehr aus, um die Stromversorgung in Deutschland ohne Importe aus anderen EU-Ländern rund um die Uhr zu gewährleisten.²⁷

Wenig berücksichtigt wird zudem die Tatsache, dass die Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen in 2024 lediglich 19,9 % des gesamten Primärenergiebedarfs ausmachte. Über 77 % entfielen nach wie vor auf fossile Energieträger. Das 2023 in Kraft getretene Energieeffizienzgesetz (EnEfG) hat eine absolute Obergrenze für den gesamten nationalen Primärenergieverbrauch festgelegt (39,3 % unter dem Jahresverbrauch 2008).²⁸ Für eine hochkomplexe Industriegesellschaft stellt die seit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021 höchstgerichtlich untermauerte Dekarbonisierungsstrategie über alle Sektoren der wirtschaftlichen Aktivitäten bis 2045, einschließlich des für 2030 geplanten teilweisen Kohleausstiegs, vermutlich die bis auf Weiteres größte Herausforderung dar.²⁹ Ihre sozialen und gesellschaftlichen Folgen gerade auch für das Wohnen sind kaum abzusehen.³⁰

Die Geschäftsführung erwartet für 2026 bei ausgesprochen verhaltenen Erwartungen an die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland eine wie in den Vorjahren stabile Geschäftslage der ASG. Hierfür wird weiterhin hauptsächlich das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit maßgeblich sein. Deshalb kommt es entscheidend darauf an, dass die Leerstandsquote auf niedrigem Niveau verbleibt, gegebene Mieterhöhungspotenziale bei der Neuvermietung ausgeschöpft und Mietrückstände im Forderungsmanagement effizient bearbeitet und auf niedrigem Niveau gehalten werden.

Mietwohnungsmarkt in Köln und Region

Rund 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 2025 eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies stimmt überein mit den Ergebnissen des Zensus 2022 für Köln. Von den sieben einwohnerstärksten Großstädten in Deutschland war die Leerstandsquote lediglich in München, Berlin und Hamburg niedriger als in Köln (2,5 %); außerdem war lediglich die Hälfte der leerstehenden Wohnungen in Köln marktfähig.³¹ Sowohl die Bevölkerungsentwicklung wie die geringe Bautätigkeit lassen für Köln und sein regionales Umfeld keine Entspannung der Nachfrage am Wohnungsmarkt erwarten.

Am 31.12.2025 lebten in Köln 1.100.076 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (Vorjahr: 1.097.519), davon 1.092.607 mit Hauptwohnsitz (Vorjahr: 1.090.473).³²

In 2024 wurden in Köln 2.931 Baugenehmigungen erteilt (2023: 3.211) und 1.819 Wohnungen neu erstellt (2023: 3.533). Im Bauüberhang befanden sich 10.308 Wohnungen gegenüber 9.415 in 2023. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (Einkommensstyp A) am gesamten Wohnungsbestand in Köln betrug 6,6 %.³³

Entsprechend ihren Baualtersklassen weisen die von der ASG angebotenen Wohnungstypen funktionale Zuschnitte und moderate Wohnflächen auf. Sie sind daher angesichts weiter steigender Mieten gut geeignet für Haushalte mit eher geringen bis mittleren Einkommen. Am 31.12.2025 waren noch 37,0 % der ASG-Wohnungen preisgebunden. Dazu gehörten vor allem unsere öffentlich geförderten Seniorenwohnungen mit einem Anteil von 29,8 % am Gesamtbestand. Damit ist die ASG weiterhin gut für die absehbare Nachfrageentwicklung am Kölner Wohnungsmarkt aufgestellt.

²⁷ www.smard.de, Bundesnetzagentur, „Stromerzeugung und -verbrauch in Deutschland, Marktdaten interaktiv vergleichen“, gefiltert zu: Daten tageweise für das 4. Quartal 2025 und Daten wochenweise für 2025

²⁸ www.umweltbundesamt.de, „Primärenergieverbrauch“, zuletzt aktualisiert am 18.12.2025

²⁹ Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 24. März 2021, „Leitsätze zum Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021“

³⁰ www.umweltbundesamt.de, Position // September 2021, „Treibhausgasminderung um 70 Prozent bis 2030: So kann es gehen!“, 4.3 Gebäude, Seite 25 bis 27

³¹ Stadt Köln, Kölner Statistische Nachrichten 13/2025, „Wohnungsleerstände in Köln – Ergebnisse des Zensus 2022“, Seite 4

³² Stadt Köln, Kölner Statistische Nachrichten 3/2026, „Bevölkerung in Köln 2025“, S. 2

³³ Stadt Köln, Kölner Statistische Nachrichten 11/2025, „Wohnungsbau in Köln 2024“, S. 2

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2025 war aus Sicht der Geschäftsführung besser als geplant und führte zu einem Jahresüberschuss von rd. 464 T€ gegenüber 283 T€ im Vorjahr. Der Jahresüberschuss liegt damit um 230 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2025 prognostizierten Ergebnis von 234 T€. Das Geschäftsergebnis wird wie in den Vorjahren u.a. belastet von dem weiterhin über der allgemeinen Inflationsrate liegenden Preisauftrieb bei Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2025 um rd. 535 T€ (Vorjahr: 1.549 T€) auf 17.306 T€ gestiegen. Geplant war ein Zuwachs auf 17.185 T€.

Die Bilanzsumme hat sich um 1.934 T€ oder 1,88 % auf 101.209 T€ verringert (Vorjahr: 103.142 T€).

Die Gesellschaft erwirtschaftete ein positives Betriebsergebnis von 186,9 T€ (Vorjahr: 195 T€).

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

2025	2024	
1.753	1.754	Mietwohnungen
19	19	Gewerbeeinheiten
40	40	Sonstige Einheiten
413	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 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12. der Geschäftsjahre wie folgt:

2025	2024	
126	126	öffentlich geförderte Wohnungen
523	550	öffentlich geförderte Seniorenwohnungen
1.104	1.078	freifinanzierte Wohnungen

Am 31.12.2025 betrug die bewirtschaftete Wohnfläche 104.295 m² (Vorjahr: 104.465 m²) und die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 111.617 m² (Vorjahr: 111.787 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 2025 waren 138 Kündigungen zu verzeichnen, was einer Fluktuationsrate von 7,9 % entspricht. Davon entfallen 118 wirksam gewordene Kündigungen auf die Mieterseite, entsprechend einer Mieterfluktuation von 6,7 %. Die Zahlen sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Bei den mieterseitigen Kündigungen ist der hohe Anteil der Seniorenwohnungen am gesellschaftseigenen Wohnungsbestand zu berücksichtigen, denn die aus der Bindung gefallenen Seniorenwohnungen werden weiterhin an ältere Menschen vermietet, um die gewachsenen Sozialstrukturen zu erhalten. Die Zahl der sterbefallbedingten Kündigungen lag mit 34 Fällen rd. 9,7 % über dem Mittelwert der letzten fünfzehn Jahre (31 Fälle).

Die Neuvermietungsquote 2025, bei der wir das Datum der Vertragsschreibung zugrunde legen, betrug bei 120 neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen 6,8 % (Vorjahr: 6,9 %).

In 2025 standen 9 Wohnungen (Vorjahr: 6) länger als 3 Monate leer. Am Bilanzstichtag standen 23 Wohnungen (Vorjahr: 18) leer, was 1,3 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 1,0 %), davon 3 Wohnungen (Vorjahr: 3) länger als 3 Monate. Hiervon waren 2 Leerstände durch fremdverschuldete Schäden bedingt, die einer gerichtlichen Klärung zugeführt werden. Ein Leerstand

stand im Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme im Rahmen unserer Klimastrategie.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,2 % (Vorjahr: 1,1 %). Bereinigt um Leerstand, der schuldhaft von Dritten verursacht wurde, verbleibt eine jahresdurchschnittliche Leerstandsquote von 1,0 % (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 und bei den öffentlich geförderten Wohnungen aufgrund der Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen um 134 T€ (Vorjahr: 405 T€) erhöht.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 112,3 T€ (Vorjahr: 137 T€) ausgewiesen werden.

Bei den Abschreibungen und der Zuführung zu den Wertberichtigungen auf Forderungen an Mieter ist ein Anstieg um rd. 2 T€ auf 200 T€ (Vorjahr: 198 T€) zu verzeichnen. Hierin enthalten sind Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen in Höhe von 117 T€ (Vorjahr: 147 T€).

Instandhaltung

Vor der Weitervermietung von Wohnungen sind immer wieder umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich. Dies betrifft vor allem Räumungsfälle, aber auch Wohnungen, die nach langer Mietdauer oder überhaupt zum ersten Mal nach dem Erstbezug zur Neuvermietung anstehen, sowie Seniorenwohnungen, die wir nach Sterbefällen oder Heimaufnahmen mit verkürzter Kündigungsfrist zurücknehmen.

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens belief sich in 2025 auf 3.954 T€ (Vorjahr: 3.295 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 35,43 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2024: 29,47 €/m²).

Die Budgetanpassung erfolgt jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 ein Instandhaltungsbudget von rd. 3.650 T€ (Vorjahr: 3.550 T€) ausgewiesen.

Neubautätigkeit

In 2025 befanden sich wie im Vorjahr keine Anlagen im Bau.

Grundstücksgeschäfte

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2025 standen 3 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Longerich, Köln-Ostheim und Köln-Weiden zum Verkauf. Verkäufe wurden aus dem Umlaufvermögen in 2025 nicht getätigt.

Grundstücke mit fertigen Bauten im Anlagevermögen:

Mit Kaufvertrag vom 26.11.2024 wurden 1 Eigentumswohnung und 1 Stellplatz aus einer früheren Projektentwicklung der ASG in Lindlar veräußert. Kaufpreiszahlung und wirtschaftlicher Übergang erfolgten am 16.01.2025.

Verwaltungsbetreuung

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

Vermögen verbundener Unternehmen

2025	2024	
26	26	Mietwohnungen
2	2	Mitarbeiterwohnungen
4	4	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
31	31	Stellplätze

Vermögen der Evangelischen Kirche und ihr nahestehender Institutionen in Köln und Region

2025	2024	
268	265	Mietwohnungen
8	8	Pfarr- und Küsterwohnungen
2	2	Kirchen
9	9	Gemeindezentren
45	43	Sonstige Einheiten (Alten- tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugend- heim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
235	230	Garagen und Stellplätze

Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2025	2024	
865	895	Mietwohnungen
18	17	Eigentumswohnungen
101	99	Gewerbliche und Sonstige Einheiten
1.070	1.104	Garagen und Stellplätze

Baubetreuung

Der Architekturbereich der ASG begleitet neben Leistungen für den eigenen Immobilienbestand die Kirchengemeinden im Gebiet des Ev. Kirchenverbandes Köln und Region bei der Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihrer Immobilien und ihres Grundbesitzes. Er tritt dabei vor allem bei Planung, Baubetreuung, Projektsteuerung und Bauherrenbegleitung in Erscheinung. Wurde die ASG in der Vergangenheit mehrfach als Investor für kirchliche Grundstücke eingebunden, um sozialen Projekten einen Raum zu geben, hat sich dieses Aufgabenfeld im Rahmen der klimapolitischen Aufgabenstellungen für die evangelischen Kirchengemeinden und Kirchenkreise erweitert.

Derzeit sind die Kirchengemeinden und Kirchenkreise mit ihrer Gebäudebedarfsplanung und den Analysen zur Herstellung der Klimaneutralität beschäftigt, die bis 2035 erreicht sein soll. In diesem Zusammenhang hatten wir bereits in 2023 erfragt, welche Art von Hilfestellung durch die ASG erwartet wird. Mittlerweile wird von den Kirchengemeinden die Beratung zur energetischen Ertüchtigung der gemeindeeigenen Immobilienbestände verstärkt nachgefragt. Das Architekturteam hat deshalb in 2025 ein modular aufgebautes Leistungspaket erarbeitet, das den Kirchengemeinden und Kirchenkreisen ab 2026 offiziell vorgestellt werden soll.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2025 setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.265,0	1.537,1
Sozialmanagement	-135,2	-112,0
Bautätigkeit	-547,6	-751,9
Baubetreuungstätigkeit	-338,3	-349,7
Verwaltungsbetreuungstätigkeit	-22,0	-103,9
Sonstige Betreuungstätigkeit	-35,0	-24,5
Neutraler Bereich	196,8	-18,9
Finanz- und Beteiligungsergebnis	80,5	107,2
Jahresüberschuss	464,2	283,4

Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2025 mit einem Überschuss von 1.265 T€ (Vorjahr: 1.537 T€) ab. Die Ergebnisverschlechterung gegenüber 2024 um 272 T€ ergibt sich bei gestiegenen Sollmieten aufgrund von Mieterhöhungen im Berichtsjahr sowie der ganzjährigen Auswirkung von Mietanpassungen im Vorjahr insbesondere aus den gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Instandhaltungskosten, gestiegenen Personalaufwendungen und höheren verrechneten Verwaltungskosten.

Bei der Ermittlung des Ergebnisses der Bewirtschaftungstätigkeit wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 3.954 T€ (Vorjahr: 3.295 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 -135 T€ (Vorjahr: -112 T€). Die Gesellschaft erbringt entsprechend ihrem Auftrag mit dem

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 2025 mit einem Fehlbetrag von -548 T€ (Vorjahr: -752 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 -338 T€ (Vorjahr: -350 T€) ab. Umsatzerlösen einschließlich Bestandsveränderungen von 679 T€ stehen verrechnete Personal- und Sachkosten in Höhe von 1.017 T€ gegenüber.

Der Bereich „Verwaltungsbetreuungstätigkeit“ schließt zwar noch mit einem negativen Ergebnis von -22 T€ (Vorjahr: -104 T€) ab, wird aber durch

die ganzjährige Auswirkung aus der Übernahme neuer Verwaltungen und vorgenommene Anpassungen der Preisstruktur ab 2026 voraussichtlich positiv abschneiden. Er liefert einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und vervollständigt das Dienstleistungsangebot der ASG.

Im „Neutralen Bereich“ ergab sich in 2025 ein positives Ergebnis von 197 T€ (Vorjahr: -19 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 2025 wurde von der Tochtergesellschaft ein Gewinn in Höhe von 33 T€ (Vorjahr: 44 T€) übernommen.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die Geschäftsführung für die ASG einschließlich des Beteiligungsergebnisses der GuR mit einem positiven Ergebnis von rd. 312 T€.

Die Ertragslage ist noch zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	25.596,6	25,3	25.339,7	24,6
Langfristiges Fremdkapital	68.576,6	67,8	71.411,4	69,2
Kurzfristiges Fremdkapital	7.035,6	6,9	6.391,2	6,2
Gesamtkapital / Bilanzsumme	101.208,7	100,0	103.142,3	100,0

Die Eigenkapitalquote hat sich in 2025 auf 25,3 % erhöht. Die Eigenkapitalausstattung bleibt wie in den Vorjahren vergleichsweise gering.

Der Anstieg des Eigenkapitals ist im Wesentlichen auf den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss zurückzuführen.

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

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals resultiert insbesondere aus höheren erhaltenen Anzahlungen. Die stichtagsbedingt niedrigeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden dadurch nicht sichtbar.

b. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden rd. 400,2 T€ (Vorjahr: 1.664 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 311 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, im Wesentlichen auf folgende Projekte:

Neubau Martin-Luther-Straße, Köln-Esch	131 T€
Ausbau Halle Wikingerstraße	61 T€
Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte	71 T€
Bauvorbereitungskosten diverser Projekte	48 T€

In 2026 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 2.440 T€ (Vorjahr: 2.175 T€) investiert werden.

Die Kosten setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Ausbau Halle Wikingerstraße	100 T€
Neubau Willy-Kreutzer-Weg, Wesseling	1.200 T€
Modernisierung Rochusstraße, Köln-Ossendorf	1.000 T€
Bauvorbereitungskosten	100 T€
Nachträgliche Herstellungskosten diverser Objekte	40 T€

Die Investitionen werden durch Kapitalmarktmittel und mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

c. Liquidität

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

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	464,2	283,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.749,9	2.944,6
Aktivierte Eigenleistungen	-132,0	-154,4
Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-5,2	3,1
Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	199,9	203,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,4	1,4
Korrektur infolge des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages	-33,1	-44,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.245,1	3.237,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	167,5	-66,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4,5	0,0
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-95,5	-129,5
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	129,1	-1.428,7
Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen / Zinserträge	902,5	882,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit / Übertrag	4.344,2	2.495,2

Kapitalflussrechnung	2025 T€	2024 T€
Übertrag	4.344,2	2.495,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	280,3	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-268,2	-1.509,2
Erhaltene Zinsen	47,4	63,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	59,5	-1.446,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (inkl. Umschuldung)	6.933,6	1.675,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen (inkl. Umschuldung)	-3.232,6	-3.302,3
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen (inkl. Umschuldung)	-6.182,7	-566,2
Auszahlungen für Dividenden	-207,4	-207,3
Einzahlungen aus Bausparguthaben	-355,9	-355,9
Gezahlte Zinsen	-949,9	-945,2
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	44,0	162,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.950,9	-3.539,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	452,8	-2.490,7
Finanzmittelfonds zum 01.01.	777,1	3.267,8
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.229,9	777,1

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (3.950,9 T€) wurde vollständig durch Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (4.344,2 T€) und der Investitionstätigkeit (59,5 T€) gedeckt; darüber hinaus erhöhte sich der Finanzmittelfonds.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2025 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2026 gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Folgende Vermögenskennzahlen liegen vor:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	92.367,5	91,3	95.042,1	92,2
Mittelfristige Investitionen	1.410,4	1,4	1.054,5	1,0
Kurzfristiges Vermögen	7.430,8	7,3	7.045,7	6,8
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	101.208,7	100,0	103.142,3	100,0

Auf der Vermögensseite haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen auf den Hausbesitz 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 erhöhte sich im Wesentlichen infolge stichtagsbedingt höherer Flüssiger Mittel sowie gesunkener Forderungen und gestiegener sonstiger Vermögensgegenstände.

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital gedeckt. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 1.805,7 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:

	2026	2025		2024
	Prognose	Ist	Prognose	Ist
Umsatzerlöse	17.726 T€	17.306 T€	17.185 T€	16.771 T€
Jahresergebnis	312 T€	464 T€	234 T€	283 T€
Instandhaltungsaufwand (Fremdkosten)	3.650 T€	3.488 T€	3.550 T€	3.030 T€
Leerstandsquote	1,5 %	1,3 %	1,5 %	1,0 %
Eigenkapitalquote (langfristig)	25,8 %	25,3 %	24,5 %	24,6 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	1,8 %	1,2 %	1,1 %
Kapitaldienstdeckung	42,4%	37,4 %	35,8 %	39,2 %

Gegenüber der Planung stellt sich das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 um 230 T€ besser dar. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf einer Wohnung in Lindlar 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 im Rahmen der Klimastrategie der Gesellschaft 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 ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem kollektiven, von Engagement und Identifikation mit den Unternehmenszielen geprägten Arbeitsumfeld mit sachgerechten Sozialleistungen und ausgewogenen Personal- und Entlohnungsstrukturen. Dass die ASG und ihre Tochtergesellschaft als attraktive Arbeitgeber wahrgenommen werden, lässt sich an der Betriebstreue und der trotz schwieriger Rahmenbedingungen erfolgreichen Personalakquise ablesen.

Zu den umfangreichen Sozialleistungen der Gesellschaft 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:

	2025		2024	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännischer Bereich	17,25	2,00	17,00	1,50
Technischer Bereich	19,25	7,00	20,75	6,00
Sozialmanagement	1,00	2,75	1,00	2,75

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

In 2025 waren in der Gesellschaft 0,00 (Vorjahr: 1,00) „Geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Angesichts der nicht nachlassenden Spannungen in den internationalen Beziehungen mit ihren Folgen für die globalen, nationalen und regionalen Wirtschaftsräume ist die Prognose zur Entwicklung des Geschäftsverlaufs der ASG im Geschäftsjahr 2026 zwangsläufig mit Unsicherheiten behaftet. Der schwer abzuschätzende Einfluss des größeren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes auf die für die Unternehmenssteuerung unmittelbar relevanten Daten hat zur Folge, dass negative Abweichungen von den prognostizierten Kennzahlen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Gleichwohl erwartet die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2026 eine stabile Ertragslage. In Köln und Region wird sich die Wohnungsnachfrage nicht abschwächen. Deshalb rechnen wir für 2026 mit einem weiterhin soliden Sparten-ergebnis in der Bewirtschaftungstätigkeit.

Die Investitionen im Bereich Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung werden schon aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auf hohem Niveau verbleiben. Für die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2026 haben wir ein Budget von 3.650 T€ angesetzt.

Laut Wirtschaftsplan 2026 rechnet die Geschäftsführung für das Jahr 2026 mit einem Jahresüberschuss der ASG von rd. 312 T€ bei Umsatzerlösen von rd. 17.726 T€. Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.721 T€ ein Cashflow von 4.167 T€ ergeben. Wir gehen davon aus, dass die langfristige Eigenkapitalquote in 2026 auf 25,8 % steigt. Die Eigenkapitalrentabilität wird nach unseren Planungen 1,2 % betragen.

Für die Konzerntochter GuR mit ihrem breiten Spektrum von Dienstleistungen rund um die Immobilie unterstellen wir bei steigenden Umsätzen ein Jahresergebnis 2026 von rd. 113 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 fortgeschrieben 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 mit drei Führungsebenen Rechnung.

■ Da die Gesellschaft aufgrund ihrer Größe keine Mitarbeiter für die Wahrnehmung der Revisionsfunktion freistellen kann, wird diese Aufgabe 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, so dass ein zeitnahes Eingreifen jederzeit möglich ist.

■ In der Gesellschaft existiert eine vom Aufsichtsrat beschlossene langfristig angelegte Strategieplanung „Perspektive(n) 2035“ sowie eine ergänzende Klimastrategie. 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 sechs Sitzungen pro Geschäftsjahr informiert. Zusätzlich besteht ein Personalausschuss, der anstehende Veränderungen auf der Leitungsebene der Gesellschaft bedarfsweise berät.

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 2026 nicht erkennbar.

Aus Sicht der Geschäftsführung bedürfen folgende Risikofelder einer besonderen Aufmerksamkeit:

a. Dekarbonisierung und Bestandspflege

Weiterhin stellt die Dekarbonisierung im Immobilienbestand unsere 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. Rund 25 % unserer Wohnungen werden immer noch mit Gasetagenheizungen beheizt.

Seit 2023 haben wir unseren Gebäudebestand nach Handlungsprioritäten segmentiert und eine strategische Fachkompetenz im Bereich „Energiekompetenz und Nachhaltigkeit“ aufgebaut, um die komplexen regulatorischen und technologischen Anforderungen sinnvoll in unsere Portfolio- und Investitionspolitik zu integrieren.

Klimagerechter Wohnungsneubau in einer adäquaten Größenordnung ist derzeit nur auf einem Mietpreisniveau möglich, das breite Schichten der Bevölkerung finanziell zunehmend überbelastet.^{34/35} Skaliert man diesen Effekt auf die Immobilienwirtschaft in Deutschland insgesamt, ist bei unverminderter Zuwanderung vor allem in die großstädtischen Ballungszentren mit einer sich zuspitzenden sozialen Schieflage zu rechnen.³⁶

b. Energieversorgung

Angespannt bleibt die Versorgungssicherheit im Energiesektor. Hierbei spielen mehrere Faktoren zusammen, nämlich die zunehmend verschärften europäischen Sanktionsmaßnahmen gegen Russland, der Umbau der Strom- und Energieversorgung in Deutschland und seit dem 28.02.2026 zusätzlich die möglichen Auswirkungen des Krieges der USA und Israels gegen den Iran.³⁷

Die Versorgungssicherheit mit Wärme und Energie ist für die Immobilienwirtschaft mietrechtlich bedeutsam. Hinzu kommen die Liquiditätswirkungen Effekte der Vorfinanzierung bei stark fluktuierenden Gestehungskosten fossiler Brennstoffe einschließlich der hierauf entfallenden CO₂-Bepreisung. Die Gesellschaft hat deshalb mit 26 anderen in der **kn ag** zusammengeschlossenen Immobilienunternehmen eine Einkaufsgemeinschaft gebildet, um Versorgungskontingente für Gas zu sichern und dadurch günstigere Preise zu erzielen.

Beim Übergang zu einer bundesweit nicht-fossilen Wärme- und Warmwasserversorgung sind Versorgungsengpässe nicht ausgeschlossen. Einerseits bleibt der Ausbau der nationalen Stromnetze hinter den Anforderungen zurück.³⁸ Andererseits gefährdet die Volatilität von Fotovoltaik und Windkraft in Verbindung mit der zunehmenden Komplexität dezentraler Stromerzeugung die Netzstabilität, sodass neben den erneuerbaren Energien nach wie vor eine parallele grundlastfähige Stromerzeugung auf konventioneller Basis vorgehalten werden muss und zur Sicherung der Netzstabilität häufige Interventionen der Netzbetreiber (sogenannte Redispatchmaßnahmen) erforderlich sind.³⁹

³⁴ Statistisches Bundesamt, Auszug aus dem Sozialbericht 2024, Kapitel 5 / Private Haushalte – Einkommen, Konsum und Zeitverwendung / 5.2 / Einkommen, Armutsgefährdung, materielle und soziale Entbehrung, S. 201

³⁵ Statistisches Bundesamt, „Europa – Überbelastung durch Wohnkosten / 12,0 % der Bevölkerung in Deutschland betroffen“, vom 05.05.2025

³⁶ Statistisches Bundesamt, „16,1 % der Bevölkerung in Deutschland sind armutsgefährdet“, Pressemitteilung Nr. 039 vom 3. Februar 2026

³⁷ Institut der deutschen Wirtschaft (IW), „Nahost-Konflikt: Höhere Ölpreise könnten Deutschland bis zu 80 Milliarden Euro kosten“ vom 09.03.2026

³⁸ Verband der Elektro- und Digitalindustrie (zei), „Maßnahmen für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Stromnetze und Investitionen in Produktionskapazitäten“ vom 13.02.2025

³⁹ Bundesnetzagentur, Bericht zu „Stand und Entwicklung der Versorgungssicherheit im Bereich der Versorgung mit Elektrizität“ vom Januar 2023, S. 17 und 27

Da die für die Energiewende in ihrer jetzigen Konzeption benötigte digitale Regel-, Mess- und Steuerungstechnik zunehmend auch in unsere Immobilien Einzug halten wird, wirft dies neben der Datenschutzproblematik die Frage auf, wie diese Infrastruktur in Zukunft wirksam gegen Fehlfunktionen und möglicherweise sogar KI-gestützte Cyberattacken abgesichert werden kann.

c. Finanzierung

Die EZB hat ihren Leitzins für die Einlagefazilität in mehreren kurz aufeinander folgenden Zinsschritten von 3,00 % (ab dem 18.12.2024) über 2,75 % (ab dem 05.02.2025), 2,50 % (ab dem 12.03.2025) und 2,25 % (ab dem 23.04.2025) auf 2,0 % (seit dem 11.06.2025) abgesenkt. Bemerkenswert ist dabei die Verringerung des Abstands zwischen dem Hauptrefinanzierungssatz und der Einlagefazilität von 0,5 %-Punkten auf nur noch 0,15 %-Punkte ab dem 18.09.2024, was die EZB seither beibehalten hat.⁴⁰ Positive Impulse für die Bautätigkeit sind gleichwohl ausgeblieben, weil bei den Zinsen für Immobilienkredite ab 2022 ein – wenn auch fluktuierend – dauerhaft höheres Zinsniveau zu verzeichnen ist.

Weil die ASG im Jahr 2025 eine bedeutende Tranche von Darlehen im Umfang von rd. 6,2 Mio. € prolongiert hat, ist unsere Zinsbelastung gestiegen. Wir haben dies zu Lasten einer rascheren Entschuldung durch die Absenkung des bislang hohen Tilgungsaufwandes kompensiert. Beibehalten haben wir unsere Risikostrategie, Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung zu prolongieren.

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 die Entwicklung aufmerksam, weil sie den Refinanzierungsrahmen für unsere Klimastrategie entscheidend mitbeeinflusst.

d. Ertragssituation

Grundsätzlich wirkt der Nachfragedruck am Kölner Wohnungsmarkt mietpreiserhöhend. Andererseits besteht die Gefahr, dass die Mieten zukünftig durch politische Vorgaben, veränderte Bemessungsgrundlagen der Kommunen bei Mietpreisübernahmen oder die Verschlechterung der ökonomischen Situation größerer Teile der Bevölkerung infolge der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung unter Druck geraten könnten.

Einen zusätzlichen Risikofaktor stellt die Preisentwicklung bei den Nebenkosten dar, insbesondere für Wärmeenergie und mitbedingt durch den CO₂-Zertifikatehandel der EU.

Speziell bei unseren Seniorenwohnungen ist eine Veränderung in der Altersstruktur zu beobachten. Neu einziehende Mieterinnen und Mieter sind im Durchschnitt älter als noch vor zwanzig Jahren, was in einer vergleichsweise kürzeren Mietdauer bei anhaltend hoher Fluktuation aufgrund von Heimaufnahmen oder Sterbefällen resultiert. Da die Wohnungen nicht selten aufwändig für die Neuvermietung hergerichtet werden müssen, belastet dies unser Instandhaltungsbudget.

Aufgrund der Beratungen im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss zur Ertragssituation in unseren Dienstleistungsbereichen „Verwaltungsbetreuung“ und „Baubetreuung“ haben wir in 2025 Preisadjustierungen in unserem Leistungsportfolio vorgenommen. Obwohl sich der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand aufgrund der Marktgegebenheiten zurzeit wirtschaftlich fast kaum noch darstellen lässt, sind die vorhandenen personellen Kapazitäten im Architekturbereich der Gesellschaft nach unserer Einschätzung für die künftige Umsetzung unserer Klimastrategie zwingend erforderlich.

⁴⁰ Deutsche Bundesbank, „Eurosistem EZB-Zinssätze“, abgerufen am 12.03.2026

e. Digitalisierung und IT

Von zentraler Bedeutung für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung, kaufmännische Rechnungslegung und Bilanzierung ist ein zertifiziertes, zukunftsfähiges und bezahlbares ERP-System. Die ASG ist hierbei von dem begrenzten Markt immobilienwirtschaftlicher Software abhängig. In 2025 wurde das bisherige ERP-System „Wodis Sigma“ auf das Nachfolgeprodukt „Wodis Yuneo“ umgestellt, das beim Hersteller Aareon AG in einem externen Rechenzentrum als webbasierte Anwendung betrieben wird.

In der IT-Landschaft der Gesellschaft sind neben den branchentypischen Office-Applikationen, Spezialanwendungen für den Architekturbereich und einem Dokumentenmanagementsystem folgende übergreifende 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 Yuneo“ erfolgt über eine Schnittstelle, jedoch nur von „Wodis Yuneo“ zu BTS.

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

„Wodis Yuneo“, „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 haben wir zum 01.04.2025 den Dienstleistungsbereich „IT-Service / Digitalisierung“ unter einer neuen Teamleitung eingerichtet und das interne

IT-Team personell verstärkt. Seit 2024 setzen wir an den IT-Arbeitsplätzen zudem eine Token-basierte Zweifaktor-Authentifizierung ein und werden die Firewall in 2026 hardwareseitig erneuern und auf ein deutsches Produkt umstellen.

f. Personalsituation

Dem Risiko des Fachkräftemangels wirken wir jeweils durch eigene Ausbildungstätigkeit und zielgerichtete Personalakquise entgegen.

Der Aufsichtsrat hatte in 2024 mit Blick auf die bis 2028 anstehenden Nachfolgeregelungen auf allen Leitungsebenen des Unternehmens einen Personalausschuss gebildet. Zusätzlich wurde in 2025 – begleitet durch eine professionelle Personalberatung – ein Prozess zur Führungskräfteentwicklung eingeleitet.

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 in naher Zukunft und mittelfristig nicht zu rechnen.

- Im Geschäftsjahr 2025 waren noch 37,0 % unserer Wohnungen preisgebunden. Ihr Anteil wird mit weiteren Bindungsausläufen zukünftig deutlich zurückgehen. Der Wegfall von Preisbindungen – beschleunigt durch vorzeitige Mittelablösungen während der langen Niedrigzinsphase – wird wie in der Vergangenheit Spielräume für Mietsteigerungen und die Verbesserung der Ertragssituation eröffnen.

■ Der ehemals ausschließlich öffentlich geförderte Seniorenwohnungsbereich der Gesellschaft stellt mit der Betreuung durch das Sozialmanagement ein Angebot dar, für das angesichts des demografischen Wandels in Köln und Region eine bleibende Nachfrage besteht.⁴¹ Die aus der Bindung fallenden Seniorenwohnungen vermieten wir mit Rücksicht auf die gewachsenen Sozialstrukturen weiterhin an ältere Menschen.

■ Entsprechend ihrem gesellschaftsvertraglichen Auftrag engagiert sich die ASG nachdrücklich für die soziale Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen, deren Zugang zum Wohnungsmarkt eingeschränkt ist. Dabei 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 ebenso wohnungslose und geflüchtete Menschen.

2. Dienstleistungen

■ In der Mietwohnungsverwaltung für Dritte betreuen wir Immobilien von Kirchengemeinden, privaten Eigentümern und Investoren. Dieser Geschäftsbereich ist schnittstellenarm in die Organisationsstrukturen für die Verwaltung unseres eigenen Immobilienportfolios eingebunden und leistet einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung.

■ Für die Architektursparte erwartet die Geschäftsführung positive Effekte aus der Zunahme klimabezogener Planungs- und Beratungsleistungen für die Evangelische Kirche in Köln und Region im Kontext der von der Evangelischen Landeskirche angestrebten Klimaneutralität bis 2035. Wir gehen insoweit davon aus, dass wir die Erträge des Leistungsbereichs konsolidieren können.

■ Unsere Konzerntochter GuR entwickeln wir konsequent weiter. Die Tochtergesellschaft ist unser Serviceunternehmen „Rund um die Immobilie“ mit Angeboten vor allem für die ASG und die Evangelische Kirche in Köln und Region,

aber auch für einen erweiterten Nachfragerkreis. Organisiert sind die immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen in den vier Bereichen

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

Darüber hinaus verfügt die GuR über einen hochwertigen Immobilienbestand auf einem entwicklungsfähigen Grundstück am Standort Köln-Sülz. Für die zukünftige Nutzung des derzeit unbebauten Grundstücksanteils steht dem Verbund aus Tochter- und Muttergesellschaft wegen der bevorzugten, zentrumsnahen Lage in Köln ein breites Spektrum hochwertiger immobilienwirtschaftlicher Entwicklungs- und Gestaltungsoptionen zur Verfügung.

IV. Zusammenfassende Einschätzung von Chancen und Risiken

Für die Geschäftstätigkeit des ASG-Konzerns in 2026 erwarten wir aufgrund der uns zur Verfügung stehenden, mit kaufmännischer Sorgfalt gewichteten Erkenntnisse und der daraus abgeleiteten Maßnahmen trotz nach wie vor schwieriger ökonomischer, regulatorischer und politischer Rahmenbedingungen 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 mittelfristigen Folgen der aktuell hochgradig im Umbruch befindlichen Weltordnung oder dem Einfluss anderer Großereignisse mit im Vorhinein nicht absehbaren Auswirkungen.

⁴¹ Stadt Köln, Kölner Statistische Nachrichten 14/2022, „Bevölkerungsprognose für Köln 2022 bis 2050“, Seiten 2, 6, 12–13

Die ASG und die GuR stellen im Rahmen ihrer organisatorischen und umsatzsteuerlichen Organschaft einen qualifizierten Service für ihren gemeinsamen Immobilienbestand sicher. Sie bieten dieses Leistungspaket, das auf den drei Säulen Wohnungsverwaltung, Architektur und immobilienbezogene Dienstleistungen ruht, im Rahmen einer modular aufgebauten Verwaltungsbetreuung auch Dritten, insbesondere aus dem Umfeld der Evangelischen Kirche in Köln und Region, an. Dabei profitieren die Mutter- und Tochtergesellschaft von den Synergieeffekten in der gemeinsamen Konzernstruktur und der durch ihre leistungsfähige IT-Landschaft unterstützten Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Rahmenbedingungen. Eine wichtige Rolle spielt die Transparenz in einer durch flache Hierarchien gekennzeichneten und insgesamt noch angemessenen überschaubaren Unternehmensgröße. Aus Sicht der Geschäftsführung ist die Gesellschaft mit ihrer Tochtergesellschaft GuR deshalb gut für die Herausforderungen am Markt gerüstet.

D. Risikobericht- erstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Mit der 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 – nicht zuletzt im Rahmen ihrer Klimastrategie – 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 2026

Guido Stephan
Geschäftsführer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

A K T I V S E I T E

Geschäftsjahr

Vorjahr

€

€

€

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

1.964,99

9.407,04

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Wohnbauten

77.969.577,83

80.307.475,21

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

7.840.336,25

8.123.938,93

Grundstücke ohne Bauten

333.818,87

333.818,87

Bauten auf fremden Grundstücken

4,00

4,00

Technische Anlagen und Maschinen

92.947,71

121.079,79

Andere Anlagen, Betriebs-

und Geschäftsausstattung

456.136,94

472.807,00

Bauvorbereitungskosten

507.059,02

87.199.880,62

458.763,78

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

4.071.565,91

4.071.565,91

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

1.091.500,52

1.140.605,06

Andere Finanzanlagen

2.600,00

5.165.666,43

2.600,00

Anlagevermögen insgesamt

92.367.512,04

95.042.065,59

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

5.018.742,69

4.988.136,82

Andere Vorräte

3.957,27

5.121.928,29

21.930,20

Forderungen und
sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

73.988,61

113.936,01

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

265.289,57

336.654,76

Forderungen aus anderen

Lieferungen und Leistungen

10.710,27

9.312,17

Forderungen gegen

verbundene Unternehmen

535.676,02

512.110,44

Sonstige Vermögensgegenstände

252.251,38

1.137.915,85

234.957,92

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Bundesbankguthaben,

Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

1.229.853,59

777.118,26

Bausparguthaben

1.311.211,93

2.541.065,52

955.260,30

Umlaufvermögen insgesamt

8.800.909,66

8.048.645,21

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

3.683,26

5.105,63

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

36.563,80

40.247,06

46.452,77

Bilanzsumme

101.208.668,76

103.142.269,20

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

2.167.233,63

2.120.727,74

Bauerneuerungsrücklage

373.781,23

141.675,34

Andere Gewinnrücklagen

12.502.172,45

15.043.187,31

12.389.189,45

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag

0,00

207.000,00

Jahresüberschuss

185.600,00

283.350,68

Einstellungen in Rücklagen

0,00

185.600,00

-170.010,68

Eigenkapital insgesamt

25.596.637,31

25.339.782,53

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

88.999,00

94.165,00

Sonstige Rückstellungen

559.829,03

648.828,03

392.330,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten

61.176.942,24

63.662.022,13

Verbindlichkeiten gegenüber
anderen Kreditgebern

7.310.731,46

7.314.879,17

Erhaltene Anzahlungen

5.169.665,06

4.878.672,92

Verbindlichkeiten aus Lieferungen
und Leistungen

a) Verbindlichkeiten aus Vermietung

219.485,64

351.987,59

b) Verbindlichkeiten aus anderen

Lieferungen und Leistungen

439.223,57

462.841,70

Sonstige Verbindlichkeiten

102.260,20

74.418.308,17

152.228,08

davon aus Steuern: 36.769,57 €;

Vorjahr: 91.405,21 €

davon im Rahmen der sozialen

Sicherheit: 5.402,97 €; Vorjahr: 6.456,44 €

Rechnungsabgrenzungsposten

544.895,25

493.360,08

Bilanzsumme

101.208.668,76

103.142.269,20

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.707.211,28		15.493.215,32
b) aus Betreuungstätigkeit	1.466.663,62		1.167.240,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.494,01	17.306.368,91	110.767,88
Erhöhung des Bestands			
an unfertigen Leistungen		30.605,87	22.672,91
Andere aktivierte Eigenleistungen		131.982,05	154.357,77
Sonstige betriebliche Erträge		682.615,01	617.134,20
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.369.461,79		7.854.525,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		18.220,90
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	344,21		1.815,64
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.812,54	8.376.618,54	7.848,49
Rohergebnis		9.774.953,30	9.682.978,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.042.936,84		3.116.099,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	876.974,50	3.919.911,34	841.403,25
davon für Altersversorgung: 219.780,09 €; Vorjahr: 231.630,27 €			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.749.777,21	2.944.637,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.419.564,86	1.336.845,47
Erträge aus Gewinnabführung	33.086,11		44.014,07
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.310,90		20.007,34
davon aus verbundenen Unternehmen: 19.180,90 €; Vorjahr: 19.903,34 €			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.134,14	80.531,15	43.205,93
davon aus verbundenen Unternehmen: 23.917,46 €; Vorjahr: 25.935,93 €			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		953.139,36	948.284,94
davon aus Aufzinsung: 1.807,00 €; Vorjahr: 1.725,00 €			
Ergebnis nach Steuern		813.091,68	602.934,35
Sonstige Steuern		348.879,90	319.583,67
Jahresüberschuss		464.211,78	283.350,68
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	207.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		278.611,78	170.010,68
Bilanzgewinn		185.600,00	320.340,00

Anhang 2025 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 aktuellen Fassung, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B – Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagevermögen

Für Sachanlagenzugänge in 2025 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 2025 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 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 2025 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Tochtergesellschaft einen Gewinn in Höhe von rd. 33 T€ (Vorjahr: 44 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 Vorjahr wurden von diesen Gasthermen 12 Stück verbaut. Die daraus verbliebenen 5 Gasthermen wurden im Geschäftsjahr verbaut.

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 2025 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 2,05 % (Vorjahr: 1,90 %) 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 2,21 % (Vorjahr: 1,96 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2025 insgesamt 88.695,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf -304,00 €.

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				
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	270.496,94	0,00	24.948,89	0,00	245.548,05
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.413.440,74	201.525,71	339.124,62	0,00	130.275.841,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.858.509,87	60.862,59	0,00	0,00	11.919.372,46
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	1.356.371,03	89.514,60	66.939,13	0,00	1.378.946,50
Bauvorbereitungskosten	458.763,78	48.295,24	0,00	0,00	507.059,02
	145.230.875,11	400.198,14	406.063,75	0,00	145.225.009,50
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.140.605,06	0,00	49.104,54	0,00	1.091.500,52
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
	5.214.770,97	0,00	49.104,54	0,00	5.165.666,43
Anlagevermögen insgesamt	150.716.143,02	400.198,14	480.117,18	0,00	150.636.223,98

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2025	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
€	€	€	€	€	€
261.089,90	7.433,05	24.939,89	243.583,06	1.964,99	9.407,04
50.105.965,53	2.263.569,15	63.270,68	52.306.264,00	77.969.577,83	80.307.475,21
3.734.570,94	344.465,27	0,00	4.079.036,21	7.840.336,25	8.123.938,93
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
568.670,60	28.132,08	0,00	596.802,68	92.947,71	121.079,79
883.564,03	106.177,66	66.932,13	922.809,56	456.136,94	472.807,00
0,00	0,00	0,00	0,00	507.059,02	458.763,78
55.412.987,53	2.742.344,16	130.202,81	58.025.128,88	87.199.880,62	89.817.887,58
0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
0,00	0,00	0,00	0,00	1.091.500,52	1.140.605,06
0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.165.666,43	5.214.770,97
55.674.077,43	2.742.344,16	155.142,70	58.268.711,94	92.367.512,04	95.042.065,59

2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.018.742,69 € (Vorjahr: 4.988.136,82 €) an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

	2025 €	2024 €
Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling)	453.489,61	369.816,03
Gewinnabführung	33.086,11	44.014,07
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.100,30	98.280,34
	535.676,02	512.110,44

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	73.988,61 (113.936,01)	4.845,42 (11.230,50)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	265.289,57 (336.654,76)	0,00 (0,00)	54.685,18 (174.014,55)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.710,27 (9.312,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	535.676,02 (512.110,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	252.251,38 (234.957,92)	5.604,53 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.137.915,85 (1.206.971,30)	10.449,95 (11.230,50)	54.685,18 (174.014,55)

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	2.120.727,74	0,00	46.505,89	2.167.233,63
Bauerneuerungsrücklage	141.675,34	0,00	232.105,89	373.781,23
Andere Gewinnrücklagen	12.389.189,45	112.983,00	0,00	12.502.172,45

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	46 T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	133 T€
Rückstellung für Instandhaltung Aufzüge	154 T€
Rückstellung für noch zu erbringende Betriebs- und Heizkosten	96 T€
Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlussarbeiten und Betriebskostenabrechnung)	67 T€
Rückstellung für die Jahresabschlussprüfung	51 T€
Sonstige Rückstellung	13 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) 31.12.2025 €	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	(63.662.022,13) 61.176.942,24	(3.319.161,60) 3.125.224,43	(60.342.860,53) 58.051.717,81	(12.896.372,99) 11.939.197,24	(47.446.487,54) 46.112.520,57	(63.662.022,13) 61.176.942,24	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(7.314.879,17) 7.310.731,46	(4.147,71) 4.150,58	(7.310.731,46) 7.306.580,88	(1.416.619,60) 1.416.631,12	(5.894.111,86) 5.889.949,76	(314.879,17) 310.731,46	GPR	(7.000.000,00) 7.000.000,00
Erhaltene Anzahlungen	(4.878.672,92) 5.169.665,06	(4.878.672,92) 5.169.665,06	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(179.241,59) 127.079,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(351.987,59)	(351.987,59)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		(0,00)
a) aus Vermietung	219.485,64	219.485,64	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	(462.841,70) 439.223,57	(462.841,70) 439.223,57	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(152.228,08) 102.260,20	(152.228,08) 102.260,20	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(76.822.631,59) 74.418.308,17	(9.169.039,60) 9.060.009,48	(67.653.591,99) 65.358.298,69	(14.312.992,59) 13.355.828,36	(53.340.599,40) 52.002.470,33	(63.976.901,30) 61.487.673,70		(7.179.241,59) 7.127.079,38

*) 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 2025 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 2025 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 1.698 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

- a) Für 47 (Vorjahr: 41) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 4.781 T€ (Vorjahr: 4.022 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 1.222 T€ (Vorjahr: 1.100 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 131 T€.

Ferner existieren finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaurechten von jährlich 154 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	17,25 (17,00)	2,00 (1,50)
Technische Mitarbeiter	19,25 (20,75)	7,00 (6,00)
Sozialmanagement	1,00 (1,00)	2,75 (2,75)
	37,50 (38,75)	11,75 (10,25)

Außerdem wurden durchschnittlich 3,00 (Vorjahr: 2,50) Auszubildende beschäftigt. In 2025 waren in der Gesellschaft 0,00 (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 12.212,20 € gezahlt.

7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 88.999,00 € 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 2025 insgesamt rund 3.042 T€. Zusätzlich wird ein Stärkungsbetrag in Höhe von 19 T€ erhoben.

9. Haftungsverhältnisse

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

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Gesamtbezüge der Abschlussprüfer

Der für das Geschäftsjahr erfasste und zurückgestellte Aufwand für Jahresabschlussprüfungsleistungen beträgt 51,0 T€.

Andere Bestätigungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für das Geschäftsjahr wurden bzw. werden nicht in Anspruch genommen.

12. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 464.211,78 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (46.505,89 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Weiterhin wurden nach § 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages und dem Beschluss

des Aufsichtsrates bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 50 % des Jahresüberschusses (232.105,89 €) der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 185.600,00 € in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

13. Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

14. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt
Aufsichtsratsvorsitzender

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Petra Christiansen-Geiss, Rechtsanwältin i.R.

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau i.R.
bis 10.01.2026

Jürgen Gnest, Dipl.-Ing.-Chemie,
Geschäftsführer
bis 05.02.2025

Dr. Amélie Koecke, Steuerberaterin,
Geschäftsführerin

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt
bis 10.07.2025

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

Dr. Thomas Dräger, Senior Advisor
ab 10.07.2025

Matthias Kämper, Selbstständig
ab 10.07.2025

Jörg Krautmacher, Rentner
ab 02.03.2026

Dr. Bernhard Seiger, Stadtsuperintendent

Köln, 31. März 2026

– Die Geschäftsführung –

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband Köln und Region

Unternehmensdaten 2025

Bezahlbaren Wohnraum schaffen aus sozialer Verantwortung –
das ist unser Auftrag seit unserer Gründung im Jahre 1951,
denn: „Wohnen ist ein Menschenrecht!“.

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 zum 31.12.2025

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 i.R.

Dr. Thomas Dräger, Senior Advisor
ab 10.07.2025

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau i.R.
bis 10.01.2026 †

Jürgen Gnest, Dipl.-Ing.-Chemie,
Geschäftsführer
bis 05.02.2025

Matthias Kämper, Selbstständig
ab 10.07.2025

Dr. Amélie Koecke, Steuerberaterin,
Geschäftsführerin

Jörg Krautmacher, Rentner
ab 02.03.2026

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt
bis 10.07.2025

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

Dr. Bernhard Seiger, Stadtsuperintendent

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2025 hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit der Geschäftsführung durch Entgegennahme und Erörterung von Berichten im Rahmen seiner Rechte und Pflichten gemäß Gesetz und Gesellschaftsvertrag regelmäßig überwacht und beratend begleitet.

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 Ertrags- und Liquiditätslage, die Klimastrategie der Gesellschaft, Projektmaßnahmen sowie An- und Verkäufe von Liegenschaften 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 Geschäftsleitung in vier ordentlichen Sitzungen die Lage der Gesellschaft und des Tochterunternehmens Grube & Räther GmbH erörtert. Darüber hinaus fanden eine Klausurtagung zur Klimastrategie der Gesellschaft und drei Sitzungen des Prüfungsausschusses, jeweils unter Beteiligung der Geschäftsleitung, statt. Der Personalausschuss tagte dreimal unter Beteiligung der Geschäftsführung.

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

- ▶ Verabschiedung des Jahresabschlusses 2024
- ▶ Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne unter besonderer Berücksichtigung der Ertragssituation in den Leistungsbereichen der Gesellschaft
- ▶ Klimastrategie, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Projektentwicklungen, Um- und Neubau
- ▶ An- und Verkäufe von Immobilien
- ▶ Personalentwicklung
- ▶ Änderung des Gesellschaftsvertrages
- ▶ Beurteilung des Risikomanagementsystems

Die Gesellschaft hat sich in 2025 weiterhin positiv entwickelt. Durch die Vornahme von Sanierungs- und die Planung von Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Immobilienbestand wurden – bereits im Hinblick auf die Klimastrategie der Gesellschaft – Schritte zur langfristigen Sicherung des 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 10.07.2025 hat die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2024 festgestellt, den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst und dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 erteilt.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2025 ist durch die Bavaria Treu AG, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert worden.

Der Prüfbericht wurde am 21.05.2026 im Prüfungsausschuss und abschließend am 18.06.2026 in der Aufsichtsratssitzung jeweils gemeinsam 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 18.06.2026 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2025 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 2025 geleistete Arbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Köln, 18. Juni 2026

Dr. Alfred Paulick
Aufsichtsratsvorsitzender

Unternehmenskennzahlen ASG

		2025	2024	2023	2022	2021
Mietwohnungen	Anzahl	1.753	1.754	1.757	1.723	1.725
Gewerbeeinheiten	Anzahl	19	19	19	17	17
Sonstige Einheiten	Anzahl	40	40	40	40	40
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	413	403	403	391	391
Wohnfläche	m ²	104.295	104.465	104.452	101.878	101.986
Nutzfläche	m ²	7.322	7.322	7.322	7.034	7.034
Wohn- und Nutzfläche	m ²	111.617	111.787	111.774	108.913	109.020
Sollmieten insgesamt*	T€	10.959	10.802	10.384	9.842	9.606
durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	8,27	8,15	7,85	7,62	7,43
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	112	137	149	123	111
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,3	1,0	1,4	1,0	1,2
Instandhaltungskosten	T€	3.954	3.295	3.277	2.976	2.902
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	2.742	2.917	2.599	2.717	2.474
Verwaltungskosten je Einheit	€/NE	876	876	838	754	735
Bilanzsumme	T€	101.209	103.142	106.752	102.425	98.459
Umsatzerlöse	T€	17.306	16.771	15.222	14.811	14.371
Cashflow	T€	3.245	3.238	3.113	3.326	3.088
Jahresergebnis	T€	464	283	713	603	578
Sachanlagevermögen	T€	87.200	89.818	91.072	90.050	87.841
Investitionen in Sachanlagen	T€	400	1.664	3.663	4.932	2.694
Eigenkapital	T€	25.597	25.340	25.264	24.758	24.569
Eigenkapitalquote	%	25,3	24,6	23,7	24,1	25,0
Langfristiges Fremdkapital	T€	68.577	71.411	73.612	71.545	68.264
Langfristige Fremdkapitalquote	%	67,8	69,2	68,9	69,9	69,3
Planmäßige Tilgungen	T€	3.233	3.302	3.302	3.396	3.269
Zinsaufwendungen	T€	953	948	1.039	1.127	1.039
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,4	1,2	1,6	1,7	1,6
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	1,8	1,1	2,8	2,4	2,4

* seit 2022 mit Erträgen aus dem Sozialmanagement, abzüglich Erlösschmälerungen

Rundungsdifferenzen +/- 1 T€ sind möglich.

Unternehmenskennzahlen GuR

		2025	2024	2023	2022	2021
Mietwohnungen	Anzahl	28	26	26	26	26
Gewerbe- und						
Sonstige Einheiten	Anzahl	4	4	4	4	4
Garagen und Einstellplätze	Anzahl	31	31	31	31	31
Wohnfläche	m ²	2.210	2.210	2.210	2.210	2.210
Nutzfläche	m ²	486	486	486	486	486
Wohn- und Nutzfläche	m ²	2.696	2.696	2.696	2.696	2.696
Sollmieten insgesamt	T€	393	392	385	371	365
durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	12,27	12,18	11,92	11,47	11,23
Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	4,0	1,6	0,2	0,3	4,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandhaltungskosten	T€	54	42	45	27	37
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	215	227	220	286	231
Bilanzsumme	T€	5.897	6.011	6.066	6.141	6.409
Umsatzerlöse	T€	3.324	3.074	2.817	2.514	2.121
Cashflow	T€	248	272	382	337	248
Jahresergebnis	T€	33	44	162	50	0
Sachanlagevermögen	T€	5.719	5.810	5.866	5.992	6.269
Investitionen in Sachanlagen	T€	126	147	97	9	16
Eigenkapital	T€	398	398	398	398	398
Eigenkapitalquote	%	6,8	6,6	6,6	6,5	6,2
Langfristiges Fremdkapital	T€	4.673	4.896	5.115	5.333	5.533
Langfristige Fremdkapitalquote	%	79,2	81,5	84,3	86,8	86,3
Planmäßige Tilgungen	T€	222	219	217	201	206
Zinsaufwendungen	T€	108	114	95	89	91
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,8	2,6	1,6	1,5	2,3
Bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	%	8,3	10,1	40,7	12,6	0,3

Rundungsdifferenzen +/- 1 T€ sind möglich.

Mitarbeiterkennzahlen ASG und GuR

ASG	2025	2024	2023	2022	2021
Vollzeit					
kaufmännische Beschäftigte	17,25	17,00	16,75	17,25	16,00
technische Beschäftigte	19,25	20,75	19,25	17,25	16,75
Sozialmanagement	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Auszubildende	3,00	2,50	3,00	3,00	3,00
Gesamt	40,50	41,25	40,00	38,50	36,75
Teilzeit					
kaufmännische Beschäftigte	2,00	1,50	2,75	3,25	3,50
technische Beschäftigte	7,00	6,00	6,00	6,25	6,25
Sozialmanagement	2,75	2,75	1,75	1,50	1,00
Gesamt	11,75	10,25	10,50	11,00	10,75
Minijobs	0,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Grube & Räther					
Vollzeit					
Garten- und Baumpflegeservice	9,00	8,00	7,00	7,00	6,75
Hausmeisterservice	11,50	9,75	10,75	9,00	7,50
Handwerkerservice	6,00	5,00	4,00	4,00	3,00
Reinigungsservice	5,00	6,00	6,00	6,00	5,50
Gesamt	31,50	28,75	27,75	26,00	22,75
Teilzeit					
Garten- und Baumpflegeservice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Hausmeisterservice	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00
Reinigungsservice	4,50	2,75	2,50	2,00	1,25
Büro	3,00	1,50	1,00	1,00	1,00
Gesamt	9,00	5,25	4,50	4,00	3,25
Minijobs	17,80	17,00	18,30	18,80	12,50
Summe Vollzeit	72,00	70,00	67,75	64,50	59,50
Summe Teilzeit	20,75	15,50	15,00	15,00	14,00
Summe Minijob	17,80	18,00	19,30	19,80	14,50

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 2025

	Geschäftsjahr 2025 T€		Geschäftsjahr 2024 T€	
Entstehung der Einnahmen				
durch die Vermietung	15.707	86,2 %	15.493	87,7 %
Übrige Erträge	2.525	13,8 %	2.179	12,3 %
	18.232	100,0 %	17.672	100,0 %
Verwendung der Einnahmen				
für die Mieterinnen und Mieter				
– Betriebskosten	4.694	25,8 %	4.636	26,2 %
– Instandhaltungskosten	3.488	19,1 %	3.030	17,1 %
	8.182	44,9 %	7.666	43,3 %
für die Darlehensgeber				
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	953	5,2 %	948	5,4 %
für die Mitarbeitenden				
– Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung	3.920	21,5 %	3.958	22,4 %
für die öffentliche Hand				
– Steuern	349	1,9 %	320	1,8 %
für das Unternehmen				
– Abschreibungen	2.750	15,1 %	2.945	16,7 %
– übrige Aufwendungen	1.614	8,9 %	1.552	8,8 %
– Eigenkapital	464	2,5 %	76	0,4 %
	4.828	26,5 %	4.573	25,9 %
für die Gesellschafter				
– Dividende	0	0,0 %	207	1,2 %
	18.232	100,0 %	17.672	100,0 %

Bestand an Mietwohnungen nach

Kirchenkreis

Objekt

Evangelische Kirchengemeinde

WE

Köln - Nord

bis 31.12.2025

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	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	4
■ Bolligstr. 21-27	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	16
■ Kreuzblumenweg 5-7	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14
■ Lebensbaumweg 45,	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	14
■ Oleanderweg 2a-2g	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	44
□ St.-Tönnis-Str. 15, Fronhof	Hoffnungsgemeinde im Kölner Norden	23
■ Zum Dammfelde 35	Ichthys (bis 31.12.2025)	9
Ruwerstr. 4,	Lechenich	21
Ritter-Arnold-Str. 2,	Köln-Pesch	14
■ Moselstr. 26	Pulheim (bis 31.12.2025)	21
Martin-Luther-Str. 10-14	Weiden/Lövenich	24
■ Drosselweg 23a + 23b, c, d	Weiden/Lövenich	820
An der Ronne 1-9		
Gertrudisstr. 60-62,		
Am Rapohl 25-27		

Köln - Mitte

bis 31.12.2025

■ Große Witschgasse 15a	Köln	8
Isabellenstr. 24	Köln	5
○ Ulrichgasse 4	Köln	2
■ Alter Mühlenweg 52	Köln-Deutz/Poll	19
Weyertal 12-14	Köln-Klettenberg	17
Berrenrather Str. 134-134a	Köln-Klettenberg	19
■ Berrenrather Str. 136	Köln-Klettenberg	7
□ Dürener Str. 83,	Köln-Lindenthal	29
□ Herbert-Lewin-Str. 4	Köln Niehl-Riehl	48
Amsterdamer Str. 103-113	Köln Niehl-Riehl	3
Stammheimer Str. 22		157

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	8
	■ 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>613</u>
Köln - Süd bis 31.12.2025	■ 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	Köln-Rodenkirchen	4
	■ Breslauer Str. 2-4	Sindorf	28
	■ Erftstr. 35	Sindorf	1
			<u>191</u>

1.781

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