

# Geschäftsbericht 2011



Antoniter  
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband  
Köln und Region

# Geschäftsbericht 2011

## Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
1. Rechtliche und organisatorische Grundlagen	3
2. Bericht der Geschäftsführung	4
3. Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung	18 20
4. Anhang für das Geschäftsjahr 2011	21
5. Bericht des Aufsichtsrates	30

## Zahlen, Daten, Fakten

		2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Bilanzsumme</b>	T€	75.032	71.418	67.943	64.245	60.855	59.222	56.959
<b>Umsatzerlöse</b>	T€	12.306	10.243	9.630	9.225	8.679	8.656	8.545
<b>Anlagevermögen</b>	T€	69.109	66.328	63.605	58.465	56.383	52.493	52.810
<b>Eigenkapital</b>	T€	17.047	16.864	15.115	15.005	10.790	10.774	10.362
<b>Eigenkapitalquote</b>	%	22,4	23,3	21,9	23,0	17,50	18,10	18,10
<b>Jahresergebnis</b>	T€	443	2.004	370	628	140	434	125
<b>Cashflow</b>	T€	1.106	2.776	2.548	1.994	1.238	1.831	1.342
<b>Instandhaltung</b>	T€	3.010	2.242	1.726	2.137	2.041	2.425	1.753
<b>Bauinvestitionen</b>	T€	6.390	5.252	3.221	4.470	3.481	1.406	1.791
<b>Mitarbeiter*</b>	Anzahl	33	31	29	28	26	26	25
<b>Mietwohnungen</b>	Anzahl	1.643	1.636	1.625	1.657	1.663	1.634	1.682
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	m <sup>2</sup>	96.240	94.845	93.676	95.663	95.571	93.705	96.331
<b>Nettokaltmiete</b>	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,89	5,80	5,45	5,26	4,88	4,82	4,62

\* Jahresdurchschnitt, ohne Geschäftsführung, mit Auszubildenden

## Gesellschafter

Evangelischer Kirchenverband Köln und Region	€ 5.459.950,-
Kirchenkreis Köln-Nord	357.750,-
Kirchenkreis Köln-Mitte	311.100,-
Kirchenkreis Köln-Rechtsrheinisch	246.800,-
Kirchenkreis Köln-Süd	129.000,-
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>6.504.600,-</b>

## Aufsichtsrat

Heide Mantscheff, Rechtsanwältin  
*Aufsichtsratsvorsitzende*

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau  
*stellv. Aufsichtsratsvorsitzende*

Karl-Gerhard Bachmann, Geschäftsführer

Rolf Domning, Stadtsuperintendent

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

Wolfgang Overhoff, Verwaltungsdirektor a.D.

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt

Peter Pfannkuche,  
Garten- und Landschaftsplaner

Barbara Ruhland, Dozentin

## Geschäftsführung

Guido Stephan  
Wolfgang Stenzel

## Sitz der Gesellschaft

50678 Köln, Kartäusergasse 11

## Gründung

13. Februar 1951

## Eintragung im Handelsregister

27. Februar 1951

## Abschlussprüfer

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland  
Westfalen e. V., Düsseldorf

## Bericht der Geschäftsführung

### Allgemeine Angaben

Die Antoniter Siedlungsgesellschaft im Ev. Kirchenverband Köln und Region mbH (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 10.12.2007.

Hiernach sind Gegenstand des Unternehmens

- 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 sozial verantwortbare Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten verbunden mit der Bereitstellung von Wohnraum für Not leidende Mitmenschen, die auf Grund besonderer sozialer Probleme Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Wohnraum haben.

Die Gesellschaft verwirklicht ihren Auftrag unter dem Dach der Evangelischen Kirche im Rheinland durch Bau, Beschaffung, Betrieb und Verwaltung von Wohnungen, durch immobilienwirtschaftliche Beratungs-, Planungs- und Verwaltungsleistungen sowie die Errichtung von Kindergärten, Altenwohnungen und Pflegeeinrichtungen.

Seit dem Ankauf der Grube & Räther GmbH zum 01.01.2009 ist die ASG Konzernmutter in einer steuerlichen Organschaft mit ihrem Tochterunternehmen. Ein Konzernabschluss muss auf Grund der Inanspruchnahme der größenabhängigen Befreiung nicht aufgestellt werden.

## Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf der ASG war in 2011 positiv und führte zu einem Jahresüberschuss von 443 T€. Der Jahresüberschuss von 2.004 T€ im Vorjahr war in Höhe von 1.356 T€ beeinflusst von dem positiven Ergebnis des Tochterunternehmens Grube & Räther GmbH, mit der die ASG einen nicht konsolidierungspflichtigen Konzernverbund bildet.

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

#### Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Erholung in Deutschland verlief in 2011 zum zweiten Mal in Folge besser als zum Jahresbeginn prognostiziert. Nach dem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 3,6% in 2010 legte das BIP in 2011 kalenderbereinigt um 3,1% zu. Das Wachstum der deutschen Wirtschaft lag damit deutlich über dem Wirtschaftswachstum in der Euro-Zone (1,4%) bzw. der gesamten Europäischen Union (1,5%).

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wuchs in 2011 bis zum III. Quartal auf 657,85 Mrd. € an und übertraf damit den bisherigen absoluten Höchststand aus dem Jahre 2008, der noch aus der Zeit vor der Finanzkrise und der darauf folgenden Krise der Realwirtschaft datiert. Im IV. Quartal war ein leichter Rückgang des BIP auf 656,00 Mrd. € zu verzeichnen (-0,2%).

Die konstante wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der Entwicklung am Arbeitsmarkt wider. Die Zahl der Erwerbstätigen im Inland stieg im Jahresdurchschnitt auf 41,09 Mio. nach 40,55 Mio. im Vorjahr. Parallel hierzu sank die Zahl der registrierten Arbeitslosen von 3,24 Mio. in 2010 auf rd. 2,98 Mio. in 2011 und damit unter die psychologisch wichtige Grenze von 3 Mio. Arbeitslosen. Dies entspricht einem Rück-

gang der Arbeitslosenquote von 7,7% auf 7,1% im Jahresmittel. Die Zahl der gemeldeten offenen Stellen lag kalender- und saisonbereinigt mit rd. 466.000 im Jahresmittel deutlich über dem Vorjahreswert von rd. 359.000 und übertraf den bisherigen absoluten Höchststand vom Juli 2007 mit 455.500 offenen Stellen. Hoch bleibt der Anteil der atypisch Beschäftigten an den abhängig Beschäftigten insgesamt. Dieser ist seit 1996 von rd. 16,5% auf über 25% angewachsen.

Laut Ifo-Managerbefragung gehen die meisten Führungskräfte (87%) davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in 2012 weiter wachsen wird, allerdings langsamer als in 2011. Der Ausblick auf die kommende Entwicklung der Wirtschaft in Europa und der Welt wird wie in den Vorjahren von den Risiken an den Kapital- und Währungs- sowie den Rohstoffmärkten überschattet.

Anlass zur Sorge geben kurz- und mittelfristig insbesondere die schwer kalkulierbaren Folgen der hohen Verschuldung öffentlicher Haushalte im Euroraum und den USA. Deutschland hat zu Gunsten der Euro-Rettungsschirme Haftungsrisiken in einer beträchtlichen Größenordnung übernommen, während den Sparmaßnahmen in den Euro-Krisenländern bislang wenig Erfolg beschieden ist. Der neuerliche deutsche Atomausstieg nach der Katastrophe von Fukushima und die wachsende politische Instabilität im Nahen Osten lenken den Blick verstärkt auf die ungelöste Frage einer nachhaltigen globalen Energieversorgung, die das zentrale Thema der kommenden Jahrzehnte mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sein wird. Die politische Diskussion auf nationaler und europäischer Ebene verlagert sich zunehmend auf normative Vorgaben zur energetischen Optimierung von Bestands- und Neubauten, die Vermieter und Mieter in der Zukunft finanziell stark belasten werden.

Für 2012 rechnet die Bundesbank trotz steigender Energiekosten und eingetrübter Exportaussichten mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von rd. 0,6%. Die Bundesregierung geht von 0,7% Wachstum aus. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute erwarten in ihrem Frühjahrgutachten ein Plus von 0,9%. Anders als in den Vorjahren soll die Konjunktur auch von einer stärkeren Belebung des Binnenmarktes getragen werden.

Für die Eurozone unterstellt die Weltbank in 2012 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3%. Erst in 2013 soll die Wirtschaft in der Eurozone wieder um rd. 1,3% wachsen, in Deutschland – so die Schätzung der Bundesregierung – um 1,6%. Von den Experten kritisch angemerkt wird die Disparität in der wirtschaftlichen Entwicklung der EU-Mitgliedsstaaten.

Die stark exportorientierte deutsche Wirtschaft bleibt in hohem Maße abhängig von der Entwicklung der Weltwirtschaft und des Dollar-Euro-Wechselkurses. Nachdem das globale Wirtschaftswachstum in 2011 auf 3,5% geschätzt wird, unterstellt die Weltbank in ihrer aktuellen Prognose für 2012 ein Wachstum von lediglich 2,5% und für 2013 ein Wachstum von 3,1%. Die Annahme steht unter dem Vorbehalt, dass sich die Dynamik der chinesischen Wirtschaft nicht noch stärker abschwächt als bisher, nämlich von 9,2% Wachstum des BIP in 2011 auf geschätzte 8,2% in 2012. Neben China sind von der europäischen Schuldenkrise auch die großen Schwellenländer Indien und Brasilien betroffen. Sorge bereitet zudem die Entwicklung der amerikanischen Wirtschaft, die mit einem Wachstum von 1,7% in 2011 (Vorjahr: 3,0%) weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Allerdings war vom ersten bis zum letzten Quartal 2011 eine zunehmend stärkere Belebung der US-Wirtschaft zu verzeichnen, die mit 3,0% im letzten Quartal 2011 deutlich ausfiel.

Der Euro hat sich trotz der europäischen Schuldenkrise in den vergangenen Monaten gegenüber dem Dollar bei einem Wechselkurs von über 1,30 \$ stabilisieren können. Die jährliche Inflationsrate für 2012 im Euroraum wird auf 2,6% geschätzt, während der Leitzins seit dem 08.11.2011 auf historisch niedrigen 1% verharzt. Bereits jetzt ist eine zunehmende Bewegung auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen, die Befürchtungen für das Entstehen einer Immobilienblase schürt.

### **Bau- und Wohnungswirtschaft**

Im Bauhauptgewerbe haben die Umsätze gegenüber dem Vorjahr deutlich um 12,5% auf 93,4 Milliarden € zugenommen, nachdem im Vorjahr noch ein Umsatzrückgang von nominal 0,3% zu beklagen war. Für 2012 rechnet die deutsche Bauindustrie mit einem Umsatzplus von 2,5%. Die Auftragseingänge für alle Sparten des Baugewerbes nahmen in 2011 um 4,4% zu (Zuwachs 2010: 1,6%). Die Zahl der Beschäftigten stieg im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber dem Vorjahr (716.000 Beschäftigte) um rd. 18.000 Personen oder 2,5% auf 734.000.

Erneut war der Wohnungsbau die zentrale Stütze der Baukonjunktur. Hier stiegen die Umsätze im Vergleich zu 2010 um 17,7%. Der Wirtschaftsbau folgte mit einem Zuwachs von 13,9%, während die Entwicklung beim Öffentlichen Bau mit einem Zuwachs von 5,8% deutlich verhaltener war.

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in 2011 gegenüber 2010 um 21,7% auf 228.400. Der größte Zuwachs entfiel mit 26,8% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, gefolgt von einem Plus bei den Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern um 19,6% und Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 7,3%. Bei den Genehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden war ebenfalls eine signifikante

Zunahme um 18,7% zu verzeichnen. Da die Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen um 42,4% zunahmen, während im Mietwohnungsbau lediglich ein Zuwachs von 10,2% zu verzeichnen war, zeichnet sich langfristig eine Veränderung der Struktur des innerdeutschen Wohnungsmarktes ab.

### **Regionalmarkt NRW und Köln**

Bei leicht verbessertem Wohnungsangebot in Nordrhein-Westfalen (8.589.274 Wohnungen oder +0,3%) ist der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtbestand nach dem starken Rückgang in 2010 von 7,9% erneut um 10,6% gefallen. Damit haben nur noch 543.983 Einheiten (Vorjahr: 608.259 Einheiten) oder 6,3% des Gesamtwohnungsbestandes die Eigenschaft „öffentlich gefördert“.

Die Baufertigstellungen stiegen nach dem starken Rückgang im Vorjahr (-10,6%) um 5,5%. Die Fertigstellungsziffer bei den Sozialwohnungen ging gegenüber dem ohnehin schwachen Vorjahresniveau (7.254 Einheiten) um 0,8% auf 7.199 Einheiten zurück. Die Zahl der Baugenehmigungen im sozialen Wohnungsbau brach nach den Zuwächsen in den Vorjahren (2010: +4,7%, 2009: +30,3%) mit einem Rückgang um 41,3% auf 3.531 regelrecht ein, während die Baugenehmigungen insgesamt um 4% zulegten. Der Preisindex für die Brutto- und Nettomieten zeigte einen Zuwachs von 1,7% bzw. 1,6%.

Dem Bericht „Wohnungsmarkt Aktuell“ der NRW.Bank sind die demografischen Daten zu entnehmen, die die Nachfrageseite in Nordrhein-Westfalen mitbestimmen. Danach hat die Bevölkerung in NRW von 17,87 Mio. in 2010 um 0,2% auf 17,85 Mio. in 2011 abgenommen. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ging um 7,1% (Vorjahr: -0,9%) stark zurück und fiel von 115.555 auf 107.388. Parallel hierzu hat sich die durch-

schnittliche Haushaltsgröße von 2,08 auf 2,07 Personen oder um 0,5% vermindert.

Am Standort Köln nahm die vermietete Bürofläche im Vergleich zum Vorjahr von 271.000 m<sup>2</sup> um rd. 32% auf 358.000 m<sup>2</sup> zu. Bereinigt um 3 Großvermietungen (Rhein-Energie, Lanxess, DeTeCon) liegt das Ergebnis mit 275.000 m<sup>2</sup> in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, aber immer noch deutlich über dem Zehnjahrestrend von rd. 235.000 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete erreichte erstmals wieder ein Niveau über 20,00 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 19,50 €/m<sup>2</sup>), blieb mit 20,30 €/m<sup>2</sup> aber hinter den Erwartungen (21,50 €/m<sup>2</sup>) zurück. Dafür stieg die Durchschnittsmiete stärker als vorausgesehen auf 11,05 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,78 €/m<sup>2</sup>) an. Bei nahezu unverändertem Leerstand von 8,1% ging die Zahl der Fertigstellungen auf 29.000 m<sup>2</sup> deutlich zurück und lag unter dem Wert vor Ausbruch der Finanzkrise (rd. 40.000 m<sup>2</sup>).

Das im August 2007 veröffentlichte „Wohnungsbauprogramm 2015“ der Stadt Köln geht für die Zeitspanne von 2000 bis 2015 von einer Wohnungsneubauleistung von 57.000 Einheiten aus. Im Zeitraum 2000 bis 2010 wurden hiervon lediglich 19.894 Einheiten realisiert. Im gleichen Zeitraum sank der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Kölner Wohnungsbestand von 13,0% oder 67.565 Einheiten auf 7,8% oder 41.888 Einheiten. In Folge des zunehmenden Nachfragedrucks sind die Mieten gerade im Segment kleiner und preiswerter Wohnungen überproportional gestiegen. Während die Spitzenmieten des im November 2010 veröffentlichten aktuellen Kölner Mietspiegels bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup> zulegten, stiegen sie im Niedrigpreissegment zwischen 0,30 €/m<sup>2</sup> und 0,40 €/m<sup>2</sup>, was diese Haushalte besonders belastet. Dass Mieter 40% oder mehr ihres Monatseinkommens für die Miete ausgeben müssen, ist mittlerweile keine Seltenheit mehr.



Für die ASG stellt sich angesichts dieser Entwicklung weiterhin die Aufgabe, die Bevölkerung in Köln mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Da auch bei der ASG verstärkt öffentliche Bindungen entfallen sind, ist neben dem Vorhalten günstiger Bestandswohnungen ein Engagement im Neubau von Sozialwohnungen eine Handlungsoption. Die demografische Entwicklung hat zudem einen Markt für spezielle Wohnformen – wie Mehrgenerationenwohnen, integriertes Wohnen von Behinderten und nicht Behinderten sowie gemeinschaftliches Wohnen im Alter, auch bei demenziell Erkrankten – entstehen lassen, auf dem sich die ASG aktiv engagiert.

## Geschäftstätigkeit

### Bewirtschaftung von eigenen Mietobjekten

Im Eigentum der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende:

2011	2010	
1.643	1.636	Mietwohnungen
13	12	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
322	314	Garagen- und Stellplätze

Die Zahl der Garagen und der Einstellplätze in Tiefgaragen beläuft sich auf 238 Einheiten; bei den übrigen Stellplätzen handelt es sich um oberirdisch vermietete Einheiten.

Die 1.643 Mietwohnungen gliederten sich zum 31.12.2011 wie folgt:

- 101 Sozialwohnungen
- 676 Seniorenwohnungen
- 866 freifinanzierte Wohnungen

Die bewirtschaftete Wohnfläche betrug 94.597 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 93.066 m<sup>2</sup>), die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche insgesamt 96.240 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 94.845 m<sup>2</sup>).

Die Erhöhung der Wohnfläche ist mit einem Anteil von 412,11 m<sup>2</sup> darauf zurückzuführen, dass Gemeinschaftsräume wegen ihrer Förderung nunmehr einheitlich der Wohnfläche zugerechnet werden.



### Verwaltung von Immobilien Dritter

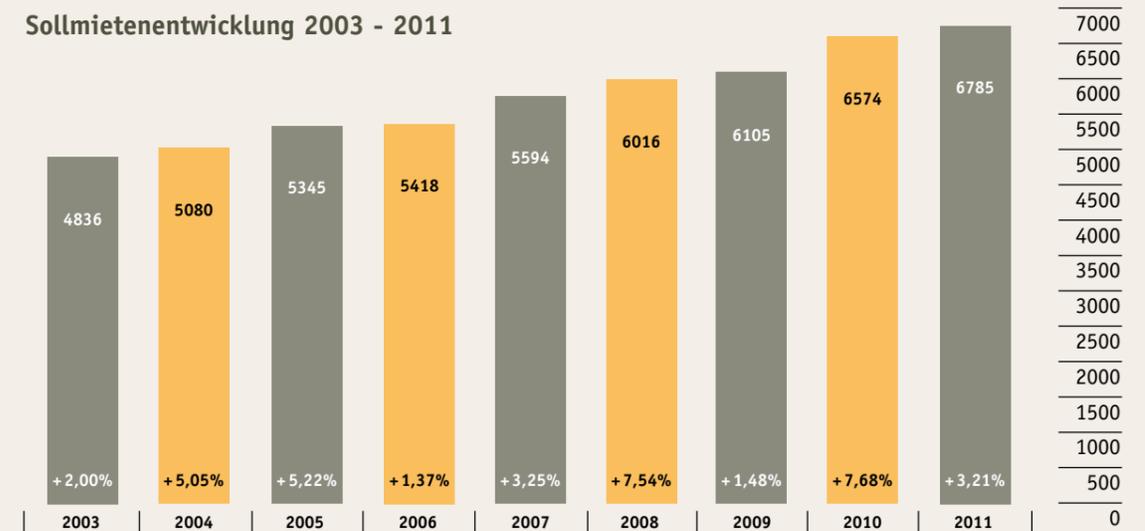
Zum Bilanzstichtag wurden von der Gesellschaft folgende Immobilien Dritter verwaltet:

2011	2010	Vermögen verbundener Unternehmen
19	19	Mietwohnungen
3	3	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
10	10	Garagen und Stellplätze

2011	2010	Vermögen der Ev. Kirche und nahestehender Institutionen in Köln
278	215	Mietwohnungen (o. Zimmer)
6	3	Pfarr- und Küsterwohnungen
6	6	Kirchen
8	6	Gemeindezentren
19	16	Sonstige Einheiten (Alten-tagesstätte, Seniorencafé, Kindertagesstätten, Jugendheim, Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsraum)
64	5	Garagen
1	1	Unbebautes Grundstück

2011	2010	Vermögen anderer Eigentümer einschl. Eigentumswohnungen
508	456	Mietwohnungen
42	46	Eigentumswohnungen (ohne Anteil ASG)
28	29	Gewerblich genutzte und Sonstige Einheiten
489	452	Garagen und Stellplätze (ohne Anteil ASG)

### Sollmietenentwicklung 2003 - 2011



### Verkauf und Ankauf von Mietwohnungen

#### Grundstücke mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen:

In 2011 standen 10 Eigentumswohnungen und 4 Stellplätze in Köln-Ostheim, Köln-Longerich und Köln-Weiden zum Verkauf. Mit Wirkung zum 01.12.2011 wurde eine Wohnung in Köln-Ostheim veräußert.

#### Anlagevermögen:

An- oder Verkäufe von Mietwohnungen im Anlagevermögen wurden in 2011 nicht getätigt.

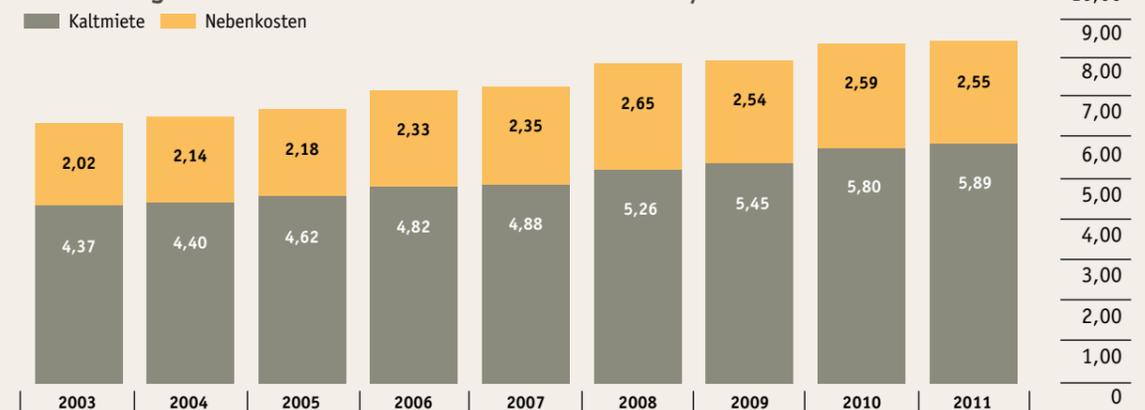
### Umsatz- und Nachfrageentwicklung

Die gesamten Umsatzerlöse der Gesellschaft stiegen in 2011 um 2.062 T€, insbesondere durch das Bauträgergeschäft.

Durch Steigerungen bei den Sollmieten und abgerechneten Umlagen ergab sich bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ein Mehrertrag von 146 T€ in 2011. Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ergab sich ein Mehrertrag von 17 T€. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit sind um 18 T€ gesunken. Erhöht hat sich der Umsatz aus Verkaufserlösen von Eigentumswohnungen um 1.916 T€ gegenüber 2010.

Die Erhöhung der Sollmieten bei Mietwohnungen von 194 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus Mietanpassungen nach § 558 BGB (44 T€), im Rahmen von Neuvermietungen (38 T€) und wegen Erhöhung des Lebenshaltungsindezes (12 T€), durch Anhebung von Verwaltungs- und Instandhaltungs-

### Entwicklung Kaltmiete und Nebenkosten 2003 - 2011 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.



kostenpauschalen (34 T€), durch Neuzugang (15 T€), durch die Anhebung der Seniorenvergütung (12 T€), durch den Wegfall von Aufwendungsverzichten (2 T€) sowie durch die ganzjährige Auswirkung von Mietänderungen 2010 (47 T€). Mietsenkungen ergaben sich durch den Verkauf einer Eigentumswohnung (4 T€) und durch Zinssenkungen (6 T€).

Der durchschnittliche Mietpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche zum 31.12.2011 hat sich gegenüber dem Vorjahr von 5,80 €/m<sup>2</sup> um 0,09 €/m<sup>2</sup> auf 5,89 €/m<sup>2</sup> (+1,6%) erhöht.

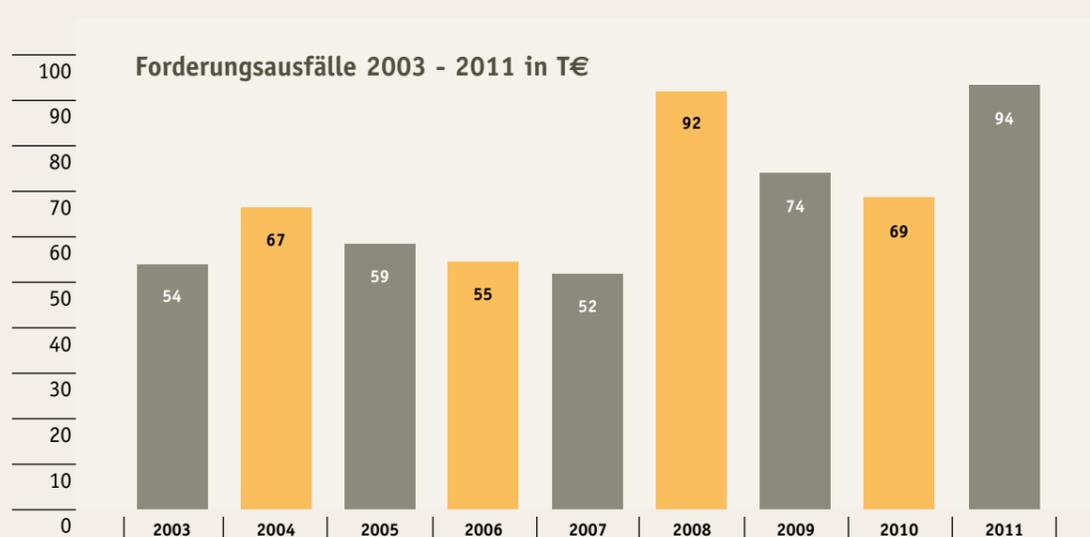
Insgesamt mussten Erlösschmälerungen auf Sollmieten in Höhe von 191 T€ (Vorjahr: 123 T€) ausgewiesen werden, davon 139 T€ (Vorjahr: 95 T€) für Mietwohnungen, die sich wie folgt aufgliedern:

2011	2010	
57 T€	41 T€	Sanierung / Modernisierung
39 T€	18 T€	Unzureichende Einkommensverhältnisse
10 T€	6 T€	Fehlende Erben / Vermögenslosigkeit
1 T€	19 T€	Verkauf
4 T€	2 T€	Wohnungstausch
23 T€	4 T€	Lage der Wohnung
1 T€	3 T€	Ausstattung der Wohnung
4 T€	2 T€	Miethöhe / Preis der Wohnung



Die Erhöhung um 44 T€ gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen bedingt durch Sanierung und Modernisierung im Bestand sowie die schwierigere Einkommenssituation von Mietinteressenten. Unter dem Punkt „Lage der Wohnung“ sind 6 T€ Mietnachlass für die Demenz-Wohngemeinschaft in der Projektmaßnahme Lindlar enthalten.

Die Leerstandskosten werden nach wie vor durch sanierungs- und modernisierungsbedingten Ausfall belastet. Regelmäßig werden Wohnungen an die Gesellschaft zurückgegeben, die vor der Weitervermietung durch umfangreiche Renovierungsarbeiten in einen vermietbaren Zustand versetzt werden müssen.



Vermietungsschwierigkeiten traten vereinzelt in den außerhalb Kölns gelegenen linksrheinischen Beständen sowie im Zusammenhang mit Großmodernisierungsmaßnahmen auf. In 2011 standen 37 (Vorjahr 19) Wohnungen länger als 3 Monate leer. Zum 31.12.2011 standen 12 (Vorjahr 6) Wohnungen länger als 3 Monate leer.

Bei den Abschreibungen auf Forderungen an Mieter ist eine Erhöhung um 25 T€ von 69 T€ auf 94 T€ zu verzeichnen.

### Vermietungssituation

Um den im laufenden Geschäftsjahr entstandenen Vermietungsaufwand periodengerecht zu erfassen, werden die im Geschäftsjahr eingegangenen Kündigungen von Mietern sowie die von der ASG ausgesprochenen Kündigungen den Vermietungsvorgängen gegenübergestellt.

Im Geschäftsjahr 2011 gingen – bezogen auf den Bestand von 1.643 Einheiten zum 31.12.2011 – im Bereich der gesellschaftseigenen Wohnungen 162 Kündigungen von Mietern ein (Vorjahr: 159). Dies entspricht einer Zunahme um 1,9% (Vorjahr: +28%). 41 Mietverhältnisse mussten im Laufe des Geschäftsjahres wegen Mietrückständen fristlos gekündigt werden (2010: 32). Damit ergibt sich eine Zunahme um rd. 28% (Vorjahr: -22%). In 11 Fällen wurde Räumungsklage erhoben (Vorjahr: 13). In 4 Fällen (Vorjahr: 5) wurde die Räumung vollzogen. In 7 weiteren Fällen (Vorjahr: 4) haben die Mieter die Wohnung freiwillig geräumt. Insgesamt beläuft sich die Zahl der mieterseitigen und der fristlosen Kündigungen damit auf 202 (Vorjahr: 191) Kündigungen. Dies entspricht einer Kündigungsquote von 12,3%, bezogen auf den Wohnungsbestand am Bilanzstichtag (Vorjahr: 11,7%).

Die Zahl der im Laufe des Geschäftsjahres zur Vermietung anstehenden Wohnungen erhöhte sich – bereinigt um Verkaufsfälle, in denen eine Neuvermietung nicht erforderlich war –

gegenüber dem Vorjahr auf 174 (2010: 171). Darin enthalten sind Wohnungen, die bereits in 2010 gekündigt, aber zum 01.01.2011 noch nicht weitervermietet waren. Die Vermietungsquote stieg bei 162 (Vorjahr: 151) neu abgeschlossenen Mietverträgen in 2011 auf 9,9% (Vorjahr: 9,2%) an.

Der Leerstand betrug am Bilanzstichtag 23 (Vorjahr: 21) Einheiten oder 1,4% des Bestandes (Vorjahr: 1,3%). Im Jahresdurchschnitt ergibt sich eine Leerstandsquote von 1,96% (Vorjahr: 1,6%). Bereinigt man diese um den gewollten Leerstand in Folge von Verkaufsabsichten und Modernisierungen, verbleibt eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1,7% (Vorjahr: 1,2%).

Die Mietausfälle (Erlösschmälerungen, Abschreibungen, Veränderung der Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen etc.) liegen bezogen auf die Sollmieten und abgerechneten Umlagen bei 3,73% (Vorjahr: 2,33%) und somit um 1,4%-Punkte höher als im Vorjahr. Für 2012 wird aufgrund der verbesserten Vermietungssituation von einem Rückgang der Mietausfälle auf unter 3% der Sollmieten und abgerechneten Umlagen ausgegangen.

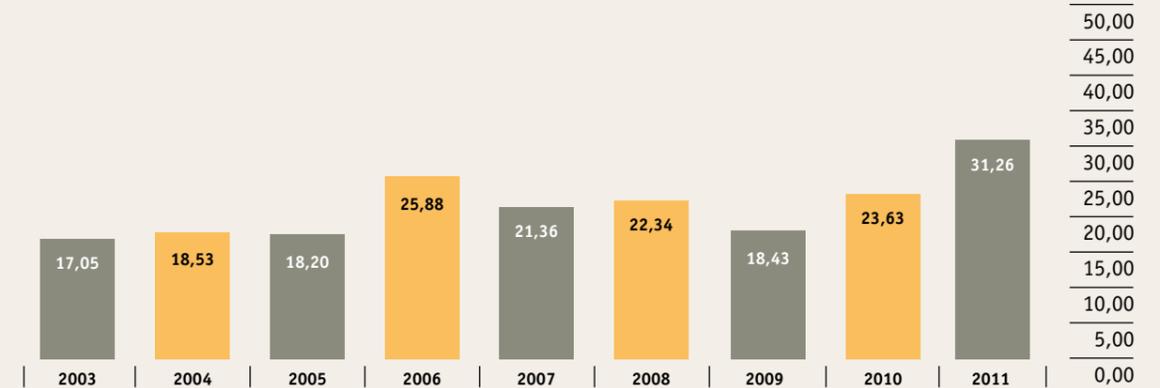
### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2011 wurden rd. 6.390 T€ (Vorjahr: 5.252 T€) in Sachanlagen investiert. Das Investitionsvolumen betrifft neben Anschaffungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung (156 T€) und Technische Anlagen und Maschinen (123 T€) sowie Grundstücke ohne Bauten (167 T€) im Wesentlichen folgende Positionen:

- 2.726 T€** Neubau „Auf dem Korb“, Lindlar
- 2.418 T€** Modernisierung „Am Leinacker 4-6/ Hochwinkel 83-87, 104-108“
- 601 T€** Modernisierung „Grimmelshausenstr. 26“
- 191 T€** Übrige Bauvorbereitungskosten
- 8 T€** Nachträgliche Herstellungskosten Demenz-Wohngemeinschaft „Mathiaskirchplatz 17a“



Entwicklung der Instandhaltungskosten 2003 - 2011 in €/m<sup>2</sup> 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 Versicherungserstattungen und sonstige Kostenerstattungen, belief sich 2011 auf 3.010 T€ (Vorjahr: 2.242 T€). Der Betrag entspricht einem Instandhaltungskostensatz von 31,26 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 23,63 €/m<sup>2</sup>). Die Instandhaltungskosten betragen unter Berücksichtigung von Kostenerstattungen und ohne Verwaltungskosten 2.661 T€ oder 27,65 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 1.943 T€ = 20,49 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche).

Die Investitionen im Bereich der Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung ver-

bleiben weiterhin auf hohem Niveau. Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2012 ein Instandhaltungsbudget von rund 2.630 T€ ausgewiesen.

### Betreuungstätigkeit

Der Betreuungsbereich hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10 T€ verschlechtert und schließt mit einem Überschuss von 52 T€ (Vorjahr: 62 T€) ab. Im Wesentlichen ist die Ergebnisverminderung im Bereich der Baubetreuung und der verwaltungsmäßigen Betreuungstätigkeit zu verzeichnen.

### Wesentliche sonstige Vorgänge des Geschäftsjahres

In 2011 sind keine wesentlichen sonstigen Vorgänge angefallen.

In 2012 sollen für Ankäufe, Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen rd. 5.971 T€ (Vorjahr: 6.541 T€) investiert werden. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- 2.560 T€** Modernisierung „Kolkrabenweg 12-16“
- 1.285 T€** Neubau „Auf dem Korb“, Lindlar
- 526 T€** Modernisierung „Am Leinacker 4-6 / Hochwinkel 83-87, 104-108“
- 500 T€** Umbau und Erweiterung Gemeindezentrum „Am Portzenacker“
- 450 T€** Neubau „Ertstraße 35“, Kerpen-Sindorf
- 330 T€** Sanierung der Wasserversorgung „Georg-Kaiser-Straße“
- 200 T€** Erweiterung Kindertagesstätte „Mathias Kirchplatz 21“
- 120 T€** Dachgeschossausbau und Modernisierung „Grimmelshausenstraße“



Die Investitionen werden durch öffentliche Mittel, Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Kapitalmarktmittel sowie mit Eigenkapital fristgerecht finanziert.

### Grundstücksgeschäfte

In 2011 wurde das mit einem ehemaligen Gemeindezentrum bebaute Grundstück „Am Portzenacker“ von der Kirchengemeinde Köln-Dünnwald erworben und unter „Grundstücke ohne Bauten“ erfasst.



## Darstellung der Lage

### Vermögens- und Finanzlage

Folgende Vermögens- und Finanzierungskennzahlen liegen vor:

	2011	2010	2009	2008
<b>Eigenkapitalquote</b>	22,4%	23,3%	21,9%	23,0 %
<b>Reinvestitionsquote</b>	366,8%	326,4%	206,5%	300,6 %
<b>Cashflow</b>	1.106 T€	2.776 T€	2.548 T€	1.994 T€
<b>Verfügbarer Cashflow</b>	-336 T€	1.282 T€	1.299 T€	950 T€
<b>Dynamischer Verschuldungsgrad</b>	47,6 Jahre	17,5 Jahre	18,3 Jahre	22,5 Jahre
<b>Zinsaufwand je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mtl.</b>	1,20 €	1,20 €	1,17 €	1,11 €

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 52.606 T€ und einem Cashflow von 1.106 T€ beträgt der dynamische Verschuldungsgrad rund 47,6 Jahre.

Die Bilanzsumme hat sich durch die Investitionstätigkeit im Anlagevermögen und deren Finanzierung um 3.614 T€ (+ 5,1%) auf 75.032 T€ erhöht (Vorjahr: 71.418 T€).

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital so finanziert, dass



sich eine Überdeckung von 562 T€ ergibt. Unter Berücksichtigung von Kostenvorlagen im Bereich des Umlaufvermögens verbleibt ein vorübergehender Nettogeldbedarf von 197 T€ (Vorjahr: Nettogeldbedarf 1.650 T€). Der Bedarf ist insbesondere auf die Vorfinanzierung von Baukosten zurückzuführen und reduziert sich nach Erreichen der für den Abruf von Darlehen notwendigen Bautenstände.

Die Liquidität war über das ganze Jahr 2011 gegeben. Die Gesellschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch für das Jahr 2012 gesichert.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Jahresüberschuss von 443 T€ (Vorjahr: 2.004 T€) erzielt. Bei der Ermittlung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wurden Instandhaltungskosten in Höhe von 3.010 T€ (Vorjahr: 2.242 T€) berücksichtigt, die dem Bestand zugutekommen und die künftige Vermietbarkeit sichern.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr ein negatives Betriebsergebnis von -569 T€ (Vorjahr: 329 T€). Das Ergebnis hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 898 T€ verschlechtert. Die Verschlechterung ergibt

sich bei einer Erhöhung der Betriebsleistung um 1.224 T€ aus einer Erhöhung der Aufwendungen für die Betriebsleistung um 2.122 T€, insbesondere bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis schließt im Geschäftsjahr 2011 mit einem negativen Ergebnis von -338 T€ (Vorjahr: 449 T€) ab. Der Ergebnisrückgang gegenüber 2010 um 787 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus einer Erhöhung der Instandhaltungskosten um 768 T€. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Instandsetzung der Wasserversorgung in einer Großwohnanlage mit 244 Wohneinheiten, die in zwei Bauabschnitten in 2011 und 2012 durchgeführt wird.

Das Ergebnis der Bautätigkeit schließt in 2011 mit einem Fehlbetrag von -273 T€ (Vorjahr: -223 T€) ab. Hierbei ist zu beachten, dass als „andere aktivierte Eigenleistungen“ lediglich die aktivierungspflichtigen eigenen Architektenleistungen angesetzt sind.

Der Betreuungsbereich schließt mit einem Gewinn von 52 T€ (Vorjahr: 62 T€) ab. Insbesondere die Baubetreuungstätigkeit hat hierzu mit einem Gewinn von 51 T€ beigetragen.



### Kennzahlen

	2011	2010	2009	2008
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	1,4%	1,3%	1,8%	1,6%
<b>bilanzielle Eigenkapitalrentabilität</b>	3,3%	12,6%	3,2%	5,0 %
<b>Mietausfälle</b>	3,73%	2,33%	2,65%	3,54 %

Die durchschnittliche Leerstandsquote für das gesamte Geschäftsjahr 2011 betrug 1,96%, nach 1,6% im Vorjahr.

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2011 nicht eingetreten.

Für 2012 rechnet die Gesellschaft mit einem Verlust, der im Wesentlichen auf nicht aktivierungspflichtige Instandhaltungskosten im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Wasserversorgung in einer Großwohnanlage mit 244 Wohneinheiten zurückzuführen ist. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

## Risikobericht

### Risiken der künftigen Entwicklung

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 Organisationshandbuchs vor. Der Aufsichtsrat wird über den Fortgang der Geschäfte und bestehende Risiken regelmäßig informiert.

Das Organisationshandbuch der Gesellschaft wird als Online-Unternehmenshandbuch geführt. Es beinhaltet eine Dokumentation der Ablauf- und Aufbauorganisation, der internen Richtlinien sowie das Risikomanagement der Gesellschaft und wird kontinuierlich angepasst bzw. ergänzt.

In den verschiedenen Beobachtungsbereichen 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. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden. Das in 2008 ausgebaute Vermietungscontrolling wurde in 2010 um ein erweitertes Mietrückstandscontrolling ergänzt, das 2011 nochmals ausgebaut wurde.

Da die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes die Haupttätigkeit der Gesellschaft ist, kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich die größte Bedeutung zu. Im Berichtszeitraum bestand eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Zugleich war das Geschäftsjahr von einer wie in den Vorjahren hohen Kündigungsquote geprägt, die für das von der Gesellschaft bediente Marktsegment mittlerer

weile kennzeichnend ist. Für das Jahr 2012 wird keine wesentliche Veränderung erwartet.

Die Mietausfälle stiegen in 2011 auf 3,73%, nach 2,33% im Vorjahr. Für 2012 wird aufgrund der verbesserten Vermietungssituation insbesondere nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Alfred-Döblin-Straße“ sowie der Modernisierung „Am Leinacker 4-6 / Hochwinkel 83-87, 104-108“ von einem Rückgang der Mietausfälle auf unter 3% der Sollmieten und abgerechneten Umlagen ausgegangen.

Nach wie vor bereiten in einigen Objekten problematische Mieterstrukturen Schwierigkeiten bei der Hausbewirtschaftung. Gegen diese Entwicklung werden von der Gesellschaft kontinuierlich gezielte Maßnahmen ergriffen, um die Vermietungssituation zu verbessern und Verluste aus der Bewirtschaftung zu reduzieren.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sind wie in der Vergangenheit erhöhte Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung erforderlich. Die Ertragslage der Gesellschaft wird damit weiterhin durch die Kosten der Bestandspflege belastet. Im Sinne einer nachhaltigen Geschäftspolitik und angesichts der zunehmend strengerer Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind diese Anstrengungen zur Optimierung des Wohnungsbestandes zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität des Unternehmens jedoch unabdingbar. Gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entscheidend gefährden, sind in dem von der Gesellschaft bedienten Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit nicht erkennbar.

### Chancen der künftigen Entwicklung

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird fortlaufend geprüft, ob Wohnungsbestände, die nicht ins Portfolio der Gesellschaft passen, veräußert und die daraus erzielten liquiden Mittel gezielt für Bestands- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für den Ankauf weiterer Bestände eingesetzt werden können.

Die tendenziell steigende Wohnungsnachfrage am Regionalmarkt Köln, der Wegfall von Belegungs- und Preisbindungen und die Modernisierungen im Bestand eröffnen Spielräume für Mietsteigerungen und eine Verbesserung

der Ertragssituation. In Erfüllung des Unternehmensauftrages hat die Geschäftsführung drei Standorte definiert, an denen nach dem Auslauf der Belegungsbindung weiterhin preiswerter Wohnraum vorgehalten wird, um die steigende Nachfrage in diesem Segment zu befriedigen.

Nach einer umfangreichen Verwaltungsübernahme im Bereich der Fremdverwaltung zum 01.01.2010 wurden in 2011 drei größere Erstvermietungsaufräge erfolgreich abgewickelt. Im Zuge der Einführung des neuen kirchlichen Finanzwesens (NKF) werden – bei stabiler Auftragslage – den Kirchengemeinden weiterhin Gebäudestrukturanalysen und fachliche Unterstützung bei der Bewertung ihrer Immobilien angeboten.

Der in der Grube & Räther GmbH installierte Gartenpflegebetrieb hat in 2011 Dienstleistungen für den Bestand der ASG und Dritte erbracht und sich gut am Markt behauptet. Eine Ausdehnung des Tätigkeitsspektrums auf weitere Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft wird angedacht. In diesem Zusammenhang wurde mit Wirkung zum 01.01.2012 der gesamte Hausmeisterbereich der ASG auf die Tochtergesellschaft übergeleitet.

### Finanzinstrumente

Die im Zuge des Risikomanagements durchgeführten 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 oder länger andauernde Mietminderungen entstehen könnten, beobachtet.

An Hand von regelmäßigen Vergleichen des Wirtschaftsplanes mit den fortgeschriebenen Einnahmen und Ausgaben unter Verwendung der Angaben aus dem Rechnungswesen wird die Entwicklung dargestellt. Das vorhandene Instrumentarium wurde in 2011 erweitert und durch regelmäßige Quartals- und Risikoberichte abgerundet. Überwiegend sind Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen worden. Der Zinsmarkt wird fortlaufend beobachtet.

## Prognosebericht

Im Rahmen ihrer immobilienwirtschaftlichen Betreuungstätigkeit für die Evangelische Kirche in Köln und Region nimmt die Gesellschaft an der Erfüllung des kirchlichen Auftrages teil und leistet durch marktgerechte Übernahme, Weiterentwicklung und Vermarktung von kirchlichen Immobilien einen wichtigen Beitrag für ihre Gesellschafter. Durch die Einführung des Neuen Kirchlichen Finanzwesens (NKF) ist mittelfristig ein erheblicher Auftragszuwachs von Betreuungsaufträgen im kirchlichen Bereich zu erwarten.

Die demografische Entwicklung in Deutschland hat bereits spürbar zu einer Veränderung der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft geführt. Die Anpassung des Bestandes an die Wohnbedürfnisse von älteren Menschen bleibt eine der zentralen Aufgaben der Gesellschaft. Damit einhergehend wird die Betreuung der Seniorenwohnungen fortlaufend weiterentwickelt.

Auch die Modernisierung und Sanierung der Bestandswohnungen – wenn möglich in Verbindung mit Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen – wird angesichts der zunehmend strengerer Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden ein Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft bleiben. Bei gegebenem Bedarf und Einhaltung der finanziellen Prämissen ist auch der Neubau von Wohnungen im preisgebundenen Sektor eine Handlungsoption.

Durch die personelle Verstärkung mit qualifizierten Mitarbeitern, durch Ausbildung und die kontinuierliche Weiterentwicklung der vorhandenen Teamstrukturen arbeitet die Gesellschaft permanent daran, den Anforderungen ihrer Kunden und des Wettbewerbs auch in der Zukunft gerecht zu werden und ihren Auftrag als evangelisches Wohnungsunternehmen zu erfüllen.

Köln, den 2. Mai 2012



Guido Stephan  
Geschäftsführer



Wolfgang Stenzel  
Geschäftsführer

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

**A K T I V S E I T E**

Geschäftsjahr

Vorjahr

€ € €

<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>			
<i>Entgeltlich erworbene Lizenzen</i>		24.579,00	35.352,00
<b>Sachanlagen</b>			
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche</i>			
<i>Rechte mit Wohnbauten</i>	60.819.261,89		59.394.515,67
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche</i>			
<i>Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	836.360,65		886.258,12
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	256.218,43		89.478,43
<i>Bauten auf fremden Grundstücken</i>	11.776,32		95.155,00
<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>	497.942,02		410.009,02
<i>Andere Anlagen, Betriebs- und</i>			
<i>Geschäftsausstattung</i>	247.104,04		172.983,59
<i>Anlagen im Bau</i>	1.874.429,73		876.787,30
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	449.322,16	64.992.415,24	292.155,07
<b>Finanzanlagen</b>			
<i>Anteile an verbundenen Unternehmen</i>	4.071.565,91		4.071.565,91
<i>Sonstige Ausleihungen</i>	17.461,56		0,00
<i>Andere Finanzanlagen</i>	2.600,00	4.091.627,47	3.300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>69.108.621,71</b>	<b>66.327.560,11</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	49.819,61		49.819,61
<i>Grundstücke mit unfertigen Bauten</i>	721.203,63		792.973,08
<i>Grundstücke mit fertigen Bauten</i>	154.095,68		29.534,85
<i>Unfertige Leistungen</i>	3.166.738,58		3.111.424,01
<i>Andere Vorräte</i>	51.673,00	4.143.530,50	16.281,86
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	127.251,66		132.821,83
<i>Forderungen aus Verkauf von Grundstücken</i>	210.726,99		45.500,00
<i>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</i>	256.739,48		230.421,39
<i>Forderungen aus anderen</i>			
<i>Lieferungen und Leistungen</i>	15.104,34		1.138,43
<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	45.972,50		1.656,73
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	175.055,33	830.850,30	189.917,24
<b>Flüssige Mittel</b>			
<i>Kassenbestand,</i>			
<i>Guthaben bei Kreditinstituten</i>		777.805,37	355.856,73
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<i>Geldbeschaffungskosten</i>	145.486,93		106.000,77
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	22.261,84	167.748,77	24.609,03
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>3.264,91</b>	<b>2.191,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.031.821,56</b>	<b>71.417.707,21</b>

**P A S S I V S E I T E**

Geschäftsjahr

Vorjahr

€ € €

<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		6.504.600,00	6.504.600,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
<i>Gesellschaftsvertragliche Rücklagen</i>	1.257.668,26		1.213.364,69
<i>Andere Gewinnrücklagen</i>	8.842.729,19	10.100.397,45	8.842.729,19
<b>Bilanzgewinn</b>			
<i>Gewinnvortrag</i>	43.379,55		0,00
<i>Jahresüberschuss</i>	443.035,67		2.003.959,50
<i>Einstellungen in Rücklagen</i>	-44.303,57	442.111,65	-1.700.395,95
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.047.109,10</b>	<b>16.864.257,43</b>
<b>Rückstellungen</b>			
<i>Rückstellungen für Pensionen</i>	148.453,00		155.571,00
<i>Steuerrückstellungen</i>	352.921,02		352.921,02
<i>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</i>	0,00		1.161.742,01
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	321.454,24	822.828,26	172.815,93
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	49.586.872,54		45.595.320,53
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	3.019.996,28		3.197.577,18
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	3.409.857,55		3.259.018,46
<i>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</i>	384,50		5.210,91
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	866.538,75		388.401,87
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	33.373,39	56.917.023,01	53.703,74
<i>davon aus Steuern: 23.979,02 €;</i>			
<i>Vorjahr: 48.867,32 €</i>			
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.900,12 €;</i>			
<i>Vorjahr: 631,88 €</i>			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		244.861,19	211.167,13
<b>Bilanzsumme</b>		<b>75.031.821,56</b>	<b>71.417.707,21</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.352.082,55		9.205.657,60
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.985.000,00		69.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	839.629,86		857.174,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	128.879,46	12.305.591,87	111.572,89
<b>Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-22.119,69	841.568,83
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		171.743,00	178.625,52
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.445.860,85	701.558,00
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.256.492,46		4.502.873,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.874.650,89		796.364,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	57.161,85	7.188.305,20	76.436,44
<b>Rohergebnis</b>		6.712.770,83	6.589.483,87
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.645.017,09		1.514.796,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 124.481,47 € Vorjahr 94.688,25 €	449.758,43	2.094.775,52	391.644,57
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.766.089,59	1.628.365,51
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		665.192,00	615.725,22
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>	77.784,76		1.356.040,86
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	482,79		220,50
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> <small>davon aus verbundenen Unternehmen: 33.901,02 €; Vorjahr: 4.196,74 € davon aus Abzinsung: 1.400,00 €; Vorjahr: 0,00 €</small>	42.020,73	120.288,28	6.963,31
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> <small>davon aus verbundenen Unternehmen: 14.195,12 €; Vorjahr: 22.317,40 € davon aus Aufzinsung: 8.012,00 €; Vorjahr: 13.901,00 €</small>		1.499.205,10	1.432.223,98
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		807.796,90	2.369.952,51
<b>Steuern vom Einkommen</b>		117.639,88	117.639,43
<b>Sonstige Steuern</b>		247.121,35	248.353,58
<b>Jahresüberschuss</b>		443.035,67	2.003.959,50
<b>Gewinnvortrag</b>		43.379,55	0,00
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		44.303,57	1.700.395,95
<b>Bilanzgewinn</b>		442.111,65	303.563,55

## Anhang 2011

### A - Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

### B - Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anschaffungskosten für Software und Lizenzen wurden mit 25 % bzw. 33 % abgeschrieben, im Zugangsjahr zeitanteilig.

#### Sachanlagevermögen

Für Sachanlagenzugänge in 2011 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 2011 planmäßig nach der Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer

von 67 Jahren für Wohnbauten und 33 Jahren für separat belegene Garagen 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.

Erworbene Mietobjekte werden generell auf eine Restnutzungsdauer (RND) von 50 Jahren abgeschrieben. Ausnahmen bestehen für je einen in 1991 erworbenen Altbau (RND 24 Jahre) sowie ein in 1997 im Erbbaurechtswege übernommenes Objekt (RND 55 Jahre).

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 zugrundeliegenden Vertrages abgeschrieben.

Unter der Position „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ werden ein Kindergarten sowie separate Garagen bilanziert. Die Nutzungsdauer für den in 1998 fertiggestellten Kindergarten wurde auf 25 Jahre festgelegt. Die hierunter erfassten Garagen werden auf 33 Jahre abgeschrieben.

Unter der Position „Bauten auf fremden Grundstücken“ wurde eine ausserplanmäßige Abschreibung in Höhe von 71.602,39 € vorgenommen, da die Nutzung der von der Gesellschaft erstellten Mietereinbauten nur bis einschliesslich 2012 erfolgt.

Die in 2003 fertiggestellte Solaranlage zur Brauchwarmwassererzeugung in der Georg-Kaiser-Str. 1-7 wird planmäßig auf 10 Jahre abgeschrieben. Die installierten Photovoltaikanlagen werden planmäßig auf 20 Jahre abgeschrieben.

Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Anwendung der linearen Abschreibungs-

methode mit 25 % 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.

Wertaufholungen waren in 2011 nicht erforderlich.

Die Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen und andere Finanzanlagen) wurden mit dem Nominalwert in der Bilanz erfasst.

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die unbebauten Verkaufsgrundstücke wie auch die in Eigentumswohnungen umgewandelten unter der Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ ausgewiesenen Mietwohnungen 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.

Die unter „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Heizölbestände wurden zu den Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen bzw. aktivisch abgesetzte Wertberichtigungen (als Einzel- und Pauschalwertberichtigung) Rechnung getragen.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten handelt es sich um Auszahlungsverluste bei Darlehnsauszahlungen. Die Abschreibung auf Zugänge wird ab 2006 nach der Zinsstaffelmethode vorgenommen, für die Zugänge der Vorjahre linear.

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

#### Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Der Erfüllungsrückstand bei einer Rückstellung für Altersteilzeit von insgesamt 57 T€ wurde gemäß § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit den Anteilen eines Geldmarktfonds verrechnet. Es wurde eine Position „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ in Höhe von 3 T€ gebildet. Der Depotwert des Fonds beträgt 61 T€. Zu verrechnende Aufwendungen und Erträge sind nicht angefallen.

#### Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind zum 31. Dezember 2011 nach dem Barwertverfahren auf Basis der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und eines Kapitalisierungszinsfußes von 5,14% (1. Januar: 5,15%) bewertet. Die Rentendynamik wurde mit 1,5% p.a. berücksichtigt.

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (Aufwandsrückstellung) wurde in voller Höhe in Anspruch genommen. Im Berichtsjahr wurden 1.162 T€ verbraucht und als Ertrag aus der Auflösung der Rückstellung unter „Sonstige betriebliche Erträge“ gezeigt.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

#### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Neben Mietvorauszahlungen wurden vorgeflossene laufende Zuschüsse für die Zeit zwischen Zahlungsbeginn und später liegendem Förderungsbeginn abgegrenzt.

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

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, so dass in der Bilanz aktive latente Steuern grundsätzlich angesetzt werden können. Von diesem Wahlrecht hat die Gesellschaft jedoch keinen Gebrauch gemacht.

### C - Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I BILANZ

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.675.481,07 € an noch nicht abgerechneten Betriebskosten enthalten.
2. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus folgenden Sachverhalten:

Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pool-Verfahren	<b>-28.544,09 €</b>
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>-20.889,71 €</b>
Gewinnabführungsverpflichtung Grube & Räther GmbH	<b>77.784,76 €</b>
Übrige Forderungen	<b>17.621,54 €</b>
	<b>45.972,50 €</b>

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. 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	1.213.364,69	0,00	44.303,57	1.257.668,26
Andere Gewinnrücklagen	8.842.729,19	0,00	0,00	8.842.729,19
<b>Gesamt</b>	<b>10.056.093,88</b>	<b>0,00</b>	<b>44.303,57</b>	<b>10.100.397,45</b>

5. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	01.01.2011	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	31.12.2011	01.01.2011	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Umbuchungen	Abschreibungen auf Abgänge	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	153.128,34	13.138,21	0,00	0,00	166.266,55	117.776,34	23.911,21	0,00	0,00	141.687,55	24.579,00	35.352,00
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.375.961,75	3.028.229,24	0,00	+33.131,91 **-368.080,54	87.069.242,36	24.981.446,08	1.506.389,29	** -237.854,90	0,00	26.249.980,47	60.819.261,89	59.394.515,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.961.657,99	0,00	0,00	0,00	1.961.657,99	1.075.399,87	49.897,47	0,00	0,00	1.125.297,34	836.360,65	886.258,12
Grundstücke ohne Bauten	89.478,43	166.740,00	0,00	0,00	256.218,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.218,43	89.478,43
Bauten auf fremden Grundstücken	176.644,38	0,00	0,00	0,00	176.644,38	81.489,38	83.378,68	0,00	0,00	164.868,06	11.776,32	95.155,00
Technische Anlagen und Maschinen	568.775,87	122.814,76	0,00	0,00	691.590,63	158.766,85	34.881,76	0,00	0,00	193.648,61	497.942,02	410.009,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	574.755,95	155.353,43	94.328,09	0,00	635.781,29	401.772,36	67.631,18	0,00	80.726,29	388.677,25	247.104,04	172.983,59
Anlagen im Bau	876.787,30	2.726.095,93	0,00	*-1.728.453,50	1.874.429,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.874.429,73	876.787,30
Bauvorbereitungskosten	292.155,07	190.299,00	0,00	-33.131,91	449.322,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	449.322,16	292.155,07
	88.916.216,74	6.389.532,36	94.328,09	+33.131,91 -2.129.665,95	93.114.886,97	26.698.874,54	1.742.178,38	-237.854,90	80.726,29	28.122.471,73	64.992.415,24	62.217.342,20
<b>Finanzanlagen</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.071.565,91	4.071.565,91
Sonstige Ausleihungen	0,00	22.300,00	4.838,44	0,00	17.461,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.461,56	0,00
Andere Finanzanlagen	3.300,00	0,00	700,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	3.300,00
	4.074.865,91	22.300,00	5.538,44	0,00	4.091.627,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.091.627,47	4.074.865,91
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>93.144.210,99</b>	<b>6.424.970,57</b>	<b>99.866,53</b>	<b>+33.131,91</b> <b>-2.129.665,95</b>	<b>97.372.780,99</b>	<b>26.816.650,88</b>	<b>1.766.089,59</b>	<b>-237.854,90</b>	<b>80.726,29</b>	<b>28.264.159,28</b>	<b>69.108.621,71</b>	<b>66.327.560,11</b>

\* Umbuchung in das Umlaufvermögen -1.728.453,50 € unter der Position „Grundstücke mit unfertigen Bauten“

\*\* Umbuchung in das Umlaufvermögen -368.080,54 € (Buchwert -130.225,64 €) unter der Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“

6. Für Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Jahresabschlusskosten des Geschäftsjahres 2011	34 T€
Rückstellung für Personalkosten (Urlaub, interne Jahresabschlusskosten, Altersteilzeitverpflichtung u.a.)	79 T€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	27 T€
Rückstellung für Prozesskosten	32 T€
Rückstellung für Baukosten (Lindlar, Auf dem Korb)	140 T€

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.
9. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	davon an Gesellschafter €
Forderungen aus Vermietung	127.251,66 (132.821,83)	6.846,12 (5.543,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	210.726,99 (45.500,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	256.739,48 (230.421,39)	0,00 (0,00)	238.739,48 (219.482,04)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.104,34 (1.138,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.972,50 (1.656,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	175.055,33 (189.917,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon					
		Restlaufzeit			gesichert		gegenüber Gesellschaftern
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung *)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.586.872,54	(1.106.175,21) 1.282.428,25	5.868.074,90	42.436.369,39	49.585.687,86	GPR	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.019.996,28	(54.870,55) 51.745,87	211.610,49	2.756.639,92	3.019.996,28	GPR	(0,00) 0,00
Erhaltene Anzahlungen	3.409.857,55	(3.259.018,46) 3.409.857,55	0,00	0,00	0,00		(287.918,03) 320.066,90
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	384,50	(5.210,91) 384,50	0,00	0,00	0,00		(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	866.538,75	(388.401,87) 866.538,75	0,00	0,00	0,00		(5.352,69) 5.511,94
Sonstige Verbindlichkeiten	33.373,39	(53.703,74) 33.373,39	0,00	0,00	0,00		(0,00) 0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>56.917.023,01</b>	<b>(4.867.380,74)</b> <b>5.644.328,31</b>	<b>6.079.685,39</b>	<b>45.193.009,31</b>	<b>52.605.684,14</b>		<b>(293.270,72)</b> <b>325.578,84</b>

\*) GPR = Grundpfandrecht  
(Vorjahreszahlen in Klammern)

## II GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

Es ergeben sich Erträge aus Gewinnabführung von der Grube & Räther GmbH in Höhe von 78 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite gedeckt.

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.

## D - Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2011 bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 358.806,50 €. Es handelt sich dabei um Grundpfandrechte, die für die Finanzierung des Erwerbs von Eigentumswohnungen für das Bauvorhaben Lindlar im Grundbuch eingetragen wurden. Die Angabe wurde in Höhe der ausgewiesenen Kaufpreisanzahlungen vorgenommen.

### 2. Treuhandvermögen

a) Für 32 Treugeber wird Treuhandvermögen in Höhe von 1.165 T€ (Vorjahr: 904 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 560 T€ (Vorjahr: 511 T€).

### 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3 HGB:

### 4. Kapitalanteile an anderen Unternehmen

Die Gesellschaft hat zum 1. Januar 2009 sämtliche Anteile an der Grube & Räther GmbH erworben. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2011 beträgt 398 T€ (Vorjahr: 398 T€). Der Jahresüberschuss in 2011 beträgt 0 T€; dabei wurden 78 T€ an die Muttergesellschaft abgeführt.

### 5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vorjahreszahlen in Klammern	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	10,80 (10,50)	0,80 (1,00)
<b>Technische Mitarbeiter</b>	11,00 (10,50)	0,60 (-)
<b>Hausmeister</b>	6,00 (6,00)	- (-)
<b>Seniorenberatung</b>	1,00 (1,00)	0,60 (0,60)
	<b>28,80 (28,00)</b>	<b>2,00 (1,60)</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 (Vorjahr: 1,5) Auszubildende beschäftigt.

In den Wohnanlagen der Gesellschaft waren in 2011 durchschnittlich 15,00 (Vorjahr: 15,00) Hauswarte, Gartenpfleger und Raumpflegerinnen als „geringfügig Beschäftigte“ im Sinne des Steuer- und Sozialversicherungsrechts tätig.



6. Unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung verzichtet. An den Aufsichtsrat wurden Sitzungsgelder in Höhe von 4.550,00 € gezahlt.

7. Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen sind Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 148.453,00 € gebildet worden.

8. Den Mitarbeitern wird eine zusätzliche Altersversorgung durch Mitgliedschaft der Gesellschaft bei der Kirchlichen Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen gewährt. Ab 2011 beträgt die Höhe des Umlagensatzes 4,8%. Seit 2010 wird für den Altbestand (Renten und Anwartschaften aus Versicherungszeiten bis 31.12.2001) ein Sanierungsgeld von 2% zusätzlich erhoben. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter betrug in 2011 insgesamt rund 1.600 T€.

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

### 10. Mitglieder der Geschäftsführung:

Guido Stephan  
Wolfgang Stenzel

### 11. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heide Mantscheff, Rechtsanwältin  
Aufsichtsratsvorsitzende

Kristine Fey-Petersen, Bankkauffrau  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Karl-Gerhard Bachmann, Geschäftsführer

Rolf Domning, Stadtsuperintendent

Joachim Morawietz, Rechtsanwalt

Wolfgang Overhoff, Verwaltungsdirektor a.D.

Peter Pfannkuche,  
Garten- und Landschaftsplaner

Barbara Ruhland, Dozentin

Dr. Alfred Paulick, Rechtsanwalt

Köln, 20. April 2012

Guido Stephan  
Geschäftsführer

Wolfgang Stenzel  
Geschäftsführer

## Bericht des Aufsichtsrates

Während des Geschäftsjahres 2011 hat der Aufsichtsrat die Tätigkeiten der Geschäftsführung durch Entgegennahme und Erörterung von Berichten im Rahmen der ihm obliegenden Rechte und Pflichten gemäß Gesetz und Gesellschaftervertrag regelmäßig überwacht.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung während des Geschäftsjahres 2010 mündlich und schriftlich über die wirtschaftliche Lage und die Aktivitäten der Gesellschaft ausführlich unterrichtet, insbesondere über die Bautätigkeit, Projektentwicklung, Ertrags- und Liquiditätslage. Er hat bei wichtigen Entscheidungen mitgewirkt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates und drei Sitzungen des Prüfungsausschusses unter Teilnahme der Geschäftsführung statt.

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

- ▶ Beratung und Verabschiedung des Jahresabschlusses 2010
- ▶ Beratung über Projektentwicklungen
- ▶ Beratung über Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ▶ der Wirtschafts- und Finanzpläne für die Geschäftsjahre 2012-2016
- ▶ Beratung über das Tochterunternehmen Grube & Räther GmbH
- ▶ Beratung über unterschiedliche Übernahmemodelle von kirchlichen Immobilien
- ▶ Beratung der internen Revision des Mahn- und Klagewesens

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

Am 21.07.2011 stellte die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2010 fest, fasste Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und erteilte dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung Entlastung für das Geschäftsjahr 2010.

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss 2011 ist durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, geprüft worden und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Prüfbericht wurde in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung im Prüfungsausschuss mit dem zuständigen Prüfer und im Aufsichtsrat mit dem Wirtschaftsprüfer eingehend erörtert und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. In seiner Sitzung am 06.06.2012 hat der Aufsichtsrat beschlossenen der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den Jahresabschluss für das Jahr 2011 und den von der Geschäftsführung vorgelegten Lagebericht festzustellen und die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat spricht den Geschäftsführern, den Abteilungsleitern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2011 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Köln, 6. Juni 2012



Heide Mantscheff  
Aufsichtsratsvorsitzende

## Wohnungsbestände der ASG

Übersicht des gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestandes nach Kirchenkreisen

Kirchenkreis	Objekt	Kirchengemeinde	WE
<b>Köln - Nord</b>	Im Tal 10	Bergheim-Zieverich-Elsdorf	1
	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Bickendorf	152
	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Bickendorf	92
	■ Kolkrabenweg 12-16	Bickendorf	71
	■ Max-Fremery-Str. 18-38	Bickendorf	100
	■ Rochusstr. 212-214	Bickendorf	51
	Rochusstr. 216-216a	Bickendorf	1
	Steinkauzweg 25-47	Bickendorf	112
	■ Fröbelplatz 15-17	Ehrenfeld	39
	Herforderstr. 9	Köln-Gartenstadt-Nord	1
	Ückerather Str. 2	Köln-Gartenstadt-Nord	2
	■ Kreuzblumenweg 5-7	Köln-Neue Stadt	16
	■ Drosselweg 23a + 23b, c, d	Pulheim	14
	An der Ronne 1-9	Weiden	20
	Gertrudisstr. 60-62/ Am Rapohl 25-27	Weiden	24
	Wickratherhofweg 1	Weiden	4
	Wiener Weg 8 + 12	Weiden	4
	■ Zum Dammfelde 35	Weiden	23
	■ Ansteler Weg 2-6/ ■ Grimmingerhauser Weg 19-21	Worringen	6
	■ Bolligstr. 21-27	Worringen	4
■ St.-Tönnis-Str. 15	Worringen	44	
		<u>781</u>	
<b>Köln - Mitte</b>	■ Große Witschgasse 15	Gemeinde Köln	8
	Isabellenstr. 24	Gemeinde Köln	5
	■ Alter Mühlenweg 52	Köln-Deutz/Poll	19
	Weyertal 12-14	Köln-Klettenberg	16
	Amsterdamer Str. 103-113	Köln-Riehl	48
		<u>96</u>	
<b>Köln - Rechtsrheinisch</b>	Wichheimer Str. 200	Köln-Buchheim	1
	Am Leinacker 4-6/ Hochwinkel 83-87, 104-108	Köln-Dellbrück/Holweide	48
	■ Paffrather Str. 2-4	Köln-Dellbrück/Holweide	70
	■ Am Portzenacker 1	Köln-Dünnwald	43
	Leimbachweg 19-41	Köln-Dünnwald	72
	■ Germaniastr. 96-96a	Köln-Höhenberg-Vingst	23
	■ Dreisamweg 12-16	Köln-Höhenhaus	69
	■ Fixheider Weg 12-14	Köln-Höhenhaus	22
	■ Volmeweg 1	Köln-Höhenhaus	28
	Gremberger Str. 239	Köln-Kalk/Humboldt	47
	■ Henleinstr. 20	Köln-Rath-Ostheim	36
	Mannheimer Str. 5-21	Köln-Rath-Ostheim	4
	■ Schwetzingen Str. 2a + 2b	Köln-Rath-Ostheim	13
	■ Zehnthofstr. 48	Köln-Rath-Ostheim	33
	Celsiusstr. 10-16	Porz	24
	Mülheimer Str. 12-26/ Solinger Str. 22-26	Porz	66
	■ Auf dem Korb 21a	Lindlar	8
		<u>607</u>	
<b>Köln - Süd</b>	■ Alte Str. 210/ ■ Hauptstr. 195-197	Frechen	34
	■ Breslauer Str. 4	Horrem	28
	■ Lutherstr. 3	Horrem	24
	■ Mathiaskirchplatz 17-19	Köln-Bayenthal	45
	■ Kochstr. 20	Matthäus-Kirchengemeinde Hürth	24
	■ Grimmelshausenstr. 26	Rodenkirchen	4
			<u>159</u>

■ Seniorenwohnung mit Belegungsbindung  
■ Mietwohnung mit Belegungsbindung

Stand: Mai 2012

1.643

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@antoniter.de](mailto:info@antoniter.de)  
Internet: [www.antoniter.de](http://www.antoniter.de)