

Sozialbericht 2011



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Unser Auftrag

Nach dem geltenden Gesellschaftervertrag sind Gegenstand der Gesellschaft:

- die Verwaltung kirchlichen Vermögens im Sinne der Diakonie als Wesens- und Lebensäußerung der Evangelischen Kirche in Köln,
- die Übernahme kirchlicher Bauaufgaben, einschließlich Instandhaltung kirchlicher Gebäude und Planungsleistungen für kirchliche Bauprojekte
- sowie die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung 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.

Wir verwirklichen unseren Auftrag unter dem Dach der evangelischen Kirche im Rheinland durch immobilienwirtschaftliche Beratungs-, Planungs- und Verwaltungsleistungen, die Errichtung von Kindergärten, Altenwohnungen und Pflegeeinrichtungen und durch die Verwaltung, Modernisierung und behutsame Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes.

Im Interesse und zum Nutzen unserer Mieter bewirtschaften wir Sonder- und Gemeinschaftseinrichtungen zu günstigen Konditionen und bemühen uns tatkräftig, insbesondere unseren älteren Mietern ein hohes Maß an sozialer Sicherheit durch Beratung, Betreuung und Hilfestellung im täglichen Leben zu vermitteln.

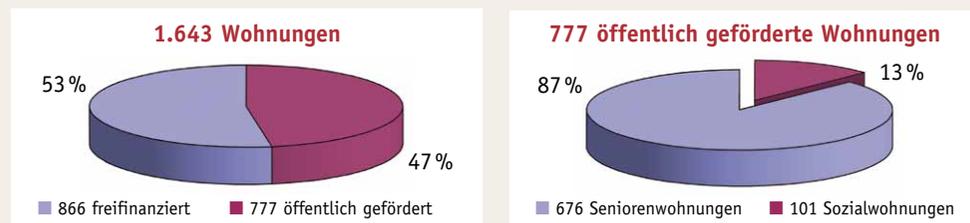
Wir wissen, dass Wohnen ein hohes Gut ist, das dem menschlichen Leben Raum geben soll für Rückzug und Entfaltung. Deshalb entwickeln wir unsere Immobilien nachhaltig, mit Achtung vor der Schöpfung und der Vielfalt des menschlichen Lebens in seinen unterschiedlichen Ausprägungen.

Über die Erfüllung unserer Aufgaben und unseren Beitrag zur gemeinsamen Arbeit in der lebendigen Evangelischen Kirche im Rheinland berichten wir alljährlich in diesem Sozialbericht.

Soziale Wohnungsverwaltung

Wohnungsbestand

Zum 31.12.2011 stellt sich das Verhältnis von öffentlich geförderten zu freifinanzierten Wohnungen wie folgt dar:



In 2011 wurden 2 Sozialwohnungen neu gebaut. Im Vorjahr war der Bestand an Sozialwohnungen durch den Auslauf von Bindungen drastisch um 291 Wohneinheiten zurückgegangen.

Mietenpolitik

Die ASG verfolgt eine ausgewogene Mietenpolitik. Am 31.12.2010 betrug die durchschnittliche Wohnungsmiete im eigenen Bestand 5,89 €/m².

Die Höchstmieten im freifinanzierten Bereich orientierten sich überwiegend an den Durchschnittswerten der jeweiligen Baualtersklasse im Kölner Mietspiegel.

Die Seniorenwohnungen der ASG sind auf Grund ihrer Förderung größtenteils mit langfristigen öffentlichen Bindungen belegt; sie haben zumeist sehr günstige Mieten.

Durch den Rückgang im Sozialwohnungsbestand hat der Preisdruck im Segment des preiswerten Wohnraums in den Ballungsgebieten generell stark zugenommen. Aus diesem Grund stellt die ASG an drei Standorten in Köln in ehemals öffentlich geförderten Objekten auch nach dem Auslauf der Mietpreisbindung langfristig Wohnraum zu moderaten Konditionen bereit. Abgedeckt wird dabei das gesamte Spektrum an Wohnungsgrößen von der besonders stark nachgefragten Einraum- und Singlewohnung bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung für die große Familie.

Bestandsentwicklung

Die ASG plant in den kommenden Jahren wieder den Neubau von Sozialwohnungen.

Dort, wo dies möglich ist, nutzen wir den Auslauf von Bindungen, um Wohnungsbestände umfassend zu modernisieren, damit die Wohnungen für die Anforderungen der Zukunft gerüstet sind. Die tatsächlichen Kosten der Modernisierung werden dabei nur zu einem Teil an die Mieter weitergegeben.

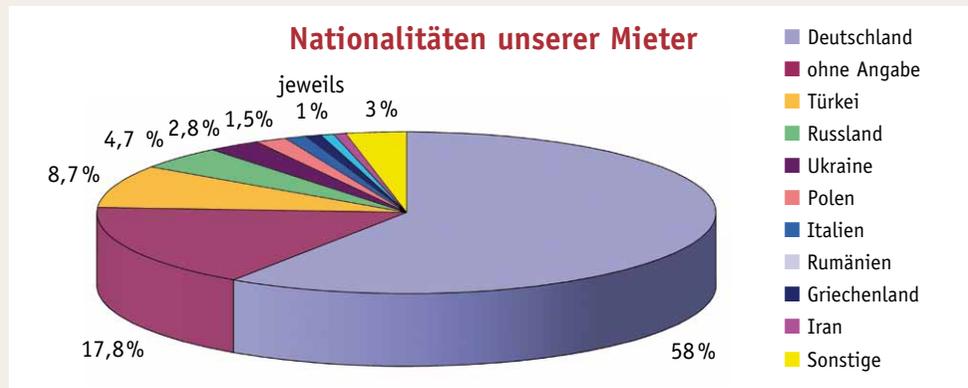
Bei der Bestandserneuerung legen wir neben der Verbesserung der Wohnqualität – z.B. durch Veränderung der Grundrisse oder den Anbau moderner, großzügiger Balkone – besonderen Wert auf die energetische Optimierung. Die Mieter sparen auf diese Weise langfristig einen Teil der höheren Mietbelastung durch verminderte Aufwendungen im Bereich der Heiz- und Betriebskosten wieder ein. Die vorhandenen sanitären Einrichtungen werden mit Blick auf den demografischen Wandel im Rahmen des Möglichen barrierefrei ausgelegt. Im Vorfeld von Modernisierungsmaßnahmen erfragen wir zudem die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter, die auf diese Weise zur Neugestaltung ihres unmittelbaren Lebensumfeldes beitragen können.

Für 2012 ist im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme im Seniorenwohnungsbestand eine noch wesentlich aktivere Rolle der Mieter bei der Wohnumfeldgestaltung und Quartiersentwicklung vorgesehen. Das Projekt soll professionell von Sozialarbeitern begleitet werden.

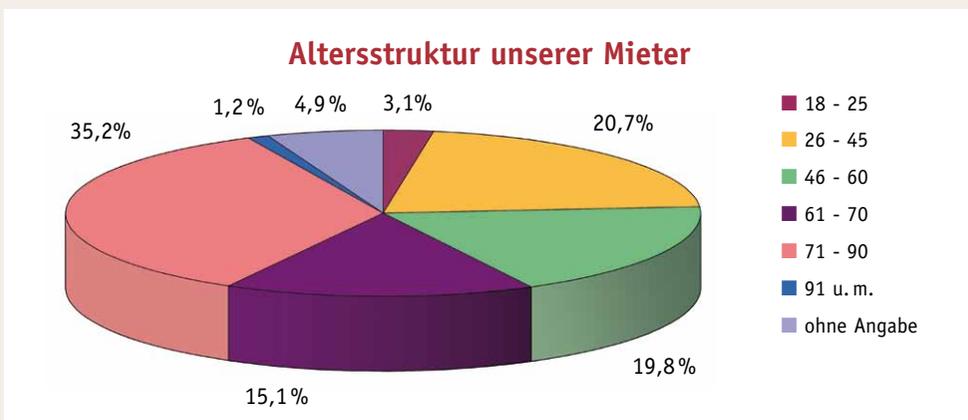
Mieterstruktur

Neben dem friedlichen Miteinander der Nationalitäten ist uns in unseren Wohnungsbeständen die ausgewogene Balance von Menschen mit und ohne eigenes Erwerbseinkommen, Familien, Kinderreichen, Alleinerziehenden, Alleinstehenden und Rentnern wichtig, damit sich gute Nachbarschaften und gegenseitiges Verstehen entwickeln, soziale Bindungen wachsen und nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung gedeihen können.

Bei uns wohnen Angehörige vieler Nationalitäten. Vorbehalte und Berührungsängste konnten wir bis auf gelegentliche Ausnahmen nicht feststellen.



Eine Besonderheit, die durch den hohen Bestand an Seniorenwohnungen zu erklären ist, besteht in der Altersstruktur unserer Mieter. Über die Hälfte unserer Vertragspartner sind älter als 60 Jahre. Neben den Mietern unserer Seniorenwohnungen gehören hierzu auch viele Mieter, die der ASG über die Jahre treu geblieben sind und teilweise seit vier oder fünf Jahrzehnten bei uns wohnen.



Die ASG ist sich der besonderen Verantwortung für diese Personengruppe bewusst und trägt ihren Bedürfnissen in vielfältiger Weise Rechnung.

So engagiert sich die Gesellschaft, wenn es darum geht, dass eine Wohnung an die Bedürfnisse des Alters angepasst wird, und unterstützt in Zusammenarbeit mit öffentlichen Stellen den seniorenrechten Umbau finanziell. In anderen Fällen geben unsere Mitarbeiter Hilfestellung beim Umzug in eine seniorenrechte Wohnung durch Wohnungstausch im eigenen Bestand. Wird ein Objekt modernisiert oder umgebaut, organisieren wir im Einzelfall den eventuell erforderlichen Umzug oder vermitteln bedarfsweise eine Kurzzeitpflege.

Unabhängig von solchen unmittelbar wohnraumbezogenen Hilfestellungen leistet die Gesellschaft vielfältige Unterstützung im sozialen Umfeld.

Der in 2011 neu gegründeten Demenz-Wohngemeinschaft in Lindlar „Gemeinsam statt Einsam“ wurde durch verstärkte Werbungsaktivitäten und die Übernahme von anfänglichen Betreuungskosten tatkräftig geholfen. 2011 hat die ASG erstmals eine 2-tägige Seminarveranstaltung für die in unseren Wohnanlagen aktiven Mieterinnen und Mieter durchgeführt, die auf ein sehr positives Echo gestoßen ist. Die in 2010 angeschaffte Teppichcurlinganlage wird in unseren Seniorenwohnanlagen, aber auch bei anderen Events und in der Außendarstellung regelmäßig eingesetzt. Nach wie vor erfreut sich auch das Angebot „Fit für 100“ – ein Trainingsprogramm speziell für ältere Menschen – großer Beliebtheit.

Alle unsere Mieter können in unverschuldeten Notlagen davon ausgehen, dass sie bei der ASG jederzeit einen verantwortungsbewussten Ansprechpartner finden werden.

Schuldnerberatung

Für den Fall, dass Mieter einmal in Zahlungsschwierigkeiten kommen, bieten wir in Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk Köln eine kostenlose Schuldnerberatung an. Bei erfolgreicher Beratung kann die finanzielle Situation geklärt und der Wohnraum z.B. durch den Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung oder andere unterstützende Maßnahmen langfristig erhalten werden.

Seniorenberatung

Bereits vor Jahren hatte sich die ASG in einer Projektgruppe intensiv mit dem Thema „Wohnen im Alter“ befasst. Die Erfahrungen aus dieser Projektarbeit sind in unsere tägliche Arbeit eingeflossen.

Speziell für die älteren Mieter haben wir einen besonderen Service im Angebot:

Zwei Seniorenberaterinnen bieten Hilfestellung bei Behördengängen und der Beantragung von sozialen Leistungen. Sie organisieren – wenn nötig – Hilfe zur Selbsthilfe, individuelle Betreuung und medizinische Unterstützung. Zur Förderung der sozialen Integration in den Seniorenhäusern entwickeln sie Veranstaltungen und Events, die das friedliche Zusammenleben unterstützen. Hierzu gehören gemeinsame Veranstaltungen wie Tanztees, Spielenachmittage, regelmäßiges gemeinsames Kochen oder gemeinsame Gottesdienste, die unsere Mieter in dem Gefühl bestärken, dass sie bei der ASG zuhause

sind und geborgen und in Ruhe leben dürfen. Nicht zuletzt kommunizieren die Seniorenberaterinnen direkt und unbürokratisch mit der Wohnungsverwaltung der ASG, wenn sie wohnraum- oder wohnumfeldbezogenen Verbesserungsbedarf feststellen. Ihre Autonomie – die Voraussetzung guter Sozialarbeit – bleibt dabei selbstverständlich gewahrt.

Besonders gelungene Beispiele dafür, wie die Arbeit unserer Seniorenberaterinnen aus den Wohnungsbeständen in die Quartiere hineinwirkt, sind der gemeinsame „Mittagstisch“ und das „Veedel-Frühstück“ in Köln-Höhenhaus, die jeweils monatlich in Zusammenarbeit mit dem Seniorennetzwerk Höhenhaus im Gemeinschaftsraum unseres Objektes „Dreisamweg“ ausgerichtet werden. Das Projekt wurde 2010 von der „Bayer Cares Foundation“ mit einer Spende von 5.000 € gefördert. Die ASG hat diesen Betrag aufgestockt und 2011 rd. 25.000 € zusätzlich aus eigenen Mitteln in die Neugestaltung des Gemeinschaftsraums investiert.

Hausnotruf – SOPHIA

Möglichst lange in der vertrauten Umgebung zu verbleiben ist der vordringlichste Wunsch alter Menschen. Aus diesem Grund bietet die ASG in Kooperation mit der SOPHIA living network GmbH, Bamberg, ihren Mietern einen aufreispflichtigen, erweiterten Hausnotruf an. SOPHIA unterscheidet sich von anderen Notrufanbietern durch zusätzliche Leistungen wie regelmäßige Kontaktrufe durch engagierte, freiwillige Helfer, die bei den älteren Menschen auf eine ausgesprochen positive Resonanz treffen. Zudem hat sich die Vernetzung des Hausnotrufangebots mit der Seniorenberatung der ASG als wichtiges Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal erwiesen.

Brandschutz und -prävention

Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen unterstützt die ASG die Aktion „Kinderfinder“. Der „Kinderfinder“ ist ein lustiger, runder Aufkleber, der an der Kinderzimmertür angebracht wird und im Dunkeln reflektiert, wenn er angeleuchtet wird. In Gefahrensituationen wie Feuer reagieren Kinder anders als Erwachsene und verstecken sich an einem vertrauten Ort. Ohne Hinweis wäre die Suche oft schwierig. Als zusätzliche Vorsorgemaßnahme hat die ASG alle ihre Wohnungsbestände mit Rauchmeldern ausgestattet, damit die Sicherheit der Mieter im Notfall gewährleistet ist. Das Ergebnis: In mindestens einem Fall wurde hierdurch tatsächlich Leben gerettet.

Unsere Mitarbeiter

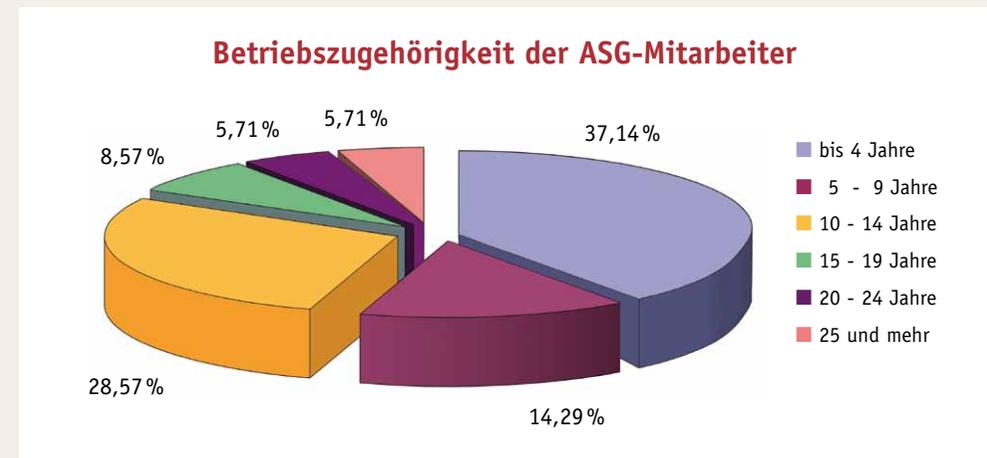
Der Auftrag der ASG lässt sich nur realisieren, wenn das von unseren Gesellschaftern gewollte soziale Engagement auf der Grundlage einer soliden finanziellen Grundausstattung und im Rahmen vernünftiger wirtschaftlicher Ziele verfolgt werden kann. Dazu bedarf es unserer fachkundigen und motivierten Mitarbeiter.

Die ASG kann sich auf einen Stamm langjährig tätiger Betriebsangehöriger stützen, der in den vergangenen Jahren kontinuierlich durch junge Mitarbeiter verstärkt wurde.

33 hauptamtliche Mitarbeiter (darunter 2 Auszubildende) erledigen die vielfältigen Dienstleistungsaufgaben des Unternehmens mit viel Freude an ihrer Arbeit und einfühlsamem Verständnis für die Menschen, die sie betreuen.

Ansporn in der täglichen Arbeit ist uns allen das Selbstverständnis als evangelisches Wohnungsunternehmen, was Geschäftsführung wie Mitarbeiter der ASG zu gemeinsamem Erfolg in sozialer Verantwortung motiviert.

Zur Sicherstellung der fachlichen Qualifikation unserer Mitarbeiter haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 20 T€ für die berufliche Fort- und Weiterbildung aufgewendet. Neben den rein fachbezogenen Ausbildungsinhalten nimmt im Rahmen der Fortbildung die Stärkung der sozialen Kompetenz einen wichtigen Stellenwert ein. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnt zudem die Ausbildung von qualifiziertem Nachwuchs immer stärker an Bedeutung. Die ASG versteht sich seit jeher als Ausbildungsbetrieb, der jungen Menschen die Möglichkeit zum Erlernen eines Berufs gibt. Neben der Berufsausbildung unterstützen wir aktiv die berufs begleitende Höherqualifizierung. Bei der Konzerntochter Grube & Räther GmbH wurde in Zusammenarbeit mit den „Werkstätten Köln“ ein Außenarbeitsplatz für einen geistig behinderten Mitarbeiter eingerichtet. Alle Verantwortungsträger der ASG sind davon überzeugt, dass das Unternehmen durch die Initiative und Leistungsbereitschaft jedes Einzelnen gewinnt, und legen deshalb großen Wert auf ein positives Betriebsklima.



Entwicklungshilfe

Sicher zu wohnen erscheint vielen von uns als so selbstverständlich, dass die Anerkennung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., der Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Die DESWOS steht seit über 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen ein und führt Projekte in Afrika, Asien und Lateinamerika durch. Neben dem Engagement im Rahmen der DESWOS unterstützen wir zusätzlich drei Patenkinder in Entwicklungsländern.

Sozialbilanz

Um die Unternehmensleistung nach der Herkunft der Erträge und deren Verwendung zu gliedern, erstellen wir jährlich eine Sozialbilanz. Für 2011 ergibt sich folgendes Bild:

	Geschäftsjahr 2011 T€		Geschäftsjahr 2010 T€	
Entstehung der Erträge				
durch Vermietung	9.352	66,59%	9.206	69,07%
übrige Erträge	4.692	33,41%	4.123	30,93%
	14.044	100,00%	13.329	100,00%
Verwendung der Erträge für die Mieter				
Betriebskosten	2.307	16,43%	2.321	17,41%
Instandhaltungskosten	2.831	20,16%	2.065	15,49%
	5.138	36,59%	4.386	32,91%
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.499	10,67%	1.432	10,74%
für Mitarbeiter				
Löhne, Gehälter, Sozialabgaben und Altersversorgung	2.095	14,92%	1.906	14,30%
für die öffentliche Hand				
Steuern	365	2,60%	366	2,75%
für das Unternehmen				
Abschreibung	1.766	12,57%	1.628	12,21%
übrige Aufwendungen	2.738	19,50%	1.607	12,06%
Eigenkapital	183	1,30%	1.744	13,08%
	4.667	33,37%	4.979	37,35%
für Gesellschafter				
Dividende	260	1,85%	260	1,95%
	14.044	100,00%	13.329	100,00%

Die ASG ist das einzige Wohnungsunternehmen in Deutschland, das zu 100% seiner Gesellschaftsanteile der Evangelischen Kirche - also dem Ev. Kirchenverband Köln und Region sowie den Kölner Kirchenkreisen - gehört. Wir werden auch im neuen Jahr unser soziales Engagement im Sinne unserer Gesellschafter fortführen und weiterentwickeln.

Köln, den 2. Mai 2012



Guido Stephan, Geschäftsführer



Wolfgang Stenzel, Geschäftsführer