

Mietwohnungsbestand in Köln und Region



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH
im Ev. Kirchenverband
Köln und Region
Kartäusergasse 11
50678 Köln
© 0221 - 93 12 11-0
Fax 0221 - 93 12 11-4
E-Mail: info@asg.koeln
Internet: www.asg.koeln



Geschäftsbericht 2018



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

Geschäftsbericht 2018

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
Fotos: DESWOS, Susanne Hermanns,
Friederike Manthey, Andreas Richter
Redaktion: Susanne Hermanns, Michael Manthey
Druck: n-a-u-s e.K. Werbeagentur & Verlag
Auflage: 700 Stück

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort der Geschäftsführung	5
2. ASG – Die Immobilienprofis der Evangelischen Kirche in Köln und Region	6
3. Lagebericht	19
4. Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	36 38
5. Anhang	39
6. Bericht des Aufsichtsrates	48
7. Die ASG im Überblick	49

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

wer die Diskussionen der letzten Monate verfolgt hat, muss staunen. Plötzlich ist die Wohnungsnot in aller Munde. Die hohen Mieten bestimmen die Schlagzeilen. In Berlin sollen alle Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen enteignet werden. Betroffen davon wäre unsere Schwester, die evangelische Hilfswerk-Siedlung. Damit nicht genug: ein Systemwechsel scheint nötig. Der JUSO-Vorsitzende geißelt die Marktwirtschaft. Sie sei schuld an Not, Ungerechtigkeit und der Zerstörung der Umwelt. Kann das wahr sein?

Erinnern wir uns im Jubiläumsjahr unseres Grundgesetzes daran, wie die Bundesrepublik aus den Trümmern des Zweiten Weltkrieges aufgestiegen ist: durch die Soziale Marktwirtschaft Ludwig Erhards. Sie schuf den Wohlstand für den Wiederaufbau, auch in Ostdeutschland nach der Wende. Der Markt vermittelt den Austausch von Ideen, Waren, Kapital durch Angebot und Nachfrage im Preis. Im Grunde also ein sehr einfaches Modell – wenn auch nicht frei von Fehlern. Diese zu korrigieren, ist Aufgabe des Sozialstaates. Er setzt Impulse, baut Leitplanken und schützt die Schwachen. Aber er steuert nicht selbst zentral den Markt, weil sich das Marktgeschehen als Ganzes nicht planen lässt.

Spätestens seit 2015 haben unsere Geschäftsberichte die kritischen Weichenstellungen angesprochen, die jetzt auf den Mietwohnungsmarkt durchschlagen. In Deutschland – und gerade in Berlin – war es die Politik selbst, die trotz warnender Stimmen das in Jahrzehnten aufgebaute Wohnungsvermögen der öffentlichen Hand veräußert hat. Man sah in dem Verkauf eine Lösung für das hausgemachte Verschuldungsproblem. Die Folgen sind bekannt. Köln kann sich glücklich schätzen, dass der Verkauf der GAG gescheitert ist. Mit der katholischen Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft und der evangelischen ASG gibt es zwei kirchliche Wohnungsunternehmen vor Ort. Nimmt man die Kölner Wohnungsgenossenschaften hinzu, hat die kunden- und mieterorientierte Wohnungswirtschaft in Köln ein starkes Standbein. Alle Unternehmen gemeinsam engagieren sich in der **köln ag** für die Stadt.

Auch die Reaktion der EU auf die Finanzkrise 2008 hat soziale Fehlentwicklungen ausgelöst. Die expansive Geldpolitik der EZB entwertet die Sparvermögen. Während alle noch auf die Inflation warten, ist sie längst da: bei Nahrungsmitteln und Energie, vor allem aber bei Grund und Boden, Immobilien, Bauleistungen und Mieten. Deshalb sind die Preise in den Städten explodiert. Gleichzeitig hat der Staat die Grunderwerbsteuer massiv erhöht und will jetzt mit der Grundsteuerreform nachziehen.

Nehmen wir den dritten Faktor hinzu: die Energiepolitik Deutschlands und der EU. Das Anliegen ist ehrenwert. Jedes Lehrbuch der Volkswirtschaft beginnt damit, dass unsere Mittel begrenzt und die Ressourcen knapp sind. Sinnvoll ist deshalb der größte Nutzen bei geringstem Aufwand. Wer das beherzigt, handelt sparsam, vernünftig und umweltschonend. Für die Lenkung des Energieverbrauchs gibt es sogar ein geeignetes Mittel – den europäischen Emissionshandel. CO₂ einzusparen und damit etwas für das Klima zu tun, sollte sinnvollerweise immer dort geschehen, wo die größte CO₂-Reduktion am wenigsten kostet.

Stattdessen gehen Deutschland und die EU einen anderen Weg. Eine Flut von Bauvorschriften macht das Bauen immer komplizierter. Nationales und EU-Recht sind teilweise nicht harmonisiert. Die ausufernde Bürokratie verhindert innovative Lösungen, weil sie Alternativen ausschließt. Die EU setzt auf Elektromobilität, also müssen im Neubau Ladestationen vorgerüstet werden. Das ist nicht umsonst zu haben. Aber was, wenn die technologische Entwicklung einen anderen Weg nimmt? Dann sind Investitionsruinen in Beton gegossen. Steckt ein Fehler in diesem System, wird er millionenfach wiederholt. Zunehmend ersetzen technische Vorgaben die Freiheit der Entscheidung: Wer das nicht glaubt, sollte die aktuelle EU-Gebäuerichtlinie nachlesen. Hat jemand die Menschen gefragt, ob sie in solchen Häusern überhaupt noch leben wollen?

Planwirtschaft war nie bloß unwirtschaftlich, sondern immer auch gewaltsam gegen Mensch und Schöpfung, weil sie um jeden Preis etwas erzwingen will. Schon Luther sagte: „Fromme Worte machen keinen frommen Menschen.“

Enteignung, Mietendeckel und Mietpreisbremse werden die Probleme am Wohnungsmarkt nicht lösen. Bauen ist zu teuer geworden, deshalb wird zu wenig preiswerter Wohnraum geschaffen. Als evangelisches Wohnungsunternehmen plädieren wir für eine Neubesinnung auf die soziale Marktwirtschaft in unserer freiheitlich-demokratischen Grundordnung. Die Wohnungswirtschaft steht zu konstruktiven Gesprächen bereit. Wir als ASG wollen unseren Beitrag leisten und neue Wohnungen bauen, öffentlich gefördert, sozial verpflichtet, auch im Erbbau. Aber dafür muss die Politik umdenken – dringend! Sonst ist der soziale Frieden in Gefahr.

Ihr

Guido Stephan



Architektur

Der Architekturbereich der ASG ist für unsere Gesellschafter, den Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (EKV) und die vier Kölner Kirchenkreise, ein unverzichtbares Instrument bei der Pflege und Entwicklung, der Neugestaltung und dem Neubau von sakralen und profanen Bauwerken.

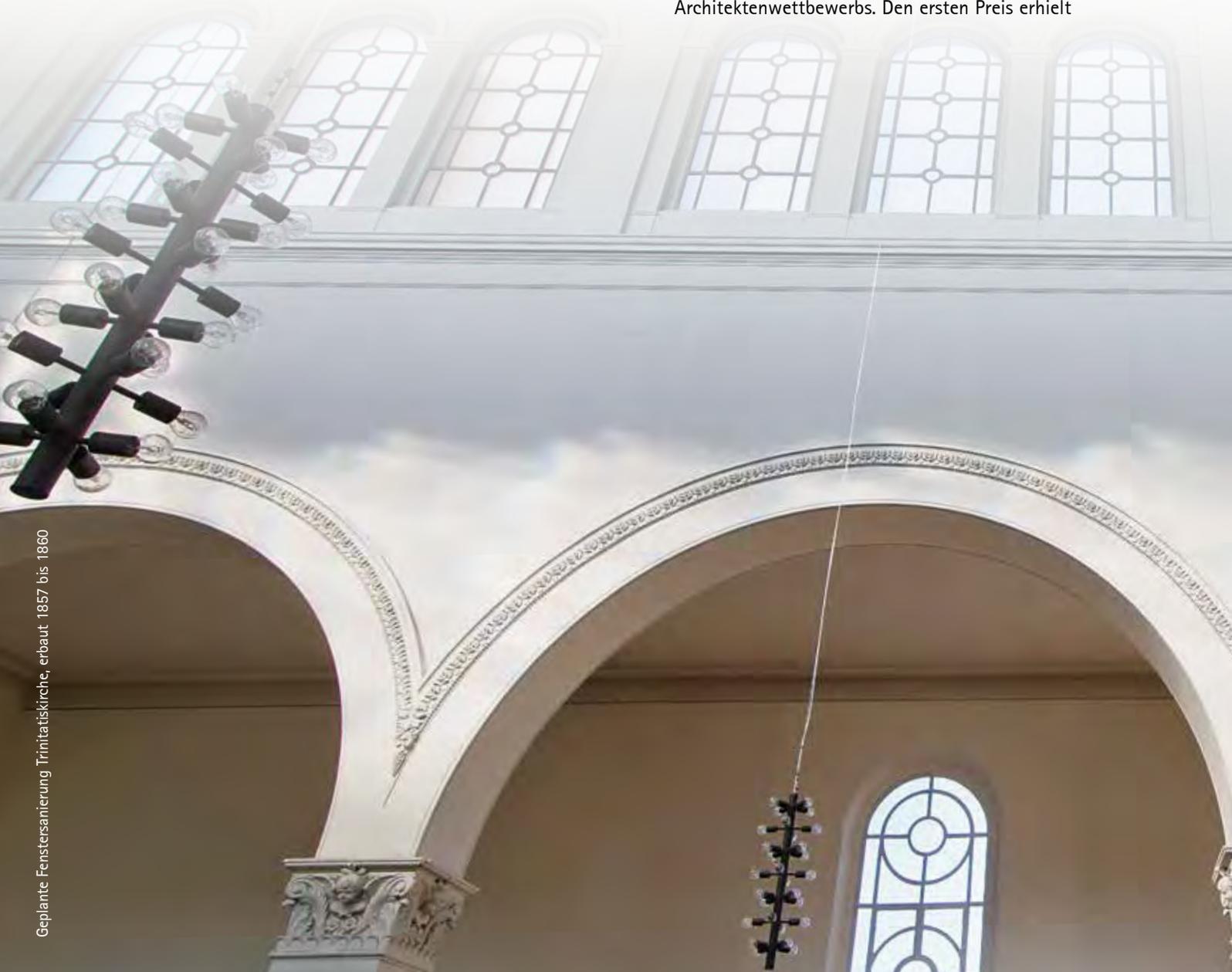
In allen Projekten für den EKV, die angeschlossenen Kirchenkreise und die Kirchengemeinden stehen unser architektonischer Anspruch und die qualitativ hochwertige Umsetzung im Dienste der Bauherrenwünsche. Die von uns realisierten Projekte werden regelmäßig zum „Tag der Architektur“ für das Land Nordrhein-Westfalen angenommen. Wegen der anhaltend hohen Nach-

frage haben wir unseren Dienstleistungsbereich „Architektur und Bauen“ in den vergangenen Jahren erfolgreich erweitert, wobei die nachstehende Auswahl einen Überblick über die ganze Bandbreite unserer Tätigkeiten vermittelt.

Bauherrenvertretung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch: Kirchenneubau Derfflinger Straße

Nachdem sich die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Mauenheim-Weidenpesch aus Kostengründen für die Aufgabe der Philipp-Nicolai-Kirche in Mauenheim und einen Kirchenneubau an der Derfflinger Straße in Köln-Weidenpesch entschieden hatte, unterstützte die ASG die Gemeinde in 2014 als Bauherrenvertreter und sachverständiger Berater bei der Auslobung eines Architektenwettbewerbs. Den ersten Preis erhielt



in 2015 das Büro Harris+Kurrle Architekten bba aus Stuttgart.

Der Bauantrag für den Neubau wurde im Dezember 2018 gestellt. Baubeginn ist voraussichtlich Ende 2019. Geplant ist an Stelle der Erlöserkirche die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums mit Kirche und Gemeinderäumen. Zudem sollen neun Wohnungen und eine dreigruppige Kindertagesstätte in dem Gebäudeensemble untergebracht werden. Das Außen Gelände der KiTa wird im straßenabgewandten Teil des Grundstücks an der Derfflinger Straße liegen.

Bauherrenbetreuung für Kirche

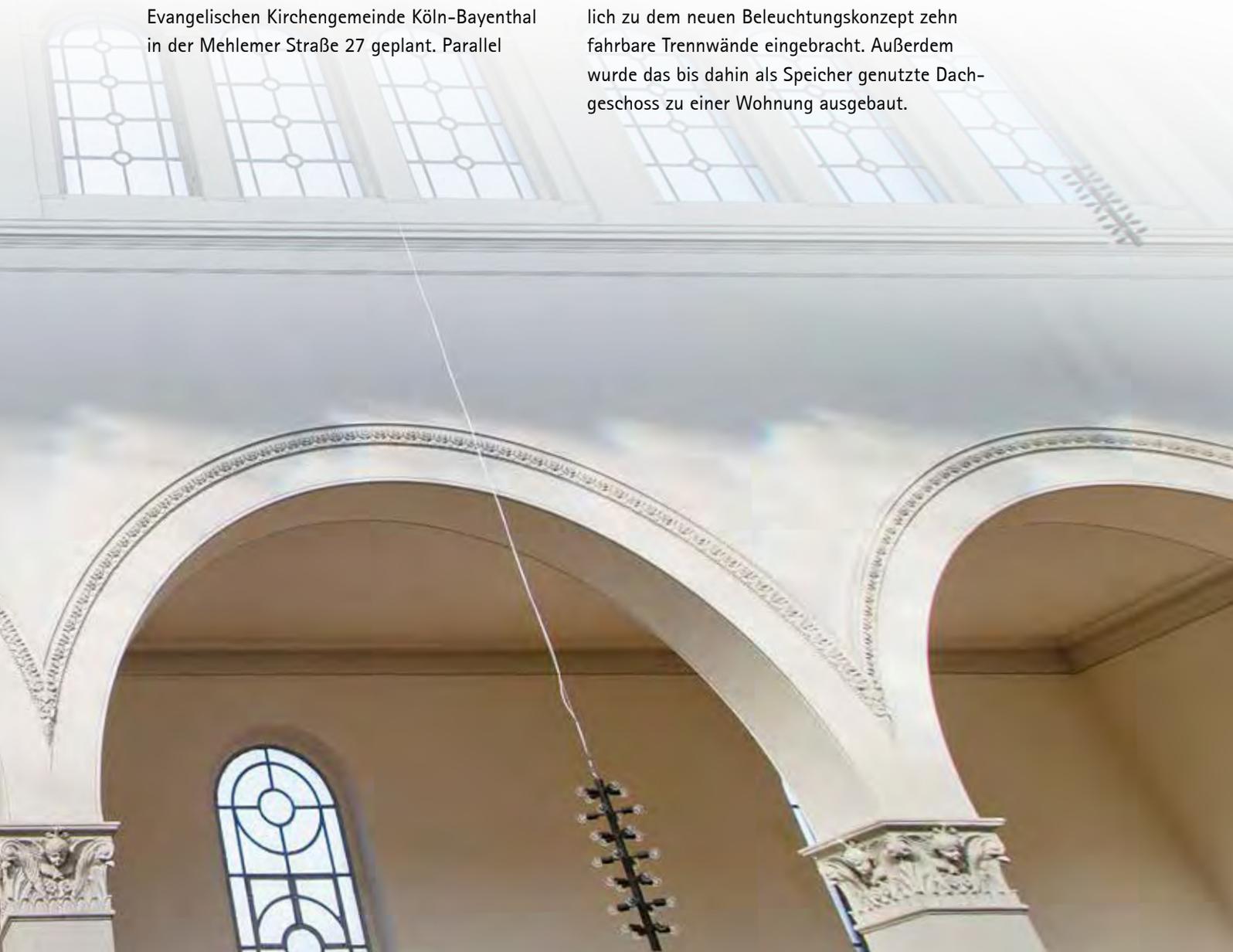
Evangelische Kirchengemeinde Köln-Bayenthal: Umbau des Gemeindehauses

Bereits seit längerem ist eine Sanierung des denkmalgeschützten Gemeindehauses der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Bayenthal in der Mehlemer Straße 27 geplant. Parallel

zur Neugestaltung der WC-Anlagen neben dem Jugendbereich wird das Außenmauerwerk im Kellergeschoss überarbeitet und gegen eindringende Feuchtigkeit geschützt. Im Obergeschoss des Gemeindehauses werden ergänzend zu den beiden dort bereits vorhandenen Wohnungen die Gemeinderäume zu drei weiteren Wohnungen ausgebaut. Dabei ist vorgesehen, die vorhandene Bogendecke zu bewahren. Im Rahmen des Denkmalschutzes wurde außerdem eine Lösung entwickelt, um die repräsentative Buntverglasung funktional in die neu entstehenden Wohnräume zu integrieren. Mit dem Vorliegen der Baugenehmigung werden die Arbeiten seit April 2019 ausgeführt.

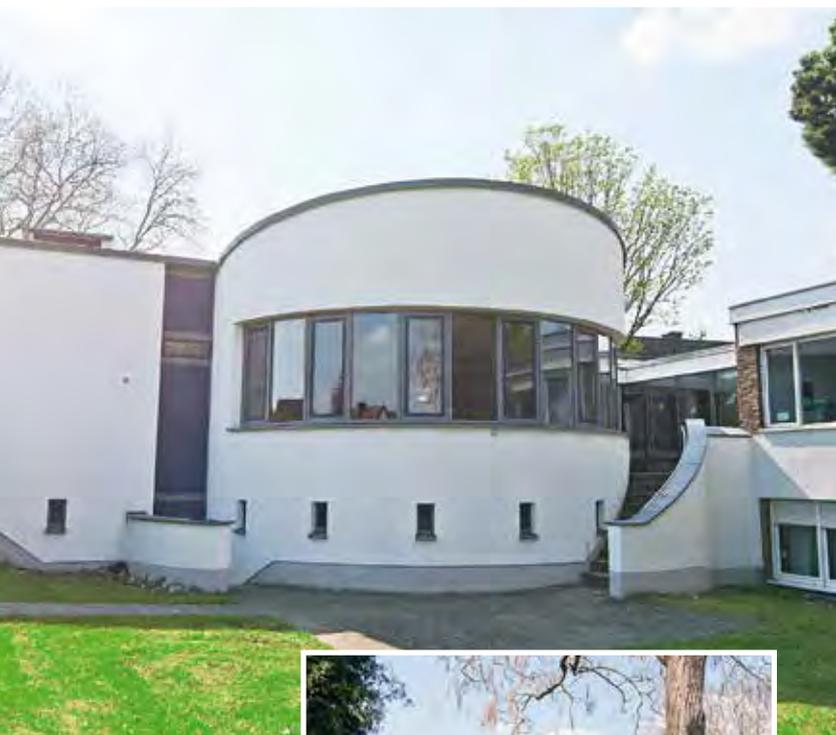
Evangelische Kirchengemeinde Köln-Deutz/Poll: Sanierung des Gemeindesaals

Der Gemeindesaal der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Deutz/Poll in der Mathildenstraße 30-34 wurde von August bis Oktober 2018 vollständig saniert. Dabei wurden alle Oberflächen erneuert, der Fußboden überarbeitet und zusätzlich zu dem neuen Beleuchtungskonzept zehn fahrbare Trennwände eingebracht. Außerdem wurde das bis dahin als Speicher genutzte Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut.



Evangelische Kirchengemeinde Köln-Nippes: Einbau einer Brandschutztreppe

Nach einem längerem Bauantragsverfahren, das von der ASG betreut und begleitet wurde, hat die Diskothek im zweiten Obergeschoss der „Offenen Tür Werkstattstraße“ (OTW) eine Brandschutztreppe erhalten. Die Treppe wurde im Oktober 2018 installiert. Der Einbau der Treppe war erforderlich, um einen zweiten Rettungsweg herzustellen und den weiteren Betrieb der Diskothek zu gewährleisten.



Gemeindezentrum
und Pfarrhaus
Hürth-Gleuel



Evangelische Kirchengemeinde Hürth: Sanierung des Pfarrhauses

In der Evangelischen Kirchengemeinde Hürth wurde das Pfarrhaus im Rahmen einer Sanierung heizungstechnisch vom Gemeindehaus getrennt. Im Pfarrhaus wurde eine Grundrenovierung inklusive der Sanierung zweier Sanitärbereiche durchgeführt.

Projektsteuerung für Kirche

Evangelische Kirchengemeinde Pulheim: Neubau von Wohnungen

Gemäß den Vorgaben der Evangelischen Kirche im Rheinland wird den Kirchengemeinden empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einem Gesamtkostenumfang von über 1 Mio. € eine unabhängige Projektsteuerung einzuschalten. Ab einer Bausumme von 2 Mio. € ist diese Regelung verpflichtend.

Erstmals hat die ASG bei einem Bauprojekt der Evangelischen Kirchengemeinde Pulheim die Projektsteuerung übernommen. Auf dem kircheneigenen Grundstück in Sinnersdorf soll ein Mehrfamilienhaus mit acht seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen entstehen. Projektiert ist ein Mix unterschiedlicher Wohnungstypen von der Einraum- bis zur Dreizimmerwohnung. Davon sind zwei Wohnungen rollstuhlgerecht ausgelegt. Zusätzlich wird es eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen geben. Der Baubeginn ist für das II. Quartal 2019 vorgesehen.

Die Projektsteuerung beinhaltet die Wahrnehmung delegierter Aufgaben des Bauherren in organisatorischer, rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Sie erfolgt unabhängig von den für die Projektrealisierung beauftragten Architektur- oder Ingenieurbüros und soll sicherstellen, dass die vom Bauherren vorgegebenen Ziele eingehalten werden, also insbesondere Budgettreue, Einhaltung des Terminplans und die Qualität der Bauausführung. Hierfür definiert die Projektsteuerung klare Zuständigkeiten und Verantwortungsbereiche, stellt die Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten sicher, greift bei Abweichungen von den Vorgaben gezielt ein und stellt im Rahmen ihrer Beratungsfunktion sicher, dass die notwendigen Korrekturmaßnahmen eingeleitet oder im Bedarfsfalle gangbare Alternativen entwickelt werden.



Projektentwicklung mit Kirche – Neubau im Erbbau

**Evangelische Kirchengemeinde
Volberg-Forsbach-Rösrath:
Neue Kindertagesstätte in Rösrath**

Auf dem Grundstück am „Hüffel“, neben der Evangelischen Versöhnungskirche an der Hauptstraße 16 in Rösrath, errichtet die ASG eine dreigruppige Kindertagesstätte für das eigene Immobilienportfolio. Nach dem Erwerb des Erbbaurechtes von der Kirchengemeinde haben die Bauarbeiten im Juli 2018 begonnen. Die ASG wird die neuen Räumlichkeiten nach der für den Spätsommer 2019 geplanten Fertigstellung an den Betreiber der KiTa, die Diakonie Michaelshoven, vermieten. In enger Kooperation von evangelischer Kirchengemeinde, Diakonie und ASG werden damit in Rösrath dringend benötigte KiTa-Plätze neu geschaffen. Gleichzeitig wird das bis dahin unbebaute Grundstück an der Hauptstraße zu einem markanten Bezugspunkt für die Kirchengemeinde und die Stadt Rösrath.

Eine besondere Herausforderung für das Architekturteam der ASG, das den Neubau geplant hat, bestand in dem schmalen Zuschnitt des Grundstücks mit seiner anspruchsvollen Topographie.

Entsprechend diesen Vorgaben wurde ein zweigeschossiger barrierefreier Baukörper entworfen, dessen transparenter Eingangsbereich sich zur Hauptstraße hin auf einen Vorplatz öffnet. Die Außenanlage ist auf einer Fläche von rd. 1.290 m² mit einer integrierten Rampe, einem Frischwasserlauf sowie diversen Spielgeräten nach Süden ausgerichtet und absolut ruhig gelegen. Im rd. 770 m² großen Innenbereich wird die neue Kindertagesstätte Platz bieten für bis zu 60 Kinder zwischen zwei und sechs Jahren. Großzügige Spielfläure und ein Mehrzweckraum werden die Begegnung und den Austausch von Eltern und Kindern ermöglichen.

Ökologie und Nachhaltigkeit sind uns ein wichtiges Anliegen in allen Phasen der Bauerstellung, von der Planung bis hin zum späteren Betrieb einer Immobilie. Deshalb haben wir in den letzten Jahren die Planung und Bauausführung bei allen eigenen Bauvorhaben und den von uns für Dritte betreuten Objekten bewusst auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dementsprechend wird der Neubau in Rösrath aus monolithischem Ziegelmauerwerk erstellt, das den energetischen Vorgaben entspricht und darüber hinaus ein ausgeglichenes Raumklima sicherstellt. Mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus der Immobilie verwenden wir hochwertige mineralische Farben und PVC-freie Bodenbeläge, setzen ein energiesparendes LED-Beleuchtungskonzept um und werden die Dachfläche teilweise begrünen.

Kindertagesstätte Rösrath



Evangelische Kirchengemeinde Köln-Neue Stadt: Neubau in Köln-Heimersdorf

Im Oktober 2018 hat die ASG am Lebensbaum- und Oleanderweg in Köln-Heimersdorf mit dem Neubau von Einfamilienhäusern, Wohnungen und Gemeinderäumen begonnen. Das Neubauprojekt entsteht auf einem Grundstücksteil, den die Evangelische Kirchengemeinde Köln-Neue Stadt der ASG zum Jahresanfang 2018 im Erbbaurecht übertragen hat. Zuvor hatte sie das in den 60er Jahren erbaute und inzwischen sanierungsbedürftige Gemeindezentrum „Magnet“ im Juni 2017 aufgegeben, um den Mittelpunkt ihres Gemeindelebens in das 1,3 km entfernte zweite Gemeindezentrum, die Stadtkirche am Pariser Platz in Köln-Chorweiler, zu verlegen. Die Kindertagesstätte auf dem angrenzenden Grundstücksteil ist von dem Umzug nicht betroffen und wird dort von der Kirchengemeinde weiterhin betrieben.

Auf dem Grundstück am Lebensbaumweg entstehen sieben Reihenhäuser, fünf davon mit öffentlicher Förderung für kinderreiche Familien, sowie ein Mehrfamilienhaus mit sieben weiteren Wohneinheiten, von denen wieder fünf öffentlich gefördert sind. Das Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses wird die neuen Gemeinderäume beherbergen, damit die Kirchengemeinde ihre Arbeit vor Ort in Heimersdorf wieder aufnehmen und mit neuem Leben erfüllen kann. In die beiden freifinanzierten Reihenhäuser wird

eine von der Diakonie Michaelshoven betreute Wohngemeinschaft einziehen.

Die Projektleitung liegt beim Architekturteam der ASG. Die Neubaumaßnahme folgt einem ähnlichen ökologischen Ansatz wie der Neubau der Kindertagesstätte in Rösrath.

Neubau im eigenen Bestand

Grube & Räther GmbH: Baulückenschließung in Köln-Sülz

Mitten in Köln schließt die ASG im Auftrag ihrer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH eine Baulücke an der Berrenrather Straße 136 in Köln-Sülz. Zwischen Berrenrather Straße, Weyertal und Nikolausstraße verfügt die Grube & Räther über ein hochwertiges Grundstück, von dem ein Teil zurzeit an die Stadt Köln vermietet ist, die dort geflüchtete Frauen mit ihren Kindern untergebracht hat. Durch die Baulückenschließung wird die städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals weiter vorangetrieben, denn der Neubau komplettiert mit dem bereits modernisierten Nachbargebäude Berrenrather Straße 134/134a die



Lebensbaum-
und Oleanderweg,
Köln-Heimersdorf



Berrenrather Str. 136,
Köln-Sülz

straßenseitige Bebauung und stellt für den rückwärtigen Bereich eine ruhige Innenhofsituation her, die den Standort nochmals deutlich aufwertet.

Der fünfgeschossige Neubau, der im Mai 2019 bezogen wurde, umfasst 7 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen. In den bereits vor der Baufertigstellung vermieteten Gewerbeeinheiten werden eine Station für ambulante Pflege der Diakonie gemeinnützige GmbH Köln und Region sowie eine private Praxis für Physiotherapie und Heilpraktik untergebracht sein. In den Wohnungen wird die Diakonie Michaelshoven psychisch erkrankte Frauen in kleinen Wohngemeinschaften betreuen. Die neuen Bewohnerinnen, die zuvor im Elisabeth-Fry-Haus untergebracht waren, konnten die Farbgebung ihrer Zimmer selbst mitgestalten, was zusammen mit der großzügigen gemeinsamen Dachterrasse für eine besonders freundliche Atmosphäre sorgt. Wir verwirklichen in dieser Kooperation mit der Diakonie Michaelshoven ein Anliegen, das uns als 100%iger Tochter der Evangelischen Kirche in Köln und Region besonders am Herzen liegt: Soziales Wohnen

auch in einem so angesagten „In“-Viertel wie Köln-Sülz anzubieten, und zwar für Menschen, die sich das sonst nicht leisten könnten.

Auch in diesem Projekt wurde auf eine ökologische Bauausführung geachtet. Deshalb haben wir bewusst auf eine Dämmung der Fassade mit Polystyrol verzichtet. Die Wärmeversorgung wird durch eine Fernwärmestation sichergestellt.





Immobilien- bewirtschaftung

Die ASG ist das Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche in Köln und Region, deshalb sind wir in den fast 70 Jahren unseres Bestehens immer dem Leitgedanken treu geblieben, dass Wohnen ein Menschenrecht ist. Zur Wahrung dieses Grundrechtes hatten der damalige Kirchenkreis Köln und der Gesamtverband Evangelischer Kirchengemeinden im Kirchenkreis Köln nach dem II. Weltkrieg die ASG als ihr eigenes soziales Wohnungsunternehmen gegründet, um „im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln“ etwas gegen die allgemeine Wohnungsnot in der zerstörten Stadt zu tun.

Wir treten mit unserer Unternehmensphilosophie ganz bewusst allen Versuchen entgegen, eine künstliche Frontstellung zwischen Mietern und Vermietern zu erzeugen. Gerade in Deutschland mit seiner EU-weit einzigartig hohen Mieterquote sind beide Seiten aufeinander angewiesen.

Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist trotz der unbestreitbaren Fehlentwicklungen der letzten Jahre nach wie vor stabil. Er hat in der Vergangenheit bemerkenswert ausgeglichen funktioniert, ehe mit der politischen Mode des Neoliberalismus die großen kommunalen, landes- und bundes-eigenen Wohnungsunternehmen an Investoren veräußert und danach in Shareholder-orientierte Kapitalmarktunternehmen umgewandelt wurden.

Lassen wir doch die Zahlen für sich sprechen: Rund 45 % des Wohnungsbestandes von ASG und Grube und Rätcher mit insgesamt 1.725 Einheiten in Köln und Region verbleiben auch im neuen Geschäftsjahr in der öffentlichen Bindung. Dem steht in ganz Köln ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen von insgesamt gerade einmal 6,9 % gegenüber. Das ist ein signifikanter Unterschied, der unsere soziale Unternehmensausrichtung eindeutig belegt. 85 % unserer Sozialwohnungen sind für die Vermietung an Menschen ab 60 Jahren reserviert, also jene Bevölkerungsgruppe, die von der Verschlechterung ihrer Einkommensverhältnisse in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren aller Voraussicht nach besonders betroffen sein wird.

Hausverwaltung

Um unserem dynamischen Unternehmenswachstum der letzten Jahre gerecht zu werden und um die optimale Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände abzusichern, haben wir unser Team „Immobilienmanagement“ in 2019 personell erweitert.

Bei der Kundenbetreuung arbeiten unsere kaufmännischen Fachbereiche in der Hausbewirtschaftung eng mit dem Bereich „Instandhaltung“ unserer technischen Abteilung zusammen. Diese gemeinsame fachliche Kompetenz macht sich u.a. in der Zahl der von uns für Dritte verwalteten Immobilien bemerkbar. 1.725 eigenen Wohnungen im Unternehmensverbund von ASG und Grube & Räther standen 1.100 Wohnungen gegenüber, die die ASG in 2018 für evangelische Kirchengemeinden oder private Eigentümer verwaltet hat.

Zusätzliche immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen sind bei unserer Tochtergesellschaft Grube & Räther angesiedelt. Die intensive Kommunikation zwischen ASG und Grube & Räther stellt sicher, dass die kundenorientierte Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Fachgebieten unternehmensweit und reibungslos funktioniert.

Dienstleistungen

Grube & Räther GmbH – eine kurze Unternehmensgeschichte

Seit dem Erwerb in 2009 hat die ASG die Grube & Räther konsequent als Serviceunternehmen für immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen ausgerichtet. Genau zehn Jahre ist es her, dass wir unsere heutige Tochtergesellschaft von der Evangelischen Kirchengemeinde Köln-Klettenberg erworben haben. Zu diesem Zeitpunkt war die Grube & Räther eine rein grundbesitzhaltende Gesellschaft ohne eigenes Personal und umfasste Wohnungs- und Gewerbebestand zwischen Berrenrather Straße, Weyertal und Nikolausstraße in Köln-Sülz.

Bestimmte Aufgaben sind – nicht zuletzt aus Gründen der Abrechnungstransparenz gegenüber der eigenen Mieterschaft – in einem

Dienstleistungsbetrieb sinnvoller anzusiedeln als im eigenen Haus. In einem ersten Schritt erfolgte deshalb bei der Grube & Räther der Aufbau eines Garten- und Baumpflegebetriebes, weil die ASG im eigenen Bestand über großzügige Grünflächen verfügt, was die besondere Qualität unserer in den 50er und 60er Jahren mit öffentlicher Förderung erbauten Wohnanlagen ausmacht.

Sven Berkowicz, Gärtner aus dem Fachbereich Baumschule und heute Teamleiter des Garten- und Baumpflegeteams, war mit Thomas Kügler der Mann der ersten Stunde, der das Konzept für den Aufbau eines eigenständigen Garten- und Baumpflegebetriebs mitentwickelte und in die Tat umzusetzen half. Der erste Betriebsstandort war noch Büro und Gerätelager in einem und befand sich auf dem gesellschaftseigenen Gelände in einer Garage.



Als mit dem Unternehmenswachstum der Standort an der Berrenrather Straße zu klein wurde, erwarb die ASG in 2014 das neue Firmengelände an der Wikingerstraße 56 in Köln-Porz, das besonders verkehrsgünstig gelegen ist und mit seiner großen aufstehenden Halle ausreichend Platz bietet für den Fahrzeugpark, das Material-, Geräte- und Holzlager sowie Büros, Küche und Umkleieräume.

Die Einstellungspolitik der Grube & Räter war von Anfang an sozial orientiert, was u.a. in ihrer Zusammenarbeit mit den Caritas Werkstätten Köln zum Ausdruck kommt, die für ihre Klienten jährliche Außenarbeitsplätze sucht und deren Ziel es ist, Menschen mit Behinderung oder in Langzeitarbeitslosigkeit dauerhaft wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren.

Garten- und Baumpflegeteam

Mittlerweile ist die Belegschaft im Garten- und Baumpflegebetrieb auf sieben Mitarbeiter angewachsen, und es werden neue Kräfte gesucht, insbesondere ein zusätzlicher Baumkletterer. Die vier Landschafts- und drei professionellen Baumpfleger nehmen im Rahmen ihrer Aufgaben verantwortungsvoll einen Teil der wichtigen Verkehrssicherungspflicht in den Wohnanlagen der ASG und der Grube & Räter wahr.

Entsprechend unserem Ziel, den vorhandenen Baumbestand im Sinne der Bewahrung der Schöpfung vital und gesund zu erhalten, führen unsere Baumpfleger alle Baumpflegearbeiten in unseren Wohnanlagen durch und sorgen für ein ausreichend bemessenes, geschütztes und ökologisch funktionsgerechtes Baumumfeld.

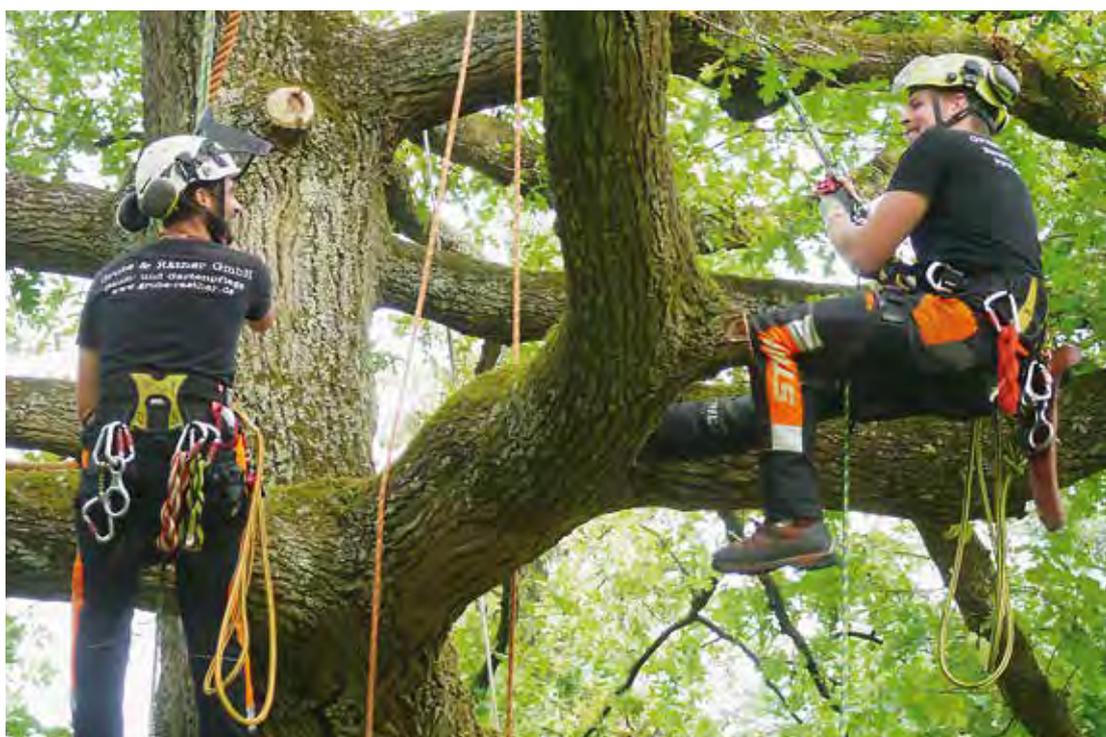
Mittlerweile bietet die Grube & Räter ihre Gartenpflegearbeiten, professionellen Baum-

kontrollen und Kurzgutachten für Baumbestände im urbanen Bereich nicht nur für die ASG, sondern auch für Dritte an. Rund ein Drittel der Leistungen im Grün- und Baumpflegebereich entfällt auf den Bestand anderer Immobilienunternehmen. Hinzu kommen in wachsendem Umfang Pflege- und Wartungsarbeiten im Grünflächen- und Baumbestand von evangelischen Kirchengemeinden und dem Evangelischen Kirchenverband Köln und Region. Weil unsere Auftraggeber die hohe Qualität der Arbeit zu schätzen wissen und durch Weiterempfehlung zufriedener Kunden fortwährend neue Aufträge akquiriert werden, ist der Garten- und Baumpflegebetrieb über Monate hin ausgebucht.

Hausmeisterservice

Die Abrechnungstransparenz gegenüber den Mietern war ein wesentlicher Grund dafür, dass die ASG im Jahr 2012 ihren gesamten Hausmeisterservice, einschließlich aller in diesem Geschäftsfeld haupt- und nebenberuflich tätigen Kräfte, auf die Grube & Räter übergeleitet hat.

Hausmeisterdienste einschließlich Winterdiensten erbringt die Grube & Räter wie beim Garten- und Baumpflegebetrieb nicht nur für die ASG, sondern ebenso für Dritte, wie etwa Kirchengemeinden mit eigenem Immobilien- und Wohnungsbestand.



Sven Berkowicz
und Timo Blens



Sven Berkowicz,
Teamleiter Garten-
und Baumpflegeteam,
bei der Arbeit

Handwerkerservice

Angesichts des Fachkräftemangels, der sich aufgrund der demografischen Entwicklung gerade im handwerklichen Bereich zunehmend bemerkbar macht, und mit Blick auf die steigenden Kosten für Bauleistungen, die seit Jahren deutlich oberhalb der allgemeinen Inflationsrate liegen, gab es in unserem Hause bereits in 2016 erste strategische Überlegungen zum Aufbau eines Dienstleistungsbereichs Handwerkerservice bei der Grube & Rätcher. Geleitet waren diese von dem Wunsch, den Mieterinnen und Mietern im ASG-Konzern die gewohnte Qualität im Instandhaltungsbereich weiterhin zeitnah, zuverlässig und wirtschaftlich zur Verfügung zu stellen.

Demersprechend haben wir in 2017 in einem ersten Schritt einen Elektromeister eingestellt, der sich schwerpunktmäßig um die in seinem Bereich anfallenden Arbeiten kümmert. Seit April 2019 haben wir den Handwerkerservice um das Gewerk Schreinerarbeiten erweitert. Die nächsten Schritte zur Erweiterung dieses Dienstleistungsbereichs um zusätzliche Gewerke sind in Vorbereitung.

Reinigungsservice

Gerade die Sauberkeit im Haus ist ein echter Wohlfühlfaktor und eine Visitenkarte für Mieter und Besucher. Leider ist das Reinigungsgewerbe wie viele andere stundenintensive Tätigkeiten anfällig für schwierige Arbeitsbedingungen und prekäre Arbeitsverhältnisse. Gemäß dem sozialen Auftrag, den wir im Namen unserer Gesellschafter gern erfüllen, haben wir uns deshalb entschieden, den Reinigungsservice in unseren Häusern bis auf wenige, bewährte Drittanbieter durch ein eigenes professionelles Reinigungsteam zu erbringen. Der Reinigungsservice wurde wie die anderen Servicebereiche als vierte Dienstleistungssparte bei der Grube & Rätcher angesiedelt. Seit 2018 sind dort drei Reinigungsfachkräfte und mehrere Teilzeitkräfte auf Minijobbasis angestellt. Die Zufriedenheit unserer Mieter mit der Reinigungsleistung hat sich seither spürbar erhöht.

Soziales

ASG – AntoniterStärktGemeindeleben

Im Rahmen der Aktion „AntoniterStärktGemeindeleben“ unterstützen und fördern wir vorbildliches Engagement von evangelischen Kirchengemeinden, Kirchenkreisen und anderen Institutionen im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region. Wir wollen damit solidarisch etwas von dem zurückgeben, was uns im Rahmen unserer Projektarbeit und technischen Betreuung von kirchlichen Auftraggebern zugeflossen ist.

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

„Spenden statt Geschenke“

Seit sechs Jahren bittet die ASG ihre Geschäftspartner, von Weihnachtsgeschenken abzusehen und stattdessen einen Betrag für ein jeweils von uns benanntes soziales Projekt zu spenden. Dadurch kommt für die geförderten Projekte und Maßnahmen regelmäßig eine sehr nennenswerte Hilfe zusammen.

Viele unserer Kunden und Geschäftspartner sind der Anregung auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nachgekommen und haben eine

Spende in Höhe von insgesamt 3.950 € direkt an die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. überwiesen. Bestimmt ist sie für das Projekt „Cinquera El Salvador“. Mit dem Spendengeld soll dem Dorf Cinquera, das in einer der ärmsten Gegenden El Salvadors liegt und vom Bürgerkrieg zwischen 1980 und 1991 stark betroffen war, bei der Schaffung von sicherem Wohnraum, der Existenzsicherung seiner Bewohner und der Entwicklung in der Region geholfen werden.

DESWOS

Wohnen ist ein Menschenrecht – deshalb ist die ASG seit 22 Jahren Mitglied und Förderer der gemeinnützigen DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Die DESWOS wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Wohnungsunternehmen und ihren Verbänden gemeinsam mit Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche und Privatpersonen durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement unterstützt. Ihr Ziel ist die Förderung der sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung von Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika. Sie wählt dafür einen Ansatz der Hilfe durch Selbsthilfe.



Entwicklungshilfeprojekt der DESWOS, „Cinquera El Salvador“

Durch unsere Mitgliedschaft in der DESWOS

- ▶ unterstützen wir regelmäßig weltweit den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren,
- ▶ schaffen wir Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft,
- ▶ fördern wir wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen und
- ▶ sorgen wir für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit.

Patenschaften

Bei der Hilfsorganisation „Plan“ haben wir die Patenschaft für drei Patenkinder in Entwicklungsländern übernommen.

ASG und Diakonie

In den vergangenen Jahren haben wir unsere Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Köln und Region und der Diakonie Michaelshoven weiter ausgebaut. Wenn passende Immobilien für soziale Projekte oder Wohngruppen gesucht werden, ist die ASG der richtige Ansprechpartner innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region. Da wir alle immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen von der Planung bis zur späteren Wohnungsverwaltung unter einem Dach bündeln, können wir die gesamte Projektentwicklung für die in Frage kommenden Objekte vom Wertgutachten über den Ankauf bis hin zum bedarfsgerechten Um- oder Neubau ohne Zeitverzug darstellen. Wir treten dabei als Investor auf, und unsere Partner profitieren von der Sicherheit langfristiger Mietverträge zu günstigen Konditionen. Auf diese Weise haben wir in Kooperation mit unseren diakonischen Partnern unterschiedliche Wohngruppen für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Menschen mit Behinderung, alleinerziehende Mütter und ihre Kinder, Frauen mit häuslicher Gewalterfahrung und ehemals obdachlose Menschen realisiert.

Das jüngste Projekt im Rahmen dieser Zusammenarbeit ist der Neubau Berrenrather Straße 136 auf dem Grundstück unserer Konzerntochter Grube & Räter. Dort ist attraktiver Wohnraum für ein Wohnprojekt mit psychisch erkrankten Frauen entstanden, das den in diesem Bereich bestehenden Betreuungsbedarf lindern hilft.

Weitere Projekte sind uns hochwillkommen, weil sich in der Beschaffung oder Bereitstellung von Immobilien für Aufgaben der Diakonie unsere fachliche und wirtschaftliche Kompetenz mit unserem sozialen Engagement vorbildhaft verbindet.



Longboard-Werkstatt der Jugendkirche „geistreich“, Köln-Mülheim

Sozialmanagement

Das Sozialmanagement der ASG war in 2018 mit zwei Vollzeitstellen und einer Teilzeitstelle ausgestattet. Die Fachkräfte im SoMa-Team unterstützen unsere Mieterinnen und Mieter dabei, auch im vorgerückten Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu führen. Besonders für die Alleinstehenden ohne Angehörige übernimmt das SoMa-Team dabei eine wichtige Vermittlungs- und Wächterfunktion, damit unser Anspruch, den Menschen ein sicheres Zuhause zu bieten, mit Leben gefüllt wird. Gefördert haben wir dies mit 119 T€ aus unserem Vermietungsergebnis.

Über Beratung und Hilfsangebote hinaus bietet das SoMa-Team zahlreiche Projekte an, die den Menschen in unseren Seniorenwohnungen Abwechslung, Spaß, Bewegung und soziale Kontakte mit ihren Nachbarn und den Menschen im Quartier ermöglichen. Unser Sozialbericht 2018 gibt einen Überblick über diese vielfältigen Aktivitäten und stellt außerdem unsere anderen sozialen Wohnprojekte vor. Weiterführende Informationen zu unseren Wohnungen für ältere Menschen und den vier Demenz-WGs der ASG finden Sie in unserer Broschüre „Wohnen im Alter“, die auf unserer Homepage www.antoniter.de bzw. www.asg.koeln zum Download bereitsteht.

Unser Auftrag im Sinne der Diakonie

Den Auftrag unserer Gesellschafter – Wohnraum zu schaffen und dabei das Gebot zur Bewahrung der Schöpfung im Blick zu behalten – können wir am besten erfüllen, wenn wir dies mit Menschen tun, deren besondere Fähigkeiten, deren Können und individuelle Persönlichkeit wir anerkennen und schätzen und für die wir als Arbeitgeber soziale Verantwortung übernehmen. In den letzten Jahren haben wir bei unserer Suche nach personeller Verstärkung immer wieder die Erfahrung gemacht, dass die ASG und die Grube & Räther als ausgesprochen attraktive Arbeitgeber wahrgenommen werden. Auch die tägliche Zusammenarbeit zeigt, dass unsere Beschäftigten die soziale Grundausrichtung von ASG und Grube & Räther, bei der das Wohl unserer Mitmenschen und nicht das Streben nach Profit im Mittelpunkt steht, als sinnstiftend für ihr ganz persönliches berufliches Engagement wahrnehmen.

In 2016 haben wir unsere auf zehn Jahre angelegte mittel- und langfristige Unternehmensplanung unter dem programmatischen Oberbegriff „Vision 2025“ grundlegend überarbeitet und in enger Abstimmung mit unserem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert. Die Teams in den unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen identifizieren sich mit diesen Unternehmenszielen und arbeiten, unterstützt durch ein umfangreiches Angebot betrieblicher Aus- und Weiterbildung, mit Sachverstand und Hingabe, Kreativität und Einsatzfreude an der erfolgreichen Umsetzung der „Vision 2025“ mit.

Unsere tägliche Arbeit und unser wirtschaftlicher Erfolg in der vergangenen Dekade kommen den Menschen zugute, mit denen und für die wir uns engagieren. Die Basis unserer Tätigkeit sind Mut und Gottvertrauen mit Blick auf die Herausforderungen der Zukunft. Getreu unserer Verpflichtung für Mensch und Schöpfung denken wir nicht kurzfristig bloß im Hier und Heute, sondern wollen den kommenden Generationen ein gut bestelltes Feld hinterlassen.



Allgemeine Angaben

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 Gesellschaftervertrag in der Fassung vom 29.06.2017.

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, die Instandhaltung kirchlicher Gebäude sowie Planungsaufgaben für kirchliche Bauprojekte
- ▶ und die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten aus sozialer Verantwortung, verbunden mit der Bereitstellung von Wohnraum für Not leidende Mitmenschen, die auf Grund besonderer Probleme Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Wohnraum haben.

Die Gesellschaft verwirklicht ihren Auftrag unter dem Dach der Evangelischen Kirche in Köln und Region durch den Bau, die Beschaffung, die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Wohnungen (darunter öffentlich geförderte Wohnungen und solche für alte Menschen), durch immobilienwirtschaftliche und architektonische Verwaltungs-, Beratungs-, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen einschließlich Bauherrenbetreuung sowie durch die Errichtung von Kindergärten, sozialen Wohngruppen und Pflegeeinrichtungen, ergänzt um ein aktives Sozialmanagement.

Die ASG ist Konzernmutter in einer steuerlichen Organschaft mit ihrem Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH (G&R). Ein Konzernabschluss muss auf Grund der Inanspruchnahme der größenabhängigen Befreiung nicht aufgestellt werden.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf der ASG in 2018 führte zu einem Jahresüberschuss von 793 T€ gegenüber 1.270 T€ im Vorjahr und liegt damit über dem prognostizierten Ergebnis von 738 T€.

Das Betriebsergebnis belief sich auf 730 T€ (Vorjahr: 1.006 T€) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 276 T€ vermindert. Gestiegen sind insbesondere die Personalaufwendungen um 277 T€, was im Zuge der von Aufsichtsrat und Gesellschaftern mitgetragenen Unternehmensexpansion maßgeblich auf die Erweiterung des Bereichs Architektur und Bauen zurückzuführen ist.

Der Bereich „Sozialmanagement“ wurde wie in den Vorjahren ausgegliedert, um den Besonderheiten der Gesellschaft und der Vergleichbarkeit mit anderen Unternehmen Rechnung zu tragen. Dabei wurden erstmals die Kostenerstattungen „Fit für 100“ diesem Bereich zugeordnet. Das Hausbewirtschaftungsergebnis wurde durch die Ausgliederung des Sozialmanagements wie im Vorjahr um 119 T€ entlastet.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Im Geschäftsjahr 2018 ist die deutsche Wirtschaft im neunten Jahr in Folge gewachsen. Jedoch schwächte sich der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) preisbereinigt von 2,2 % in 2017 auf 1,4 % ab. Die konjunkturelle Dynamik im produzierenden Gewerbe lag erstmals seit 5 Jahren unter der im Dienstleistungsbereich. Eine sog. technische Rezession konnte im IV. Quartal 2018 entgegen zunächst anderslautenden Meldungen nicht vermieden werden, weil das Wachstum nach -0,2 % im Vorquartal bei 0,0 % lag.

Der deutsche Export ist in 2018 um 3,0 % gestiegen, die Importe legten mit 5,7 % wie im Vorjahr stärker zu als die Exporte. Fast 17,5 % der deutschen Exporte entfielen auf den Kraftfahrzeug-Bereich. Der Aktivsaldo der



Neubau
Lebensbaumweg,
Oleanderweg

Leistungsbilanz nahm von 261,2 Mill. € in 2017 auf 249,1 Mill. € in 2018 ab. Gleichzeitig wuchs der positive Finanzierungssaldo des Staates von 1,0 % in 2017 auf 1,7 % in 2018, wobei die Ausgabenseite um rd. 3,2 % zunahm, während die Einnahmenseite um rd. 4,7 % zulegen konnte.

Die durchschnittliche Jahresteuerrate betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,9 % gegenüber 1,8 % in 2017. Die Nettokaltmieten verteuerten sich um 1,6 %, Nahrungsmittel um 2,5 %. Der Preiszuwachs bei Energieprodukten lag mit 4,9 % deutlich höher als im Vorjahr mit 3,1 %. Im November 2018 erreichte die Preissteigerungsrate für Bauleistungen mit rd. 4,8 % einen Höhepunkt.

Bevölkerungsentwicklung, Erwerbstätigkeit und soziale Situation in Deutschland

Hochgerechnet lebten in 2018 rd. 83,0 Mio. Menschen in Deutschland (Vorjahr: 82,8 Mio.). Die Zahl der Ausländer stieg auf 10,9 Mio., die der Menschen mit Migrationshintergrund auf 19,3 Mio.

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im Jahresdurchschnitt 2018 von rd. 44,3 Mio. im Vorjahr auf rd. 44,8 Mio. zu. Die Arbeitsproduktivität je Kopf wuchs in 2018 um +0,1 % (Vorjahr: +0,7 %), während in der Betrachtung je Arbeitsstunde nach +0,9 % im Vorjahr für 2018 ein Nullwachstum zu verzeichnen war. Gleichzeitig stiegen die Lohnstückkosten je Kopf um 2,8 % (Vorjahr: +1,9 %) und je Arbeitsstunde um 2,6 % (Vorjahr: +1,5 %).

Die Armutsgefährdungsquote nach Sozialtransfers hat sich in 2017 – aktuellere Werte liegen noch nicht vor – mit 16,1 % gegenüber dem Stand von 2016 (16,5 %) leicht verbessert.

Euroraum

Der Stand der öffentlichen Schulden in Deutschland ist in 2018 auf rd. 60,9 % des BIP gefallen und bewegt sich damit erstmals seit der Finanzkrise in der Nähe des Maastricht-Kriteriums für die öffentliche Verschuldung von maximal 60 % des BIP.

Anders als die US-amerikanische Federal Reserve setzt die EZB ihre expansive Geldpolitik mindestens noch bis 2020 fort, sodass mit einer Anhebung des Leitzinses über 0,0 % bis dahin nicht zu rechnen ist. Von den Niedrig- bzw. Negativzinsen, den inflationären Effekten am Immobilienmarkt sowie den überproportional hohen Preissteigerungsraten bei den Lebenshaltungskosten sind vor allem einkommensschwächere Bevölkerungsschichten weiterhin stark belastet.

Konjunkturausblick 2019

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und Europa bleibt neben den Risiken an den Finanz-, Währungs- und Rohstoffmärkten abhängig von den globalen politischen Verwerfungen. Hinzu treten in Deutschland strukturelle Risiken wie der Fachkräftemangel, bürokratische

Hemmnisse sowie eine überalternde oder – wie im IT-Bereich – unzulängliche Infrastruktur. Der amerikanische Handelsstreit mit China wird den deutschen Export mutmaßlich ebenso beeinflussen wie der für 2019 erwartete Brexit. Die Prognosen zum deutschen Wirtschaftswachstum in 2019 bewegten sich zum Jahresanfang angesichts der weltweiten Konjunktüreintrübung bereits in einem Korridor von +0,5 % (IWH-Institut Halle), +0,8 % (Wirtschaftsweise) bis zu +1,0 % (Prognose der Bundesregierung), ehe der Bundeswirtschaftsminister seine Wachstums-erwartung am 17.04.2019 offiziell auf +0,5 % halbiert hat.

Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Zahl der von Januar bis Dezember 2018 erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf rd. 347.300 Einheiten gesunken. Verlässliche Zahlen für die Baufertigstellungen in 2018 liegen noch nicht vor. Dem bundesweit prognostizierten Bedarf von etwa 400.000 neuen Einheiten jährlich (davon allein in NRW rd. 80.000 Einheiten) für den Zeitraum von 2015 bis 2020 standen in 2017 rd. 284.800 Fertigstellungen gegenüber, davon 249.400 Neubauwohnungen.

Während sich die private Immobiliennachfrage zunehmend in das Umland der großen Städte verlagerte, legten die Immobilienpreise in den sieben Großstädten Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart in 2018 nochmals um rd. 9,5 % (Vorjahr: +9,0 %) zu. Dabei lagen die Kaufpreise für städtische Wohnimmobilien insgesamt um 8,5 % über denen des Vorjahres. Demgegenüber hat sich der Preisanstieg bei den Mieten abgeschwächt. Die städtischen Neuvertragsmieten nahmen um 3,75 % zu. Auch in den sieben Großstädten war der Zuwachs mit 4,0 % erheblich geringer als im Vorjahr (+9,25 %). Dafür lag die Steigerungsrate im städtischen Umland über den Zuwächsen in 2017.

Mietwohnungsmarkt NRW

Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW unterstellt für Ende 2018 einen Bevölkerungsstand von 17,9 Mio. Menschen, der wesentlich durch die Migration der letzten Jahre mitbeeinflusst ist.

Der Wohnungsbestand in NRW ist bis Ende 2017 gegenüber dem Vorjahr von 8,93 Mio. auf rd. 8,97 Mio. Einheiten gestiegen. Hingegen hat der Gesamtbestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen bis Ende 2017 um rd. -1,4 % (Vorjahr: -2,0 %) oder etwa 6.700 (Vorjahr: rd. 9.300) Einheiten weiter abgenommen und lag am Jahresende bei 460.671 Einheiten.

Rd. 28,4 % des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (130.900 Einheiten) befanden sich Ende 2017 in der Nachwirkungsfrist. Gegenüber dem Stand von 2017 wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bis 2030 um knapp ein Drittel auf dann etwa 310.000 Einheiten zurückgegangen sein. In 2002 gab es in NRW noch rd. 940.000 öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Mietwohnungsmarkt Köln

Am 31.12.2018 lebten 1.089.984 Menschen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Köln (Vorjahr: 1.084.795). Von der Kölner Bevölkerung haben 39,1 % (Vorjahr: 38,2 %) einen Migrationshintergrund. Die Zahl der privaten Haushalte hat sich von 561.071 um 3.189 auf 564.260 erhöht. Bei ihrer Fortschreibung für das Kooperative Baulandmodell rechnet die Stadtverwaltung bis 2040 mit einem Bevölkerungsanstieg auf bis zu 1,15 Mio. Einwohner in 605.200 Haushalten.

2018 wurden in Köln 3.047 Baugenehmigungen erteilt (2017: 2.607), und die Baufertigstellungen stiegen um 1.785 auf 3.923 Einheiten (2017: 2.138). Bereinigt um Abgänge erhöhte sich damit die Zahl der Wohnungen im Kölner Stadtgebiet um 3.476 Einheiten auf 561.514. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtbestand hat gegenüber dem Vorjahr erneut leicht von 38.103 auf 38.623 Einheiten zugenommen und beträgt nunmehr knapp 6,9 % des Gesamtwohnungsbestandes. In 2010 waren noch 7,8 % des Kölner Wohnungsbestandes (42.360 Einheiten) preisgebunden.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner verbleibt mit 39,25 m² weiterhin deutlich unter dem Landesdurchschnitt von rd. 45 m².

Geschäftstätigkeit

Bewirtschaftung von eigenen Mietobjekten

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

Bestand ASG

2018	2017	
1.706	1.706	Mietwohnungen
26	26	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
382	382	Garagen und Stellplätze

Die Zahl der Garagen und der Einstellplätze in Tiefgaragen beläuft sich auf 279 Einheiten; bei den übrigen Stellplätzen handelt es sich um oberirdisch vermietete Einheiten.

Die 1.706 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2018 wie folgt:

- 115** Sozialwohnungen
- 665** Seniorenwohnungen
(öffentlich gefördert)
- 926** freifinanzierte Wohnungen

Die bewirtschaftete Wohnfläche betrug 99.842 m² (Vorjahr: 99.716 m²), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 105.987 m² (Vorjahr: 105.900 m²). Die Wohn- und Nutzfläche umfasst Gemeinschafts- und Sozialräume sowie die in den Wohnanlagen befindlichen Büros der Hausmeister und des Sozialmanagements.

Verwaltung von Immobilien Dritter

Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

Vermögen verbundener Unternehmen

2018	2017	
19	19	Mietwohnungen
2	2	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
19	19	Garagen und Stellplätze

Vermögen der Ev. Kirche und ihr nahestehender Institutionen in Köln und Region

2018	2017	
211	176	Mietwohnungen
5	2	Pfarr- und Küsterwohnungen
1	1	Kirchen
5	4	Gemeindezentren
31	27	Sonstige Einheiten (Alten- tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugend- heim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
120	120	Garagen und Stellplätze

Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen

2018	2017	
889	808	Mietwohnungen
17	17	Eigentumswohnungen
62	67	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
1.295	1.271	Garagen und Stellplätze

Im Bereich „Vermögen Dritter einschließlich Eigentumswohnungen“ umfasst die Eigentumsverwaltung nach dem planmäßigen Rückzug aus diesem Geschäftsfeld seit dem 01.01.2015 lediglich noch 17 Eigentumswohnungen und 14 Tiefgarageneinstellplätze aus einer früheren Bauträgermaßnahme der ASG in Lindlar.

Sollmieten 2009 – 2018 in T€ Bestand und Neubau



Verkauf und Ankauf von Mietwohnungen

Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2018 standen 5 Eigentumswohnungen und 1 Stellplatz in Köln-Ostheim, Köln-Longerich und Köln-Weiden zum Verkauf. In 2018 wurden keine Veräußerungen getätigt.

Anlagevermögen:

In 2018 wurde ein Eigenheim mit Garage in 50129 Bergheim veräußert.

Mit Wirkung zum 15.06.2018 wurde ein Wohngebäude mit Außenstellplatz in Köln-Brück, Olpener Str. 731, erworben. In den Räumlichkeiten ist eine soziale Einrichtung der Jugend- und Familienhilfe angesiedelt, die von der Diakonie Michaelshoven betrieben wird.

Umsatz- und Nachfrageentwicklung

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft sind in 2018 um rd. -86 T€ (Vorjahr: +827 T€) gesunken.

Kaltmiete und Nebenkosten 2009 – 2018 in €/m² Wohn- und Nutzfläche monatlich Bestand und Neubau



Während die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 229 T€ zulegen konnten, ergab sich bei den Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit eine Verminderung um -141 T€. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind um -4 T€ zurückgegangen. Umsatzerlöse aus dem Verkauf sind nicht angefallen (Veränderung gegenüber dem Vorjahr damit -170 T€).

Die Erhöhung der Sollmieten bei den Mietwohnungen von rd. 233 T€ (ohne Erlösschmälerungen) ergibt sich im Wesentlichen durch Mietanpassungen nach § 558 BGB (8 T€), durch Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung (22 T€), durch Ankauf (11 T€), durch Anhebung der Pauschalen bei der Berechnung der Kostenmiete nach der Zweiten Berechnungsverordnung (2 T€), vermindert um Auswirkungen aus der Absenkung der Zinsen bei der Berechnung der Kostenmiete (-6 T€), durch die ganzjährige Auswirkung von Mietänderungen aus 2018 (194 T€) und Sonstiges (2 T€).

Der durchschnittliche Mietpreis je m² Wohnfläche hat sich im Geschäftsjahr 2018 bereinigt um den Bereich „Sozialmanagement“ gegenüber dem Vorjahr von 7,15 €/m² um 0,18 €/m² auf 7,33 €/m² (+2,5 %) erhöht.

Insgesamt mussten Erlösschmälerungen einschließlich Mietminderungen auf Sollmieten in Höhe von 128 T€ (Vorjahr: 85 T€) ausgewiesen werden. Davon entfallen rd. 88 T€ (Vorjahr: 69 T€) auf Mietwohnungen und gliedern sich wie folgt auf:

Erlösschmälerungen auf Sollmieten

2018	2017	
65 T€	40 T€	Sanierung, Modernisierung, Neubau
9 T€	11 T€	Unzureichende Einkommensverhältnisse
0 T€	5 T€	Fehlende Erben, Vermögenslosigkeit
8 T€	6 T€	Wohnungstausch
1 T€	2 T€	Lage der Wohnung
0 T€	3 T€	Ausstattung der Wohnung
0 T€	0 T€	Miethöhe
5 T€	2 T€	Sonstige Gründe
88 T€	69 T€	Gesamt

Die Erhöhung um rd. 19 T€ gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich bedingt durch die trotz hoher Nachfrage schwieriger gewordene sozial ausgewogene Vermietung des Wohnungsbestandes.

Regelmäßig werden Wohnungen an die Gesellschaft zurückgegeben, die vor der Weitervermietung durch zum Teil umfangreiche Renovierungsarbeiten in einen vermietbaren Zustand versetzt werden müssen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohnungen, die nach längerer Mietdauer oder überhaupt zum ersten Mal nach dem Erstbezug wieder zur Neuvermietung anstehen.

In 2018 standen 13 (Vorjahr: 7) Wohnungen länger als 3 Monate leer. Zum 31.12.2018 standen 2 Wohnungen (Vorjahr: 4 Wohnungen) länger als 3 Monate leer. Beide Leerstände waren durch Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen bedingt.

Bei den Abschreibungen auf Forderungen an Mieter ist eine Verminderung um rd. -9 T€ von 83 T€ auf 74 T€ zu verzeichnen. Die Anpassung der Wertberichtigungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20 T€ erhöht.



Hausmeisterpavillon Köln-Bocklemünd

Forderungsausfälle 2009 – 2018 in T€



Vermietungssituation

Um den im laufenden Geschäftsjahr entstandenen Vermietungsaufwand periodengerecht zu erfassen, werden die im Laufe des Geschäftsjahres bearbeiteten Kündigungen den entsprechenden Vermietungsvorgängen gegenübergestellt.

Die Zahl der Kündigungen im abgelaufenen Geschäftsjahr beläuft sich auf 171 (Vorjahr: 159). Nur noch in 105 Fällen haben die Mieter selbst gekündigt (Vorjahr: 109 Kündigungen von Mietern). An den mieterseitigen Kündigungen hatten solche wegen Heimaufnahmen und Todesfällen einen Anteil von 46,7 % (49 Fälle).

Weiter zugenommen hat die Zahl der von der ASG ausgesprochenen fristlosen Kündigungen auf insgesamt 66 (Vorjahr: 50). Betroffen waren insgesamt 57 (Vorjahr: 46) Mietverhältnisse:

- ▶ In 14 Fällen (Vorjahr: 12) musste Zahlungs- und Räumungsklage erhoben werden.
- ▶ In 50 Fällen (Vorjahr: 28) wurde eine Zahlungsvereinbarung getroffen.
- ▶ In keinem Fall wurde eine Wohnung zwangsgeräumt, die bereits in 2017 fristlos gekündigt worden war (Vorjahr: 2 Fälle).
- ▶ In 2 Fällen wurde eine Wohnung (Vorjahr: 0 Fälle) zur Vermeidung von Obdachlosigkeit durch die Stadt Köln beschlagnahmt.

Die Kündigungsquote insgesamt lag 2018, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1.706 Einheiten am Bilanzstichtag, mit 10,0 % höher als im Vorjahr (9,3 %). Demgegenüber sank die Kündigungsquote von Mietern von 6,4 % auf 6,2 %.

Die unterjährige Neuvermietungsquote betrug – bezogen auf den Wohnungsbestand am Bilanzstichtag – bei 118 (Vorjahr: 111) neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen in 2018 rd. 6,9 % (Vorjahr: 6,5 %). Hierbei wird das Datum der Vertragsschreibung, nicht das Datum des Mietvertragsbeginns, zugrunde gelegt.

Die Fluktuationsquote im engeren Sinne betrug 6,7 % gegenüber 7,7 % im Vorjahr. Wir ermitteln diese Quote anhand der Neuverträge vom 01.01. bis 31.12. des Geschäftsjahres zuzüglich der Mietverhältnisse mit Vertragsende vor dem 31.12., bei denen bis zum Bilanzstichtag keine Weitervermietung erfolgt ist.

Am Bilanzstichtag standen 13 Wohnungen (Vorjahr: 9) leer, was 0,76 % des Bestandes entspricht (Vorjahr: 0,53 %).

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote 1,23 % (Vorjahr: 0,96 %). Bereinigt um den gewollten Leerstand in Folge von Verkaufsabsichten oder Bestandsmodernisierungen, verbleibt eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1,17 % gegenüber 0,84 % im Vorjahr.

Dieser Wert ist angesichts der besonderen Charakteristik unseres Wohnungsbestandes mit seinem hohen Anteil an Wohnungen für alte Menschen nach wie vor niedrig.

Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Veränderung der Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen etc.) liegen bezogen auf die Sollmieten und abgerechneten Umlagen und bereinigt um den Bereich „Sozialmanagement“ bei 1,93 % (2017: 1,59 %) oder um 0,34 %-Punkte über dem Vorjahreswert (2017: -0,69 %-Punkte). Das Ziel, die Mietausfälle langfristig unter 3,00 % der Sollmieten und abgerechneten Umlagen zu halten, wurde erneut deutlich erreicht.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden rd. 3.018 T€ (Vorjahr: 3.321 T€) in Sachanlagen investiert. Von den Investitionen entfallen 2.644 T€ auf das unbewegliche Anlagevermögen, davon rd. 2.567 T€ im Wesentlichen auf folgende Projekte:

- 814 T€** Neubau Lebensbaumweg, Köln-Heimersdorf
- 630 T€** Neubau Kindertagesstätte – Hauptstraße 10, Rösrath
- 599 T€** Ankauf Olpener Str. 731, Köln-Brück
- 221 T€** Wertverbesserung Georg-Kaiser-/ Alfred-Döblin-Str., Köln-Bocklemünd
- 160 T€** Nachträgliche Herstellungskosten bei diversen Objekten
- 89 T€** Bauvorbereitungskosten Martin-Luther-Str. 6a, Köln-Esch
- 54 T€** Bauvorbereitungskosten Aufstockung Leimbachweg, Köln-Dünnwald

In 2019 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 10.901 T€ (Vorjahr: 4.637 T€) investiert werden. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

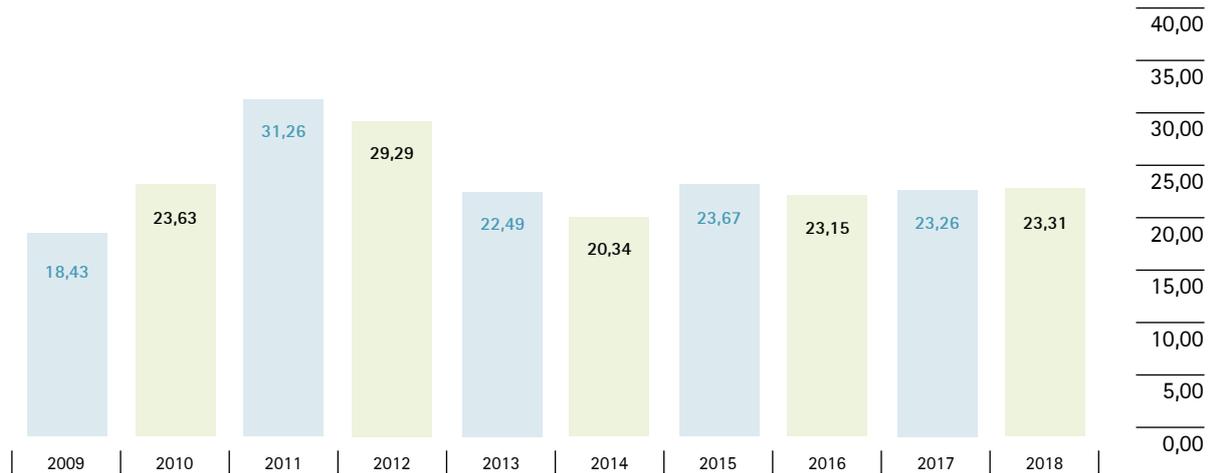
- 3.600 T€** Neubau Lebensbaumweg, Köln-Heimersdorf
- 1.726 T€** Ankauf und Modernisierung Stammheimer Str. 22, Köln-Riehl
- 1.658 T€** Ankauf Gemeindezentrum Martin-Luther-Str. 6a, Köln-Esch
- 1.400 T€** Neubau Kindertagesstätte – Hauptstraße 10, Rösrath
- 779 T€** Wertverbesserung Georg-Kaiser-/ Alfred-Döblin-Str., Köln-Bocklemünd
- 600 T€** Neubau Martin-Luther-Str. 6a, Köln-Esch
- 424 T€** Bauvorbereitungskosten diverse Projekte
- 340 T€** Ankauf unbebautes Grundstück in Wesseling
- 313 T€** Ankauf unbebautes Grundstück in Ertstadt-Gymnich
- 61 T€** Nachträgliche Herstellungskosten Wuppertaler Straße

Die Investitionen werden durch öffentliche Mittel, Kapitalmarktmittel, Bausparkassendarlehen sowie mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

Grundstücksgeschäfte

Für 2019 ist der Erwerb eines Grundstücks der Ev. Kirchengemeinde Köln-Pesch mit aufstehenden und zum Abriss bestimmten Gebäuden (entworfene Kirche, ehemaliges Gemeindezentrum) für ein sozial orientiertes Neubauprojekt vorgesehen. Ebenfalls geplant ist der Erwerb eines Grundstücks der Ev. Kirchengemeinde Lechenich in Ertstadt-Gymnich sowie der Ankauf eines unbebauten Grundstücks in Wesseling.

Gesamtinstandhaltungsaufwand 2009 - 2018 in €/m² Wohn- und Nutzfläche



Instandhaltung

Der Gesamtinstandhaltungsaufwand des Unternehmens, bestehend aus Aufwendungen für laufende Instandhaltung sowie Aufwendungen für periodische Großmaßnahmen, modernisierungsbegleitende Instandhaltung und eigene Verwaltungsleistungen abzüglich Versichererstattungen und sonstige Kostenerstattungen, belief sich in 2018 auf 2.470 T€ (Vorjahr: 2.463 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 23,31 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2017: 23,26 €/m). Die Instandhaltungskosten betragen unter Berücksichtigung von Kostenerstattungen und ohne Verwaltungskosten 1.971 T€ (Vorjahr: 1.999 T€) oder 18,60 €/m² Wohn- und Nutzfläche (2017: 18,88 €/m²).

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung verbleiben

weiterhin auf hohem Niveau. Sie werden unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Bestandspflege und -entwicklung jeweils im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung angepasst. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 dementsprechend ein Instandhaltungsbudget von rd. 2.400 T€ (Vorjahr: 2.470 T€) ausgewiesen.

Betreuungstätigkeit

Der Betreuungsbereich schließt mit einem negativen Ergebnis von -184 T€ (Vorjahr: -119 T€) ab.

Wesentliche sonstige Vorgänge des Geschäftsjahres

In 2018 ist kein wesentlicher sonstiger Vorgang angefallen.



Laubengangsanie rung Köln-Bocklemünd

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	27,1 %	26,2 %	21,9 %	22,2 %	23,2 %
Reinvestitionsquote	135,8 %	159,9 %	271,9 %	360,4 %	181,9 %
Cashflow	2.805 T€	3.150 T€	2.543 T€	1.965 T€	2.326 T€
Verfügbarer Cashflow	366 T€	895 T€	423 T€	188 T€	744 T€
Dynamischer Verschuldungsgrad	22,2 Jahre	20,0 Jahre	24,9 Jahre	30,4 Jahre	23,5 Jahre
Zinsaufwand je m ² /mtl. Wohn- und Nutzfläche	1,07 €	1,13 €	1,14 €	1,15 €	1,16 €

Nach der in 2017 durchgeführten Stammkapitalerhöhung um 3.863 T€ auf 10.368 T€ hat sich die Eigenkapitalquote in Folge des erwirtschafteten Jahresüberschusses um 0,9 %-Punkte auf 27,1 % erhöht.

Die Reinvestitionsquote stellt das Verhältnis zwischen Investitionen im Sachanlagevermögen und Abschreibungen auf Sachanlagen dar. Der dynamische Verschuldungsgrad setzt das langfristige Fremdkapital zum Cashflow ins Verhältnis und gibt an, wie lange die Gesellschaft braucht, um die langfristigen Schulden zu tilgen. Bei Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung von 62.179 T€ und einem Cashflow von 2.805 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 22,2 Jahre.

Die Bilanzsumme hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit bei einer Erhöhung des langfristigen Sachanlagevermögens und gleichzeitigem Abfluss flüssiger Mittel aufgrund der Bautätigkeit um insgesamt 251 T€ oder 0,3 % auf 92.836 T€ vermindert (Vorjahr: 93.087 T€).

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel gedeckt. Unter Berücksichtigung

der Kostenvorlagen im Umlaufvermögen von 105 T€ ergibt sich ein Nettogeldvermögen von 1.187 T€.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzmittel von insgesamt 2.589 T€ zuzüglich des negativen Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit von -1.350 T€ wurden mit 2.242 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit zur Verfügung gestellt. Der nicht gedeckte Betrag verminderte den Finanzmittelbestand vom Anfang der Periode um -1.697 T€ auf 2.059 T€.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2018 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2019 gesichert.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 793 T€ (Vorjahr: 1.270 T€) erzielt. Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.470 T€ (Vorjahr: 2.463 T€) berücksichtigt, die dem Bestand zugutekommen und die zukünftige Vermietbarkeit sichern.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr ein positives Betriebsergebnis von 730 T€ (Vorjahr: 1.006 T€). Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 276 T€ vermindert. Die Verminderung errechnet sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen um 190 T€ sowie einer Verminderung der anderen betrieblichen Erträge um -32 T€, während sich im Bereich der Aufwendungen für die Betriebsleistung insbesondere die Personalaufwendungen um 277 T€ und die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 107 T€ erhöht haben.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2018 mit einem Überschuss von 1.480 T€ (Vorjahr: 1.531 T€) ab. Die Ergebnisverschlechterung gegenüber 2017 um -51 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus einem Anstieg der Sollmieten (ohne Mietnebenerträge aus der Seniorenbetreuung) um 192 T€, während sich die Verwaltungskosten um 187 T€ und die Abschreibungen um 61 T€ erhöht haben.



Der Bereich „Sozialmanagement“ wird seit dem Geschäftsjahr 2014 separat ausgewiesen. Das Hausbewirtschaftungsergebnis für 2018 stellt sich deshalb um 119 T€ (2017: um 119 T€) positiver dar als in den Vorjahren. Erstmals wurden die Kostenerstattungen „Fit für 100“ dem Bereich zugeordnet.

Der Bereich „Sonstige betriebliche Tätigkeit“, der aus Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Spenden gespeist wird, wies einen geringen Verlust von -9 T€ aus.

Das Ergebnis im Bereich „Vertrieb von Eigentumswohnungen“ beläuft sich auf 0 T€, weil im Geschäftsjahr 2018 keine Verkäufe aus dem Umlaufvermögen getätigt worden sind.

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2018 mit einem Fehlbetrag von -438 T€ (Vorjahr: -418 T€) ab. Hierbei ist zu beachten, dass als „andere aktivierte Eigenleistungen“ lediglich die aktivierungspflichtigen eigenen Architektenleistungen angesetzt sind.

Der Betreuungsbereich schließt zwar mit einem negativen Ergebnis von -184 T€ (Vorjahr: -119 T€) ab, liefert aber einen wichtigen Deckungsbeitrag für die Verwaltung und vervollständigt das Dienstleistungsangebot der ASG.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis ist mit -88 T€ negativ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 190 T€ verschlechtert.

In 2018 wurde ein Verlust von -88 T€ von der Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (G&R) übernommen, nachdem im Geschäftsjahr 2017 eine Verlustübernahme von -132 T€ zu verzeichnen war. Nach Abschluss der Baumaßnahme Berrenrather Straße 136 im Jahre 2019 ist für die Tochtergesellschaft G&R nach dem vorgelegten Wirtschaftsplan mit einem positiven Ergebnis in Höhe von rd. 47 T€ zu rechnen. Auch für das Geschäftsjahr 2020 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Kennzahlen

	2018	2017	2016	2015	2014
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	0,8 %	0,5 %	0,5 %	1,4 %	0,9 %
bilanzielle Eigenkapitalrentabilität	3,1 %	5,2 %	4,1 %	1,8 %	4,8 %
Mietausfälle	1,93 %	1,59 %	2,28 %	2,34 %	2,94 %

Die durchschnittliche Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2018 betrug 1,23 % nach 0,96 % im Vorjahr.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

Nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ist die Geschäftsführung dazu verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig erkannt werden.

Es besteht ein geeignetes internes Überwachungssystem mit Risikomanagement im Sinne des KonTraG für die Tätigkeitsfelder der Gesellschaft. Unternehmensaufbau und -richtlinien, definierte Arbeitsbereiche sowie Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse liegen in Form eines Organisationshandbuches vor. Ein Compliance-Beauftragter für die Gesellschaft ist benannt. Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss der Gesellschaft werden über den Fortgang der Geschäfte und bestehende Risiken in sieben Sitzungen pro Geschäftsjahr sowie an Hand der regelmäßig erstellten Quartals- und Risikoberichte informiert. Dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft liegt eine risikoorientierte Prüfungsplanung zugrunde, deren Ergebnisse in den mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates abgestimmten mehrjährigen Prüfungsplan für die Interne Revision einfließen. Da die Gesellschaft auf Grund ihrer Größe keine Mitarbeiter für die Wahrnehmung der Revisionsfunktion freistellen kann, wird diese durch externe Prüfer wahrgenommen.

Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt. Es beinhaltet eine Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation und der internen Richtlinien der Gesellschaft und wird kontinuierlich angepasst bzw. ergänzt. Im Rahmen des laufenden Risikomanagements und Controllings werden Risikoindikatoren ermittelt, die Frühwarninformationen liefern. Mit Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan verfügt die Gesellschaft über etablierte Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme, die darauf gerichtet sind, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Die dabei eingesetzten EDV-gestützten Planungstools tragen dem dynamischen Unternehmenswachstum

Rechnung. Fehlentwicklungen und Chancen können so rechtzeitig erkannt und in unterschiedlichen Szenarien kurzfristig abgebildet werden. Im Bereich des laufenden Controllings werden die Instrumente zur Überwachung der operativen Tätigkeitsfelder Vermietung, Mietinkasso, laufende Instandhaltung und Bautätigkeit kontinuierlich auf ihre Aussagekraft hin überprüft und bei Bedarf angepasst.

Es besteht eine mittel- und langfristige strategische Planung der Gesellschaft für den Zeitraum bis 2025 unter dem programmatischen Oberbegriff „Vision 2025“, die in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat jährlich aktualisiert und mit seiner Zustimmung nach Zielen und Maßnahmen konkretisiert wird.

Finanzinstrumente

Die im Zuge des Risikomanagements der Gesellschaft durchgeführten IT-gestützten Risikoanalysen sind darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Risiken von Mietausfällen, die durch Leerstände, länger andauernde Mietminderungen oder Zahlungsverzug entstehen könnten, genau beobachtet. Anhand von regelmäßigen Vergleichen des Wirtschafts- und Finanzplanes mit der Fortschreibung von Erträgen bzw. Einnahmen und Aufwand bzw. Ausgaben unter Verwendung der Angaben aus dem Rechnungswesen wird die Entwicklung zeitnah verfolgt.

Überwiegend sind Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen worden. Bei der Mittelprolongation wird konsequent darauf geachtet, bei gleichbleibenden Annuitäten den Tilgungsanteil zu erhöhen, um die Gesellschaft schneller zu entschulden und etwaige noch bestehende Risikoagglomerationen zu entflechten.

Mit der zum Haus der Evangelischen Kirche in Deutschland gehörenden KD-Bank „Bank für Kirche und Diakonie eG“ ist ein Sicherheitenpool als Finanzierungs- und Kreditrahmen vereinbart, der dem Unternehmen bedarfsgerechte Rahmenbedingungen für seine Investitionstätigkeiten gewährleistet. Der Zinsmarkt wird fortlaufend intensiv beobachtet.

Risiken der künftigen Entwicklung

Da die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes eine zentrale Aufgabe der Gesellschaft ist, kommt den Entwicklungen und Risiken in diesen Bereichen besondere Bedeutung zu. Im Berichtszeitraum bestand wie in den Vorjahren eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Zugleich verhartete die Fluktuation im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich unterhalb des Niveaus, wie es für das von der Gesellschaft bediente Marktsegment in der Vergangenheit kennzeichnend war. Die im Lagebericht 2017 getroffene Einschätzung, dass sich das Nachfrageverhalten wohnungssuchender Haushalte durch Anpassung an die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes verändern wird, hat sich in 2018 bestätigt. Viele Wohnungssuchende schieben offenbar einen eigentlich gewünschten Umzug auf, womit sich die Nachfrage tendenziell auf einen Personenkreis verlagert, der entweder noch nicht mit Wohnraum versorgt ist, nicht über eigenes Erwerbseinkommen verfügt oder wegen finanzieller Engpässe vor Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung steht.

Nach wie vor bereiten in einigen Objekten die in der Zeit der Belegungsbindung entstandenen Mieterstrukturen einen erhöhten Aufwand bei der Wohnungsbewirtschaftung und -betreuung. Die Gesellschaft achtet bei der Erfüllung ihres Auftrags in verantwortlicher Abwägung sozialer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte darauf, dass die Mieterzufriedenheit gestärkt, die

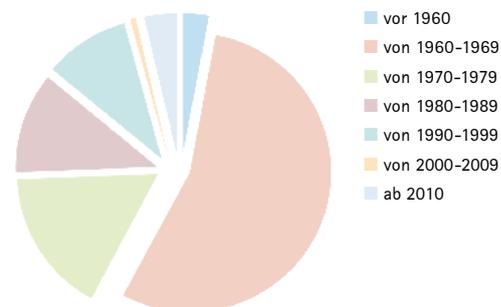
Vermietungssituation insgesamt optimiert und Verluste aus der Bewirtschaftung reduziert werden.

Die Mietausfälle sind von 1,59 % in 2017 um 0,34 %-Punkte auf 1,93 % gestiegen. Sie verbleiben damit trotz der Erhöhung wie im Vorjahr deutlich unterhalb der Interventionsschwelle von 3,00 %. Für 2019 wird weiterhin mit einem Verbleib der Mietausfälle unter 3,00 % gerechnet.

Auch zukünftig wird die Ertragslage der Gesellschaft durch mietrechtliche Vorgaben und gesetzliche Anforderungen an die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes beeinflusst bleiben. Im Sinne einer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik sind Investitionen in die Substanzerhaltung, die Verbesserung und die Erweiterung des Wohnungsbestandes zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität des Unternehmens unverzichtbar. Die Gesellschaft prüft alle baulichen Maßnahmen im Bestand nach Maßgabe ihres gesellschaftsvertraglichen Auftrags chancen- und risikobewusst unter sorgfältiger Abwägung von Aufwand und Ertragskraft und wendet sich in ihrer geschäftspolitischen Ausrichtung verstärkt dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau oder Projektentwicklungen zu, die wie in unseren Neubauobjekten Lindlar und Brühl-Vochem freifinanziertes, öffentlich gefördertes und betreutes Wohnen miteinander vereinen. Eine weitere Option im Rahmen der „Vision 2025“ ist der Ankauf von Beständen, die zum Unternehmensprofil passen.

Gewichteter Endenergieverbrauch nach Baualterklassen in kWh/m² Wfl. p.a.

■ Energieausweis 2008 ■ Energieausweis 2018



Derzeit sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden könnten, angesichts des vorhandenen Instrumentariums zur Risikovorsorge und im Kontext der „Vision 2025“ kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Dem in langfristiger Perspektive bestehenden Risiko einer Zinswende wirkt die Gesellschaft durch den Abschluss mindestens zehnjähriger Zinsbindungen, die Entflechtung eventuell noch vorhandener Risikoagglomerationen und eine Erhöhung des Tilgungsanteils an den Annuitäten entgegen.

Zur Sicherstellung ihrer immobilienwirtschaftlichen Verwaltung und betriebswirtschaftlichen Rechnungslegung ist die Gesellschaft mit Wirkung zum neuen Geschäftsjahr von dem ERP-System GES der Aareon AG auf das Nachfolgeprodukt Wodis Sigma migriert. Die Entscheidung berücksichtigt angesichts des überschaubaren Marktes für wohnungswirtschaftliche Software, dass das eingesetzte ERP-System von einem namhaften Anbieter professionell betrieben, langfristig unterstützt und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen kontinuierlich und zeitnah weiterentwickelt wird.

Chancen der künftigen Entwicklung

In der Vergangenheit haben wir im Rahmen unseres Portfoliomanagements regelmäßig geprüft, ob Wohnungsbestände, die nicht ins Portfolio der Gesellschaft passen, veräußert und die daraus erzielten liquiden Mittel gezielt für Bestands- und Modernisierungsmaßnahmen oder den Ankauf weiterer Bestände eingesetzt werden können. Die auf Nachhaltigkeit zielende Bestandsentwicklung der vergangenen Jahre hat diese geschäftspolitische Ausrichtung abgelöst und den Neubau, die Bestandserweiterung und die Portfolioarrondierung in den Vordergrund gerückt. In diesen Kontext gehört neben dem Ausbau des kaufmännischen und technischen Portfoliomanagements als Teil unserer „Vision 2025“ die weitere Unternehmensentwicklung unserer Tochtergesellschaft Grube & Räther GmbH (G&R).

Die steigende Wohnungsnachfrage am Regionalmarkt Köln und Region, der Wegfall von Belegungs- und Preisbindungen und die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Neubau haben Spielräume für Miet-

steigerungen und die Verbesserung der Ertrags-situation eröffnet. Diese Spielräume hat das Unternehmen im Rahmen seiner Portfoliopolitik in angemessenem Umfang genutzt. Rund 46 % unseres Wohnungsbestandes werden auch in 2019 noch der Preisbindung unterliegen. Weil die Haushalte in der Metropolregion Köln einen immer größeren Teil ihres verfügbaren Monatseinkommens für die Miete ausgeben müssen, engagiert sich die ASG aktiv bei der Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen, die einer sozialen Betreuung bedürfen oder deren Zugang zu Wohnraum stark eingeschränkt ist. Wir haben in den letzten Jahren neben Wohnangeboten für demenziell erkrankte Menschen in enger Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk und der Diakonie Michaelshoven verschiedene Wohnprojekte für Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen, Frauen mit häuslichen Gewalterfahrungen oder ehemals obdachlose Menschen realisiert, denen auf diese Weise der Übergang in die Selbstständigkeit und die Rückkehr in eine eigene Wohnung ermöglicht wird. Daneben sehen wir in unserem Bestand an Seniorenwohnungen sowie der Betreuung durch unser Sozialmanagement ein Angebot, mit dem wir angesichts des demografischen Wandels in Deutschland attraktiv und zukunftssicher aufgestellt sind.



Grundstück Köln-Sülz zwischen Weyertal und Nikolausstraße

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Portfoliobetrachtung halten wir an ausgewählten Standorten – insbesondere im Rahmen unseres Wohnungsangebotes für alte Menschen – auch nach dem Auslauf von Belegungsbindungen erschwinglichen Wohnraum vor, um die Wohnungsnachfrage einkommensschwächerer Haushalte angemessen befriedigen zu können.

Das Tochterunternehmen G&R haben wir entsprechend unseren Planungen in der „Vision 2025“ im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent als Serviceunternehmen für immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen positioniert und weiterentwickelt. Die Dienstleistungen der G&R werden hauptsächlich gegenüber der ASG, teilweise aber auch gegenüber Dritten erbracht. Parallel zu dem Auf- und Ausbau der Servicebetriebe haben wir die Entwicklung des gesellschaftseigenen Immobilienbestandes auf dem innerstädtischen Areal zwischen Berrenrather Straße, Weyertal und Nikolausstraße in Köln-Sülz vorangetrieben.

Nach ersten Überlegungen zur Erweiterung des Garten- und Baumpflegebetriebs und des von der ASG auf die G&R übergeleiteten Hausmeisterservices um einen Handwerkerpool, folgte im April 2017 in Umsetzung dieser Konzeption zunächst die Erweiterung um

das Gewerk „Elektroarbeiten“ und in 2018 der Aufbau eines Reinigungsservices. Für das Geschäftsjahr 2019 ist die Ergänzung um das Gewerk „Schreinerarbeiten“ ins Auge gefasst. Aus Sicht der Geschäftsführung sind damit im Leistungsverbund von Mutter- und Tochtergesellschaft die wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen, um unabhängig von externen Dienstleistern einen qualitativ hochwertigen Service im Wohnungsbestand des Konzernverbundes von ASG und G&R sicherzustellen und Synergieeffekte zu heben.

Nach der Modernisierung des hochwertigen Immobilienbestandes an der Berrenrather Straße 134/134a in Köln-Sülz wurde die städtebauliche Entwicklung des im Besitz der G&R befindlichen Grundstücksareals in 2018 weiter vorangetrieben. In einem ersten Schritt schließt die für Mai 2019 geplante Fertigstellung des Neubaus Berrenrather Str. 136 die Baulücke neben dem vorhandenen Bestandsgebäude, komplettiert die straßenseitige Bebauung und stellt auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine ruhige Innensituation her, die den Standort weiter aufwertet.

In dem Neubau Berrenrather Str. 136 wird entsprechend unserer Unternehmensphilosophie neben zwei Gewerbeeinheiten für Verwaltung und Gesundheitsversorgung ein betreutes Wohnprojekt für Frauen untergebracht sein, die nach einer psychischen Erkrankung in die Selbstständigkeit zurückkehren. Alle Einheiten wurden bereits vor der Baufertigstellung langfristig vermietet, was der Ertragskraft der G&R zugutekommt. Zusätzlich zu den Gewerbeeinheiten sind 12 Tiefgarageneinstellplätze entstanden, die bevorzugt an die Mieter unserer Bestandsgebäude vermietet werden.

Der bislang noch unbebaute, zur Nikolausstraße hin gelegene Grundstücksteil, auf dem in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und dem Diakonischen Werk Köln und Region befristet eine provisorische Unterbringung für geflüchtete Frauen mit ihren Kindern eingerichtet ist, bietet wegen seiner bevorzugten innerstädtischen Lage und aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in Köln exzellente Entwicklungsperspektiven mit einem breiten Spektrum immobilienwirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten.



Prognosebericht

Unternehmensentwicklung

Im Rahmen ihrer immobilienwirtschaftlichen Betreuungstätigkeit nimmt die Gesellschaft als 100%ige Tochter der Evangelischen Kirche in Köln und Region an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil. Ein wesentlicher Anteil ihrer Tätigkeit entfällt auf die architektonische Betreuung des Umbaus und der Neugestaltung von Sakralbauten, Gemeindezentren und Kindergärten für die Evangelische Kirche in Köln und Region. Hinzu kommen denkmalpflegerische Maßnahmen sowie der Neubau von Verwaltungsgebäuden unter dem Dach der Evangelischen Kirche. Zunehmend wird die Gesellschaft angesprochen, wenn Kirchengemeinden für die Erneuerung, Entwicklung oder Umnutzung ihres Immobilien- und Grundbesitzvermögens die Unterstützung eines Bauherrenvertreters, Projektsteuerers oder Planers und Investors benötigen. Die Gesellschafter haben diesen wachsenden Anforderungen in 2017 durch eine Stammkapitalerhöhung entsprochen, die den Handlungsspielraum der Gesellschaft bedarfsgerecht erweitert hat.

Auch für die nächsten Jahre lassen die derzeitigen Auftragseingänge eine Fortsetzung der



Das Hausmeisterteam vor dem Verkündigungengel „Missione Alata“ im Fronhof, Köln-Worringen

positiven Entwicklung erwarten. Wegen der hohen Nachfrage wird der Unternehmensbereich Architektur personell fortlaufend weiter verstärkt und soll zukünftig noch intensiver als bisher für eigene Projektmaßnahmen eingesetzt werden. Im Rahmen der strategischen Ausrichtung des Unternehmens wurde eine professionelle Projektsteuerung eingerichtet, deren Ressourcen schwerpunktmäßig für eigene Projektmaßnahmen und die Bauherrenbetreuung innerhalb der Evangelischen Kirche in Köln und Region vorgehalten werden.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren mehrere Neubauprojekte von evangelischen Kirchengemeinden erfolgreich begleitet, vermietet und in die Mietverwaltung übernommen. Weitere Kooperationen sind in Vorbereitung. Auch private Eigentümer und Investoren vertrauen der ASG ihre Wohnungsbestände zur dauerhaften Mietwohnungsverwaltung an, was sich in dem kontinuierlichen Wachstum des verwalteten Mietwohnungsbestandes niederschlägt.

Die Anpassung des eigenen Mietwohnungsbestandes an die Wohnbedürfnisse von älteren Menschen und die Umgestaltung von Immobilien für die Nutzung durch besondere Wohngruppen – seien dies Wohngemeinschaften für Jugendliche, junge alleinerziehende Mütter, ehemals obdachlose oder psychisch bzw. demenziell erkrankte Menschen – bleiben ausgewiesene Kompetenzfelder der Gesellschaft. Den sozialen und demografischen Herausforderungen trägt die ASG durch ihr Sozialmanagement Rechnung. Der nachfragegerechte, verstärkt öffentlich geförderte Neubau ist zu einem Tätigkeitsschwerpunkt bei der Bestandsentwicklung geworden. Darüber hinaus erfolgen Bestandserweiterungen durch den Ankauf geeigneter Immobilien und entwicklungsfähiger Grundstücke.

Personalentwicklung

Im Personalbereich gewährleistet die Gesellschaft durch lebendige Teamstrukturen und die aktive Förderung der Aus- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter, dass die Erwartungen ihrer Kunden und der soziale Auftrag als evangelisches Wohnungsunternehmen im Wettbewerb am Markt gleichermaßen erfüllt werden. Kodifiziert sind diese Qualitäten in dem mit unseren Beschäftigten

gemeinsam erarbeiteten Unternehmensleitbild. Des Weiteren besteht ein innerbetriebliches Gesundheitsmanagement mit zahlreichen Angeboten.

Dem dynamischen Unternehmenswachstum der letzten Jahre haben wir durch die Restrukturierung der Leitungsebenen Rechnung getragen. Eine zweite und dritte Führungsebene sind durchgängig implementiert. Im Geschäftsjahr 2018 wurde zusätzlich ein Bereich „Zentrale Funktionen“ eingerichtet, um den gewachsenen gesetzlichen und administrativen Anforderungen Rechnung zu tragen. In dem Zentralbereich ist auch die Projektsteuerung für die IT-Migration auf unser neues ERP-System angesiedelt. Sie stellt eine wesentliche Grundlage für das Gelingen dieses komplexen IT-Projektes dar.

Unser Erfolg beruht auf der hohen fachlichen Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie dem positiven, von Engagement und Identifikation geprägten Arbeitsumfeld mit sachgerechten Sozialleistungen und ausgewogenen Personal- und Entlohnungsstrukturen. Unsere Erfahrungen bei der Personalakquise belegen eindeutig, dass ASG und G&R als attraktive Arbeitgeber wahrgenommen werden. Auf diese Weise ist der Konzernverbund gut gerüstet für den Wettbewerb um motivierte Nachwuchs- und Fachkräfte.

Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Den Verbesserungen bei der Förderkulisse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den Erleichterungen in der neuen Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, z.B. hinsichtlich der Nachverdichtung im Bestand, stehen die mit dem Mietrechtsänderungsgesetz 2018 vollzogenen Änderungen gegenüber, die trotz anderslautender Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft teilweise noch in letzter Minute in den Gesetzestext aufgenommen wurden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind die Bestrebungen zur Neuregelung der Grundsteuer ebenso kritisch zu bewerten wie die vor allem in der Bundeshauptstadt geführte Diskussion um die Enteignung von Immobilienunternehmen.

Im Laufe der Jahre sind die bürokratischen Hürden für den Neubau von Wohnungen – auch durch

Vorgaben der EU – immer weiter angewachsen. Hohe Grundstückspreise und Baukosten im Verbund mit hohen planerischen und baulichen Anforderungen schlagen sich in hohen Neubaumieten nieder. Die Niedrigzinspolitik der EZB, die die Sparer durch eine reale Negativrendite de facto schleichend enteignet, verändert zudem die Psychologie ökonomischen Verhaltens, weil Kostenkorrektive nicht oder zu spät greifen. Da die Einkommensentwicklung breiter Bevölkerungsschichten nicht mit der Preisdynamik im Immobiliensektor mithält, wird angemessener Wohnraum zunehmend unbezahlbar.

Die ASG steuert diesen Risiken für den sozialen Frieden mit einer ausgewogenen Portfolio-politik entgegen und engagiert sich weiter verstärkt im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsneubaus. Aus unserer Sicht ist der soziale Mietwohnungsbau ein unverzichtbares Korrektiv am Wohnungsmarkt, das den Ordnungsrahmen bereitstellt, in dem der verantwortungsvolle Umgang mit dem Wohnen als grundlegendem Menschenrecht verankert ist.

Ergebnis 2018 und Ausblick auf das Ergebnis 2019

Der Jahresabschluss 2018 wurde auf Basis des Gewinnverwendungsvorschlages der Geschäftsführung erstellt, der einen Vortrag des Bilanzgewinns in Höhe von 2.436.000,00 € auf das nächste Geschäftsjahr sowie die Einstellung eines Teilbetrages von 77.250,00 € in die „Andere Gewinnrücklage“ empfiehlt.

Laut Wirtschaftsplan 2019 erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2019 einen Jahresüberschuss von 467 T€ und einen Umsatz von rd. 13.426 T€. Angesichts des erwarteten Jahresüberschusses wird sich bei prognostizierten Abschreibungen auf Sachanlagen von 2.329 T€ ein Cashflow von 2.795 T€ ergeben.

Köln, 18. April 2019



Guido Stephan
Geschäftsführer

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		37.607,00	9.477,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.388.539,31		70.365.906,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.160.620,20		7.285.082,68
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	78.153,00		30.381,00
Technische Anlagen und Maschinen	296.026,02		329.515,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	376.840,49		191.475,00
Anlagen im Bau	1.791.412,53		0,00
Bauvorbereitungskosten	630.255,85	79.721.848,40	796.489,82
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91		4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	815.650,00		822.075,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	4.889.815,91	2.600,00
Anlagevermögen insgesamt		84.649.271,31	83.904.568,77
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	49.819,61		49.819,61
Grundstücke mit fertigen Bauten	55.390,77		55.390,77
Unfertige Leistungen	3.673.686,51		3.432.261,96
Andere Vorräte	3.491,95	3.782.388,84	7.167,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	142.093,73		118.198,69
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	131.840,96		211.390,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.013,79		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	379.389,48		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	77.155,95	739.493,91	322.518,09
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.058.890,59		3.756.488,45
Bausparguthaben	1.574.984,29	3.633.874,88	1.192.441,23
Umlaufvermögen insgesamt		8.155.757,63	9.145.676,24
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	21.127,06		29.900,49
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.112,27	31.239,33	6.576,61
Bilanzsumme		92.836.268,27	93.086.722,11

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

1.736.342,86

1.657.092,39

Andere Gewinnrücklagen

10.559.141,20

12.295.484,06

10.512.651,61

Bilanzgewinn

Gewinnvortrag

1.800.000,00

703.689,59

Jahresüberschuss

792.500,47

1.269.794,30

Einstellungen in Rücklagen

-79.250,47

2.513.250,00

-126.994,30

Eigenkapital insgesamt

25.176.584,06

24.384.083,59

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

114.706,00

125.439,00

Sonstige Rückstellungen

333.179,38

447.885,38

256.449,56

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten

60.243.685,08

61.182.414,75

Verbindlichkeiten gegenüber

anderen Kreditgebern

1.935.063,89

1.966.558,60

Erhaltene Anzahlungen

3.738.528,39

3.672.723,46

Verbindlichkeiten aus Vermietung

189.448,01

185.281,21

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

4.516,85

5.614,14

Verbindlichkeiten aus Lieferungen

und Leistungen

717.154,30

671.467,06

Verbindlichkeiten gegenüber

verbundenen Unternehmen

0,00

72.040,93

Sonstige Verbindlichkeiten

248.013,71

67.076.410,23

439.145,46

davon aus Steuern: 185.042,49 €;

Vorjahr: 214.287,82 €

davon im Rahmen der sozialen

Sicherheit: 4.020,15 €; Vorjahr: 3.158,12 €

Rechnungsabgrenzungsposten

135.388,60

125.504,35

Bilanzsumme

92.836.268,27

93.086.722,11

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.960.412,10		11.731.014,16
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		170.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	834.854,09		975.447,48
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.771,68	12.915.037,87	124.487,27
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen Andere aktivierte Eigenleistungen Sonstige betriebliche Erträge		241.424,55 216.648,10 354.675,23	-34.980,17 248.911,49 356.711,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.386.944,15		5.277.090,73
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		1.584,92
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.103,73	5.402.047,88	16.252,47
Rohergebnis		8.325.737,87	8.276.663,50
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.170.729,16		1.956.709,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 137.574,26 €; Vorjahr: 118.109,62 €	559.200,53	2.729.929,69	496.617,64
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.216.202,23	2.133.660,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		839.749,04	793.847,39
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12.435,08		5.282,15
<small>davon aus verbundenen Unternehmen: 12.331,08 €; Vorjahr: 5.178,15 €</small>			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.362,37	23.797,45	248.144,49
<small>davon aus verbundenen Unternehmen: 3.907,18 €; Vorjahr: 4.711,67 € davon aus Abzinsung: 217,33 €; Vorjahr: 215,18 €</small>			
Aufwendungen aus Verlustübernahme Zinsen und ähnliche Aufwendungen		87.968,86 1.388.530,18	132.209,16 1.451.873,91
<small>davon an verbundene Unternehmen: 2.736,00 €; Vorjahr: 0,00 € davon aus Aufzinsung: 4.604,00 €; Vorjahr: 5.169,00 €</small>			
Ergebnis nach Steuern		1.087.155,32	1.565.171,86
Sonstige Steuern		294.654,85	295.377,56
Jahresüberschuss		792.500,47	1.269.794,30
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.800.000,00	703.689,59
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		79.250,47	126.994,30
Bilanzgewinn		2.513.250,00	1.846.489,59

Anhang 2018 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).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) in der Fassung vom 17. Juli 2015, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B – Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Für die Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anschaffungskosten für Software und Lizenzen wurden mit einem Abschreibungssatz von 33,33 % abgeschrieben, im Zugangsjahr zeitan- teilig. Erstmals wurde im Geschäftsjahr 2018 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Software bis 800 € netto als Trivialprogramme zu behandeln.

Sachanlagevermögen

Für Sachanlagenzugänge in 2018 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 im Vorjahr nicht aktiviert.

Die Grundstücke mit Wohnbauten wurden in 2018 planmäßig nach der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. 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. Der Zugang in 2018 wird in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen auf 50 Jahre abgeschrieben.

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 ein Kindergarten, eine Tagespflegeeinrichtung, gewerblich genutzte Objekte sowie separate Garagen bilanziert. Die Zuordnung gemischt genutzter Objekte erfolgt einheitlich nach der überwiegenden Nutzung. Die Nutzungsdauer für den in 1998 fertiggestellten und in 2014 erweiterten Kindergarten wurde im Hinblick auf die Laufzeit des zugrunde liegenden Erbbaurechtsvertrages bis zum Jahre 2042 festgelegt. Für die Tagespflegeeinrichtung wurde eine Nutzungsdauer von 67 Jahren festgelegt. Das in 2015 erworbene überwiegend gewerblich genutzte Objekt wird auf eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschrieben. Die unter obiger Position erfassten Garagen werden auf 33 Jahre abgeschrieben. Gewerblich genutzte Objekte werden in Übereinstimmung mit § 7 Abs. 4 EStG mit 3,00 % abgeschrieben.

Bei den „Bauten auf fremden Grundstücken“ handelt es sich um Kosten für Mietereinbauten, die einheitlich bis zum Ende der Mietvertragszeit abgeschrieben werden. Dabei wird die Ausübung eines Optionsrechtes unterstellt.

Die unter „Technische Anlagen und Maschinen“ ausgewiesenen Fotovoltaikanlagen werden planmäßig auf 20 Jahre abgeschrieben.

Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 25,00 % abgeschrieben, EDV-Anlagen entsprechend den steuerlichen Regelungen mit 33,33 %. Selbstständig bewertbare und nutzungsfähige Vermögensgegenstände im Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € werden entsprechend den steuerlichen Vorgaben (Aufnahme in einen Jahrgangssammelposten mit planmäßiger Abschreibung von 20 % ohne Berücksichtigung von Zu- und Abgängen) als Geringwertiges Wirtschaftsgut behandelt. Mit vollständiger Abschreibung des Buchwertes der Geringwertigen Wirtschaftsgüter wird auch gleichzeitig ein Abgang unterstellt. Einbauküchen werden entsprechend der geänderten steuerlichen Rechtsprechung (BFH-Urteil vom 03.08.2016 – IX R 14/15) als eigener Vermögensgegenstand aktiviert und über 10 Jahre abgeschrieben.

Wertaufholungen waren in 2018 nicht erforderlich.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, 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 2018 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr 398 T€. Die Verlustübernahme durch den Alleingesellschafter beträgt 88 T€ (Vorjahr: 132 T€).

Die Finanzanlagen („Anteile sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen 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 Anschaffungskosten bewertet.

Unter „Unfertige Leistungen“ sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten 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.

Der unter „Andere Vorräte“ ausgewiesene Heizölbestand wie auch die hierunter erfassten Pellets werden zu den Einstandspreisen der letzten Lieferung bewertet.

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

Bei den ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten handelt es sich um Auszahlungsverluste bei Darlehnsauszahlungen. Die Abschreibung wird nach der Zinsstaffelmethode vorgenommen.

Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ wurden Ausgaben abgegrenzt, die den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist zum 31. Dezember 2018 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 3,21 % bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 2,00 % 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 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %).

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2018 insgesamt 117.811,00 €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 3.105,00 €.

Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die übrigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen zum Nennwert bilanzierte Mietvorauszahlungen.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.
3. 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. 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.

C – Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.096.380,11 € (Vorjahr: 2.996.814,14 €) an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten.

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling) **560.659,23 €**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **-181.269,75 €**

379.389,48 €

3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Bei den im Vorjahr ausgewiesenen „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ handelt es sich um:

Sonstige Vermögensgegenstände (Cash-Pooling) **-89.989,22 €**

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen **-94.150,31 €**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **256.180,46 €**

72.040,93 €

4. Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Rücklagenspiegel

Zahlen in €	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.657.092,39	0,00	79.250,47	1.736.342,86
Andere Gewinnrücklagen	10.512.651,61	46.489,59	0,00	10.559.141,20
Gesamt	12.169.744,00	46.489,59	79.250,47	12.295.484,06

6. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2018
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	212.481,46	82.994,54	4.814,85	0,00	290.661,15
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.689.629,23	855.587,42	117.918,97	0,00	107.427.297,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.930.508,67	100.800,75	0,00	0,00	9.031.309,42
Grundstücke ohne Bauten	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Bauten auf fremden Grundstücken	57.851,00	62.369,43	0,00	0,00	120.220,43
Technische Anlagen und Maschinen	681.304,81	0,00	0,00	0,00	681.304,81
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	724.967,09	290.600,09	84.514,29	0,00	931.052,89
Anlagen im Bau	0,00	1.443.886,06	0,00	+347.526,47	1.791.412,53
Bauvorbereitungskosten	796.489,82	181.292,50	0,00	-347.526,47	630.255,85
	117.880.751,62	2.934.536,25	202.433,26	+347.526,47 -347.526,47	120.612.854,61
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	822.075,00	0,00	6.425,00	0,00	815.650,00
Andere Finanzanlagen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00
	4.896.240,91	0,00	6.425,00	0,00	4.889.815,91
Anlagevermögen insgesamt	122.989.473,99	3.017.530,79	213.673,11	+347.526,47 -347.526,47	125.793.331,67

01.01.2018	Abschreibungen			Buchwert	
	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
€	€	€	€	€	€
203.004,46	54.858,54	4.808,85	253.054,15	37.607,00	9.477,00
36.323.722,89	1.789.255,38	74.219,90	38.038.758,37	69.388.539,31	70.365.906,34
1.645.425,99	225.263,23	0,00	1.870.689,22	7.160.620,20	7.285.082,68
0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
27.470,00	14.597,43	0,00	42.067,43	78.153,00	30.381,00
351.789,79	33.489,00	0,00	385.278,79	296.026,02	329.515,02
533.492,09	98.738,65	78.018,34	554.212,40	376.840,49	191.475,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.791.412,53	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	630.255,85	796.489,82
38.881.900,76	2.161.343,69	152.238,24	40.891.006,21	79.721.848,40	78.998.850,86
0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
0,00	0,00	0,00	0,00	815.650,00	822.075,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.889.815,91	4.896.240,91
39.084.905,22	2.216.202,23	157.047,09	41.144.060,36	84.649.271,31	83.904.568,77

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 unterlassene Instandhaltung
- ▶ Rückstellung für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen
- ▶ Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlusskosten, geleistete Überstunden)

9. Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen

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

10. Zusammensetzung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:



Fotovoltaik Köln-Bocklemünd

Forderungen (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	davon an Gesellschafter €
Forderungen aus Vermietung	(118.198,69) 142.093,73	(1.271,40) 6.901,79	(0,00) 8.840,76
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(211.390,33) 131.840,96	(0,00) 0,00	(199.189,05) 82.750,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	(0,00) 9.013,79	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(0,00) 379.389,48	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	(322.518,09) 77.155,95	(21.733,16) 0,00	(21.840,75) 0,00
	(652.107,11) 739.493,91	(23.004,56) 6.901,79	(221.029,80) 91.591,41

11. Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)	Insgesamt (Vorjahr) 31.12.2018 €	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	(61.182.414,75) 60.243.685,08	(2.370.771,22) 2.590.731,20	(58.811.643,53) 57.652.953,88	(10.728.081,49) 11.099.251,43	(48.083.562,04) 46.553.702,45	(61.182.414,75) 60.243.685,08	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(1.966.558,60) 1.935.063,89	(31.501,02) 31.639,36	(1.935.057,58) 1.903.424,53	(127.397,07) 127.959,85	(1.807.660,51) 1.775.464,68	(1.966.558,60) 1.935.063,89		(0,00) 0,00
Erhaltene Anzahlungen	(3.672.723,46) 3.738.528,39	(3.672.723,46) 3.738.528,39	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(282.855,88) 382.631,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(185.281,21) 189.448,01	(185.281,21) 189.448,01	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 6.138,59
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	(5.614,14) 4.516,85	(5.614,14) 4.516,85	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(671.467,06) 717.154,30	(671.467,06) 717.154,30	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(8.495,60) 8.500,36
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	(72.040,93) 0,00	(72.040,93) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(439.145,46) 248.013,71	(439.145,46) 248.013,71	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00		(0,00) 0,00
Gesamtbetrag	(68.195.245,61) 67.076.410,23	(7.448.744,50) 7.520.031,82	(60.746.701,11) 59.556.378,41	(10.855.478,56) 11.227.211,28	(49.891.222,55) 48.329.167,13	(63.148.973,35) 62.178.748,97		(291.351,48) 397.270,88

*) GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gliederung der Umsatzerlöse ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

Aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens wurden Erträge in Höhe von 146 T€ erzielt. Weitere wesentliche periodenfremde Aufwendungen bzw. Erträge sind nicht angefallen. Des Weiteren sind keine außergewöhnlichen Erträge bzw. Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB 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 2018 bei der Grube & Räther GmbH in Höhe von 1.650 T€. Darüber hinaus bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

2. Treuhandvermögen

- a) Für 45 (Vorjahr: 43) Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 3.288 T€ (Vorjahr: 2.181 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 833 T€ (Vorjahr: 823 T€).

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite und Eigenkapital gedeckt. Es beträgt zum 31. Dezember 2018 2.850 T€.

Zukünftige Bauinstandhaltung kann unternehmensüblich mit Eigenmitteln aus den Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, soweit

nicht passiviert, werden branchenüblich eigen- oder fremdfinanziert. Haftungen bestehen nicht.

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	14,50 (13,00)	4,00 (2,50)
Technische Mitarbeiter	15,25 (14,00)	3,50 (4,00)
Sozialmanagement	2,00 (2,00)	1,00 (1,00)
	31,75 (29,00)	8,50 (7,50)

Außerdem wurden durchschnittlich 2,75 (Vorjahr: 2,50) Auszubildende beschäftigt.

In der Gesellschaft waren in 2018 2,00 (Vorjahr: 8,00) „geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet. An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von 6.387,20 € gezahlt.

7. Pensionsverpflichtungen

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 114.706,00 € gebildet worden.

8. Zusätzliche Altersversorgung

Den Mitarbeitern wird eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Kirchlichen Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen gewährt. Die Höhe des Umlagensatzes beträgt ab 2018 5,60 %. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2018 insgesamt rund 2.155 T€.



9. Haftungsverhältnisse

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

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

11. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 792.500,47 € ab. Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses mindestens 10 % des Jahresüberschusses (79.250,47 €) in den Posten „Gesellschaftsvertragliche Rücklagen“ eingestellt. Unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 1.800.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2.513.250,00 €. Die Geschäftsführung schlägt vor, den einen Teilbetrag von 77.250,00 € in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen und den Restbetrag (2.436.000,00 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

12. Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

13. Mitglieder des Aufsichtsrates

Heide Mantscheff, Rechtsanwältin
Aufsichtsratsvorsitzende

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Rolf Domning, Pfarrer,
Stadtsuperintendent

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt

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

Frau Dr. Amélie Koecke, Steuerberaterin,
stv. Abteilungsleitung Controlling /
Innenrevision

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann

Köln, 18. April 2019

Guido Stephan
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2018 hat der Aufsichtsrat die Tätigkeit der Geschäftsführung durch Entgegennahme und Erörterung von Berichten im Rahmen seiner Rechte und Pflichten gemäß Gesetz und Gesellschaftervertrag regelmäßig überwacht.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und Lage des Unternehmens sowie über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung schriftlich und mündlich unter Berücksichtigung des KonTraG informiert. Insbesondere wurde über den Ankauf der Stammheimer Straße (Synagogenprojekt), die Bautätigkeit und die Projektentwicklungen der Gesellschaft sowie die Ertrags- und Liquiditätslage berichtet. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, um die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates sowie drei Sitzungen des Prüfungsausschusses unter Beteiligung der Geschäftsleitung statt.

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

- ▶ Verabschiedung des Jahresabschlusses 2017
- ▶ Projektentwicklungen
- ▶ Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ Wirtschafts- und Finanzpläne für die Geschäftsjahre 2018 - 2020
- ▶ Tochterunternehmen
Grube & Räther GmbH (G&R)
- ▶ Ankauf von Immobilien

Die ASG zeigte sich auch 2018 stabil und gesund. Die Gesellschaft hat sich weiterhin positiv entwickelt. Durch Neubauprojekte und Sanierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen haben wir weitere Schritte zur langfristigen Sicherung unseres Portfolios unternommen.

Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass die Vorschriften des Gesellschaftervertrages und die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung beachtet und die Geschäfte ordnungsgemäß geführt worden sind.

Am 28.06.2018 stellte die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2017 fest, fasste Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2017.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2018 ist durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert worden.

Der Prüfbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 30.04.2019 im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfer und in der Aufsichtsratssitzung am 06.06.2019 mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss in seiner Sitzung am 06.06.2019 empfiehlt der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2018 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 für die im Jahre 2018 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Köln, 6. Juni 2019

Heide Mantscheff
Aufsichtsratsvorsitzende

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 Wohnungskonzepte 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.

Titelbild:
Neubau Lebensbaum- und Oleanderweg in Köln-Heimersdorf

Sozialbilanz der ASG 2018

	Geschäftsjahr 2018 T€		Geschäftsjahr 2017 T€	
Entstehung der Einnahmen				
durch die Vermietung	11.960	87,0%	11.731	84,6%
übrige Erträge	1.791	13,0%	2.129	15,4%
	13.751	100,0%	13.860	100,0%
Verwendung der Einnahmen				
für die Mieterinnen und Mieter				
– Betriebskosten	3.066	22,3%	2.980	21,5%
– Instandhaltungskosten	2.114	15,4%	2.161	15,6%
	5.180	37,7%	5.141	37,1%
für die Darlehensgeber				
– Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.388	10,1%	1.452	10,5%
für die Beschäftigten				
– Löhne, Gehälter, Sozial- abgaben und Altersversorgung	2.730	19,9%	2.453	17,7%
für die öffentliche Hand				
– Steuern	295	2,1%	295	2,1%
für das Unternehmen				
– Abschreibungen	2.216	16,0%	2.134	15,4%
– übrige Aufwendungen	1.150	8,4%	1.115	8,0%
– Eigenkapital	792	5,8%	1.270	9,2%
	4.158	30,2%	4.519	32,6%
für die Gesellschafter				
– Dividende	0	0,0%	0	0,0%
	13.751	100,0%	13.860	100,0%

Die ASG im Überblick

		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme	T€	92.836	93.087	88.174	83.425	78.228	77.147	76.678	75.032	71.418	67.943
Umsatzerlöse	T€	12.915	13.001	12.174	11.575	11.632	11.666	11.409	12.306	10.243	9.630
Anlagevermögen	T€	84.649	83.905	81.909	78.484	73.570	72.068	70.767	69.109	66.328	63.605
Eigenkapital	T€	25.177	24.384	19.251	18.469	18.138	17.306	16.630	16.787	16.864	15.115
Eigenkapitalquote	%	27,1	26,2	21,9	22,2	23,2	22,4	21,7	22,4	23,3	21,9
Jahresergebnis	T€	793	1.270	782	331	832	676	103	443	2.004	370
Cashflow	T€	2.805	3.150	2.543	1.965	2.326	2.190	1.676	1.106	2.776	2.548
Instandhaltung	T€	2.470	2.463	2.426	2.398	2.036	2.221	2.825	3.010	2.242	1.726
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.018	3.321	5.473	6.804	3.396	3.684	3.534	6.390	5.252	3.221
Beschäftigte*	Anzahl	43	39	35	30	29	29	28	33	31	29
Mietwohnungen	Anzahl	1.706	1.706	1.706	1.675	1.673	1.668	1.646	1.643	1.636	1.625
Wohn- und Nutzfläche	m ²	105.987	105.900	104.831	101.325	100.147	98.690	96.438	96.240	94.845	93.676
durchschnittl. Sollmiete**	€/m ²	7,02	6,84	6,51	6,42	6,31	6,11	6,09	5,88	5,78	5,43

* Jahresdurchschnitt, ohne Geschäftsführung, mit Auszubildenden ** seit 2013 bereinigt um Mietanteil Sozialmanagement

Gründung

13. Februar 1951

Eintragung im Handelsregister

27. Februar 1951

Sitz der Gesellschaft

Kartäusergasse 11, 50678 Köln

Gesellschafter

	€
Evangelischer Kirchenverband Köln und Region	8.459.950,-
Kirchenkreis Köln-Nord	600.000,-
Kirchenkreis Köln-Mitte	511.100,-
Kirchenkreis Köln-Rechtsrheinisch	446.800,-
Kirchenkreis Köln-Süd	350.000,-
Gezeichnetes Kapital	10.367.850,-

Aufsichtsrat

Heide Mantscheff, Rechtsanwältin
Aufsichtsratsvorsitzende

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Rolf Domning, Pfarrer, Stadtsuperintendent

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

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

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt

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

Dr. Amélie Koecke, Steuerberaterin,
stv. Abteilungsleitung Controlling / Innenrevision

Joachim Schmieter, Versicherungskaufmann

Geschäftsführung

Guido Stephan, Bilanzbuchhalter (IHK)

Abschlussprüfer

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Mietwohnungsbestand nach Kirchenkreisen

Kirchenkreis	Objekt	Evangelische Kirchengemeinde	WE	
Köln - Nord	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Bickendorf	152	
	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Bickendorf	92	
	■ Kolkrabenweg 12-16	Bickendorf	72	
	Max-Fremery-Str. 18-38	Bickendorf	100	
	■ Rochusstr. 212-214	Bickendorf	51	
	Rochusstr. 216-216a	Bickendorf	1	
	Steinkauzweg 25-47	Bickendorf	112	
	Wiener Weg 8	Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde Junkersdorf	1	
	■ Fröbelplatz 15, 17	Ehrenfeld	39	
	■ Zum Dammfelde 35	Ichthys	23	
	Herforder Str. 9	Immanuel-Kirchengemeinde Köln-Longerich	1	
	Ückerather Str. 2	Immanuel-Kirchengemeinde Köln-Longerich	2	
	■ Kreuzblumenweg 5-7	Köln Neue Stadt	16	
	■ Ansteler Weg 2-6,	Köln-Worringen	6	
	■ Grimmlinghauser Weg 19-21	Köln-Worringen	4	
	■ Bolligstr. 21-27	Köln-Worringen	44	
	■ St.-Tönnis-Str. 15	Pulheim	14	
	■ Drosselweg 23a + 23b,c,d	Weiden/Lövenich	21	
	An der Ronne 1-9	Weiden/Lövenich	24	
	Gertrudisstr. 60-62,			
	Am Rapohl 25-27			
			<u>775</u>	
	Köln - Mitte	■ Große Witschgasse 15a	Köln	8
		Isabellenstr. 24	Köln	5
■ Alter Mühlenweg 52		Köln-Deutz/Poll	19	
Weyertal 12-14		Köln-Klettenberg	16	
■ Dürener Str. 83,		Köln-Lindenthal	29	
■ Herbert-Lewin-Str. 4		Köln-Riehl	48	
Amsterdamer Str. 103-113		<u>125</u>		
Köln - Rechtsrheinisch	Gremberger Str. 239	Kalk-Humboldt	47	
	Olperer Str. 731	Köln-Brück-Merheim	1	
	Wichheimer Str. 200	Köln-Buchforst-Buchheim	1	
	Hochwinkel 83-87, 104-108,	Köln-Dellbrück/Holweide	48	
	Am Leinacker 4-6	Köln-Dellbrück/Holweide	70	
	■ Paffrather Str. 2-4	Köln-Dünnwald	45	
	■ Am Portzenacker 1	Köln-Dünnwald	1	
	Hildegundweg 15	Köln-Dünnwald	72	
	Leimbachweg 19-41	Köln-Höhenhaus	69	
	■ Dreisamweg 12, 14a, 16	Köln-Höhenhaus	22	
	■ Fixheider Weg 12-14	Köln-Höhenhaus	28	
	■ Volmeweg 1	Köln-Rath-Ostheim	36	
	■ Henleinstr. 20	Köln-Rath-Ostheim	3	
	Mannheimer Str. 5-21	Köln-Rath-Ostheim	13	
	■ Schwetzingen Str. 2a + 2b	Köln-Rath-Ostheim	1	
	Wikingerstr. 56	Köln-Rath-Ostheim	33	
	■ Zehnthofstr. 48	Lindlar	9	
	■ Auf dem Korb 21a	Porz	24	
	Celsiusstr. 10-16	Porz	1	
	Loorweg 202	Porz	66	
Mülheimer Str. 12-26,				
Solinger Str. 22-26				
■ Germaniastr. 96-96a	Vingst-Neubrück-Höhenberg	24		
Europaring 31	Vingst-Neubrück-Höhenberg	1		
		<u>615</u>		
Köln - Süd	Andreaskirchplatz 2-16,	Brühl	18	
	■ Hauptstr. 11	Frechen	13	
	■ Alte Str. 210, 210a/b,			
	■ Hauptstr. 195-197	Frechen	34	
	■ Lutherstr. 3	Kerpen	24	
	■ Kochstr. 20	Hürth	24	
	■ Mathiaskirchplatz 17-19	Köln-Bayenthal	45	
	Grimmelshausenstr. 26	Rodenkirchen	4	
■ Breslauer Str. 4	Sindorf	28		
Erftstraße 35	Sindorf	1		
		<u>191</u>		
		<u>1.706</u>		

■ Seniorenwohnung mit Belegungsbindung

■ Mietwohnung mit Belegungsbindung

Stand: 31.12.2018