

50 Jahre

Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH



1951 - 2001



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Evangelischen
Stadtkirchenverband
Köln

Impressum

Herausgeber:

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH, Köln (ASG)

Graphiken: ASG

Color-Fotos: Jürgen Schulzki, Bergisch Gladbach

SW-Fotos: ASG-Archiv

Text: Christian Parow-Souchon, M. A.

Layout: Schafgans & Trülzsch, Köln

Druck: Agence Zwo, Köln

Köln, 2001

50 Jahre

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

Festschrift

50 Jahre Bauen

50 Jahre Wohnen

50 Jahre Veränderung

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft begeht ihr 50jähriges Gründungsjubiläum. Wenn das kein Grund zum Feiern ist! Als Oberbürgermeister der Stadt Köln gratuliere ich den Verantwortlichen sehr herzlich zu diesem besonderen Ereignis.

Der runde Geburtstag der Wohnungsgesellschaft der Evangelischen Kirche dokumentiert eine eindrucksvolle und erfolgreiche Unternehmensgeschichte.

In Zeiten, in denen die Zahl der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger erschreckend hoch ist, sind gemeinnützige Vereine und Gesellschaften wie die Antoniter Siedlungsgesellschaft unverzichtbar. Die Arbeit der Antoniter Siedlungsgesellschaft, deren Aufgabe es ist, notleidende Mitmenschen zu unterstützen, die aufgrund besonderer sozialer Schwierigkeiten Probleme bei der Beschaffung von Wohnraum haben, ist sehr wichtig.

Dem großen sozialen Engagement Ihrer Gesellschaft gelten mein Dank und meine Anerkennung.



Ohne Menschen wie Sie, die sich für das Wohlergehen der sozialschwachen Bürgerinnen und

Bürger in unserer Stadt einsetzen, wäre unsere Gesellschaft um einiges ärmer.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie auch weiterhin motiviert und engagiert Ihre Arbeit fortsetzen und viele Erfolge Ihres unermüdlichen Einsatzes verzeichnen können.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Fritz Schramma'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Fritz Schramma

Oberbürgermeister der Stadt Köln

An dieser Stelle freue ich mich, der Antoniter Siedlungsgesellschaft im Evangelischen Stadtkirchenverband Köln, auch im Namen der im Stadtkirchenverband zusammengeschlossenen Kirchenkreise und Kirchengemeinden, zu ihrem 50-jährigen Jubiläum gratulieren zu können.

Im Jahre 1950 schon hat die Evangelische Kirche in Köln nach dem Krieg Ihren Beitrag zur Behebung der damaligen Wohnungsnot leisten wollen. Die Aufgabe, zu deren Bewältigung die Gesellschaft am 13. Februar 1951 gegründet wurde, hatte sich zuerst der Kirchenkreis Köln vorgenommen. Heute sind 50 Jahre vergangen, und wir dürfen nicht ohne Stolz sagen: „Die Antoniter Siedlungsgesellschaft hat sich prächtig entwickelt“.

Und wie zu der Zeit, als das Unternehmen gegründet wurde, leidet auch heute noch ein beträchtlicher Teil unserer Bevölkerung unter dem ganz erheblichen Problem, Wohnraum zu tragbaren Kosten zu finden. Im Gebiet der Stadt Köln wurden in den vergangenen Jahren gewaltige Anstrengungen unternommen, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Antoniter Siedlungsgesellschaft hat zur Lösung dieser immer noch drängenden Aufgabe maßgeblich beigetragen, wozu ich hier ausdrücklich Dank und Anerkennung ausspreche. Dennoch ist das Angebot an preisgünstigem Wohnraum geringer als die Nachfrage. Der Grundauftrag



der Antoniter Siedlungsgesellschaft bleibt darum aktuell, denn gerade ein preiswertes Wohnungsangebot trägt entscheidend dazu bei, soziale Spannungen zu vermeiden, Polarisierung zu dämpfen.

Aus bescheidenen Anfängen hat sich die Antoniter Siedlungsgesellschaft zu einem Unternehmen entwickelt, das auf dem Kölner Wohnungsmarkt eine feste Institution ist. Die Antoniter Siedlungsgesellschaft präsentiert sich heute als modernes Dienstleistungsunternehmen rund um das Thema Wohnen, als Wohnungsbaugesellschaft mit Tradition und Zukunft. Daher bin ich überzeugt, dass die Antoniter Siedlungsgesellschaft ihren Auftrag auch in Zukunft mit Phantasie und Ideenreichtum erfüllen wird.

Karl Schick

Stadtsuperintendent

Das Evangelische Siedlungswerk in Deutschland gratuliert seinem Mitglied, der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH in Köln, sehr herzlich zum fünfzigjährigen Gründungsjubiläum. Entstanden in einer Zeit drängender Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg, ist die Gesellschaft durch wechselvolle Zeiten auf dem Wohnungsmarkt und auf dem Feld sozialer Bezüge ihrer Hauptaufgabe treu geblieben, preisgünstigen Wohnraum für breite Bevölkerungskreise, besonders auch für ältere Bürger, zur Verfügung zu stellen. Über 90 % des Wohnungsbestandes sind heute noch Sozialwohnungen, mehr als 500 Wohnungen sind Seniorenwohnungen. Kirchliche Wohnungsunternehmen sind nicht einfach als „Dienstleister“ zu definieren, wie das heute oft geschieht. Dienstleister gibt es viele, als Dienstleister sind sie ersetzbar. Kirchliche Wohnungsunternehmen müssen ihre Existenzberechtigung dadurch unter Beweis stellen, dass sie aus christlicher



Grundüberzeugung etwas anders oder besser oder zusätzlich machen. Sie müssen gewissermaßen das

Salz in der Suppe des bundesdeutschen Wohnungswesens sein. Sie müssen durch Wort und Tat in Kirche, Staat und Kommunen Impulsgeber sein für Wohnungspolitik, Wohnungsbau und Wohnungsgestaltung.

So mag das fünfzigjährige Jubiläum Anlass zur Dankbarkeit für treue Arbeit und Bewahrung, aber auch zum Bedenken der Wurzeln für gegründete und phantasievolle Arbeit in der Zukunft sein.

Dafür wünsche ich namens des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland von Herzen Gottes Segen.

Steffen Heitmann

*Staatsminister a. D.
Präsident des Evangelischen Siedlungswerkes
in Deutschland*

Im Namen des „Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.“ gratuliere ich der Antoniter Siedlungsgesellschaft Köln sehr herzlich zum 50-jährigen Bestehen. Mein Glückwunsch gilt den Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie haben dazu beigetragen, dass sich die Siedlungsgesellschaft als ein moderner, leistungsstarker und kompetenter Anbieter wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen präsentiert. In rund 1.600 eigenen Wohnungen bietet die Siedlungsgesellschaft ihren Mietern gutes und sicheres Wohnen. Dabei werden die Prinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit weiterhin angewendet.

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft bewegt sich in einem Umfeld, dessen aktuelle Probleme im Grundsatz nicht im Mangel an Wohnungen oder im Neubau liegen, sondern in den Wohnungsbeständen und die dort beginnenden sozialen Erosionsprozesse betreffen. Deshalb kann auf den sozialen Wohnungsbau auch in Zukunft nicht verzichtet werden.

Allerdings muss das neue Wohnungsbaurecht auf die veränderten Rahmenbedingungen zugeschnitten werden. Angesichts weiter sinkender Fördermittel und völlig veränderter Rahmenbedingungen müssen die gesetzlichen Grundlagen, die in der Regel einige Jahrzehnte alt sind, grundlegend überarbeitet werden. Effizienzkriterien wie soziale Treffsicherheit werden immer wichtiger. Eine moderne soziale Wohnungswirtschaft berücksichtigt sowohl den marktwirtschaft-



lichen Aspekt des Wohnens als auch seine soziale Komponente. Dabei sollten die eigenverantwortlichen

Handlungsspielräume der beteiligten Akteure auf der kommunalen Ebene gestärkt und erweitert werden. Nur so kann man den unterschiedlichen Teilmärkten und den raschen Veränderungen vor Ort gerecht werden.

Zu diesen Veränderungen zählt auch der demographische Wandel. Bevölkerungsprognosen besagen, dass im Jahr 2030 jeder dritte Bundesbürger älter als 60 Jahre sein wird. Die Antoniter Siedlungsgesellschaft stellt sich dieser Herausforderung mit fast 500 altengerechten Wohnungen in hervorragender Weise und ist damit für die nächsten Jahre bestens gerüstet.

In diesem Sinne wünsche ich der Antoniter Siedlungsgesellschaft weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben.

Verband der Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.

Burghard Schneider
Verbandsdirektor

1951 1951
1961 1961
1976 1976
2001 2001
1951 1951
1961 1961
1976 1976
2001 2001
1951 1951
1961 1961
1976 1976
2001 2001

50 Jahre

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

» 50 Jahre Bauen - 50 Jahre Wohnen -
50 Jahre Veränderung «

Wie wohnen wir heute in Köln? Wie wohnten
nach dem 2. Weltkrieg Menschen in Köln?
In fast unvorstellbarer Enge, Kälte, in den
Resten zerstörter Häuser ...

*„Wichtiger als neue Glocken ist der soziale
Wohnungsbau. Darum sollten Kirchengemein-
den, die zu diesen Anschaffungen in der Lage
sind, sich verpflichtet fühlen, einen dem
Anschaffungswert angemessenen Betrag
(10 – 20%) für den sozialen Wohnungsbau
zur Verfügung zu stellen. Die Kirchenleitung
schafft durch jährliche Zuwendung einen
Wohnungsbaufonds und stellt dafür erstmalig
für 1951 DM 100.000 bereit. [...] Unter
keinen Umständen dürfen die Aufgaben
sozialer Gerechtigkeit zurückstehen hinter
anderen, wenn auch noch so dringend erschei-
nenden Problemen. Der wichtigste Beitrag zur
Erhaltung des Friedens ist die Anspannung
aller Kräfte für die Herstellung gesunder sozia-
ler Verhältnisse.“*

So sprach die Gesamtsynode der EKD im
April 1950. Unsere Landessynode appellierte
zusätzlich an alle Gemeinden, doch Bauland
aus dem Gemeindevermögen auf Erbpacht-
basis Bauwilligen bereitzustellen.

Diese beiden Aufrufe echoten in den Ruinen
Kölns. Die Evangelischen Entscheidungsträger
sahen die Möglichkeit, hier seitens der Kirche
Strukturen zu schaffen, die sich der Aufgabe
annehmen konnten. Zuerst entstand unter
der Führung des „Siedlungswerkes des Hilfs-
werkes im Kirchenkreis Köln“ eine Siedlung
am Klosterhof in Köln-Dünnwald. Das Richt-
fest wurde dort am Reformationstag 1950
gefeiert. 22 Siedlungshäuser entstanden
dort.

In Köln-Gartenstadt Nord war die zweite
Siedlung geplant. Dies konnte nicht mehr
„so mal eben nebenbei“ erledigt werden,
deshalb regte Pfarrer Dr. Erwin te Reh
im November 1950 die Gründung einer
Gesellschaft mit beschränkter Haftung an.



Herforder
Straße
(1951/1952)

Die Kölner und ihre Wohnungen in Zahlen

Waren im März 1945 an die 40.000 Menschen in Köln „wohnhaft“, so kehrten bald sehr viele aus der Evakuierung zurück: Hier einige Zahlen: Am 29.10.1946 wurden in Köln 491.400 Menschen gezählt, davon waren 198.000 Erwerbspersonen. Am 13.09.1950 waren es bereits 595.000 Menschen, davon 265.800 Erwerbspersonen. Es wurden an dem Tag 123.000 Wohnungen gezählt. Am 25. September 1956 wohnten 713.500 Menschen in 198.400 Wohnungen. Seit 1980 liegt die Zahl der Bürgerinnen und Bürger Kölns etwas über der Eine-Millionen-Marke. 1997 übersprang die Zahl der Wohnungen die Zahl 500.000, davon waren rund 15% Sozialwohnungen.

Die Gründung der ASG

Am 13. Februar 1951 wurde die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH Köln, noch unter dem Namen „Evangelische Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln“, gegründet „Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist der Bau und die Betreuung von Eigenheimen, Mietwohnungen und

Kleinsiedlungen“. Hier sollte ein wirksames und selbstständiges Instrument aus dem Siedlungswerk des Kirchenkreises Köln entstehen.

Ziel war auch, öffentliche Fördermittel aus Wiederaufbauprogrammen der Bundesregierung und des Landes Nordrhein-Westfalen für Köln zu aquirieren. Sitz der Gesellschaft war die Antonsgasse 10 im Hause der Verwaltung des Kirchenkreises Köln und des Gesamtverbandes der Evangelischen Kirchengemeinden im Kirchenkreis Köln. Die Geschäftsführung wurde Herrn Dr. Mollenkott übertragen.

Die Gründungsväter waren Pfarrer von Staa und Hans Waltz vom Kirchenkreis Köln, den Gesamtverband vertraten Wilhelm Heckmann und Walter Wendt, Vorsitzender des Aufsichtsrates war Superintendent Hans Encke, als theologischer Beirat wurde Pfarrer Dr. Erwin te Reh berufen.

Das Gründungskapital wurde zu 75% vom damaligen Gesamtverband der Evangelischen Kirchengemeinden im Kirchenkreis Köln und zu 25% vom Kirchenkreis Köln aufgebracht.

Die Verwaltung der Gesellschaft nutzte anfänglich die Arbeitskräfte der Verwaltung des Gesamtverbandes und des Kirchenkreises. Ab Sommer 1951 emanzipierte sich die GmbH und bezog ein Büro am Mauritiuswall 68. Am 24. November 1951 wurde die „Gemeinnützigkeit“ nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom Kölner Regierungspräsidenten anerkannt.

Der Wirkungsbereich der Gesellschaft wurde auf das Gebiet des Kirchenkreises begrenzt. Pfarrer Wilhelm Bücking folgte als Aufsichtsratsvorsitzender und im März 1953 übernahm Walter Wendt die Hauptgeschäftsführung. Architekt Siegfried Knoch trat am 1. April 1952 in den Dienst der ASG und erhielt Prokura, gleichzeitig schied Dr. Mollenkott aus der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft verlegte ihr Büro in die Antoniterstraße 18.

1964 zog die ASG in den neu geschaffenen Verwaltungskomplex - in das Haus der Evangelischen Kirche - in der Kartäusergasse 11 ein.

Bis 1964 war die Zahl der evangelischen Gemeindeglieder im Kirchenkreis Köln derart gestiegen, dass es notwendig wurde, den Kirchenkreis Köln in vier Kirchenkreise zu teilen, nämlich in den

Kirchenkreis Köln-Mitte
Kirchenkreis Köln-Nord
Kirchenkreis Köln-Rechtsrheinisch und
Kirchenkreis Köln-Süd.

Der „Gesamtverband Evangelischer Kirchengemeinden im Kirchenkreis Köln“ ging am 1. Juli 1964 im „Evangelischen Stadtkirchenverband Köln“ auf und übernahm Aufgaben der geteilten Synode Köln. Der 25% Anteil des früheren Kirchenkreises Köln wurde unter den vier neuen Kirchenkreisen aufgeteilt.

Die Entwicklung des Stammkapitals

Zur Gründung wurde die GmbH 1951 mit 50.000,00 DM Startkapital ausgestattet. Bis 1960 wurde der Betrag auf 1.300.000,00 DM, bis 1970 auf 4.136.000,00 DM und 1986 letztmalig auf 5.484.600,00 DM erhöht.

Nach der prozentualen Aufteilung hält der

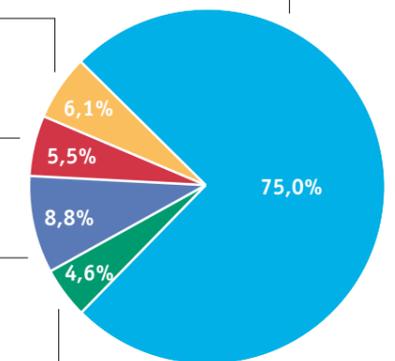
Evangelische Stadtkirchenverband Köln
4.113.450,00 DM,

Kirchenkreis Köln-Mitte
334.560,00 DM,

Kirchenkreis Köln-Nord
301.653,00 DM,

Kirchenkreis Köln-Rechtsrheinisch
482.645,00 DM,

Kirchenkreis Köln-Süd
252.292,00 DM.



Die Bauten der ASG

Der erste Bauabschnitt in Merheim umfasste 9 Vierfamilienhäuser. Die Bausumme betrug 535.431,78 DM, davon 203.831,78 DM an eigenen Mitteln, das übrige Geld wurde bei Bausparkassen und Banken aufgenommen; die Mieter beteiligten sich, wie damals üblich, mit einem „Mieterdarlehen“ in Höhe von zusammen 56.000,00 DM. Weitere zehn Vier-Familienhäuser wurden in Ostheim geplant.

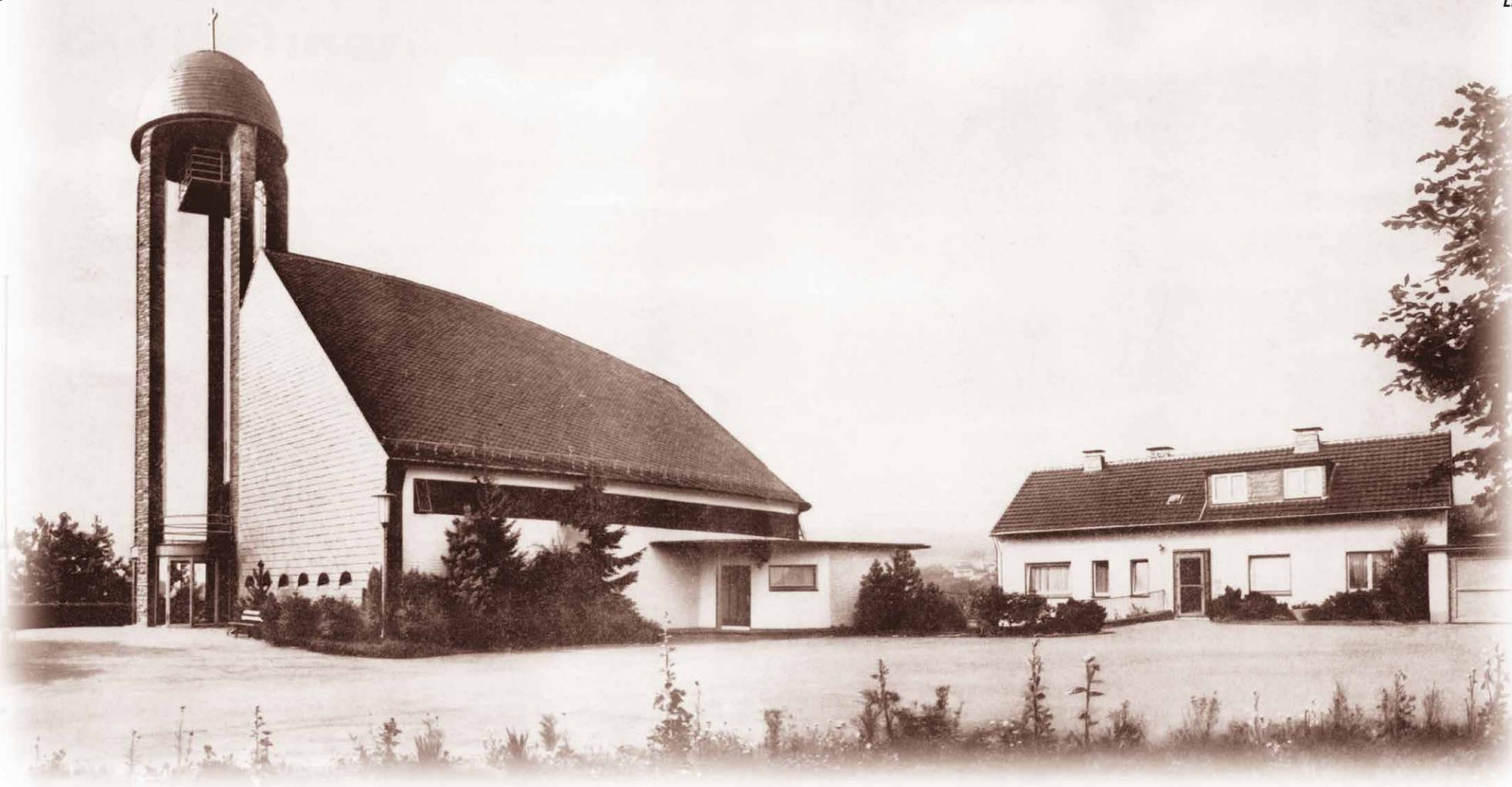


*Mannheimer
Straße
(1952/1954)*

Andere Bauvorhaben befanden sich in Bensberg und Königsforst, hier wurden Einfamilienhäuser realisiert, die Bauherren wurden „Eigenheimer“ genannt. Ein Musterhaus entstand in der Oldenburger Straße 23a.

Im Frühjahr 1952 wurde die interne Struktur professionalisiert: Es wird eine Planungsabteilung eingerichtet. Dies war auch nötig, weil durch die Flüchtlingsströme die Bevölkerung sehr schnell wuchs, so dass Wohnraum sowohl für die „Neuen“ als auch für die „Alteingesessenen“ geschaffen werden mußte. Aus diesen Gründen wurden auch vorwiegend kleine Wohneinheiten errichtet.

In diese Zeit fällt auch die Erstellung größerer Wohnbauten mit vier bis sechs Parteien in einem Haus. Die Architektur ist klar und zweckmäßig, aber eher schlicht als ergreifend.



*Kirche und
Mitarbeiterhaus
Lindlar (1955)*

In den sechziger Jahren meinten die Stadtplaner die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in immer größeren Gebäuden bewältigen zu können. Begleitet von einer Wirtschaftswunder-Euphorie wies der Rat der Stadt Köln Neubaugebiete mit immer mehr Geschossen aus. Die ASG folgte diesen Vorgaben wie zum Beispiel mit einer Mietwohnanlage in Bocklemünd-Mengenich mit 244 Wohnungen in acht Etagen. 1970 galt es, hier die Vollendung der 1000. ASG-Wohnung zu feiern.

Erweiterung der Aufgaben

Die ASG plante und baute Mitte der fünfziger Jahre auch das Evangelische Gemeindezentrum in Lindlar mit der Kirche und einem Mitarbeiterhaus.

Weitere Gemeindezentren folgten 1967 in Weilerswist, 1970 in Walberberg, 1971 in Brühl-Vochem, und 1972 in Köln-Brück mit einem Kindergarten.

Wohnanlage Bocklemünd-Mengenich

Alfred-Döblin-Straße 1-9, Georg-Kaiser-Straße 1-7



Baujahr
1970

Im Jahre
1999



Im Jahre
2000

Eine Kooperation ergab sich 1965 in Porz-Urbach mit der Dielektra zur Schaffung von Werkwohnungen für Arbeitnehmer der Dielektra. Dies Beispiel zeigt, dass eine Kooperation mit der freien Wirtschaft weder der ASG fremd ist noch dem diakonischen Auftrag zuwiderläuft.

Weitere Projekte der sechziger Jahre waren das Schwesternwohnhaus 1962 und das Ärztwohnhaus 1969 des Evangelischen Krankenhauses in Bergisch Gladbach.

Da der Wohnungsbau recht zeitnah der Gesellschafts- und Bevölkerungsentwicklung und den Bedürfnissen der Mieter folgt, ent-

wickelte sich seit den siebziger Jahren vermehrt eine unzureichend versorgte Gruppe: alternde Menschen, die betreutes Wohnen, ja Seniorenheime, eher benötigten, als ihre großen früheren Wohnungen. Die kommunale und staatliche Wohnungsbauförderung förderte bis weit in die neunziger Jahre genau diese besonderen Zweckbauten mit kleinen Ein- oder Zweiraum-Wohnungen. Gut 80% der Mieter in den Seniorenwohnungen der ASG

werden heute durch das Amt für Diakonie im Evangelischen Stadtkirchenverband Köln in Form einer Seniorenberatung betreut.

Zum Beispiel entstanden Seniorenwohnungen in Vogelsang am Kolkrabenweg und in Ossendorf in der Rochusstraße oder in Vingst in der Zehnthofstraße und Henleinstraße, im Dreisamweg in Höhenhaus.



Henleinstraße 20
Seniorenwohnhaus
Baujahr 1984



Dreisamweg 16
Seniorenwohnhaus
Baujahr 1984

Fröbelplatz 17
Ehrenfeld
Seniorenwohnhaus
Baujahr 1999



Große
Witschgasse 15
Altstadt-Süd
Seniorenwohnhaus
Baujahr 1998



Aus der Ortswahl früherer Jahre, nämlich etwas zurückgezogen in der „Ruhe der Natur“, ergibt sich heute ein reales Vermietungsproblem: Ältere Menschen, auch wenn sie schlechter laufen können, bleiben oft mobiler als frühere Generationen. Sie wollen am Leben teilnehmen und daher zentral wohnen! Das Projekt Seniorenwohnhaus Große Witschgasse 15 im Süden der Innenstadt etwa trägt diesen Bedürfnissen Rechnung. Hier baute die ASG auf Erbpachtland der Gemeinde Köln.

Eigene Wohnanlagen der Antoniter





Die Gemeinnützigkeit

Ende der achtziger Jahre wollte man die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in die freie Wirtschaft entlassen, unter anderem auch in der Hoffnung, Steuermehreinnahmen zu erzielen. Die politische Entscheidung fiel dann mit der Steuerreform 1990 durch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Die ASG berief sich aber auf völlige Uneigennützigkeit und die kirchliche Trägerschaft. Zum einen flossen und fließen die Erträge in neue Projekte, zum anderen wurde mit einem diakonieähnlichen Status dem Kölner Finanzamt gegenüber argumentiert. Das Verfahren im einzelnen zu beleuchten ist hier nicht der Ort, eines sei nur erwähnt: Die ASG behielt nach einem langwierigen Gerichtsverfahren über den Bundesfinanzhof in München den Gemeinnützigkeitsstatus nach der Abgabenordnung und damit die Steuerfreiheit. Die Argumentation, die ASG

sei ein ausschließlich innerkirchliches Konstrukt mit rein diakonischen Aufgaben, überzeugte die Richter.

Neue Aufgaben

Eine neue Entwicklung in der politischen Großwetterlage, die auch in Köln nicht folgenlos blieb, zeigte sich Ende der achtziger Jahre: Menschen mit deutschen Ahnen und/oder jüdischen Glaubens durften aus der ehemaligen Sowjetunion nach Deutschland ausreisen. Sie bildeten eine wachsende Gruppe, die der besonderen Fürsorge des gemeinnützigen Wohnungsbaus der ASG bedurften.

So wurden seit 1991 Einfamilienhäuser für Aussiedler und Übersiedler in das Bauprogramm der ASG aufgenommen und erstellt.

Nachdem sich die Schere zwischen der finanziell reichen und armen Bevölkerung auch in Köln immer weiter öffnete, die freifinanzierten Wohnraummieten in den neunziger Jahren überproportional stiegen und die Arbeitslosigkeit auf hohem Niveau stagnierte, verloren manche Kölner ihre Wohnungen und gerieten in die Obdachlosigkeit. Zusammen mit dem Amt für Diakonie im Stadtkirchenverband wurde in Deutz ein Wohnungsprojekt für diese bedrängten Menschen realisiert: Einzelne Obdachlose finden auf zwei Etagen eine Unterkunft in eigenen Zimmern.

Die Roma

Eine weitere auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppe stellen die Roma dar: Für sie wurden Anfang der neunziger Jahre sieben Einfamilienhäuser bereitgestellt, und zwar in Wesseling, Kerpen, Frechen, Bedburg und Bergheim: ein schönes Beispiel für die Integrationsleistung der ASG für Familien, die damals mit einem befristeten Bleiberecht ausgestattet waren.

Verkauf von Wohneigentum

Im Rahmen wirtschaftlichen Handelns wurden und werden Mietwohnungen nach Umwandlung in Eigentumswohnungen, auch veräußert: Dass das durchaus mit dem diakonischen Auftrag vereinbar ist, beweist die ASG durch ihre Vertragsbedingungen: den Mietern wird angeboten, die eigene Wohnung zu einem günstigen Preis zu kaufen oder wie bisher weiter zu mieten. Sollte der Mieter nicht kaufen können oder wollen und sich ein anderer Kaufinteressent finden, erhält der Mieter ein grundbuchlich verbrieftes Wohnrecht auf Lebenszeit. Die ASG fragt die Mieter überdies, ob sie mit dem zukünftigen Vermieter einverstanden sind!

So können zum Beispiel die Kinder die Wohnungen der Eltern kaufen - die Eltern bleiben wohnen, und die Kinder können sich ihre Heimat erhalten.

Auf diesem Wege gelingt es der ASG, Wohnungsspekulanten aus dem Geschäft zu halten - sie sichert eher den Mietern die Wohnheimat.

Moderne Anforderungen

Im Laufe der Jahrzehnte änderte sich das Mietverhalten: Einerseits aber werden einige Menschen mobiler, andererseits aber bleiben einige sehr heimatverbunden; beide Gruppen bevorzugen ein ihnen angenehmes Wohnumfeld. In diesem Sinne legt die ASG großes Gewicht auf die Wohnumfeldverbesserung und Ausstattung ihrer Wohnungen. So bildete zum Jahrtausendwechsel die Modernisierung älterer Wohnanlagen ein wesentliches Aufgabengebiet der Gesellschaft: Hier sind die sanitären Einrichtungen und der Einbau von Etagenheizungen Modernisierungsziel. Bis Ende 2001 werden alle Einzelöfen ersetzt sein.

Vordringlich sind auch Maßnahmen zur Wärmedämmung der Fassaden, Dächer und Fenster, neben effizienten Heizungsanlagen in den großen Objekten.

Diese Maßnahmen helfen die „Gesamtwohnkosten“ auf einem Niveau zu halten, das für die Mieter erschwinglich bleibt und sie vor einer „Mietschuldenfalle“ bewahrt, denn viele Mieter leiden erheblich unter den Nebenkosten ihrer Wohnungen, die in Köln - insbesondere durch kommunale Gebühren in den neunziger Jahren - überproportional stiegen.

Info-Plakat über die Planungen der Solarsiedlung

Zur Wohnumfeldverbesserung gehören auch landschaftsgärtnerische Gestaltungsprojekte: Aus der braven Wiese werden Parklandschaften mit Verweilräumen und Kommunikationswegen zu den benachbarten Wohngebäuden. Der „Betreten verboten“-Rasen der sechziger Jahre lädt nun ein zum Kölschen Klaaf mit der Wohngemeinschaft. Teile der Parklandschaft werden zudem auch als Mietergärten genutzt; so erfüllt die ASG manch einen Wunsch nach einem eigenen Garten. Die Identifikation des Mieters mit „seinem“ Haus steigt!

Auch hat eine kirchlich getragene Siedlungsgesellschaft eine ökologische Verantwortung. Deshalb wird in einem Teil des größten Gebäudekomplexes mit 244 Wohneinheiten

Solarsiedlung in Planung: Köln-Bocklemünd

Zusammenfassung
Die Stadt Köln hat am 20. April 2007 beschlossen, am neuen Wohnbaukomplex in Bocklemünd Energie zu generieren. Dabei werden die 10.000 m² Solarfläche der Solarsiedlung in Bocklemünd in einem Gebäudekomplex zu einer ersten Wohnanlage im Bestand zu entwickeln. Die Solarfläche wird in der Bestandsanlage integriert und ist mit einer Solarfläche von ca. 10.000 m² ausgestattet. Die Solarfläche wird in der Bestandsanlage integriert und ist mit einer Solarfläche von ca. 10.000 m² ausgestattet.

10 - Zustand
In diesem Bereich der Bestandsanlage ist ein Bereich mit dem Status der Solarfläche zu realisieren. Die Solarfläche wird in der Bestandsanlage integriert und ist mit einer Solarfläche von ca. 10.000 m² ausgestattet.

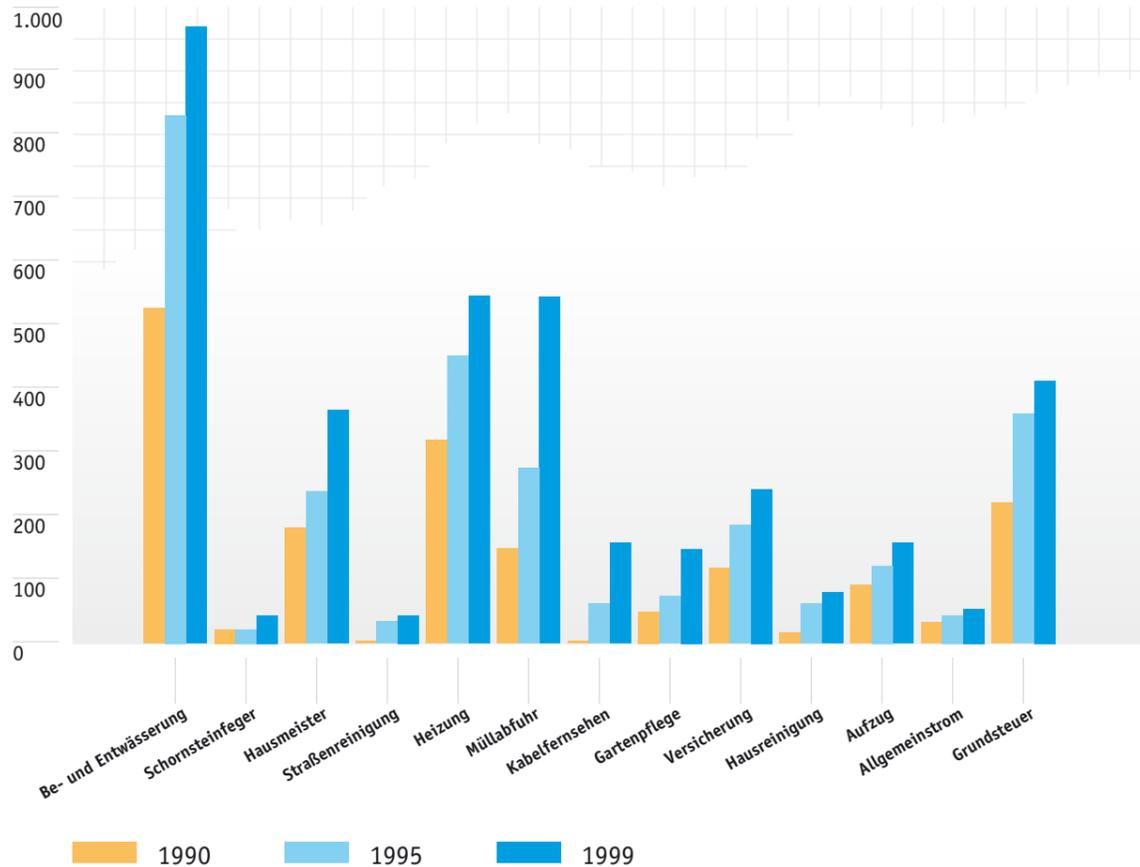
Spezifikation	Wert
Wohnfläche	10.000 m²
Solarfläche	10.000 m²
Grundfläche	10.000 m²
Bruttovolumen	10.000 m³
Bruttowert	10.000 €
Bruttowert/m²	10.000 €/m²

Empfehlung
Die Solarfläche wird in der Bestandsanlage integriert und ist mit einer Solarfläche von ca. 10.000 m² ausgestattet.

in Bocklemünd-Mengenich von der ASG zur Zeit ein Energiekonzept realisiert, das in erster Linie die Sonnenwärme für die Warmwasserversorgung nutzt, aber auch elektrischen Strom in das öffentliche Netz einspeist.

Vergleich der Betriebskosten 1990 - 1999

in DM Tausend



Begründung und Rechtfertigung des Sozialen Wohnungsbaus

War es 1950 der synodale Aufruf, Wohnungen zu bauen statt Glocken aufzuhängen, der kirchliches Engagement forderte und wegen des extremen Mangels an Wohnraum breite Unterstützung genoss, so geriet der soziale Wohnungsbau zunehmend in das Schussfeld der freien Wohnungswirtschaft. Folgende Begründung für die Aufgabenstellung gab 1979 Professor Dr. Karl Kertelge bei der Mitgliederversammlung des Evangelischen Siedlungswerkes: „Noch vor wenigen Jahren stellte sich als vordringlichste Aufgabe mit-zusorgen, dass die Menschen in großer Not ein Dach über dem Kopf erhielten. Die äußere Not bestimmte den Imperativ zum Handeln. Die Kirche verstand ihren Dienst als den des barmherzigen Samariters. Heute scheint sich die Situation längst gewandelt zu haben. Es geht - so sagt man - nicht mehr um Abhilfe in äußerster Not, sondern um die Durchdringung der von Menschen geschaffenen Lebensräume mit mehr Menschlichkeit. Es geht um Fragen des menschlichen Lebensstils, um menschenwürdiges Wohnen, um das Mit-Sein des Menschen mit anderen und um die Integration der Umweltprobleme in unsere Wohn- und Lebenswelt.“



Mülheimer Straße 12-26



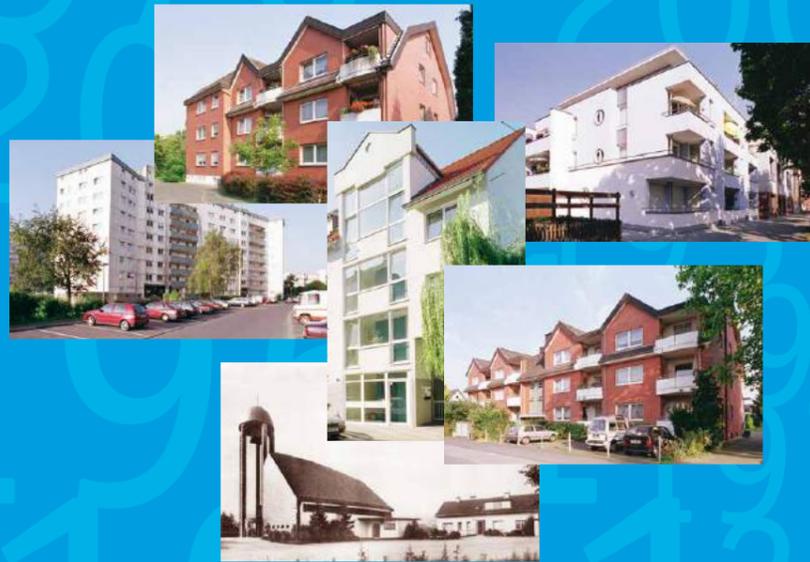
Solinger Straße 22-26

Statistisch gesehen bestand bereits seit 1977 in der Bundesrepublik Deutschland eine Sättigung des Wohnungsmarktes: 24,4 Millionen Wohnungen bei 24,2 Millionen Haushalten. Das besorgte verständlicherweise die privaten Investoren, konnte aber die kirchlichen Argumente nicht entkräften. Die Zielgruppen der kirchlichen Wohnungsgesellschaften bestanden ja weiter. Die Bestätigung der Gemeinnützigkeit in den 90er Jahren untermauerte die Notwendigkeit der ASG auf dem Wohnungsmarkt für bedrängte Menschen.



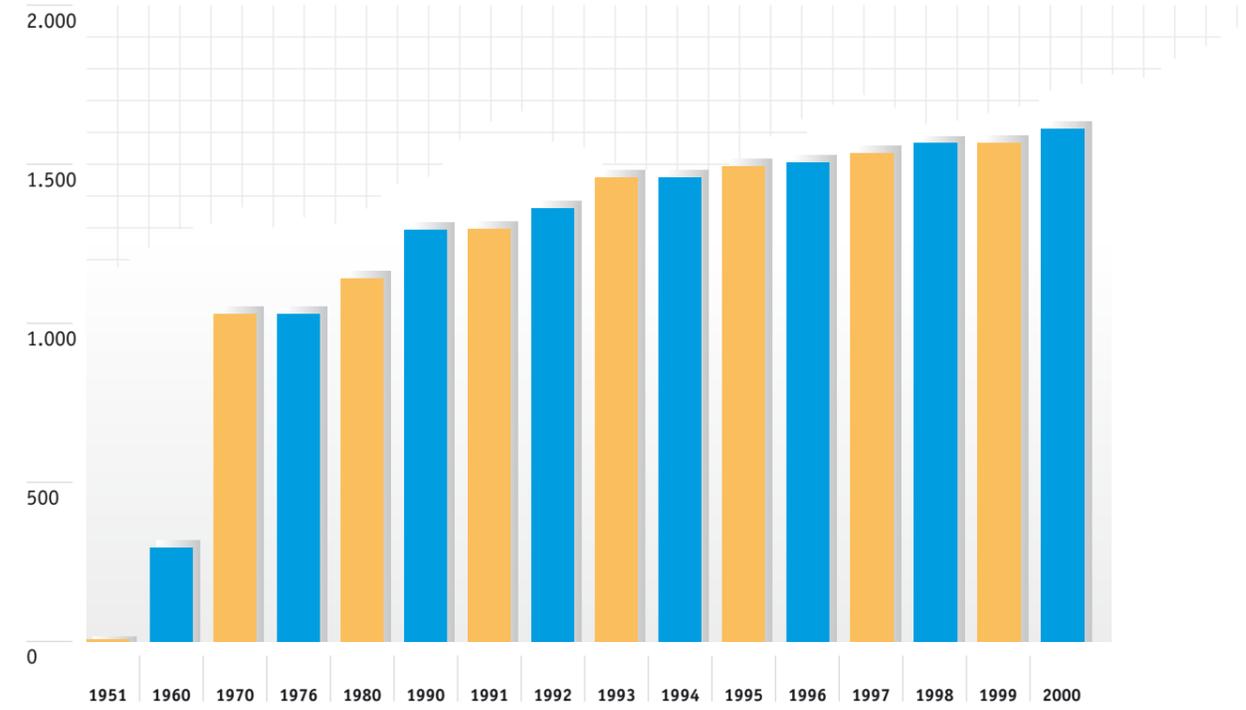
Volmeweg 1

Die wirtschaftliche Entwicklung in Zahlen
 Die folgenden Schaubilder bieten einen
 Einblick in die wirtschaftliche Entwicklung
 der ASG



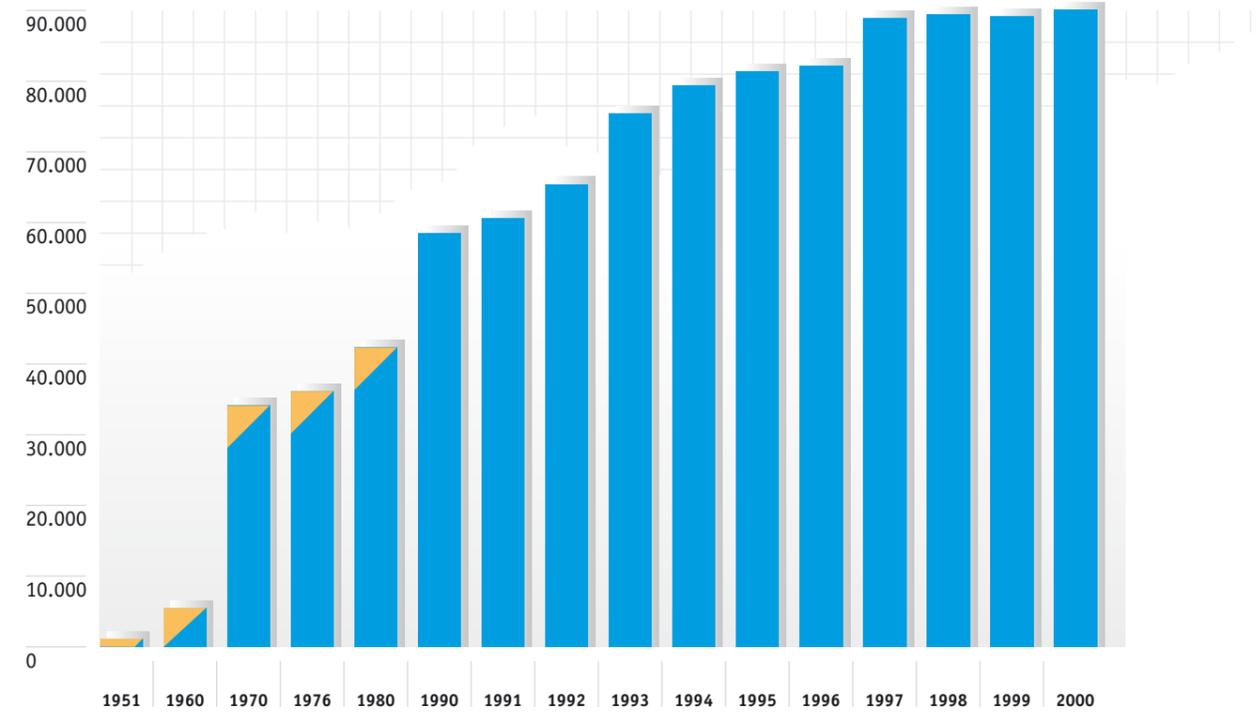
Entwicklung des Wohnungsbestandes 1951 - 2000

Anzahl der Wohnungen



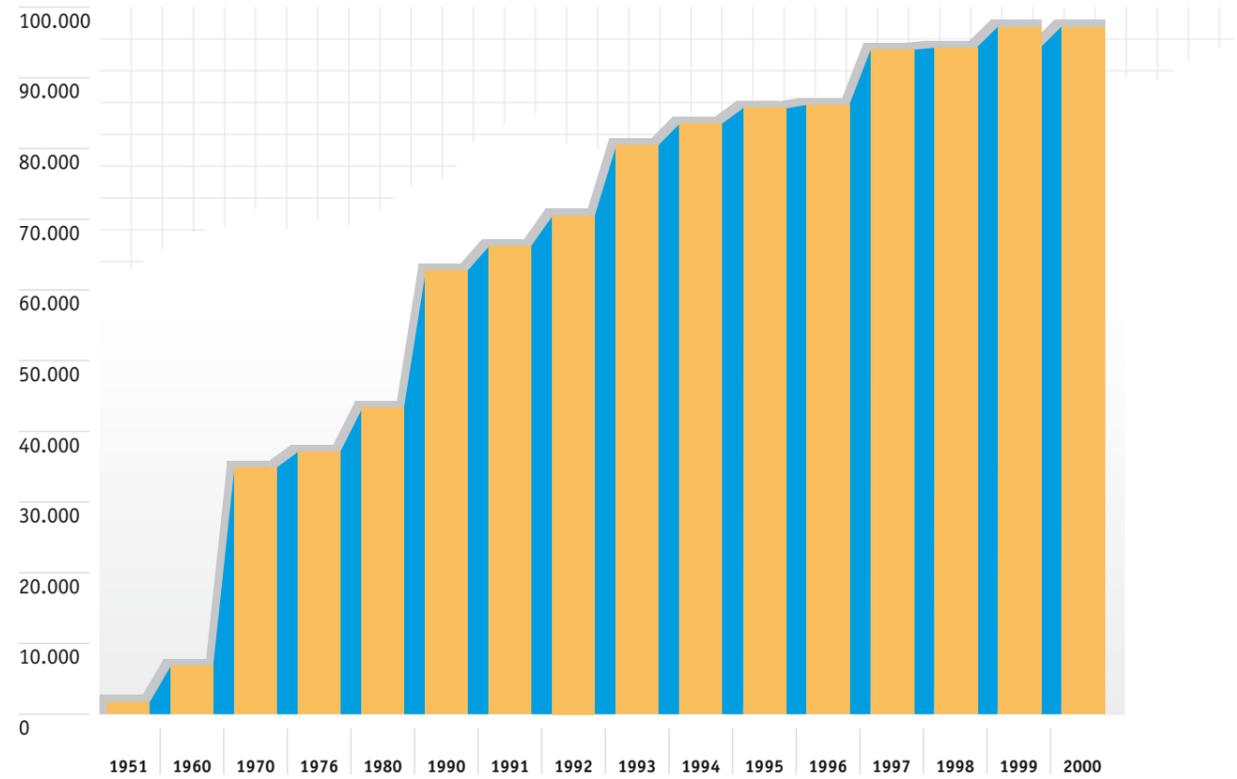
Entwicklung des Anlagevermögens 1951 - 2000

in Tausend DM



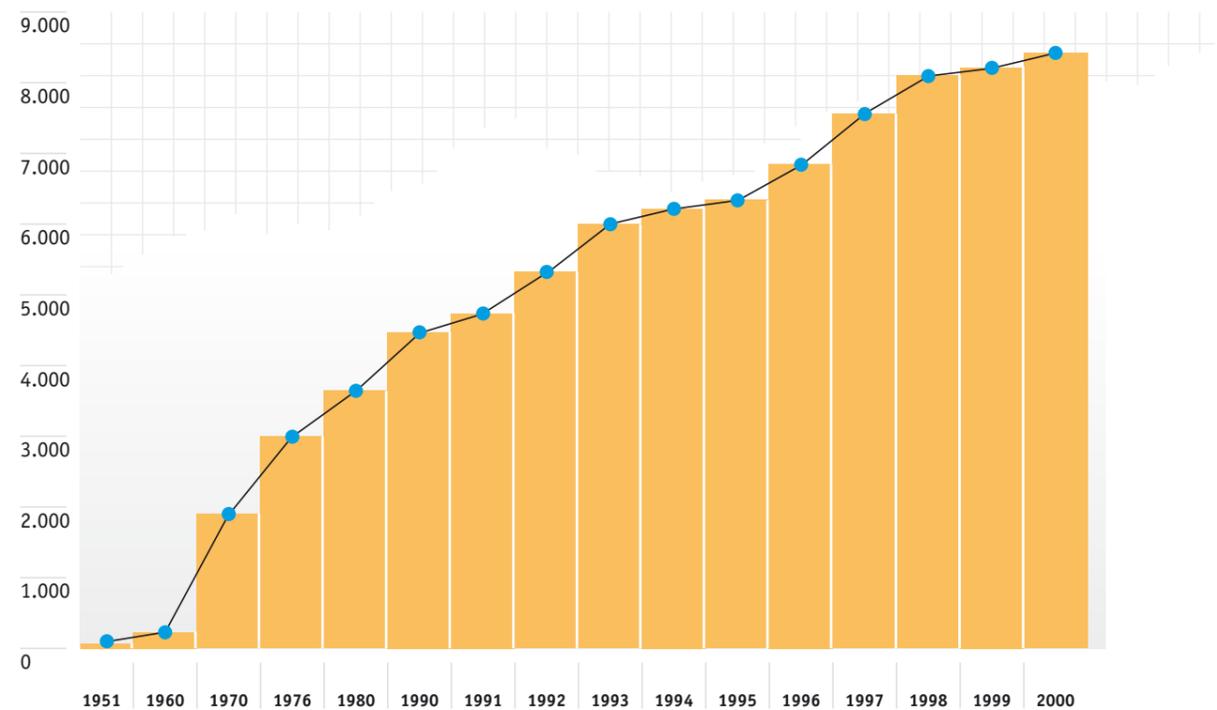
Entwicklung der Bilanzsumme 1951 - 2000

in Tausend DM



Entwicklung der Sollmieten 1951 - 2000

in Tausend DM



Geschäftsführer

Synodalrechner Hans Waltz
1951 – 1953

Dr. Gustav Adolf Mollenkott
1951 – 1952

Amtmann Wilhelm Heckmann
1951 – 1953

Verwaltungsdirektor Walter Wendt
1951 – 1953

Superintendent Hans Encke
1953 – 1955

Architekt Siegfried Knoch
1953 – 1955

ORR a. D. Wilhelm Kronsbein
1955 – 1959

Sparkassendirektor a. D. Helmut Päschke
1959 – 1972

Hansgünter Neuendorff
1972 – 1984

Volker Wackernagel
1984 – 1996

Verwaltungsdirektor Manfred Selbmann
Jan.- Febr. 1997

Guido Stephan
seit März 1997

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Wilhelm Bücking
2. Dr. Robert Pferdenges
3. Superintendent Hans Encke
4. Friedrich Benninghoff
5. Walter Wendt
6. Hans Peuster
7. Karl Werner Pfarrer
8. Dr. Ulrich Bergfried, Pfarrer
9. Theodor Müller
10. Herrmann Schaa
11. Friedrich von der Osten
12. Ernst Molis
13. Dr. Ernst Fresdorf
14. Helmut Gerlich Pfarrer
15. Superintendent Erwin Mielke
16. Karl Beier
17. Otto Schneider
18. Dr. Carl Hesberg
19. Hartmut Giesler
20. Gerhard Lohmann
21. Wilhelm Scheffen
22. Superintendent Dr. Karl Kenntner
23. Dr. Kurt Hundhausen
24. Stadtsuperintendent
Ernst-Heinz Bachmann
25. Karlfried Schell
26. Uwe Kessler
27. Stadtsuperintendent Heinz Aubel
28. Hellmut Kalldrack
29. Gerd Korinth
30. Harald Schröder
31. Bernd Riechert
32. Stadtsuperintendent Manfred Kock
33. Manfred Selbmann
34. Hans Dieter Sangmeister
35. Karl-Gerhard Bachmann
36. Christoph Blume
37. Barbara Ruhland
38. Stadtsuperintendent Karl Schick
39. Heide Mantscheff
40. Joachim Morawietz
41. Peter Pfannkuche
42. Kristine Fey-Petersen



**Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
der ASG im Januar 2001**

**Guido Stephan,
Geschäftsführer**

Meike Maus

Michael C. Müller

Olaf Berkowicz

Andreas Richter

Heinrich Fischer

Rosemarie Sinzig

Wolfgang Franzen

Lothar Sommer

Andrea Gasper

Daniel Spiekermann

Edgar Jungherz

Udo Zimmer

Udo Ketzenberg

Christian Lange

Heinrich Lorent



Solinger Straße 22-26



Mülheimer Straße 12-26



Fröbelplatz 15



Lutherstraße 3



Solinger Straße 22-26



Breslauer Straße 2-4



Fröbelplatz 15



Mathiaskirchplatz 21a



Breslauer Straße 2-4



Dreisamweg 12



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Evangelischen
Stadtkirchenverband Köln
Kartäusergasse 11
50678 Köln
© 0221 - 93 12 11-0
Fax 0221 - 93 12 11-4
E-mail: info@antoniter.de
Internet: www.antoniter.de