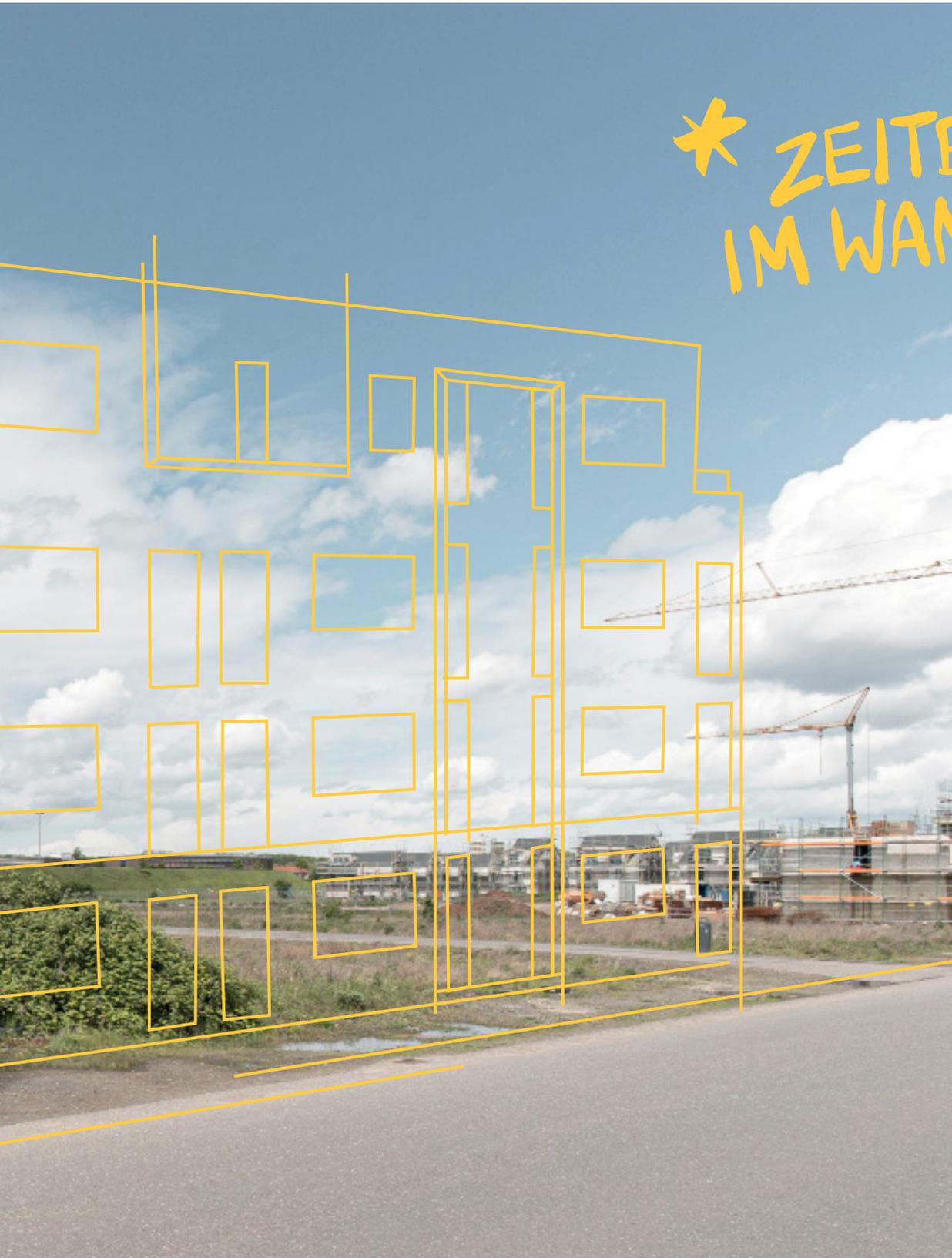


✨ ZEITEN
IM WANDEL





Grundstück Sürther Feld, Köln



INHALT

Vorwort 7

Die neue Strategie

Menschen, Positionen & Strukturen 11

Digitalisierung 2020 15

Gemeinsam stark 17

Alles klimagerecht?

Das Sürther Feld 21

Die Kissinger Straße 27

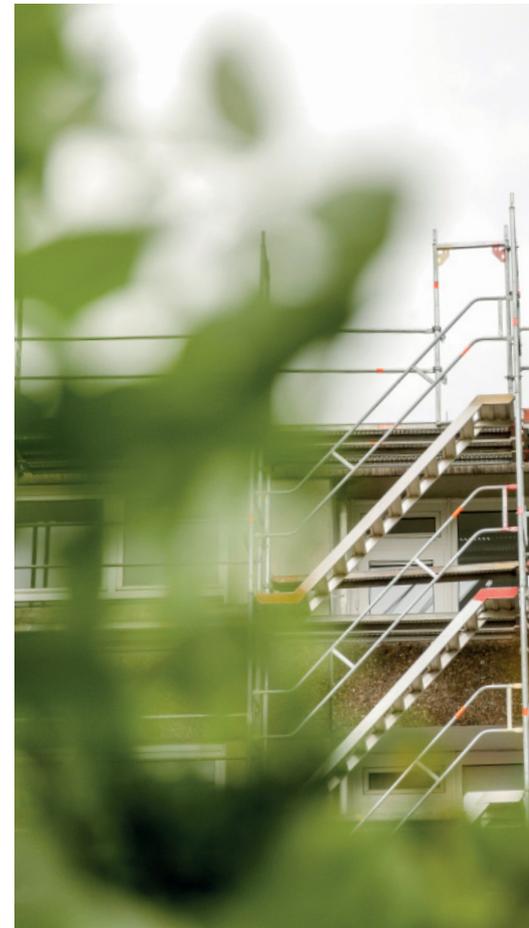
Klima & Bestand: ein Gespräch 37

Herausforderungen 43

Menschen im Mittelpunkt

Interna 47

Saal B 49





In Zukunft: Gemeinsam stark

Die neue Aachener im Porträt	55
Ausblick	57

Unsere Zahlen

Aachener Siedlungs- und Wohnungs- gesellschaft mbH	59
Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG – Siedlungsgesellschaft	93
"Am Bilderstöckchen" GmbH	113
Impressum	131



Die Aachener NEU DEFINIERT





Das Jahr 2020 wird sicherlich vielen als das Jahr der Corona-Pandemie in Erinnerung bleiben. Wir haben in dieser Zeit vor allem festgestellt, dass in jeder Krise auch viel Kraft für Neues steckt und sie den Zusammenhalt stärkt.

Als wir uns im Vorwort des Geschäftsberichts 2019 auf neue und zukünftige Herausforderungen gefreut haben, ahnten wir noch nicht, dass neben allem, was die Einführung einer neuen Strategie an Aufgaben mit sich bringt, eine globale Pandemie die Welt verändern würde. Umso erfreuter waren wir am Ende des Jahres über die Bestätigung, dass wir nicht nur trotz Corona mit unseren strategischen Veränderungen weitergekommen sind, sondern dass die neue Strategie „Gemeinsam stark“ die Aachener durch alle Unwägbarkeiten dieses bewegten Jahres geleitet und getragen hat.

Wir befinden uns in einem nachhaltigen und tiefgreifenden Transformationsprozess, an dessen Ende eine Aachener steht, die bereit für die Immobilienaufgaben der Zukunft ist. Wir haben mit „Wodis Sigma“, einer innovativen ERP-Software, den Grundstein für unsere Digitalisierung gelegt. Wir haben neue, strategisch wichtige Planstellen geschaffen und Wege gefunden, wie wir noch besser zusammenarbeiten können. Auch bei uns hat Corona die Etablierung einer digitalen Infrastruktur stark beschleunigt und wir freuen uns, dass eine neue Kommunikationskultur, neue Synergien und digitaleres Denken entstanden sind.

All das hilft uns sehr dabei, die strategische Verzahnung der Fachbereiche Wohnungswirtschaft und Neubau effizient voranzutreiben, während zum Beispiel gewonnene Ausschreibungen wie das Projekt „Sürther Feld“ uns darin bestärken, die richtigen Entscheidungen getroffen zu haben. Entscheidungen kommen aber nicht nur von innen, sondern auch von außen. Das Pariser Klimaabkommen und die Klimaziele der Bundesregierung stellen die Immobilienbranche vor vielfache Herausforderungen, denen wir selbstverständlich mit all unserer Expertise entgegenreten.

Gleichzeitig erwarten wir von den politischen Entscheiderinnen und Entscheidern mehr Unterstützung und verlässliche Rahmenbedingungen, damit wir diese Ziele erreichen können. Die Aachener verpflichtet sich in ihrer Strategie zu bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutz. Beide Ziele sind nicht verhandelbar und müssen in Einklang gebracht werden. Dafür müssen wir Neues ausprobieren und über den Tellerrand hinausblicken. Deshalb sind wir auch dort aktiv, wo genau diese Herausforderungen diskutiert und Lösungen erarbeitet werden: beispielsweise in der Initiative Wohnen 2050 oder im Klimarat der Stadt Köln.

Neben all den genannten Themen möchten wir einen Faktor besonders hervorheben, ohne den bei der Aachener nichts so laufen würde, wie es läuft: **die unterschiedlichen Menschen, die bei der Aachener arbeiten und gemeinsam mit uns engagiert und über alle Hindernisse hinweg neue Wege beschreiten. Wir freuen uns darauf, mit ihnen zusammen eine Aachener zu gestalten, die mit alten Werten eine neue Zukunft baut.**

Rouven Meister
Geschäftsführung

Marion Sett
Geschäftsführung



Die neue Strategie



NEUE
DYNAMIK

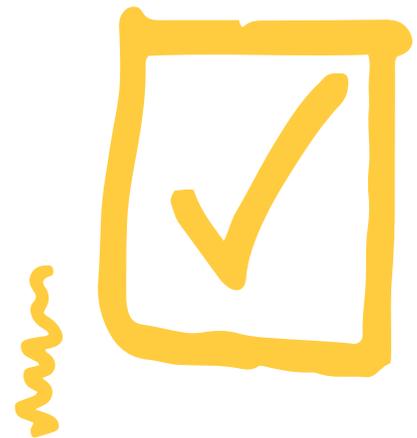
**Gemeinsam stark,
bereit für morgen.**

Zeit für Veränderung.

Wenn der Wind des Wandels weht, bauen die einen Schutzmauern, die anderen bauen Windmühlen, sagt ein chinesisches Sprichwort. Bei der Aachener werden gemeinsam Windmühlen und eine Organisation, die bereit für die Herausforderungen von morgen ist, gebaut. Notizen aus einem Gespräch mit Personalleiterin Franziska Halber.

Das Wort „Immobilien“ steht für unbewegliche Güter. Aus dem gleichen Wortstamm stammt ebenfalls der Begriff „Unbeweglichkeit“, der als Synonym für eine Immobilienbranche stehen kann, der seit Jahrzehnten das Vorurteil der „undynamischen Strukturen und Prozesse“ entgegengebracht wird. Die gesamte Branche der Wohnungswirtschaft kämpft bereits seit vielen Jahren dagegen an. Die Aachener bildet hier keine Ausnahme.

Die Immobilienbranche befindet sich nach wie vor im Wandel. „Früher war man ‚klassischer Verwalter‘, heute ist man ‚dynamischer Gestalter‘“, beschreibt Franziska Halber die Veränderungen. Schon lange werden nicht einfach nur Gebäude, sondern vielfältige Quartiere entwickelt. Mobilität wird neu gedacht, Klimaschutz rückt immer mehr in den Fokus und die Digitalisierung beschleunigt sich zunehmend in allen Bereichen. Dadurch entstehen immer wieder neue Schnittstellen und Aufgaben innerhalb der Organisation.



Die Aachener hat den veränderten Anforderungen eine Strategie entgegengesetzt, die mit alten Werten und neuen Möglichkeiten eine zukunfts-sichere Basis bildet: gemeinsam stark. Diese Strategie stellt den Menschen in den Mittelpunkt, egal ob er Mitarbeitender oder Mietender ist, und fördert zudem die weitere Entwicklung eines traditionellen und agilen Unternehmens. Dieser strategisch-dynamische Prozess entwickelt sich bei der Aachener bereits seit einiger Zeit. Die positiven Veränderungen und Erfolge zeigen, dass das Unternehmen auf dem richtigen Weg ist. Pläne und Prozesse müssen dabei regelmäßig überprüft und den sich stetig verändernden Bedingungen konsequent angepasst werden.

Beständig ist allein der Wandel

Neue Bedarfe, veränderte Prioritäten, demografische Verschiebungen – all das hat Auswirkungen auf die Unternehmensstruktur und -kultur. Um diesen Herausforderungen entgegenzuwirken, fördert die Aachener den internen Zusammenhalt und Austausch der verschiedenen Abteilungen und Bereiche. „Wir sind dabei, die interne Vernetzung der Kommunikation und unsere von Werten geprägte Unternehmenskultur noch weiter auszubauen. Dabei integrieren wir alle Abteilungen/Bereiche und laden alle Kolleginnen und Kollegen zur Mitgestaltung ein.“

Ganz nach dem Motto „Wissen vermehrt sich, wenn man es teilt“ ergeben sich daraus weitere Potenziale für das Unternehmen. **Man vernetzt sich noch stärker, lernt voneinander und arbeitet gemeinsam an erfolgreichen Projekten.** Ein positives Beispiel dafür ist das unternehmensweite Projekt „Bridge“. Entstanden ist dies bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr 2019 mit der Einführung des neuen ERP-Systems „Wodis Sigma“. Das interdisziplinäre Projektteam setzt sich aus Mitarbeitenden unterschiedlichster Abteilungen und Standorte zusammen. Die dort bearbeiteten Themen sind dabei nicht nur für einen bestimmten Personenkreis gedacht, sondern werden in den jeweiligen Bereichen aktiv kommuniziert. Das Projektteam arbeitet sehr transparent und agiert über alle Abteilungen hinweg. Diese Struktur ermöglicht eine kontinuierliche und ganzheitliche Betrachtung des gesamten Unternehmens. „Nur mit Projektmanagement gelingt es uns, das Wissen der Mitarbeitenden und der Organisation schnell neu zu kombinieren und optimal zu nutzen, um Neues entstehen lassen zu können. Das Projekt ‚Bridge‘ ist hier eindeutig ein positiver Vorreiter für weitere interne Projekte.“

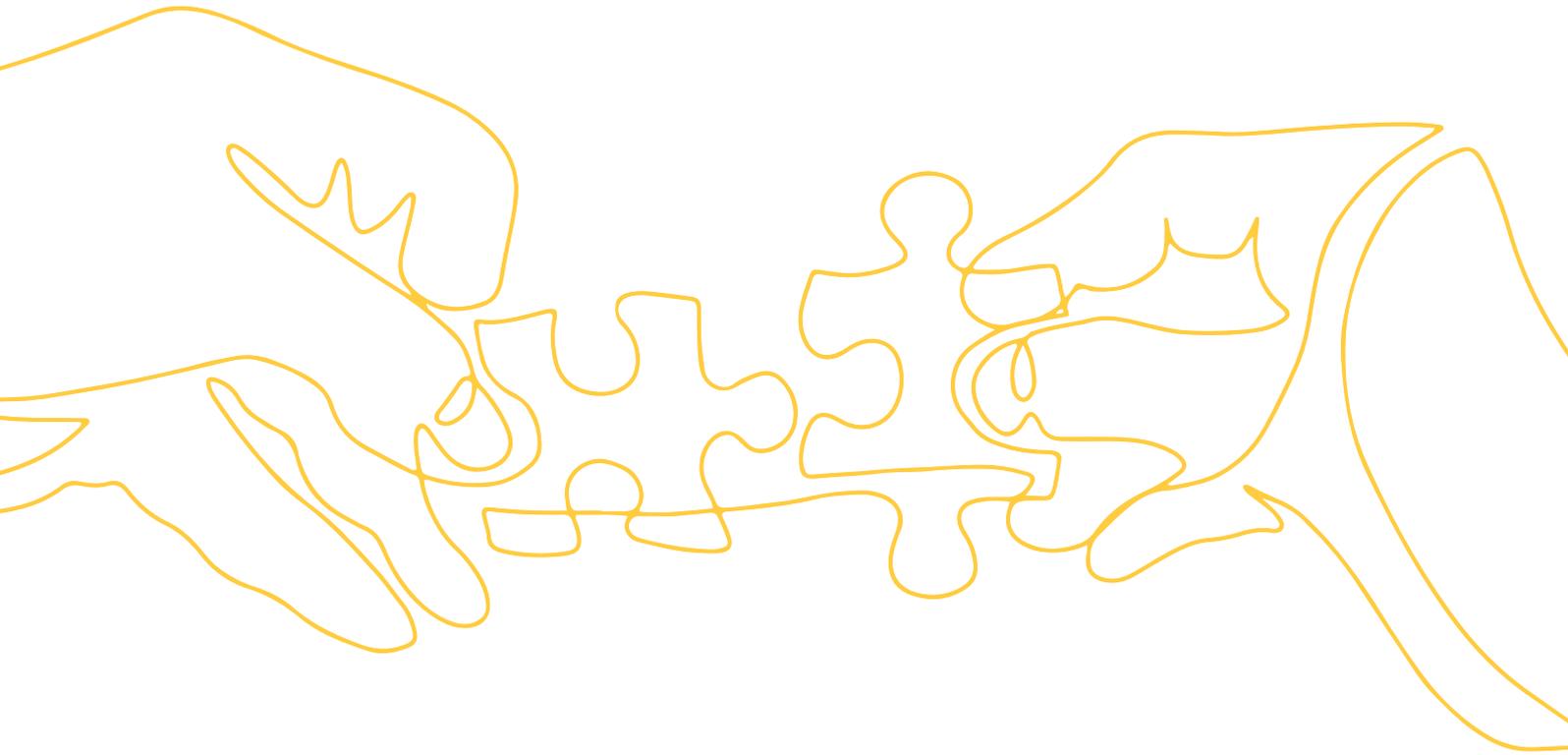
Die Aachener steht dabei auf einem festen Fundament mit einer durchdachten Strategie. „Wir haben den Prozess begonnen und sehen, dass er funktioniert. Jetzt müssen wir die notwendigen Aufgaben angehen, um die Aachener bereit für morgen zu machen. Hier wollen wir nicht nur für eine noch bessere Personalentwicklung und Unternehmenskommunikation, sondern auch für eine stetige Weiterentwicklung des Wissenstransfers sorgen.“ Der Ausbruch der Pandemie zwang die Aachener zu schnellem Handeln, das teilweise täglich überdacht werden musste. Das Ergebnis

war eine rasch verbesserte digitale Infrastruktur, die eine echte Meeting-Kultur geschaffen und die interne Kommunikationsbereitschaft erhöht hat. Gleichzeitig erleichtert die Digitalisierung den Wissenstransfer und schafft mit neuen Tools zusätzliche Möglichkeiten und Synergien. „Der erzwungene Blick über den Tellerrand war für viele ein Aha-Erlebnis.“

Eine weitere Herausforderung stellt für Franziska Halber die sich schnell verändernde Mitarbeiterdemografie dar: „In den nächsten Jahren werden mittelfristig circa 14% der Mitarbeitenden der Aachener in den geplanten Ruhestand eintreten. Dies bedeutet für uns, nicht nur neues Personal zu akquirieren, sondern auch dafür zu sorgen, dass das Unternehmenswissen und die Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte nicht verloren gehen. Dafür werden beispielsweise Stellen frühzeitig neu besetzt und Mitarbeitende gezielt aus- und weitergebildet. **Bei diesem Prozess haben wir festgestellt, dass es sich häufig lohnt, die Stellen intern zu besetzen. Dies hat den Vorteil, dass die Kolleginnen und Kollegen das Unternehmen und die Anforderungen bereits kennen und diese Erfahrung nutzen können.** Wir geben den Leuten die Chance, sich dynamisch individuell zu entwickeln, und befähigen sie zum Beispiel, beruflich aufzusteigen. Gemeinsam mit neuen externen Mitarbeitenden, aber auch mit Trainees und Auszubildenden entsteht so eine besondere Dynamik in der Belegschaft.“

**„DER ERZWUNGENE
BLICK ÜBER DEN TELLERRAND
WAR FÜR VIELE
EIN AHA-EFFEKT“**

Franziska Halber,
Bereichsleitung Personal



Das zeigt sich auch in den vielfältigen positiven Veränderungen im Alltagsgeschäft. Die Aachener fördert neues Denken und etabliert neue Prozesse. Nicht starr, sondern nach vorne gerichtet. Ohne im Transformationsprozess Wissen und Potenzial zu verlieren. Die Effekte sind positiv: Die Mitarbeitenden trauen sich mehr zu und tauschen sich noch mehr aus. Weiterbildungen sind kein notwendiges Übel, sondern helfen bei der persönlichen Entwicklung im und für das Unternehmen. Deshalb stehen sie allen Mitarbeitenden zur Verfügung und tragen so zu einer offenen Lernkultur bei.

„Wenn eine dynamische Belegschaft auf dynamische Prozesse und Strukturen trifft, dann kann etwas Neues entstehen, von dem Unternehmen und Mitarbeitende gleichermaßen profitieren.“ Deswegen heißt es für die Aachener, nicht stehen zu bleiben, sondern mit gemeinsamer Stärke die Zukunft anzugehen.

Digitalis

Die Immobilienbranche steht bei digitalen Themen noch ganz am Anfang der Entwicklung. Die Aachener bildet da keine Ausnahme. Aber sie hat bereits erfolgreich angefangen und wird genauso weitermachen.

Wodis Sigma

2020 wurde durch die Umstellung auf die modulare ERP-Software Wodis Sigma die Basis für digitales Arbeiten und eine digitale Aachener geschaffen. Wir digitalisieren nicht nur Dokumente, sondern zum Beispiel auch Prozesse, Planungen und unser Wissen. Die effektive Software bildet alle Kernprozesse ab und bietet vielfältige Möglichkeiten, weitere Funktionalität über Module und Schnittstellen anzubinden, und damit optimale Voraussetzungen für den zukünftigen Digitalisierungsprozess.

Digitale Problemlösung

Bedingt durch Corona, war die Umstellung auf Wodis Sigma eine Herausforderung, da zum Beispiel geplante Vor-Ort-Schulungen und persönlicher Support unmöglich wurden. Hinzu kam, dass viele Mitarbeitende im Homeoffice gearbeitet haben. In dieser besonderen Situation hat die Aachener erfolgreich und lösungsorientiert agiert und in kurzer Zeit eine funktionierende digitale Infrastruktur geschaffen – schneller und umfassender, als man am Anfang des Jahres geplant hatte.

Neue Horizonte

Die ungewohnte Arbeitssituation hat anfangs Unsicherheit geschaffen und sich dann in Aufbruchstimmung gewandelt. Mit viel Offenheit und Mut – ganz im Sinne der neuen Unternehmensstrategie – hat man sich auf die veränderte Arbeitskultur eingelassen. Das hat nicht nur viel Selbstvertrauen aufgebaut, sondern auch wertvolle Einsichten zu künftigen Arbeitsmodellen, interdisziplinärer Zusammenarbeit und neuem Lernen geliefert.

Digitalisierung 2020

Vernetztes Wissen

Mit der Wodis-Sigma-Einführung hat sich schnell auch eine neue Networking-Kultur entwickelt – abteilungsübergreifend und über alle Standorte hinweg. Auch weil in das Projekt Digitalisierung Mitarbeitende aus möglichst vielen Fachbereichen involviert wurden. Sie tragen ihre Erfahrungen ins Unternehmen und prägen eine Zusammenarbeit, bei der immer mehr geredet, schneller geholfen und nachhaltig voneinander gelernt werden soll. Nicht jeder für sich, sondern alle gemeinsam.

Effektive Prozesse

Digitalisierung hat viel mit Effektivität zu tun und ist ein dynamischer Prozess. Damit bestimmt sie in Teilen auch, wie die Aachener heute und zukünftig arbeitet. So haben sich zum Beispiel regelmäßige Feedbackrunden zu verschiedenen Unternehmensthemen etabliert, Wissen wird konsolidiert und zugänglich gemacht und was online machbar ist, wird auch online umgesetzt.

Dynamische Zukunft

Als nächsten wichtigen Schritt wird die Aachener eine langfristige Digitalisierungsstrategie entwickeln, die das Unternehmen auf zukünftige digitale Herausforderungen vorbereitet, ohne dass es dabei die nötige Dynamik und Agilität verliert. Unter anderem wird dafür die „Ideenwerkstatt Digitalisierung“ mit Mitarbeitenden aus allen Unternehmensbereichen und -leveln etabliert.

Die Aachener **IM**

Mit ihrer neuen Strategie „Gemeinsam stark“ hat die Aachener einen fruchtbaren Boden aufbereitet, auf dem das Unternehmen nachhaltig und langfristig mit den Aufgaben von morgen wachsen kann.

Als Anfang 2020 nach einem spannenden, interdisziplinären Prozess die Unternehmensstrategie verabschiedet wurde, ahnte noch niemand, welche vielfältigen Überraschungen das Jahr 2020 bereithalten würde. Was sich schnell gezeigt hat: Das Motto „Gemeinsam stark“ ist mehr als eine Idee, es ist unternehmensweit gelebtes Credo. So konnten zusammen verschiedene Herausforderungen gemeistert werden, während die Neuausrichtung im Arbeitsalltag umgesetzt und etabliert wurde.

Die Strategie der Aachener baut auf vorhandenen bewährten Werten auf und kombiniert sie mit neuen Impulsen: Sie fußt auf unserer Satzung von 1949, bezahlbaren Wohnraum zur Miete und zum Eigentum für breite Bevölkerungsgruppen zu schaffen. **Weitere Leitplanken in der Strategie setzt das Leitbild der Aachener. Dazu gehören Handeln im Sinne der katholischen Soziallehre und soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung in Einklang zu bringen. Unser Unternehmen ist und bleibt auch zukünftig den Menschen, katholischen Werten und der Erhaltung der Schöpfung verpflichtet.** Mit diesem Wissen im Hintergrund wurde eine Strategie entwickelt, die es der Aachener ermöglicht, Neues zu antizipieren und Bewährtes neu zu definieren.

AVF BRU

Das Beste kommt zusammen

Ein essentieller Motor der Neuausrichtung ist die Organisationsentwicklung. In den systematischen und langfristigen Prozess sollen so viele Beteiligte wie möglich involviert werden, um eine ganzheitliche Herangehensweise an die Transformation von Organisationsstruktur und Unternehmenskultur zu ermöglichen. Das schafft Identifikation mit der Leitidee „Gemeinsam stark“, steigert Effizienz und Erfolg und gleichzeitig die Attraktivität der Aachener als Arbeitgeberin für bestehende und neue Mitarbeitende. Bei allen Aktivitäten spielen außerdem die Möglichkeiten der Digitalisierung eine wichtige Rolle, wenn es um Prozesse, Kommunikation, Zusammenarbeit oder Personalentwicklung geht.

Ebenso essentiell war die Zusammenlegung und Verzahnung der Geschäftsbereiche Wohnungswirtschaft und Neubau. Durch die Bündelung entstehen neue Synergien und Dynamiken, mit denen die Aachener ihren strategischen Anspruch „Werte erhalten – Werte erschaffen“ flexibel erfüllt: Bestand kann besser nachhaltig und zukunftsfähig modernisiert werden und neue Bauprojekte lassen sich durch die Zusammenarbeit von Anfang an umfassender, vielfältiger und noch zielgerichteter realisieren. Ein weiterer Vorteil: Das neue

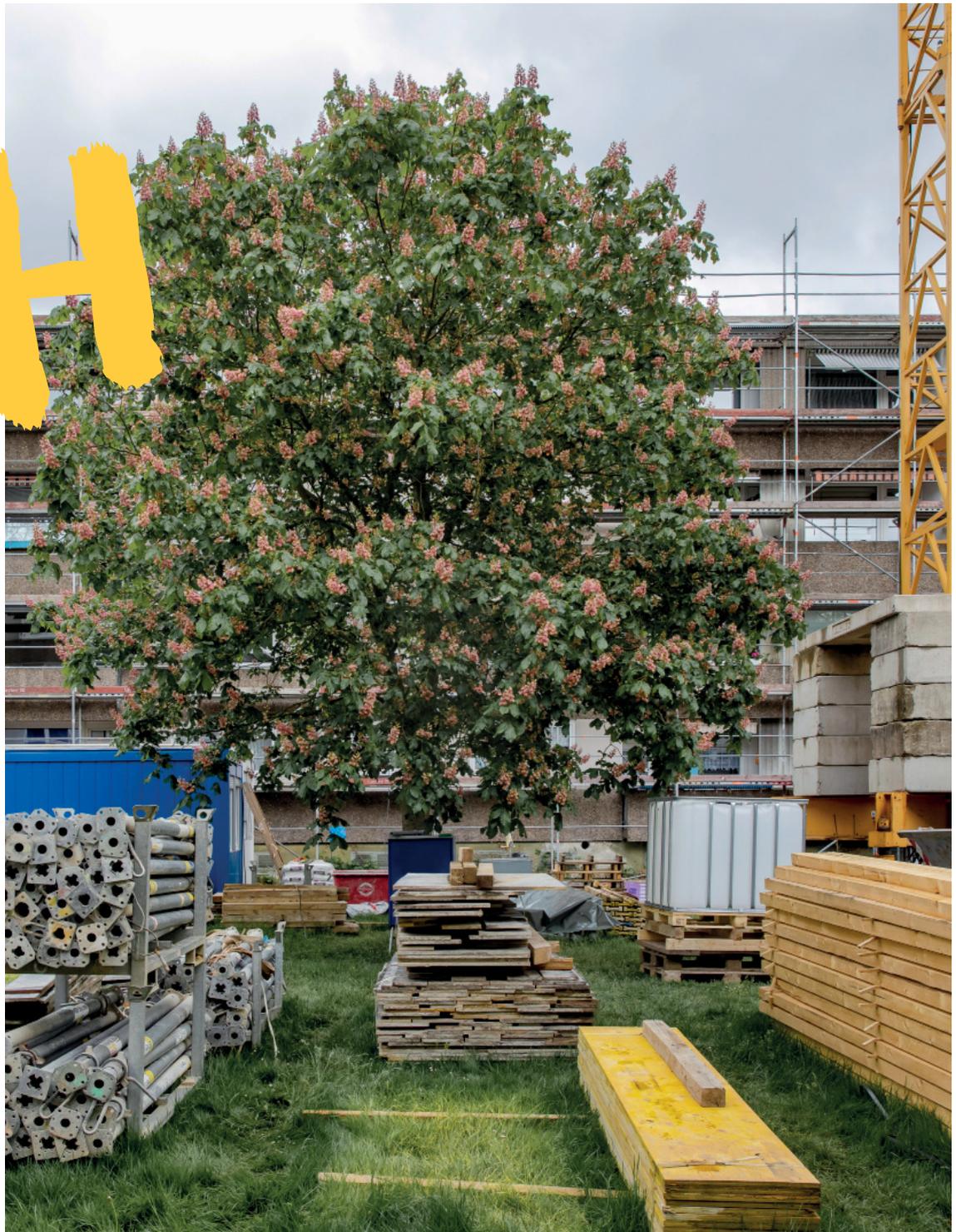
Schwarmwissen ist die perfekte Basis für die strategische Entwicklung neuer Geschäftsfelder wie Mobilität oder Energiegewinnung.

All das ermöglicht der Aachener, bei sich immer häufiger ändernden Rahmenbedingungen soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung in Balance zu bringen und aktiv an der Gestaltung einer geordneten und menschlichen Wohnumwelt mitzuwirken.

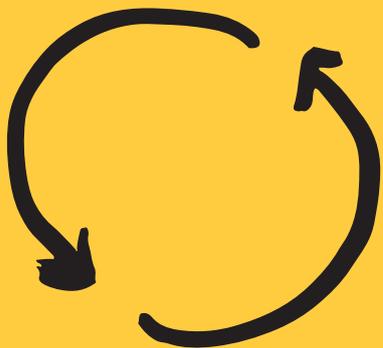
CH



Aufbruch auch in der Kissinger Straße in Düsseldorf: Ein alter Bestand aus den 60er Jahren wird fit für die Zukunft gemacht.





Alles 
klima-
gerecht?

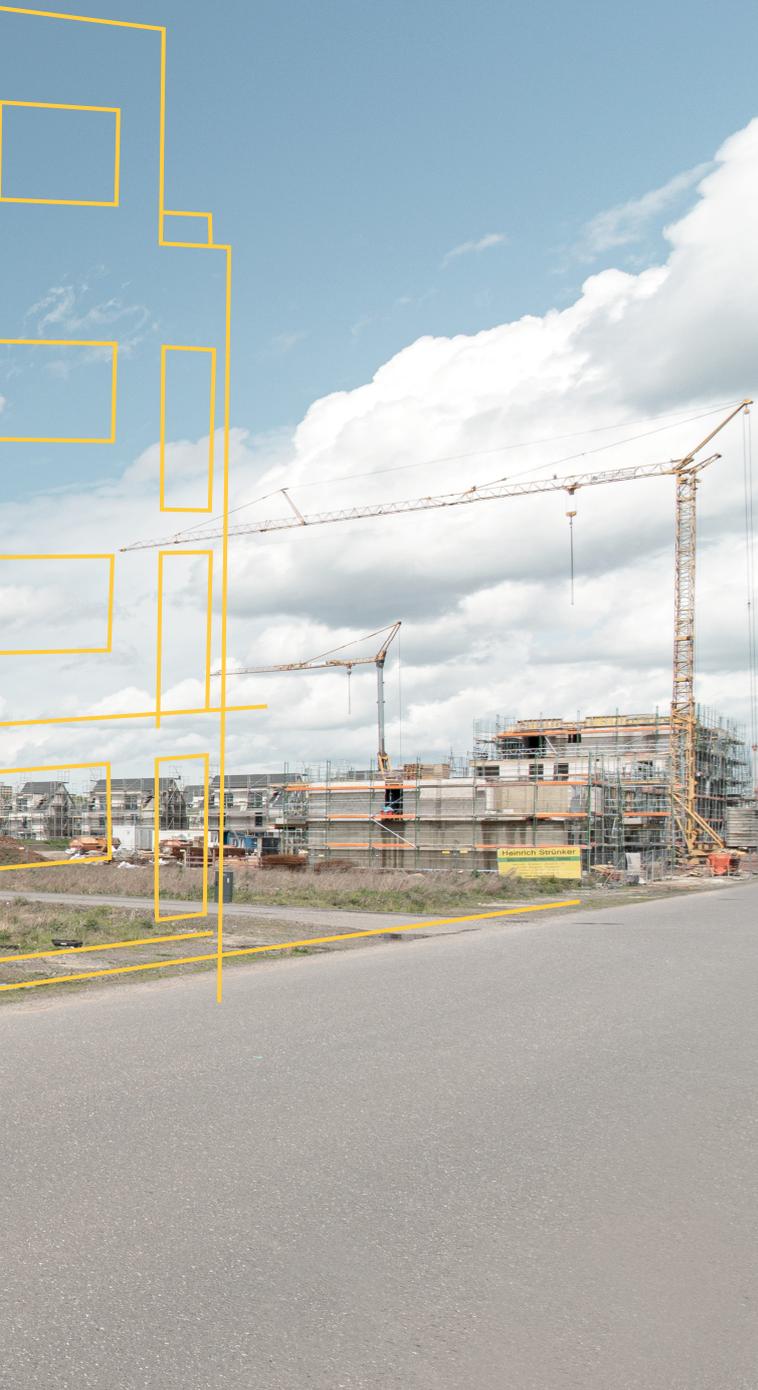


NEUE ~~Alte~~ Werte am Sürther Feld

Obwohl mitten im beliebten Kölner Süden gelegen, fand sich für das Sürther Feld aufgrund der Rahmenbedingungen lange Zeit kein Investor. Die Lösung der Stadt Köln: Erstmals wurde ein Grundstück nach Erbbaurecht vergeben. Eine Lösung, die der Aachener durch ihre Erfahrung im Erbbaurecht in Kombination mit den Unternehmenswerten sehr entgegenkam und zum Gewinn des Ausschreibungswettbewerbs führte.

Dass sich für Bauland in so exponierter Lage niemand interessiert, erscheint auf den ersten Blick rätselhaft. Nachdem das Baugrundstück auf dem „Sürther Feld“ im beliebten Stadtteil Köln-Rodenkirchen erst verkauft werden sollte, sich aber bei den hohen Grundstückspreisen kein Bauherr fand, der darauf geförderten Wohnungsbau errichten wollte, musste die Stadt umdenken. So kam es, dass die Stadt Köln erstmals nach langer Zeit ein Grundstück nach Erbbaurecht vergab.

Damit bleibt die Stadt nicht nur Eigentümerin der Grundstücke und kann so Bodenspekulationen entgegenwirken, sondern kann auch festlegen, unter welchen Rahmenbedingungen die Bebauung stattfindet.





Für Erbbaurecht in Köln bedeutet dies Pachtverträge mit einer Laufzeit von 99 Jahren bei einem Pachtzins von 1,75% sowie Gebäude mit 50% Sozialwohnungen. Des Weiteren wurden bei der Konzeptvergabe der Anteil preisgedämpfter Wohnungen mit maximalen Mietkosten von 9,00 € bis 10,00 € pro Quadratmeter, rollstuhlgerechte Wohnungen sowie integrative Wohnformen bewertet – und dass im Zweifel die Stadt als Grundstückseigentümerin durch den Gestaltungsbeirat Mitbestimmungsrecht bei der Bebauung hat.

Die genannten Rahmenbedingungen waren und sind für die Aachener mit ihrem katholischen Hintergrund kein Neuland. Deshalb war schnell klar, dass sie sich basierend auf ihrer Erfahrung und Expertise am Wettbewerb beteiligen wird. Und gleichzeitig wagte sie dabei etwas Neues: „Bei dieser Ausschreibung haben wir etwas anders gemacht und damit die neue Strategie ‚Gemeinsam stark‘ mit Leben gefüllt: Wohnungswirtschaft und Bauträger arbeiten bei diesem Projekt von Anfang an interdisziplinär zusammen“, erklärt Frank Schmeink, Abteilungsleiter Neubau.

Veränderung als Herausforderung

Diese neue Art der Zusammenarbeit ist eine direkte Antwort auf die Veränderungen, die im klassischen Bauträgergeschäft stattfinden: Alles ist komplexer und anspruchsvoller geworden. Heute kommen immer neue Anforderungen auf die Bauherren zu, denn der Wohnungsbau ist seit einigen Jahren – auch angetrieben von gesellschaftlichen Veränderungen – in einem Prozess, der sich konstant weiterentwickelt. Neben Nachhaltigkeit und Klimaschutz muss beispielsweise auch auf neue Wohnbedarfe, Barrierefreiheit, Quartiersumfeld, politische oder gesetzliche Vorgaben und andere Faktoren geachtet werden. Alles, ohne dabei die Wirtschaftlichkeit der Objekte zu vernachlässigen. Das bedeutet für viele Unternehmen in der Wohnungswirtschaft einen Wandel beim Denken und Handeln. Auch für die Aachener.

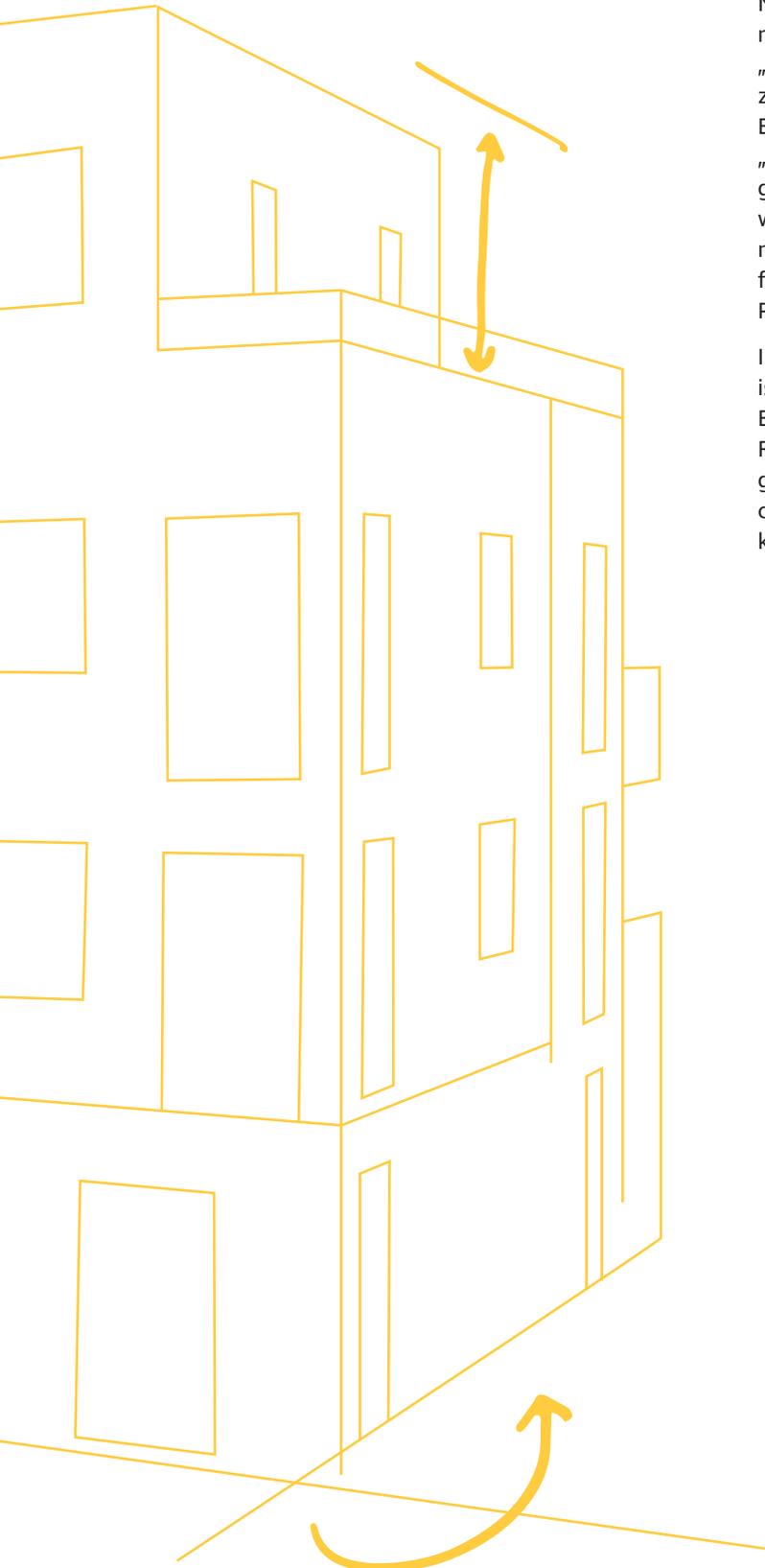
Das Projekt „Sürther Feld“ zeigt, wie erfolgreich die Aachener diesen Wandel bereits in vielen Teilen antizipiert. Das Konzept basiert auf einer Idee, die direkt aus der neuen Strategie und damit aus dem Wertekanon der Aachener kommt: Ein Stadtteil muss integrativ sein und für alle Wohnformen passenden, bezahlbaren Raum bieten. Was das Konzept der Aachener hervorstechen ließ, war, dass mit 50 % gefördertem und circa 25 % preisgedämpftem Wohnraum mit maximalen Mietkosten von 9,00 € bei Erstvermietung die Anforderungen der Ausschreibung absolut erreicht worden sind. Als zusätzliche Besonderheit integrierte die Aachener aber noch zwei Wohngruppen mit sechs bis sieben Zimmern in das Objekt.

Sandra Buchen

ES IST NEULAND,
WO MAN SICH
FINDEN MUSS,
ABER DAS
PASST SUPER



Sandra Buchen und Frank Schmeink



Ein wichtiger Grund für den Gewinn der Ausschreibung war, dass bei diesem Projekt die Abteilungen Neubau und Wohnungswirtschaft von Anfang an mit gemeinsamer Stärke zusammen geplant haben. „Es war spannend, von Anfang an dabei zu sein, zu begleiten und mitzuzentscheiden“, sagt Sandra Buchen, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft, „man hat durch die enge Zusammenarbeit gemerkt, dass immer mehr Prozesse verzahnt werden können. So konnten wir trotz der relativ neuen Situation das Konzept optimal zusammen fertigstellen und profitieren auch im weiteren Projektverlauf von den neuen Erkenntnissen.“

Ihr Kollege Frank Schmeink ergänzt: „Das Konzept ist mit Schwarmwissen, Mathematik und geteilter Erfahrung entstanden. Wir haben vorhandene Ressourcen genutzt und konnten so bauliche genau wie bedarfsbedingte Anforderungen optimal bedienen. Man hatte das Gefühl: Jetzt kommt zusammen, was zusammengehört.“

Ein Konzept, das nachhaltig überzeugt

Nach der erfolgreichen Ausschreibung entstehen auf dem Sürther Feld zwei attraktive Mehrfamilienhäuser in KfW-55-Niedrigenergiebauweise mit extensiv begrünten Flachdächern, die sich architektonisch und mit einem hell-warmen Farbkonzept harmonisch in ihr Umfeld einfügen. Es wird insgesamt 37 Wohnungen geben, die unterschiedlichste Wohnformen zulassen. Um Inklusion und demografischen Veränderungen Rechnung zu tragen, sind alle Wohnungen barrierefrei, davon 50% rollstuhlgerecht. Dazu gehören auch zwei größere Wohngruppen, die im Erdgeschoss angesiedelt sind. Die Inspiration dazu kam laut Frank Schmeink aus einem Projekt in der Kölner Stegerwaldsiedlung, aber auch durch häufige Aufenthalte in Berlin, wo individuelles Wohnen immer wieder neugestaltet wird. Überhaupt spielte und spielt Diversität bei Konzeption und Umsetzung eine wesentliche Rolle. So wurde schon bei der Bauplanung auf Flexibilität, Barrierefreiheit, entsprechende Energiestandards und nachhaltige Materialien geachtet. Gleichzeitig ging es aus Sicht der Wohnungswirtschaft um effiziente



EINFACH GEMEINSAM ZUM ZIEL KOMMEN

Frank Schmeink

Stand Mai 2021 sind die Grundrisse genehmigt und der Bauantrag gestellt. Außerdem werden Fördermittel für geförderten Wohnungsbau nach Energiestandard KfW-55 beantragt. Im Optimalfall wird in Q4 mit dem Bau begonnen.

Betreuung und Instandhaltung sowie den richtigen Wohnungsmix für unterschiedliche Ansprüche und vielfältige Wohnsituationen bei gleichzeitig optimaler Rentabilität. Durch die direkte und konstante Zusammenarbeit wird das Projekt Sürther Feld vielen Bedürfnissen gleichzeitig gerecht und zeigt, wie viel Potenzial entsteht, wenn Synergien richtig genutzt werden.

Die neue Art der Zusammenarbeit wird sicher als Blaupause für weitere Projekte dienen. Es hat allen Beteiligten Spaß gemacht, zu merken, dass man schneller, effektiver und vielleicht auch ein bisschen mutiger agieren kann, wenn man gemeinsam und aus verschiedenen Richtungen kommend auf ein Ziel hinarbeitet. „Für mich war es neu,

ein Gebäude direkt für den, aber eben auch mit dem Kunden – in diesem Falle Sandra Buchen – zu entwickeln“, sagt Frank Schmeink. „Wir haben schnell gemerkt, dass unsere gebündelten Kompetenzen, zusammen mit den Kompetenzen unserer Teams, ganz neue Möglichkeiten eröffnen.“ Ähnlich empfindet es auch Sandra Buchen: „Da war dieser Aha-Moment, dass wir direkt gefragt und ins Boot geholt werden. Wir haben Details abgestimmt und waren von Anfang an involviert. Und plötzlich haben sich ganz schnell verschiedene Teile zu einem Ganzen zusammengefügt.“

Für die Zukunft wünschen die beiden sich noch mehr Kollegen in der Planung und Umsetzung, um auch die nächsten Projekte gemeinsam stark umsetzen zu können – vom Neubau über Konzepte, die Kirchenutzung neu denken, bis hin zu Quartieren, die für alle lebenswert sind.

Klima? Prima!

Klimaschutz im Bestand



Gebäude in der Kissinger Straße vor der anstehenden Modernisierung.

In der Siedlung Kissinger Straße in Düsseldorf sorgen Menschen mit Herz, Hand und Verstand dafür, dass Bestandsimmobilien aus den 60ern energetisch bereit für die Zukunft werden und zusätzlich dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Ein Projekt, das die zwei größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft miteinander vereint: Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum. Was sich direkt auf den ersten Blick als ein sinnvolles Projekt erschließt, mobilisiert jedoch auch kritische Stakeholder und macht dadurch deutlich: Klimaschutz ist erklärungsbedürftig. Wir müssen dringend mehr miteinander reden!

In den späten 60ern und frühen 70ern wurde in Deutschland massiv gebaut, um der drohenden Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Damals spielten Energieeffizienz und Nachhaltigkeit noch keine große Rolle. Die Devise hieß: möglichst schnell möglichst viel bezahlbaren Wohnraum schaffen. Heute weiß man um die Folgen des Klimawandels. Es gibt gesellschaftliche



Ein Teil der Siedlung ist bereits in einer vorherigen Sanierungsphase modernisiert worden.

Erwartungen, politische Forderungen und vor allem gesetzliche Vorgaben, Wohnungsbestände energetisch zu modernisieren und klimaneutral zu werden. Gerade bei den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre ist das eine Herausforderung. Die Zielvorgaben und der Zeithorizont sind ambitioniert: Bis 2045 muss die CO₂-Neutralität im Gebäudesektor erreicht werden. Eines von vielen Teilzielen, um das Pariser Klimaschutzabkommen zu erfüllen. Die damit verbundenen Sanierungen sind für Unternehmen mit erheblichen Investitionskosten verbunden. Ein Teil davon darf nach gesetzlichen Vorgaben auf die Miete umgelegt werden. Und genau hier entsteht das Konfliktpotenzial. So auch beim Projekt „Kissinger Straße“: ein klassisches Projekt, wie noch viele weitere in ähnlicher Form folgen werden, bei denen die Aachener dafür sorgt, dass einerseits ihr Bestand bereit für die klimafreundliche Zukunft wird und andererseits bezahlbarer, modernisierter sowie attraktiver Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt wie Düsseldorf geschaffen wird.



Die transparenten Fakten

Die Siedlung Kissinger Straße wurde Mitte der 60er Jahre im Zuge des sozialen Wohnungsbaus errichtet. In neun Wohnriegeln gibt es 160 Wohneinheiten, deren öffentliche Mietpreisbindung bereits seit 2008 ausgelaufen ist. Hier investiert die Aachener insgesamt 23 Mio. €, von denen 12,8 Mio. € in die Sanierung fließen und 10,2 Mio. € in eine Dachaufstockung mit 29 zusätzlichen Wohneinheiten. Nach Abschluss der Maßnahme werden die Bestandswohnungen dem Standard KfW 85 entsprechen und die neugeschaffenen Wohnungen dem Standard KfW 55.

Derzeit liegt die Durchschnittsnettokaltmiete bei 5,78€/m². Nach der Modernisierung wird sie sich mit ca. 7,53€/m² auch zukünftig unter dem durchschnittlichen Düsseldorfer Mietspiegel, bezogen auf Stadtteil und Baualtersklasse, bewegen.

Während der Bauzeit reduziert die Aachener automatisch für die jeweils betroffenen Bauabschnitte die Miete freiwillig um 20%. Darüber hinaus gibt es für alle Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit des Härtefalleinwands, Unterstützung durch SachbearbeiterInnen bei Themen wie Wohngeld und vor allem das Versprechen, dass niemand aus finanziellen Gründen ausziehen muss und für jeden bei Bedarf eine individuelle Lösung gefunden wird.

Große Baumaßnahmen führen oft zu Fragen und Verunsicherungen bei den betroffenen BewohnerInnen. Die Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen steht auch noch ganz am Anfang in der

Bevölkerung. Aufgrund der Corona-Pandemie fand die Ankündigung dieses umfassenden, erklärungsbedürftigen Projektes zusätzlich nicht unter idealen Bedingungen statt: Auf eine große Mieterversammlung, bei der direkt erste Fragen hätten geklärt werden können, musste verzichtet werden. Auch das Baubüro konnte erst später als geplant eröffnet werden. Keine idealen Voraussetzungen.

Doch die Aachener hat schnell daraus gelernt: **Mit vereinten Kräften wurde zügig eine umfassende Kommunikationsbasis geschaffen. Die Frequenz und der Umfang von Informationsschreiben wurden erhöht, ein Baubüro mit fester, persönlicher Sprechstunde und einem direkten Ansprechpartner für die MieterInnen wurde eingerichtet.** Infopostkarten werden verteilt und es wird zu Informationsveranstaltungen an der frischen Luft eingeladen. Wer selbst nicht daran teilnehmen kann, wird später per Protokoll über alle wichtigen Punkte und Fragen schriftlich informiert.

Darüber hinaus gibt es noch eine Reihe weiterer Menschen aus verschiedenen Unternehmensbereichen, die Hand in Hand im Hintergrund zusammenarbeiten und sich um einen reibungslosen Ablauf, aber auch individuell um die Belange der MieterInnen kümmern und bei vielfältigen Problemen aktiv unterstützen.



Lara Forsbach und Peter Sarach begutachten die Baustelle.



Lara Forsbach und Peter Sarach

BEI DER AACHENER MUSS KEINER RAUS

Lara Forsbach,
Niederlassungsleitung
Düsseldorf

Der menschliche Faktor

Als Unternehmen mit katholischem Hintergrund sind für die Aachener ihre Werte und das Leitbild zentraler Bestandteil der täglichen Arbeit. Gleichzeitig ist sie ganz normalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Regeln unterworfen und muss unternehmerisch verantwortlich handeln. Nicht anonym, sondern, wie das Projekt der Kissinger Straße zeigt, auf allen Ebenen menschlich. „Wir waren schon immer verbundener Partner auf Augenhöhe und nicht nur Vermieter“, sagt Lara Forsbach, Leiterin der Niederlassung Düsseldorf, „deshalb haben wir einen guten Draht zu unseren Mietern.“ In ihrer Funktion managt sie den Bestand und auch notwendige Sanierungen. Gleichzeitig versteht sie ihre Mieter als „Kunden“, die zufrieden sein sollen. Dadurch muss sie verschiedene Interessen in Einklang bringen: Welche Investitionen sind nötig, um den Bestand, zum Beispiel in Bezug auf Klimaneutralität, zukunftsfähig zu halten? Wie kann man gleichzeitig weiter bezahlbaren Wohnraum bewahren und schaffen? Wie geht man mit individuellen Einzelfällen um? Und wie bleibt man weiterhin wirtschaftlich? Denn trotz des kirchlich-sozialen Hintergrunds steht auch die Aachener in einer unternehmerischen Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitenden, Dienstleistern, Partnern und Eigentümern.

Am Beispiel Kissinger Straße zeigt sich, dass der Balanceakt zwischen Klimaschutz und sozialer Gerechtigkeit kein einfacher ist. Gleichzeitig sind beide Ziele nicht verhandelbar. Der gesetzlich festgeschriebene Klimaschutz kostet Geld, aber gerade Menschen im unteren Einkommensbereich dürfen dabei nicht vergessen werden. „Hier gehen wir mit den Mietern in den Austausch, um die Notwendigkeiten darzulegen, aber auch um sie von den Vorteilen zu überzeugen“, so Lara Forsbach, „weil wir wissen, dass Zeit, Geduld und Verständnis wichtig sind, denn ‚Wohnen‘ ist ein Grundbedürfnis und damit steigt unsere Verantwortung. Wir signalisieren den Mietern, dass wir Probleme gemeinsam lösen können.“ Dazu gehört zum Beispiel, dass keine Baumaßnahme stattfindet, solange nicht jeder Mietpartei erklärt worden

ist, was wie gemacht wird. Das geht ihrem Kollegen, Projektleiter Peter Sarach, verantwortlich für den reibungslosen Projektablauf, manchmal nicht schnell genug, aber er hat natürlich Verständnis. „Gerade in einer Siedlung wie der Kissinger Straße, die ihre Wurzeln im sozialen Wohnungsbau hat, kommt unsere hohe soziale Verantwortung zum Tragen. Deshalb zeigen wir Gesicht, führen Gespräche und informieren. Wir bewegen uns im Dreieck ökonomischer, ökologischer und sozialer Herausforderungen und versuchen alle optimal miteinander in Einklang zu bringen.“ Sarach verantwortet in seiner Position nicht nur die Absprache mit Ämtern, Politik und Dienstleistern, sondern auch die Bauplanung und -durchführung. Für die Kissinger Straße bedeutet das, Gebäude, die auf dem Stand der 60er Jahre sind, energetisch deutlich zu verbessern. Dazu gehört neben neuen Fenstern und moderner Wärmedämmung auch der Austausch von Heizungs- und Warmwasser-Infrastruktur, die künftig durch ein Blockheizkraftwerk versorgt wird. Gleichzeitig investiert die Aachener auch in eine Verschönerung der Außenanlagen. „Am Ende des Tages haben die Mieter eine viel höhere Wohnqualität und tun etwas für den Klimaschutz“, erklärt Peter Sarach, „aber bei vielen hat dann doch das individuelle, meist finanziell geprägte Interesse Vorrang. Deshalb suchen wir hier das Gespräch mit den Mietern, denn der Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Wir müssen alle unseren Beitrag leisten.“

DIE AACHENER STELLT SICH DER SOZIALEN VERANTWORTUNG

Peter Sarach,
Projektleiter



MENSCHLICHKEIT IST IMMER UNSER ANSPRUCH

Stefan Aust,
Ansprechpartner im
Baubüro vor Ort

Diese Gespräche führt in der Kissinger Straße Stefan Aust, Sachbearbeiter Mietangelegenheiten. Dazu gehört – neben regelmäßiger Information und Besuchen bei den einzelnen MieterInnen – auch, Forderungen von kritischen Stakeholdern aufzugreifen, besorgte MieterInnen zu beruhigen und Falschaussagen zu berichtigen. Dafür ist er jede Woche im Baubüro vor Ort und kümmert sich individuell um Mieterprobleme. „Die Aachener hält sich bei allem, was sie tut, an Recht und Gesetz. Aber wir wollen noch mehr leisten“, sagt Aust. „Wir suchen bei Problemen gemeinsam nach schnellen Lösungen – von Mensch zu Mensch.“ Wie das im Alltag aussieht, zeigt das Beispiel einer Familie, in der der Vater an Krebs erkrankt ist. „Wir möchten ihm und seiner Familie die Belastung durch die Modernisierung nicht zumuten, deshalb haben wir eine neue Wohnung und den Umzug dorthin organisiert, schnell und unbürokratisch.“ Dabei ist der Aachener auch wichtig, die Menschen nicht zu entwurzeln. „Wir haben Mieter, die von Anfang an hier wohnen“, erzählt er. „Die sind als Ehepaar eingezogen, haben hier ihre Kinder bekommen. Wenn jetzt ein Ehepartner stirbt, bleibt die Wohnung trotz Größe bezahlbar. Und wenn nicht, finden wir auch hier eine pragmatische Lösung. Man muss nur miteinander sprechen.“





Stefan Aust hat immer ein offenes Ohr.

Hausmeister Mohamed Bouraada im Einsatz.





WIR ERKLÄREN DEN LEUTEN, WAS PASSIERT

Mohamed Bouraada,
Hausmeister

Viele Gespräche führt auch der Hausmeister der Siedlung, Mohamed Bouraada. Für ihn basiert die unsichere Stimmung bei den MieterInnen häufig auf Fehlinformationen, die von Kritikern des Modernisierungsprojektes verbreitet werden. „Da werden den Menschen falsche Versprechungen gemacht und es wird mit falschen Fakten agiert“, erklärt er. „Wir müssen dann das Vertrauen erst mal wieder aufbauen und Klarheit reinbringen.“ Bouraada ist seit 13 Jahren die gute Seele der Siedlung. Er kennt fast jede Mieterin und jeden Mieter, weiß um persönliche Probleme und hilft zusätzlich zu seinen vielfältigen Hausmeistertätigkeiten zum Beispiel auch mal beim Stromanbieterwechsel oder Regalaufbau. Die MieterInnen sprechen ihn gerne direkt an, auch zum Thema Modernisierung. „Da ist auf jeden Fall gute Kommunikation da und auch Verständnis für die Maßnahme. Manche Mieter sind sogar so engagiert, dass sie mithelfen, zum Beispiel, wenn sie kurzfristig umziehen müssen.“ Für ihn ist es wichtig, auch weiter den Dialog auch mit den organisierten kritischen Stakeholdern oder auch der Presse zu suchen, um mit Fakten zu überzeugen. Ein Weg, den die Aachener schon eingeschlagen hat und den sie im Interesse aller Beteiligten auch weitergehen wird.



Im Gespräch bleiben **HEUTE UND MORGEN**

Teilnehmende: Marion Sett und Rouven Meister
Ort: Garten der Religionen, Köln
Thema: Klimaschutz in der Wohnwirtschaft –
 Wege, Möglichkeiten und Herausforderungen

Das Pariser Klimaabkommen und die Klimaziele der Bundesregierung sind in der Umsetzung für die Immobilienbranche eine Herausforderung, besonders wenn – wie bei der Aachener – bezahlbarer Wohnraum Teil der Unternehmens-DNA ist. Während eines Spaziergangs, wie er in Zeiten der Pandemie bei vielen häufig geworden ist, diskutiert die Geschäftsführung über die anstehenden Aufgaben. Ort des Gesprächs: der Garten der Religionen in Köln. Ein Ort, der unterschiedliche Ansichten vereint und das Gemeinsame sucht.

Meister

Das größte Problem ist doch, dass die Politik das Klimaziel für den Gebäudesektor – also die CO₂-Einsparung – definiert hat, ohne die Wohnungswirtschaft genügend einzubeziehen. Wir wurden vorab nicht ausreichend auf die Entwicklung und die damit für uns einhergehenden Maßnahmen vorbereitet. Deshalb passen die Rahmenbedingungen heute noch nicht für uns. Der zeitliche Vorlauf war zu kurz, um die geforderten Ziele umsetzen zu können. Eine rechtzeitige Einbeziehung der Wohnungswirtschaft hätte die Chancen erhöht, dass die Ziele – gerade auch von kleineren Unternehmen und Privateigentümern – im Zeitfenster bis 2030 bzw. 2045 auch erreicht werden können.

Meister

Oder wenn Politik mehr bezahlbaren Wohnraum fordert oder mehr Modernisierungen/Sanierungen anstrebt, aber keine Antwort darauf gibt, wie das alles bezahlt werden soll.

Beide bewundern die versteckte urbane Oase.

Sett

Ein grundsätzliches Problem. Oft sind die politischen Entscheidungen an kurz- bis mittelfristigen Legislaturperioden von vier bis fünf Jahren ausgerichtet. Die Wohnungswirtschaft als langfristig orientierte Branche benötigt Planungssicherheit und damit nachhaltig verlässliche Rahmenbedingungen. Außerdem ist die Wohnungswirtschaft insgesamt komplexer geworden. Wir müssen verschiedene Zielsetzungen unter einen Hut bekommen. Oftmals wird in der Politik immer nur ein Ziel in den Fokus genommen. Das merkt man auch jetzt im Wahlkampf. Die einen zum Beispiel gehen radikal nur auf Klimaschutz, vergessen aber bezahlbaren Wohnraum im Hintergrund. Die anderen wollen vor allem, dass Wohnen nichts kostet. Das eine geht ohne das andere aber nicht.

Sett

Meister

Wir können natürlich auch nicht so tun, als ob das Thema Klimaschutz oder CO₂-Neutralität plötzlich vom Himmel fällt. Wir als Wohnungswirtschaft haben uns viele Jahre oder Jahrzehnte nicht genug mit dem Thema auseinandergesetzt. Wir haben vielleicht energetisch modernisiert oder Heizungsverbesserungen in unseren Beständen vorgenommen, aber wir haben nicht innovativ oder genügend in die Zukunft geschaut und überlegt, was wir außerdem noch tun können. Das ist erst in den letzten anderthalb Jahren wirklich in den Fokus gerückt, und zwar vor allem mit der sogenannten CO₂-Besteuerung. Sie ist das letzte Mittel seitens der Regierung, Druck auf die Wohnungswirtschaft und die Privateigentümer auszuüben. Hier hätten wir vorausschauender agieren können.

Meister

Die Politik versucht mit Gesetzesänderungen einiges nachzuholen, was sie in der Vergangenheit versäumt hat. Aber das reicht nicht. **Es braucht Förderrichtlinien als Anreize für Eigentümer, zu investieren und zu sanieren.** Und es braucht auch die Kommunen, die der Wohnungswirtschaft – zum Beispiel mit Optimierungen bei Baugenehmigungen oder mit mehr Flächen gegen den Wohnraummangel – schneller entgegenkommen.

Problematisch ist, wenn für den Klimaschutz immer höhere CO₂-Einsparziele politisch festgelegt werden, die technischen Möglichkeiten in diesem Umfang aber noch nicht vorhanden bzw. unwirtschaftlich sind und eine entsprechende Förderkulisse nicht gegeben ist. Dann müssen wir überlegen, wie wir die erheblichen Investitionen finanziell stemmen, **damit Wohnen auch weiterhin bezahlbar bleibt.** Letztlich müssen wir die Maßnahmen auch wirtschaftlich darstellen können. Und es gibt vieles, was wir uns technisch neu erschließen müssen – alles unter enormem Zeitdruck. Ich fühle mich als Vertreterin der Wohnungswirtschaft an dieser Stelle zu wenig von der Politik abgeholt.

Sett

Ja, die Sanierungsquoten sind insgesamt viel zu gering. Überleg mal, rund 1% in den letzten Jahrzehnten. Wenn man in knapp 30 Jahren klimaneutral sein will, dann müsste das auf 3% gesteigert werden. Das ist eigentlich nicht möglich. Und dann kommt als neueste Entwicklung dazu, dass die CO₂-Abgabe jetzt zwischen Mieter und Eigentümer geteilt werden soll. Da stelle ich mir die Frage: Warum soll der Vermieter die Hälfte der Kosten tragen, wenn er vorbildlich saniert und keinen Einfluss auf das verantwortungsvolle Heizverhalten des Mieters hat? Diese Lösung differenziert nicht. Da wäre ein Aufteilungsschlüssel, der sich nach dem Energieeffizienzstand des Gebäudes richtet, sicherlich eher im Sinne des Klimas gewesen.





Meister

Es fehlt Akzeptanz in vielen Bereichen, zum Beispiel auch bei den Mietern. Einige Mieter können nicht nachvollziehen, dass durch Sanierungen Mieterhöhungen entstehen, und noch weniger, wenn bisher bezahlbarer Wohnraum zurückgebaut werden muss, weil er nicht mehr klimaeffizient und wirtschaftlich zu modernisieren ist. Die Bewohner denken oft, die Wohnungswirtschaft möchte mit Neubau und hochwertigem Wohnraum nur ihren Profit steigern, und dadurch sind solche Projekte sofort mit negativen Assoziationen behaftet. Wenn auf der grünen Wiese neu gebaut wird, bekommt man Applaus, weil man Wohnraum geschaffen hat. Saniert man und muss deshalb die Mieten erhöhen, gibt es Widerstand von vielen Seiten. Aber wir müssen auch mit dem knappen Gut „Raum“ verantwortlich umgehen. Diese Ressource ist endlich.

Sett

Absolut! Und was man auch nicht vergessen darf: Nur rd. 40% der Immobilien in Deutschland befinden sich im Eigentum der institutionellen Wohnungswirtschaft. Rd. 60% des Bestandes gehören privaten Eigentümern. Wie sollen diese in großem Umfang motiviert werden, energetisch zu modernisieren? Da fehlt mir die Fantasie. Gerade die vielen älteren Immobilienbesitzer, die eine Immobilie als Altersversorgung halten. Oder die vielen Eigentümergeinschaften. Diese sollen nun bis 2030 65% CO₂-einsparen. Die sind mit diesem Thema häufig überfordert und warten erst einmal ab. Das fehlt die Initialzündung. Es ist oft das gleiche Problem: Wenn man fragt, wer für Klimaschutz ist, erhält man 100% Zustimmung. Aber wenn Klimaschutz Geld kostet, dann machen viele einen Rückzieher. Es gibt kein klares Bekenntnis der Politik, dass Klimaschutz erhebliche finanzielle Mittel benötigt. Das Thema findet im öffentlichen Diskurs zu wenig Beachtung.

Meister

Da hast du den Kernpunkt. Genau das ist das Ziel unseres Unternehmens: dass wir bei allen energetischen Vorgaben weiter bezahlbaren Wohnraum bieten können. Da liegt die Messlatte für uns enorm hoch, insbesondere, weil wir als katholisches Wohnungsunternehmen mehr tun möchten, als die Zielkorridore der Politik es vorgeben.

Meister

Mittlerweile haben wir eine Klimabilanz über unseren gesamten Bestand. Wir können jetzt konkret planen, wie wir als Aachener Gruppe in den nächsten Jahren agieren werden. Die Stichworte sind zum Beispiel Photovoltaik, Mieterstrom, E-Ladesäulen. Unser Beitrag zum Klimaschutz wird mehr umfassen als nur Fassaden und Fenster. Wir haben dafür mittlerweile die richtigen Partner in unserem Netzwerk, an die wir uns bei Klimaeffizienzfragen wenden können oder wenn es um das neue Geschäftsfeld Mieterstrom geht. Oder Start-ups, die Apps zu Parkplatzmanagement oder Energiesteuerung in den Wohnungen konzipieren. Die Ideen sind da.

Meister

Ohne Partnerschaften würden wir das nicht hinbekommen. Nicht nur in den Initiativen, auch über Verbände oder in Zusammenarbeit mit den Kommunen. Ein gutes Beispiel ist auch der Klimarat der Stadt Köln, von dem wir Teil sind. Das sind Partnerschaften auf Augenhöhe, weil wir einander brauchen. Köln kann zum Beispiel seine Klimaziele nicht erreichen, wenn nicht genügend Dachflächen für Photovoltaik zur Verfügung gestellt werden. Daran merkt man dann, Klimaschutz schafft man nicht im Alleingang. Er geht uns alle etwas an.

Sett

Ja, es gibt populistische Meinungsmacher, die sich zu Vertretern der Mieter erklären und energetische Sanierungen ablehnen, wenn diese zu Mieterhöhungen führen, bzw. fordern, dass der Vermieter diese Kosten im Wesentlichen trägt. Deswegen brauchen wir zuverlässige Perspektiven, zum Beispiel durch langfristige Förderkulissen. Wir brauchen hier Rückendeckung von der Politik: Wenn wir uns auf den Weg machen, die Klimaziele zu erreichen, müssen wir auch damit rechnen können, dass es finanzielle Unterstützung und Verlässlichkeit gibt. Andernfalls ist bezahlbarer Wohnraum künftig nicht realisierbar.

Sett

Aber wir fangen wenigstens an. Überleg mal, die Dächer in Chorweiler, wo wir gerade Überlegungen anstellen, Photovoltaik auf 15.000 Quadratmetern Wohnfläche zu installieren. Oder die Stegerwaldsiedlung mit dem intelligenten Energiemanagement ...

Sett

Wichtige Partner sind aber auch andere Wohnungsunternehmen, mit denen man Kooperationen bilden kann, um beispielsweise quartiersübergreifend zusammenzuarbeiten. Da kann man größer denken und Multiplikator-Effekte nutzen. Denn egal ob groß oder klein, kein Unternehmen hat eine Komplettlösung. Auch unsere Mitgliedschaft in der Initiative Wohnen 2050 ist sehr wichtig, weil wir dort gemeinsam voneinander lernen können, wie Klimaneutralität erreicht werden kann. Wenn mehr Akteure sagen: „Wir wollen das machen“, dann kommt auch Schwung in das Thema Klimaschutz. Das ist die richtige Motivation, denn wir stecken viel Arbeit und Kraftaufwand da rein.

Meister

Das ist auf jeden Fall das Megathema der nächsten Jahre. Dafür müssen noch mehr Zusagen von Bund, Ländern, EU usw. kommen. Und selbst dann gibt es noch eine große Hürde: Wer setzt das um? Klimaneutralität über Dächer, Wärmepumpen usw. braucht gute handwerkliche Qualität.

Ein überraschend einsetzender Regenschauer verlagert das Gespräch unter ein Abdach.

Meister

Und selbst wenn du den Handwerker hast, hast du noch nicht das Material. Überleg mal, teilweise warten wir mittlerweile elf Wochen auf Dämmstoffe. Vor nicht allzu langer Zeit lagen die Vorläufe noch bei einer Woche. Bei Holz haben wir fünffache Preiserhöhungen, beispielsweise bei Dachlatten, und gleichzeitig ist es schwer, an den Rohstoff zu kommen. Dabei sollte Holzbau, mit Blick auf Klimaschutz, die Zukunft sein. Aber wer will das Risiko jetzt eingehen? Trotzdem ist das ein wichtiger Zukunftsfaktor, weil Holz über den gesamten Prozess hinweg eine exzellente CO₂-Bilanz hat. Da stehen wir eben noch ganz am Anfang.

Meister

... mehr Fahrradnutzung, weniger Autos auf der Straße ...

Sett

Der Klimarat Köln ist ein gutes Beispiel: Hier sitzen Vertreterinnen und Vertreter der Bereiche Energie, Gebäude, Industrie, Verkehr und Landwirtschaft an einem Tisch und überlegen, wie die Klimabilanz in der Stadt verbessert werden kann. Letztlich geht es nur gemeinsam. Es wird intensiv nach machbaren Lösungen gesucht. Wir wollen, dass das wirklich funktioniert. Aber wir müssen neben dem Klimaschutz auch weitere Ziele im Blick halten. Für uns als Vertretung des Bereichs Gebäude ist der bezahlbare Wohnraum besonders wichtig. Beide Ziele sind nicht verhandelbar und dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Sett

Stimmt. Viele würden mitmachen, aber es gibt einfach nicht genug Handwerksbetriebe und die vorhandenen finden keinen Nachwuchs. Es fehlen momentan über 60.000 Fachkräfte. Ob sich da bis 2045 viel tun wird? Handwerksberufe müssten viel interessanter gemacht werden und vor allem sollte man echte Perspektiven schaffen, gerade für junge Leute. Das ist alles viel zu wenig miteinander verzahnt.

Sett

Da wird sich technisch in den nächsten Jahren noch vieles entwickeln, siehe Beispiel Wasserstoff. Überhaupt glaube ich, dass die Zukunft noch vieles bieten wird. Denk mal an den Mobilitätswandel, gerade in den städtischen Räumen: Sharing-Mobilität, E-Roller, Anrufsammeltaxis ...

Das Duo wirft sich im Gespräch abwechselnd die Bälle zu.

Sett

... genau, wir sind schon auf einem recht vernünftigen Weg, aber die Konzepte sind häufig nicht zu Ende gedacht.



Meister

Stimmt. Da denke ich direkt an den Stellplatzschlüssel. Ich meine, Stellplätze sind teuer und müssen Rendite erwirtschaften. Wir würden gerne reduzieren und zum Beispiel 50% der Plätze für E-Mobile zur Verfügung stellen, aber eben nur, wenn die entsprechenden Voraussetzungen und die entsprechende Nachfrage da sind.

Meister

Man könnte das Bild des Dreiecks noch weiterdenken: Klimaschutz funktioniert nur, wenn Vermieter, Mieter und Politik ihren Beitrag leisten.

Der Spaziergang ist zu Ende. Das Gespräch über Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum muss weitergehen ...

Sett

Da bin ich mal gespannt, wie die Politik all die unterschiedlichen Bausteine, die letztlich Klimaschutz bewirken, miteinander vernetzt. Da fehlt mir eine klare, konsequente und mehrdimensionale Ausrichtung. Wir als Aachener müssen uns immer im Dreieck „ökonomisch, ökologisch und sozial“ bewegen, das muss fein austariert sein. **Wir müssen Politik und Öffentlichkeit wieder und wieder dafür sensibilisieren, dass sich alles die Waage halten muss.**

Sett

Richtig. Wir müssen mit aller Kraft daran arbeiten, den Schulterchluss von Klimaneutralität auf der einen Seite und bezahlbarem Wohnraum auf der anderen Seite herzustellen. Vermieter dürfen nicht gegen Mieter ausgespielt werden und Mieter dürfen keine Angst davor haben, sich ihre Wohnung nach energieeffizienter Sanierung nicht mehr leisten zu können. Man muss miteinander im Gespräch bleiben und sich gegenseitig zuhören. Das ist wichtig!



~~Wohnseinheit~~

ZUHA

DEzentrale Stromversorgung

Instandhaltung Quadrat

Bauherr*IN Neubau Mo

Klimaschutz

Die Wohnungswirtschaft hat sich aufgemacht, den Klimaschutz aktiv mitzugestalten. Mit vielen zusammenhängenden Quartieren bietet der Bestand der Aachener beste Voraussetzungen für neue Ideen. Organisiert in Zusammenschlüssen wie der Initiative Wohnen 2050 oder dem Klimarat der Stadt Köln erarbeiten wir die besten Mittel und Wege zur Klimaneutralität im Gebäudesektor. Denn den Klimaschutz schafft niemand im Alleingang.

NEUVE

Zukunft S

Grundstück

Grundbedürfnis Bestand

KLIMA

Zimmer/Küche/Bad/HOF

HAUSE Verantwortung
MOBILITÄT
 gung Lage, Lage, Lage

atmeter

enschen

Bezahlbarkeit

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und muss deshalb bezahlbar bleiben – auch dann, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern. Der Klimaschutz stellt die Wohnungswirtschaft hier vor eine große Herausforderung. Um unseren Auftrag auch weiterhin erfüllen zu können, setzen wir auf unterschiedliche Instrumente:

Wir schaffen neuen öffentlich geförderten Wohnraum und wir modernisieren als langfristige Bestandhalterin unsere Wohngebäude sozialverträglich.

IDEEN

Sanierung Nebenkosten

ke Eigentum **DIGITALISIERUNG**
~~Akten~~

dshalter Gebäudesektor

MEOFFICE Vermieten



Franziska Halber, Bereichsleitung Personal

Menschen
im Mittel-
punkt

Internationale 2020

Das Jahr 2020 hat die Welt verändert. Auch für die Aachener. Manches war schwierig, manches war anders, vieles war neu. Es war ein anstrengendes, aber auch spannendes Jahr.



Box für Geborgenheit

Der Begriff „Zuhause“ hat in Coronazeiten neue Bedeutungen bekommen. Nicht nur durch Homeoffice oder Digitalunterricht, sondern auch durch Quarantäne, Lockdowns und Vorschriften. Das war manchmal schön, aber manchmal auch frustrierend. Und auf Dauer für viele sehr kräftezehrend. Deshalb wollte die Geschäftsführung am Jahresende ein Zeichen setzen und Danke sagen und hat besondere Boxen gepackt, die Geborgenheit und Zuversicht vermitteln sollten. An einem Ort, der mehr ist als einfach nur vier Wände: das eigene Zuhause. Die Boxen enthielten viele besondere Dinge, zum Beispiel eine Kerze für Helligkeit und Wärme, ein Büchlein mit kurzen Geschichten und Weisheiten zum Nachdenken, Glühwein und gebrannte Mandeln für das Weihnachtsmarktgefühl oder ein kleines Holzkreuz als Handschmeichler und Kraftspender, und wurden alle persönlich gepackt von der Geschäftsführung der Aachener.



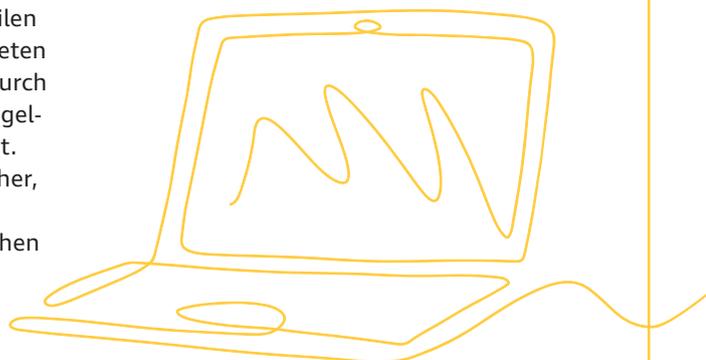
29

neue Menschen

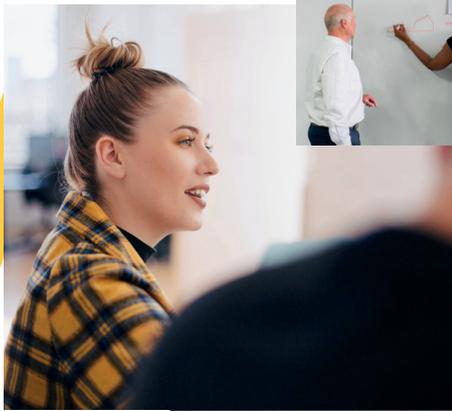
Auch während der Pandemie sind Zeit und Wirtschaft nicht stehen geblieben. Langjährige Mitarbeitende haben uns verlassen, neue Stellen wurden geschaffen. Insgesamt 29 Mitarbeitende inklusive zwei Azubis haben wir 2020 zur Aachener geholt. Das Ungewöhnliche dabei: Viele dieser neuen Mitarbeiter kennen die meisten ihrer Kollegen nur digital. Deshalb freuen sich alle darauf, dass sich die Situation langsam entspannt. Darauf, sich persönlich kennen zu lernen, wieder direkt miteinander arbeiten zu können, und darauf, die positiven Erkenntnisse aus 2020 auch in der Zeit nach Corona nutzen zu können.

Netzwerken im Netzwerk

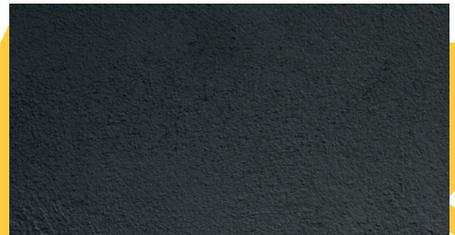
Die Corona-Pandemie hat auch bei der Aachener der Digitalisierung einen kleinen Turbo-Antrieb verpasst. Direkt im ersten Lockdown, im März 2020, wurde begonnen, die Soft- und Hardwarelandschaft so weit auszubauen, dass einem mobilen Arbeiten nichts im Wege steht. 35% der Belegschaft arbeiteten während der Pandemie fast vollständig mobil. Vor allem durch Videokonferenzen wurden die Zusammenarbeit und der regelmäßige Austausch während der Pandemie sogar verbessert. Bei sieben unterschiedlichen Niederlassungen ist es einfacher, sich regelmäßig digital zu treffen, als sich an einem Ort zu versammeln. Dennoch ersetzt keine Technik den persönlichen Austausch.



NEW IDEAS FOR
WORKSHOPS



Workshops



Teambuilding Area →



SaalBAU

Man hört oft: „Viele Köche verderben den Brei.“ Bei einem einfachen Gericht wie Brei mag das vielleicht zutreffen. Wenn die Aufgaben jedoch komplexer werden, braucht man unterschiedliche Perspektiven, um sie lösen zu können. Bei der Aachener gestaltet ein interdisziplinäres Team mit seinen Visionen gerade einen Raum, der vom Pausenraum über den Co-Working-Space bis hin zum Saal für Versammlungen alles sein kann. Das war nicht nur ein spannender Prozess, sondern spiegelt auch wider, wie die Aachener die neue Strategie „Gemeinsam stark“ mit Leben füllt.

Konferenzräume haben oft einen sehr eigenen Charme. In der Regel geht es um Funktionalität und Platz. Kreativität, Inspiration, Optik und Atmosphäre haben da eher Nebenrollen. Der Saal B im Hauptgebäude der Aachener war bisher ein normaler Konferenzraum. Mit seinen großen Glasfronten, begrünter Dachfläche und weiter Aussicht hatte er aber definitiv Potenzial für mehr. Und eben dieses Potenzial sollte genutzt werden,

um aus einem Konferenzraum einen Ort für Ideen, inspiriertes Arbeiten, aber auch entspanntes Beisammensein zu machen. An dieser Stelle würden viele wahrscheinlich ein Innenarchitekturbüro beauftragen, ihm ein Budget geben, sich zurücklehnen und sich auf das Ergebnis freuen. Ein sicherlich berechtigtes Verfahren, aber keins, das zur Aachener gepasst hätte.

Für die Neugestaltung des Raumes wurde zwar auch eine Agentur beauftragt, allerdings mit einer Besonderheit: Neun Mitarbeitende der Aachener sollten abteilungsübergreifend und mit ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen in den Projektprozess involviert werden. Die Wahl fiel auf die Agentur Prinzträger, die sich darauf spezialisiert hat, „Räume zu entwickeln, die Aufenthaltsqualität haben, einen nachhaltigen Mehrwert schaffen und Geschichten erzählen“. Für Prinzträger war diese Art Projektarbeit kein Neuland. „Digitale Workshops, Office-Design-Konzepte, Begleitung von Unternehmen und die Arbeit in/mit interdisziplinären Teams sind Teil unseres Arbeitsalltags“, erzählt Inhaberin Larissa Prinz. Damit beschreibt sie bereits sehr konkret die Rahmenbedingungen, zu denen das Projekt stattgefunden hat, auch bedingt durch die Pandemie. Aber das sind nur die harten Fakten.

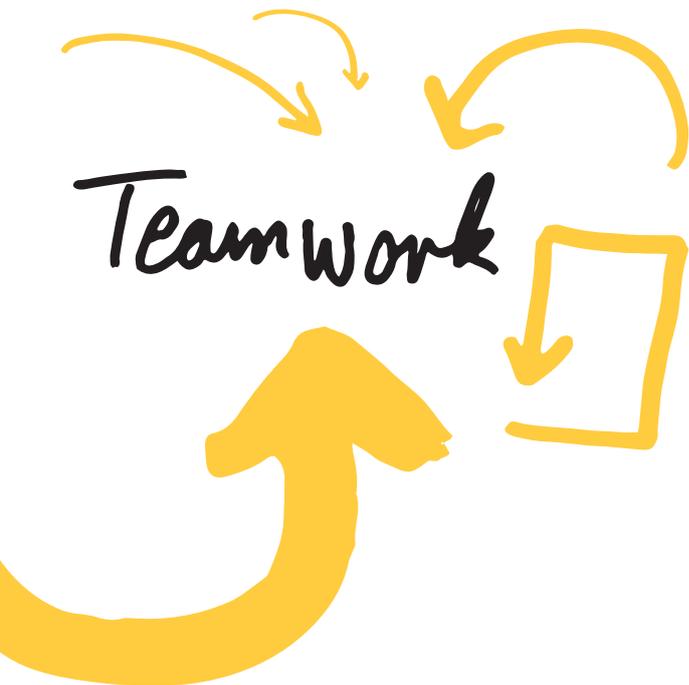
Aufeinander hören, miteinander handeln

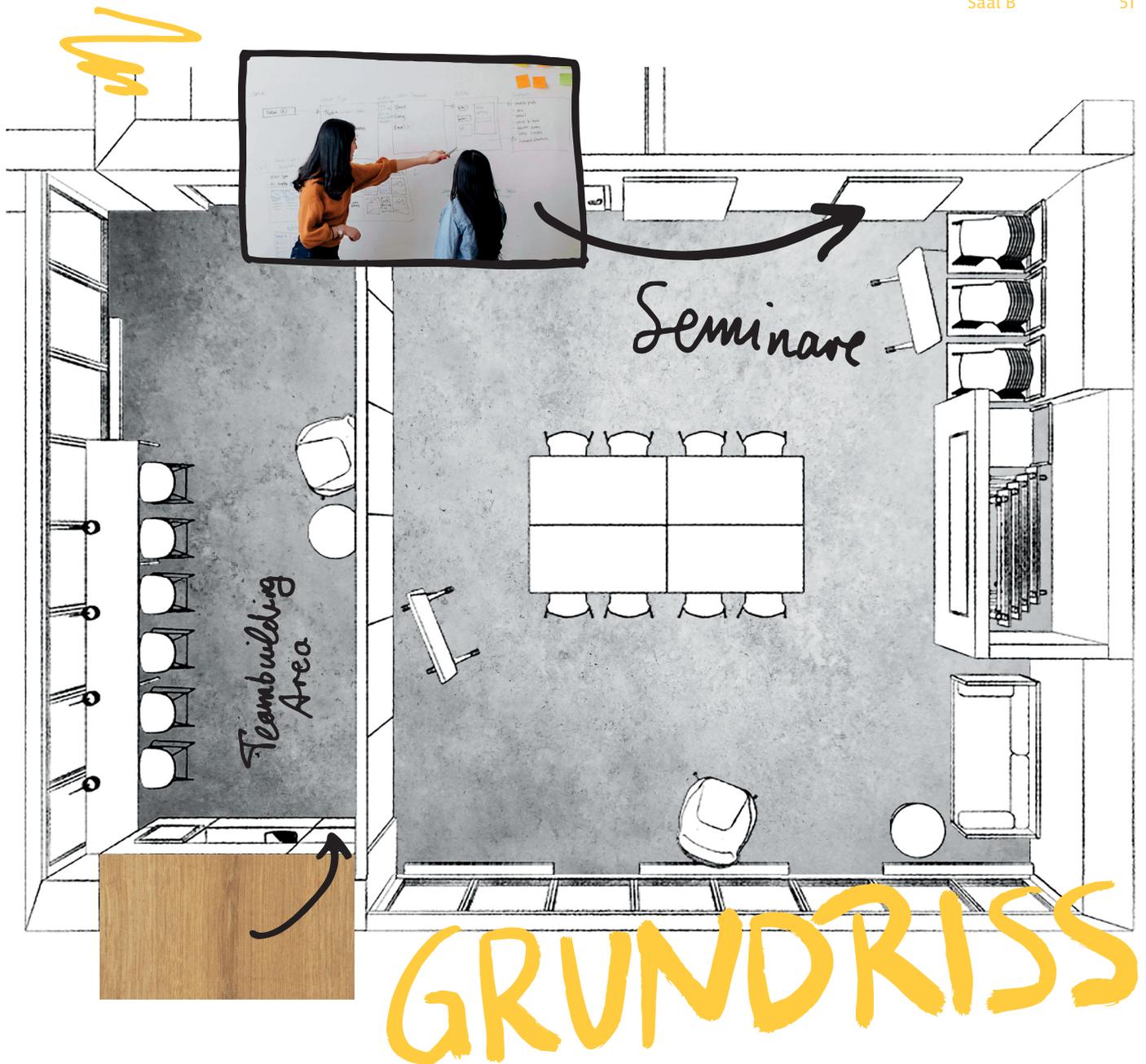
Alle Beteiligten waren begeistert, was auf dem Weg zum neuen Saal B alles passiert ist – nicht nur auf der gestalterischen, sondern auch auf der inhaltlichen und menschlichen Ebene. Britta Maaß, Leiterin der Neubauplanung, formuliert es so: „Ich bin als Architektin ja sehr auf Optik fixiert und andere Mitarbeitende achten auf andere Dinge: eine vernünftige Kaffeemaschine und ein Eckchen, um mal in Ruhe zu arbeiten. Und das war das Schöne an der Zusammenarbeit: verschiedene Meinungen und Richtungen anzuhören und zusammenzuführen. **Sollten wir eigentlich bei jedem Projekt so machen.**“ Ähnlich enthusiastisch ist auch Franziska Halber, Bereichsleiterin Personal: „Es war eine große Herausforderung, allen Anforderungen an diesen einen Raum gerecht zu werden. Nach kurzer Zeit stellte sich jedoch heraus, dass sich trotz der unterschiedlichen Blickwinkel der Abteilungen und Bereiche ein sehr einheitliches Bild bezüglich der Zukunftsvorstellungen von Saal B ergeben hat.“

Erfolgreich digital

Damit dieses Bild entstehen konnte, gab es einen digitalen Workshop, für Larissa Prinz eines der schönsten Erlebnisse während des Projektes. Jan Kamper aus der Neubauplanung stimmt zu: „Ich war anfangs skeptisch, wie so ein rein digitaler Workshop klappt. Aber es hat wirklich gut funktioniert. Mittlerweile habe ich das Tool sogar schon im Bekanntenkreis empfohlen.“ Für ihn hatte das Projekt aber noch einen ganz anderen Stellenwert: „Es war schön, endlich mal Gesichter zu Namen kennen zu lernen. Ich habe als Aachener-Neuling ja direkt im Homeoffice begonnen. Umso mehr hat es mich deshalb gefreut, dass ich direkt bei so einem Projekt dabei sein konnte. Das hat echt Spaß gemacht.“ Volkan Kulak aus der Abteilung Neubau in Köln sieht es so: „Für die Aachener war es wichtig, dass die ganzen unterschiedlichen Entwürfe, die wir alle im Kopf hatten, zusammengeführt und visualisiert werden. Das Endergebnis spiegelt die Bedürfnisse der Aachener wider. Britta Maaß ergänzt: „Wenn man diese Kultur beibehält, dass man dem anderen zuhört und wirklich seine Meinung hören und beachten will – das wäre ein tolles, zusätzliches Ergebnis aus dem Projekt.“

Die Harmonie und Begeisterung im Workshop, der laut Prinz „super, ideenreich und erfolgreich“ war, hat sich auch auf die konkrete Planung des Raumes übertragen: „Der Wunsch nach einem Vortragsraum, nach einem agilen Arbeitsraum und somit nach Modularität und Flexibilität, aber auch der große Wunsch nach Gemütlichkeit waren eine Herausforderung. Uns war wichtig, dass alle drei Komponenten zu gleichen Teilen miteinander vereint werden, ohne eine zu stark zu gewichten.“





Eine wertvolle Erfahrung

Wie schon bei der Corona-Task-Force zeigte sich auch bei diesem Projekt, wie gut die Aachener Strategie „Gemeinsam stark“ im Unternehmen greift und umgesetzt werden kann. Das ist auch Volkan Kulaks Eindruck: „Ich persönlich freue mich total darüber, dass die Geschäftsführung uns diese Möglichkeit gegeben hat, den Saal B zu gestalten. Wir haben versucht, Vertreterinnen und Vertreter aus fast allen Bereichen im Unternehmen auszuwählen. Dadurch spiegelt das Ergebnis die Aachener wider und das, was sich viele im Unternehmen wünschen.“

Miteinander reden, Visionen und Ziele zusammenbringen und dabei wertschätzend und offen für Neues und Andere sein – diese Haltung soll auch im Arbeitsalltag Leitlinie sein. Ein Arbeitsalltag, der bald durch einen besonderen Ort bereichert wird: „Mit den ersten Entwürfen bin ich mehr als zufrieden und freue mich bereits auf die Umsetzung“, erzählt Franziska Halber. „Allerdings hoffe ich, dass Corona einen baldigen Umbau zulässt und wir uns dann auch alle wieder zusammen im neuen Saal B treffen können.“



**In Zukunft:
Gemeinsam
stark**



Die Zukunft wird digital, persönlich und bezahlbar

Mit der strategischen Neuausrichtung sind bei der Aachener Zukunftsfragen – etwa zur Digitalisierung und zum Klimawandel – noch stärker in den Fokus gerückt.

Große Fragen, die bekanntermaßen eine ganze Reihe von Detailfragen nach sich ziehen. Denn wer umweltbewusst bauen möchte, benötigt dafür entsprechendes Know-how, genauso wie jene, die ein Unternehmen digitaler aufstellen wollen. Um die komplexen Herausforderungen unserer Zeit erfolgreich anzugehen, braucht es deshalb Expertentum und Spezialisten. Eine Entwicklung, die in den allermeisten Fachbereichen erkennbar ist.

Bei der Aachener fördern wir diese Spezialisierung aktiv. Wir bilden unsere Mitarbeitenden individuell weiter und sind daneben ständig auf der Suche nach klugen Köpfen, die unser Team mit ihren Fähigkeiten bereichern können.

Nicht zuletzt sind es unsere Auszubildenden, die wir bestmöglich fördern und auf den Berufseinstieg vorbereiten. Denn gerade in Zeiten des demografischen Wandels, in denen uns Jahr für Jahr erfahrene Kolleginnen und Kollegen verlassen, um in den Ruhestand zu gehen, wird deutlich: Die Zukunft der Aachener – das sind sie. Deshalb haben wir vier von ihnen zum Gespräch gebeten. Wir wollten von ihnen wissen, wie sie das letzte, sehr spezielle Jahr erlebt haben, was sie daraus mitnehmen und was sie sich für ihre berufliche Zukunft wünschen.

„CORONA HAT MIR
GEZEIGT, DASS WIR
ALTE STRUKTUREN
AUFBRECHEN KÖNNEN,
WENN WIR
NUR WOLLEN“



„DIE DIGITALISIERUNG IST FÜR UNS EIN RIESENSCHRITT“



Gina, 23

Gina ist Auszubildende im zweiten Jahr bei der Achener. Am liebsten arbeitet sie in der Vermietung, „weil man da einfach mittendrin ist.“ Mittendrin würde sie auch später gerne leben, in der Stadt, in einer bezahlbaren Wohnung mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Ein Grund mehr, sich bei der Arbeit für faire Mietpreise und nachhaltige Mobilitätskonzepte einzusetzen. Besonders imponiert hat ihr im letzten Jahr, dass die Digitalisierung im Unternehmen trotz der Corona-Pandemie so rasch voranging.



Leon, 23

Leon ist Azubi im dritten Lehrjahr und arbeitet aktuell in der Vermietung. Ein Bereich, in dem man für gewöhnlich viele direkte persönliche Kontakte mit den Mieterinnen und Mietern hat – im Corona-Jahr undenkbar. Der Betreuung hat das keinen Abbruch getan, aber der persönliche Austausch fehlt dennoch. Auch wenn Leon mit dieser Erfahrung im Hinterkopf keine Lust hätte, später nur von zu Hause zu arbeiten, hat ihm das mobile Arbeiten in der Pandemie eins deutlich gemacht: Wenn alle an einem Strang ziehen, können alte Strukturen schneller aufgebrochen werden als gedacht.

„WENN WIR ZUM BEISPIEL MITHELFEN, LADESÄULEN IN QUARTIEREN ZU ETABLIEREN, KANN DAS EIN ANREIZ FÜR DIE BEWOHNERSCHAFT SEIN, ÜBER IHRE MOBILITÄT NACHZUDENKEN.“



Paul, 19

Als Azubi im ersten Lehrjahr kennt Paul die Aachener noch gar nicht außerhalb der Corona-Pandemie. Im Unternehmen ist er dennoch gut angekommen, auch wenn ihm die Kontakte „draußen“, vor Ort im Gespräch mit den Mietern, fehlen. Aber Paul richtet den Blick in die Zukunft. Er freut sich auf mehr Kontakte mit den Kolleginnen und Kollegen, findet gerade die Abteilung „Neubau“ mit den Entwicklungsmöglichkeiten spannend und will mit seinem Handeln auf lange Sicht selbst Impulse setzen.



Maria, 19

Maria pendelt im ersten Ausbildungsjahr zwischen Betrieb und Schule. Jeden Monat lernt sie drei Wochen bei der Aachener und eine auf der (digitalen) Schulbank. Dass sie trotz Corona die Möglichkeit hat, ins Büro zu kommen, ist für sie ein großer Vorteil: Der Tag ist klarer strukturiert, die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner sind besser greifbar – und sie erlebt hautnah mit, wie die Aktenschranken um sie herum Schritt für Schritt digitalisiert werden.

„ICH GENIESSE, DASS ICH INS BÜRO KOMMEN DARF.“

AUS**blick**

Neubau

Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum! Also schaffen wir ihn.

130 öffentlich geförderten Wohneinheiten befinden sich derzeit in der Planung und werden voraussichtlich in den nächsten zwei bis drei Jahren fertiggestellt. Unser Ziel: Immer mindestens 30% unseres Bestandes sollen öffentlich geförderter Wohnraum sein. Damit uns das gelingt, sind die Abteilungen Neubau und Wohnungswirtschaft immer auf der Suche nach passenden Grundstücken und Projekten.

Digitalisierung

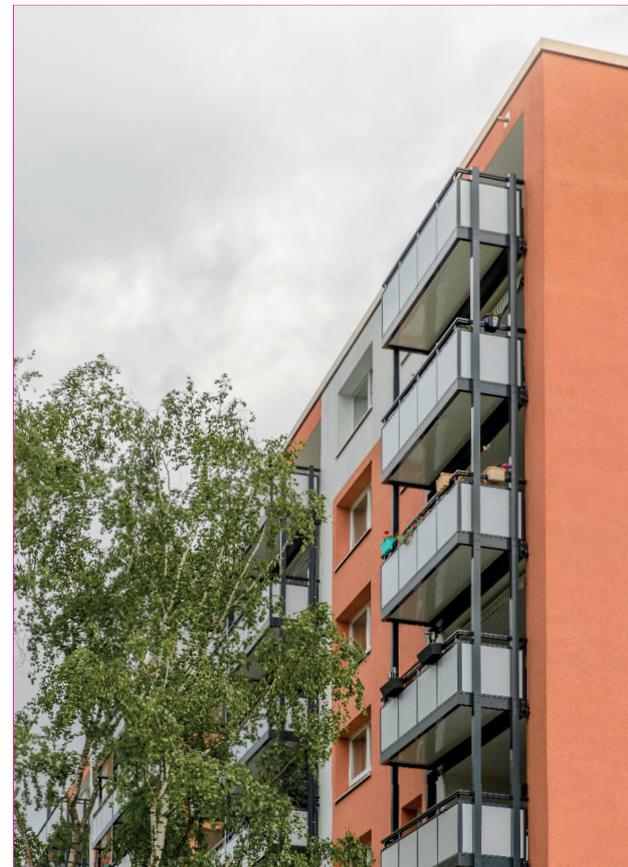
Die Umstellung auf Wodis war nur der Anfang. Nach und nach werden wir immer mehr Dokumente und Prozesse digitalisieren.

Die komplexen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft werden in Zukunft nicht abnehmen. Wir möchten unsere Prozesse deshalb schneller und besser gestalten. Gleichzeitig sollen unsere Mitarbeitenden durch digitale Technik im Arbeitsalltag entlastet werden, um mehr Zeit für das zu haben, was wirklich zählt: unsere Mieterinnen und Mieter.

Modernisierung

Bis 2045 muss der Wohnungsbestand in Deutschland klimaneutral sein. Wir packen es an!

Um die ehrgeizigen Klimaschutzziele zu erreichen, hat die Aachener das größte Modernisierungsprogramm in ihrer Geschichte aufgelegt. Allein in den Jahren 2021 bis 2022 plant sie rd. 40 Mio. € in die energetische Bestandsmodernisierung zu investieren. Damit steigern wir die Modernisierungsquote enorm im Vergleich zum Vorjahr.



WIR SIND
MUTIGER,
SCHNELLER,
EFFEKTIVER

Sandra Buchen,
Leitung
Wohnungswirtschaft

Aachener Siedlungs- und Wohnungs- gesellschaft mbH

Lagebericht

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH



Peter Sarach und Lara Forsbach
in der Kissinger Straße, Düsseldorf.

B

A

Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft ist ein Wohnungsunternehmen, das mit Schwerpunkt Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin 12.021 eigene Wohnungen und 231 Gewerbeeinheiten sowie 2.453 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet, hiervon 3.506 Wohnungen öffentlich gefördert und 8.515 Wohnungen frei finanziert. Darüber hinaus werden für Dritte 6.331 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie 2.492 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet. Zusammen mit den verbundenen Unternehmen verwaltet die Gesellschaft 26.200 Wohnungen und 2.955 Gewerbeeinheiten. Weiterhin ist das Unternehmen im Wohnungsneubau und in der Baubetreuung tätig.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 (./ 9,8%). Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% zurückgegangen. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen

11,1%

**der gesamten Bruttowertschöpfung
erzeugte die Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft im Jahr 2020**

-0,5%

im Vergleich zum Vorjahr

Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (./ 5,7%). Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen und wohlmöglich zukünftigen Lock-down-Phasen bisher noch nicht absehbar sind. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4% – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3% zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3% bis 4,9%, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Produzierendes Gewerbe (ohne Baugewerbe) (./ 9,7%), Verarbeitendes Gewerbe (./ 10,4%), Unternehmensdienstleistungen (./ 7,9%) sowie Handel-, Verkehr und Gastgewerbe (./ 6,3%) sanken deutlich. Allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wurde weitestgehend von der Krise verschont. Sie musste nur leichte Einbußen verkraften (./ 0,5%). In 2019 war sie noch um 1% gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1% weniger als 2019. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0% in 2019 auf 5,9% in 2020.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0% und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Entgegen dem Trend entwickelten sich die Bauinvestitionen – sie legten um 1,5% zu.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9%, die Importe um 8,6%. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Im Jahr 2020 dürften die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein (+3,7%). Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2%) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5%) genehmigt. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+10,8%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat.



Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein. Die hohe Zahl der Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden über 300.000 Wohnungen fertiggestellt (+ 2,8%). In Deutschland müssten allerdings 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rd. 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Ertragslage

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH erzielte im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresergebnis von 31,5 Mio. EUR (Vorjahr: 34,9 Mio. EUR) und lag deutlich über dem geplanten Ergebnis. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags verbleibt nach Verrechnung der Ausschüttung für 2019 und Dotierung der Bauerneuerungsrücklage und der anderen Gewinnrücklagen ein Bilanzgewinn von 8,9 Mio. EUR.

Zum Unternehmensergebnis trugen insbesondere die Hausbewirtschaftung und der Bauträgerbereich bei. Während der Ergebnisbeitrag der Hausbewirtschaftung leicht unter dem des Vorjahres lag, stieg der des Bauträgerbereichs um 1,2 Mio. EUR.



Im Jahresergebnis enthalten ist ein außerordentlicher Ertrag aus erstatteten Umsatzsteuerrückzahlungen aus früheren Geschäftsjahren in Höhe von 3,9 Mio. EUR. Die durch den Verkauf von Bestandsimmobilien und unbebauten Restparzellen erzielten Veräußerungsgewinne lagen um rd. 2,8 Mio. EUR unter denen des Vorjahres. Das Jahresergebnis wurde gegenüber dem Vorjahr durch höhere Verwaltungskosten in Höhe von rd. 1,3 Mio. EUR belastet und verringerte sich um den im Jahresabschluss 2019 enthaltenen außerordentlichen Zinsertrag aus Zinsen von Umsatzsteuerrückzahlungen aus früheren Geschäftsjahren von 5,7 Mio. EUR. Die Ertragsteuern verringerten sich um 0,6 Mio. EUR.

Hausbewirtschaftung

Durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen sowie Bestandsankäufe in Düsseldorf und Köln stiegen die Sollmieten um 1,2 Mio. EUR auf 65,9 Mio. EUR. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 1,5 Mio. EUR auf 87,9 Mio. EUR. Die durch Leerstände bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten und Umlagen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Beständen mit kurzfristigem Erneuerungsbedarf im Rahmen der Weitervermietung, in sanierungsbedürftigen Liegenschaften, außerdem durch Verzögerungen in der Weitervermietung bedingt durch die Coronapandemie. Die Wohnungsleerstände, ohne Berücksichtigung



sichtigung modernisierungs- oder verkaufsbedingter Leerstände, beliefen sich per Stichtag 31.12.2020 auf 1,3% (Vorjahr: 1,8%). Die Fluktuationsrate lag bei 5,35% (Vorjahr: 6,28%).

Die Instandhaltungskosten betragen 13,8 Mio. EUR, davon wurden 0,8 Mio. EUR der Rückstellung für Bauinstandhaltung entnommen, außerdem wurden Kosten für Modernisierung und Neubau in Höhe von 9,8 Mio. EUR aktiviert und in Ankäufe bebauter und unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens 11,7 Mio. EUR investiert. Schwerpunkte bei den Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen waren energetische Verbesserungen, wie Wärmedämmmaßnahmen, zentrale Wärmeversorgungsanlagen und der Einbau von Fenstern mit verbesserter Wärmedämmung. Weiterhin wurden Elektroanlagen modernisiert. Zu Beginn des Geschäftsjahres befanden sich 112 Wohnungen in der Modernisierung. In 166 Wohnungen wurden im Jahresverlauf Modernisierungsarbeiten aufgenommen, in 58 Wohnungen wurden diese abgeschlossen, sodass zum Ende des Geschäftsjahres ein Überhang von 220 Wohnungen verblieb.



v.l.n.r.: Cornelia Hobbacher (ASWG), Martin Linne (Stadt Duisburg), Marion Sett (ASWG) und Sören Link (Oberbürgermeister Stadt Duisburg) pflanzen gemeinsam den ersten Baum ins Dellgrün.



Im November 2020 fand die letzte Schlüsselübergabe im Duisburger Quartier Dellgrün statt.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Das Bauvolumen von 58,7 Mio. EUR betraf mit 26,3 Mio. EUR das Anlagevermögen sowie mit 32,4 Mio. EUR das Umlaufvermögen. Im Bau befanden sich 278 (Vorjahr: 226) Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie 55 (Vorjahr: 24) Mietwohnungen. Fertig gestellt wurden 50 Eigenheime und 30 Eigentumswohnungen. Die Neubauaktivitäten der Gesellschaft sind auf wachstumsorientierte Ballungsgebiete konzentriert.

Im Wohnungsneubau lag das Schwergewicht bei Eigentumsmaßnahmen. Infolge einer Präferenz für Sachwertanlagen, niedriger Zinsen für Baukredite und dank einer guten Beschäftigungslage ist weiterhin ein starkes Interesse am Immobilienerwerb vorhanden. Es wurden notarielle Kaufverträge für 51 Einfamilienhäuser, 37 Eigentumswohnungen und 30 Wohnungen aus dem Bestand abgeschlossen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 13,3 Mio. EUR auf 839,5 Mio. EUR. Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände stiegen um 6,6 Mio. EUR auf 700,6 Mio. EUR an. Nettoinvestitionen in den Immobilienbestand, einschließlich Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen, in Höhe von 19,9 Mio. EUR standen planmäßige Abschreibungen auf Immobilien von 13,1 Mio. EUR gegenüber. Die flüssigen Mittel stiegen auf 10,1 Mio. EUR (Vorjahr: 6,5 Mio. EUR).

Die Bankverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern reduzierten sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 10,1 Mio. EUR, denen keine Fremdmittelaufnahmen gegenüberstanden, auf 187,2 Mio. EUR. Das Eigenkapital erreichte 557,9 Mio. EUR (Vorjahr: 530,9 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote am gestiegenen Bilanzvolumen betrug 66,5 % (Vorjahr: 64,3%).

Die Gesellschaft war jederzeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen in der Lage. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten als finanzielle Leistungsindikatoren die Entwicklung der Sollmieten, der Leerstände, der Erlösschmälerungen und der Instandhaltungsaufwendungen. Sie haben sich der Planung nach entsprechend entwickelt. Regelmäßig wird eine Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erstellt. Die Einhaltung dieser Planung sowie die Miet- und Leerstandsentwicklung wird in der monatlichen Berichterstattung überwacht. In der Bau- und Verkaufstätigkeit wird sowohl der Ankauf von geeigneten Grundstücken, wie auch die Realisation und der Verkauf der Eigentumsmaßnahmen geplant und monatlich überwacht. Die Entwicklung erfolgte entsprechend den Annahmen.



Mind. 2,5 Jahre wird das Sanierungsprojekt in der Kissinger Straße Düsseldorf dauern.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Gesellschaft. Ruhestands- oder fluktuationsbedingt frei werdende Stellen wurden im Unternehmen so weit als möglich durch die Übernahme von Auszubildenden in Anstellungsverhältnisse und die Beförderung von Mitarbeitern besetzt. Die Mitarbeiter wurden durch geeignete Maßnahmen fachlich weitergebildet, um gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.



Risikomanagement

Die Gesellschaft prüft kontinuierlich und systematisch im Rahmen eines Risikomanagementprozesses die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Ziel der Risikoanalyse ist es, alle relevanten Risikofaktoren abzuschätzen und zu kontrollieren.

Vor diesem Hintergrund wurde ein umfassendes System zur Risikosteuerung eingerichtet, das fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung geworden ist. Zentrale Bestandteile des Risikomanagements sind jährliche bzw. halbjährliche Planung der einzelnen Geschäftsbereiche und ein regelmäßiges, d.h. monatliches oder quartalsweises Berichtswesen und die regelmäßige Information der Leitungsebene an den Aufsichtsrat. Im Blickwinkel einer kennzahlenorientierten Risikoanalyse stehen Liquiditätsentwicklung, Investitionstätigkeit und ausgewählte Bilanzkennzahlen.

D

Chancen- und Risikobericht

Seit über einem Jahr breitet sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit aus. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten, sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Mittlerweile befinden wir uns im dritten Lockdown. Wie sich die Ausnahmesituation entwickeln wird bleibt abzuwarten. Experten gehen davon aus, dass erst bei einer Impfquote der Bevölkerung zwischen 60 und 80% die Herdenimmunität beim Coronavirus erreicht ist und sich eine Entspannung der Lage ergeben könnte. Von einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher zum aktuellen Zeitpunkt auszugehen. Der lange Ausnahmezustand macht es auch weiterhin schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Nach derzeitigen Annahmen muss im laufenden Kalenderjahr zunehmend mit Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen durch ausbleibende Mietzahlungen, gerechnet werden. Darüber hinaus werden, unter Berücksichtigung der aktuellen Lage geplante Mieterhöhungen, die eine zusätzliche Belastung der Mieter darstellen, verschoben.

Aufgrund der Verunsicherung befinden sich viele Haushalte in einem „Krisenmodus“; die Job- und Existenzsicherung rückt in den Vordergrund. Die Bereitschaft umzuziehen, zu bauen bzw. zu kaufen und damit die Wohnungsnachfrage insgesamt dürfte erst einmal zurückgehen und damit auch Auswirkungen auf den Verkauf von Bauträgerprodukten haben. Mit Verzögerungen bei der Fertigstellung bereits verkaufter Eigenheime ist zu rechnen. Auf den Baustellen, können zusätzliche Komplikationen auftreten. Zum einen sind krisenbedingt weniger Fachkräfte vorhanden.



Neubaugrundstück Sürther Feld, Köln.



Zum anderen bedeutet die Unterbrechung von Lieferketten, dass der Neubau selbst noch dann verzögert wird, wenn die Wirtschaft wieder in eine Erholungsphase wechselt. Darüber hinaus sind zeitliche Verschiebungen geplanter Bauträgervorhaben realistisch. Engpässe auf den Bauämtern dürften aufgrund der Kontaktsperren sowie aufgrund von Erkrankungen oder der Furcht sich anzustecken zunehmen. Die Stadtplanung, der Ausweis von neuem Bauland oder die Erteilung von Baugenehmigungen verzögern sich.

Da sich der Immobilienbestand der Gesellschaft in Ballungsgebieten und der Rheinschiene konzentriert, ist durch anhaltend hohe Nachfrage die Vermietungssituation stabil. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft verfügt daher über einen Standortvorteil und damit eine solide Basis. Leerstand und Fluktuation dürften auch in den kommenden Jahren gering ausfallen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30.01.2020 das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Mietbegrenzung (sog. Mietendeckel) beschlossen. Das Gesetz trat mit der Veröffentlichung am 23.02.2020 in Kraft. Abgeordnete der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP haben am 06.05.2020 einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle vor dem Bundesverfassungsgericht eingereicht. Wir rechnen mit einer kurzfristigen Entscheidung.

Das Bauträgergeschäft der Gesellschaft konzentriert sich wie das Bestandsgeschäft auf nachfragestarke Märkte in Ballungsgebieten und der Rheinschiene. Es bleibt abzuwarten wie stark die Corona-Krise das Nachfrageverhalten der Käufer beeinflusst, das sich in hohem Maße an der Arbeitsmarktsituation sowie der Einkommensentwicklung festmacht. Gleichzeitig hält gerade auch in der Krise die Flucht in

Sicherheit an und damit dürften Wohnimmobilien als Betongold, zumindest relativ zu anderen Anlagegütern, begehrt bleiben. Das mit der Corona-Pandemie eingeführte wöchentliche Stimmungsbarometer im Bauträgergeschäft zeigt noch keine nennenswerte Veränderung der Kaufnachfrage in allen vier Verkaufsniederlassungen.

Durch die andauernd günstigen Finanzierungsbedingungen besteht zudem die Möglichkeit, die zurzeit sehr niedrigen Darlehenszinsen auf lange Zeit festzuschreiben. Finanzierungsrisiken lassen sich daher in diesem Bereich deutlich reduzieren.

Auch in den kommenden Jahren wird die Bestandserhaltung und hier insbesondere die Modernisierung und Sanierung, Ausbaumaßnahmen sowie die Standardverbesserung von Wohnungen bei Mieterwechsel einen Schwerpunkt der Tätigkeit in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ausmachen. Für das kommende Geschäftsjahr ist die Sanierung und Aufstockung größerer Siedlungen im Wesentlichen in Düsseldorf geplant. In unserer Großsiedlung in Düsseldorf-Eller, Kissinger Straße sollen bis Ende des dritten Quartals 2023 in vier Bauabschnitten insgesamt 160 Wohnungen energetisch modernisiert werden. Mit dem ersten Bauabschnitt wurde im ersten Quartal 2021 begonnen. Des Weiteren haben wir in 2021 mit ersten Maßnahmen im Rahmen einer umfangreichen Modernisierung unserer Bestände in den Großsiedlungen Düsseldorf-Garath begonnen. In der

Adalbert-Probst-Straße, Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße sowie Otto-Braun-Straße werden insgesamt 243 Wohnungen grundlegend modernisiert. Diese Maßnahmen geschehen auch vor dem Hintergrund der hieraus resultierenden nachhaltigen Wertsteigerung der Liegenschaften.

Die Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken durch Neubau von Gebäuden sowie Dachgeschossausbauten bzw. Aufstockungen bietet die Möglichkeit, das Wohnungsangebot insbesondere in Ballungsgebieten zu erweitern und zudem einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in städtischen Lagen zu leisten. So werden im Zuge der oben genannten Modernisierungsmaßnahmen in Düsseldorf-Eller insgesamt 29 neue Wohnungen im Rahmen von Aufstockungsmaßnahmen entstehen. In Düsseldorf-Garath soll unser Wohnungsbestand nach derzeitiger Planung in den nächsten Jahren durch verschiedene der Erweiterung dienende Maßnahmen um insgesamt 246 Wohneinheiten vergrößert werden.

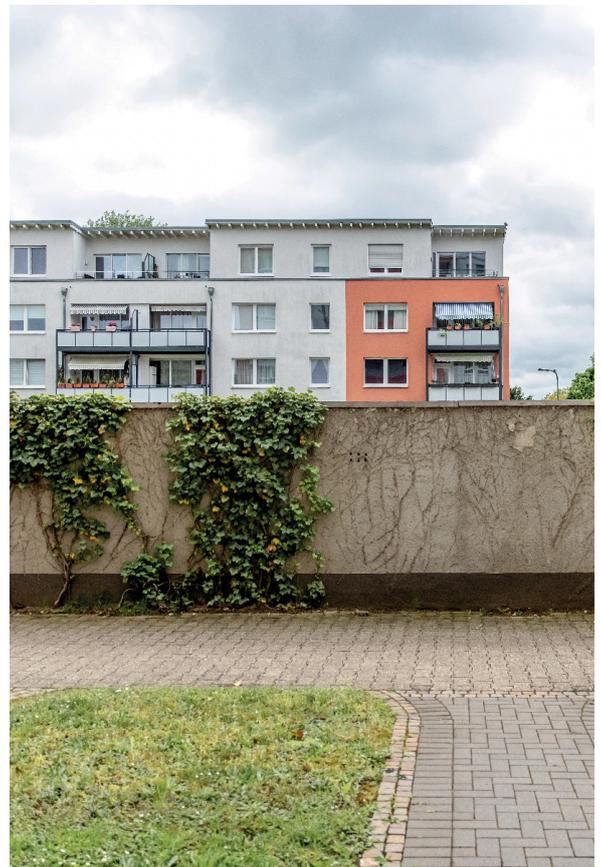
Der Ankauf von Grundstücken zur langfristigen Fortsetzung des Bauträgergeschäfts wie auch des Mietwohnungsneubaus ist aufgrund des weiterhin begrenzten Angebots in Verbindung mit unangemessen hohen Preisen schwierig und bildet den entscheidenden Engpass für die vorhandene Investitionsbereitschaft der Gesellschaft. Die Gesellschaft intensiviert alle Möglichkeiten der

E

Prognosebericht

Grundstücksakquisitionen. So ist im Rahmen der strategischen Neuausrichtung der Aachener die engere Zusammenarbeit der Bereiche Wohnungswirtschaft und Neubau (ehemals Bauträgergeschäft) beschlossen worden, um gemeinsam die Grundstücksakquise zu intensivieren und auf die gesteigerten Anforderungen bei öffentlichen Ausschreibungen reagieren zu können. Durch die strategische und operative Verzahnung beider Bereiche ergeben sich große Vorteile. Denn häufig ist eine Mischung von öffentlich geförderten, freifinanzierten und Eigentumswohnungen Bestandteil von kommunal gesteuerten Konzeptvergaben. Erste Synergien dieser Entscheidung werden bereits bei Projekten wie „Sürther Feld“, „Sankt Monika“ oder „Clouth-Gelände“ deutlich. Darüber hinaus ergeben sich durch die enge Zusammenarbeit beider Bereiche neue Chancen bei der Standortentwicklung von Kirchengemeinden. Auch hier entstehen neue Ansätze bei der Planung und Bebauung von Kirchengrundstücken zum Beispiel in Form von Mischkonzepten aus Wohnbebauung und Gewerbeflächen für caritative Einrichtungen wie bei der Neugestaltung der „Neuen Mitte Porz“. Die engere Verzahnung der Wohnungswirtschaft und des Neubaus zeigt schon nach kurzer Zeit, dass er die Handlungsfähigkeit beider Geschäftsbereiche stärkt und für eine beidseitige Kompetenzerweiterung sorgt – ganz im Sinne der Leitidee der neuen strategischen Ausrichtung „gemeinsam stark“.

Für das laufende Jahr ist ein Neubauprogramm mit 187 Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen vorgesehen. Auf neu im Rahmen von Wettbewerbsverfahren für unser Anlagevermögen erworbenen Grundstücken bzw. Erbbaurechten beabsichtigen wir in diesem Jahr bzw. Anfang 2022 an insgesamt vier Standorten mit dem Bau beginnen zu können. Zum einen sollen auf dem ehemaligen Clouth-Gelände, ein innerstädtisches Grundstück in Köln-Nippes, 51 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen entstehen. Der entsprechende Bauantrag hierzu wurde Anfang März gestellt. Bei planmäßiger Genehmigung ist mit der Fertigstellung im Frühjahr 2024 zu rechnen. Des Weiteren werden wir auf einem Erbbaurecht im nachgefragten Kölner Stadtteil Rodenkirchen in zwei Mehrfamilienhäusern insgesamt 37 Wohnungen (inkl. 2 Wohngruppen) im freifinanzierten (9 Wohneinheiten), preisgedämpften (9 Wohneinheiten) und



Sanierte Wohnhäuser in Düsseldorf Eller.

öffentlich geförderten Mietenbereich (19 Wohneinheiten) realisieren. Der Bauantrag ist gestellt, die Realisierung planen wir bis Ende 2023. In Münster-Kinderhaus werden wir im 3. Quartal 2021 mit dem Bau von insgesamt 31 öffentlich geförderten Wohnungen sowie 8 Wohnungen mit integrativem Ansatz für Bewohner mit Flüchtlingshintergrund beginnen. Dazu entstehen 27 freifinanzierte Wohneinheiten sowie eine viergruppige Kita. Wir gehen insgesamt von einer zweijährigen Realisierungszeit aus. In einem vierten Wettbewerbsverfahren haben wir Ende 2020 den Zuschlag für ein in Bochum am Ostpark gelegenes Baugrundstück erhalten. Neben dem Bau von 21 Eigentumswohnungen errichten wir hier für unseren Bestand 27 öffentlich geförderte sowie 37 freifinanzierte Wohneinheiten. Den Bauantrag werden wir im 3. Quartal 2021 einreichen, sodass wir nach Baugenehmigung mit einem Baubeginn Anfang 2022 sowie einer Fertigstellung in 2024 rechnen.

In der Hausbewirtschaftung rechnen wir aufgrund der insgesamt günstigen Vermietungslage, der Konzentration der Vermietungstätigkeit auf Ballungsgebiete und der Bestandspflege mit weiter steigenden Umsätzen.

Durch das Ende 2019 verabschiedete Klimaschutzpaket 2030 der Bundesregierung wird die Forderung nach Maßnahmen, die den CO₂-Ausstoß von Gebäuden reduzieren, zusätzlich verstärkt. Um den Forderungen des Gesetzgebers und unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, werden wir verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung und den Neubau unserer Bestände investieren. Dies wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern. Hierbei bietet sich für unsere Gesellschaft die Möglichkeit, umfangreiche Förderprogramme, gem. der am 17. Dezember 2020 erlassenen Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), in Anspruch zu nehmen.

Unter Berücksichtigung geschäftstypischer Schwankungen im Bauträgerbereich trägt die Neubautätigkeit auch zukünftig zum Unternehmenserfolg bei.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ballungsgebieten und im Bereich der Rheinschiene sowie die Investitionen in Erweiterung und Bestandserhaltung werden weiterhin einer langfristigen Ertrags-sicherung dienen. Vor diesem Hintergrund ist auch

unter Berücksichtigung der derzeit erkennbaren Folgen der Corona-Pandemie in den kommenden Jahren von einer gefestigten Ertragssituation auszugehen. Nach derzeitigem Stand gehen wir nicht davon aus, dass die Corona-Pandemie in 2021 relevante Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.

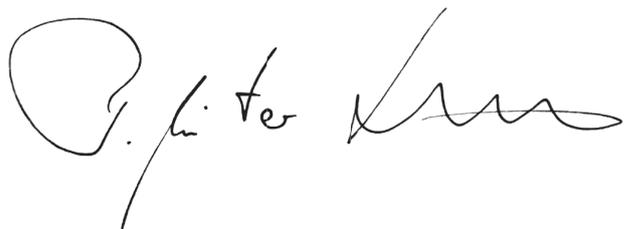
Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Geschäftsführung ein Ergebnis nach Steuern von rd. 27,5 Mio. EUR. Bei den Erträgen wird mit einem Rückgang, bei den Aufwendungen mit einem Anstieg gerechnet.

Insgesamt wird mit einem Rückgang des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um ca. 450 TEUR gerechnet. Der planmäßige Anstieg der Mieten um 600 TEUR wird überkompensiert durch den Ertragsrückgang aufgrund des Berliner Mietendeckels (900 TEUR) und die Belastung aus der CO₂-Umlage von rd. 300 TEUR, die Erlösschmälerungen wegen Leerstand und Erlöse aus Umlagen werden auf dem Niveau des Vorjahres erwartet. Höhere Instandhaltungskosten sind geplant. Dem Rückgang der Sollmieten und den höheren Instandhaltungskosten stehen geringe Kapitalkosten und andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber. Das Veräußerungsergebnis der Bauträgertätigkeit und das Ergebnis aus Betreuungen entspricht im Wesentlichen dem des Jahres 2020. Die Planung der Beteiligungserträge geht von einem Rückgang von rd. 800 TEUR aus. Einmalige Erträge aus Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von 3.900 TEUR fallen im Geschäftsjahr 2021 nicht mehr an. Die Steuern verringern sich aufgrund des Rückgangs des Jahresüberschusses um ca. 1.100 TEUR.

Köln, den 31.03.2021

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung, Köln

Die Geschäftsführung



Rouven Meister

Marion Sett

Personalbericht 2020

Veränderung der Arbeitswelt durch die Corona-Pandemie

Im Berichtsjahr 2020 galt es die besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie zu bewältigen – sei es in der Betreuung unserer Mieter und Kunden oder im Hinblick auf die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden. Zu Beginn der Pandemie wurde unverzüglich ein Corona-Krisenstab gebildet, um effektive Maßnahmen zum Schutze der Belegschaft zu entwickeln. Es galt ein wirksames Hygienekonzept zu erstellen. Alle Mitarbeitenden wurden dabei in regelmäßigen Abständen mit Handlungsempfehlungen und Informationen versorgt. Mit dem Einbruch der Pandemie veränderte sich die Arbeitswelt der Aachener drastisch. Durch die rasante Ausbreitung von SARS-CoV-2 musste die Aachener schnellstmöglich reagieren und die Situation täglich neu bewerten. Zu Beginn wurden die Mitarbeitenden aller Standorte in unterschiedliche Arbeitsgruppen aufgeteilt und arbeiteten abwechselnd vom Büro oder mobil von zu Hause aus. Aufgrund der Gruppentrennung und der darauffolgenden und bis heute anhaltenden Situation der Einzelbürobelegung, musste die Aachener schnell reagieren und eine geeignete technische Ausstattung und mobile Zugänge zum internen Netzwerk bereitstellen. Mit der raschen Etablierung von Microsoft Teams fand das Unternehmen einen innovativen Weg, auch in der Pandemie die so wichtige interne und externe Kommunikation aufrechtzuerhalten zu können.

Die rasante Ausbreitung der Pandemie und die drastischen Auswirkungen auf das Berufs- und Privatleben der Mitarbeitenden haben deren Wohlbefinden im Berichtsjahr stark beeinflusst. Die Schwierigkeiten lagen insbesondere in der Kinderbetreuung und in der Pflege von Angehörigen. Für die Aachener war es selbstverständlich, den Mitarbeitenden in dieser Situation eine erhöhte Flexibilität zu ermöglichen.

Im Rückblick steht definitiv fest, dass die Aachener bewiesen hat, wie sicher und flexibel sie zugleich ist. Zu keinem Zeitpunkt wurden Urlaubstage eingestrichen und zu keinem Zeitpunkt musste das Unternehmen Kurzarbeit anmelden. Die Mitarbeitenden haben großen Zusammenhalt bewiesen, die pandemiebedingten Vorgaben zu jeder Zeit unterstützt und mit hohem Engagement umgesetzt. Ein großer Dank gilt an dieser Stelle allen Kolleginnen und Kollegen.

Entwicklung der Belegschaft in 2020

Der Erfolg der Aachener beruht auf dem persönlichen Einsatz ihrer Mitarbeitenden. Im Rahmen der Umsetzung ihrer Strategie hat die Aachener die Anzahl der Mitarbeitenden im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Am 31. Dezember 2020 beschäftigte die Gesellschaft insgesamt 177 Mitarbeitende auf 166,39 Stellen (2019: Anzahl Mitarbeiter: 175, Anzahl der Stellen: 165,05).

177

Mitarbeitende

Die Fluktuationsrate setzt sich aus dem altersbedingten Ausscheiden der Mitarbeitenden und aus Arbeitnehmerkündigungen zusammen..

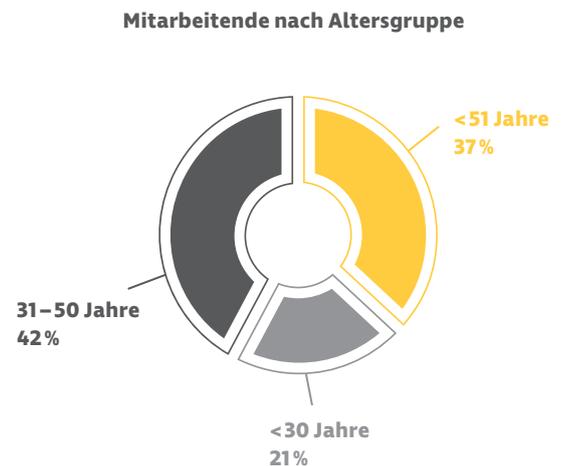
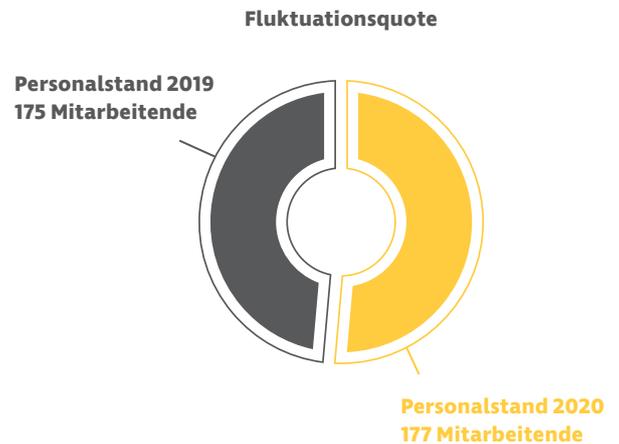
Der geringe Anstieg der Fluktuationsquote lässt sich einerseits durch die natürliche Fluktuation und andererseits durch Vereinbarungen wie zum Beispiel in Form von Altersteilzeit begründen. Mit der strategischen Personalplanung werden bei der Aachener frühzeitig die Weichen für eine Anpassung der Personal- und Kompetenzstruktur gestellt. Auf Basis dieser Daten verbessert das Unternehmen gezielt die Aus- und Weiterbildung sowie das Personalmarketing und -recruiting.

Generationsdenken

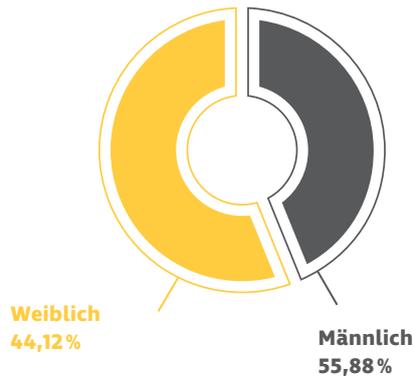
In der Belegschaft der Aachener sind verschiedene Generationen vertreten, aus deren unterschiedlichen Blickwinkeln sich viele Vorteile ergeben. Die Aachener begreift den demografischen Wandel als Herausforderung und Chance zugleich. Er bietet die Möglichkeit langjährige Berufserfahrungen und innovative Impulse auf produktive Weise miteinander zu verknüpfen. Da verschiedene Generationen variierende Bedürfnisse aufweisen, liegt der Fokus des Unternehmens darauf, dass die Mitarbeitenden eine individuell passende Unterstützung erhalten. Dies bildet sich beispielsweise in flexiblen Arbeitszeitmodellen oder dem Angebot einer Altersteilzeit ab. Auch die Unterstützung der ehemaligen Kolleginnen und Kollegen ist der Aachener sehr wichtig. Zum Jahresende bezogen 146 Ehemalige eine zusätzliche Altersrente aus der betrieblichen Altersversorgung (2019: 147).

Krankenquote in Zeiten der Pandemie

Bezüglich des Gesundheitsschutzes der Mitarbeitenden galt es im Berichtszeitraum die besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie zu bewältigen. In Bezug auf die Krankenquote zeigen sich jedoch im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr keine wesentlichen Auffälligkeiten. Die Krankenquote der Aachener lag im Jahr 2020 bei 4,26 % (2019: 3,73 %).



Geschlechterverteilung der Führungskräfte



Chancengleichheit der Geschlechter

Chancengleichheit der Geschlechter ist ein strategisches unternehmerisches Ziel der Gesellschaft. Im Berichtsjahr 2020 lag der Frauenanteil in Führungsfunktionen der Aachener bei 44,12%.

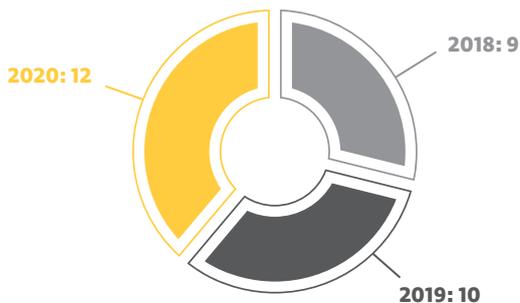
Talente gewinnen

Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie verlegte die Aachener die Gewinnung neuer Talente in die virtuelle Welt. Sowohl die Suche nach neuen Mitarbeitenden als auch die Bewerbungsgespräche wurden plötzlich digitalisiert. Dabei arbeitete die Personalabteilung stets eng mit den jeweiligen Fachbereichen zusammen.

Bedingt durch die Austritte aufgrund von Altersteilzeit und die unternehmensstrategischen Entwicklungen wurden im Berichtsjahr insgesamt 29 Stellen ausgeschrieben, wovon 27 Stellen bis zum Jahresende erfolgreich durch Interne oder Externe neu besetzt werden konnten.

Um den stetigen Bedarf an Nachwuchskräften für das Unternehmen zu sichern, leistet die Berufsausbildung bei der Aachener einen wichtigen Beitrag. Das Unternehmen investiert damit in die Fachkräfte von morgen. Trotz der Herausforderungen der Corona-Pandemie wurden insgesamt fünf neue Auszubildende im Berichtsjahr eingestellt. Damit erhöht sich die Anzahl der Auszubildenden im Unternehmen im Vergleich zu den Vorjahren. Mit Blick in die Zukunft wurden die Ausbildungsplätze für das Jahr 2021 bereits im Berichtsjahr ausgeschrieben. Die Anzahl der eingegangenen Bewerbungen für das Ausbildungsjahr 2021 lag mit einer Rücklaufquote von 302 Bewerbern auf Rekordniveau.

Anzahl der Auszubildenden insgesamt

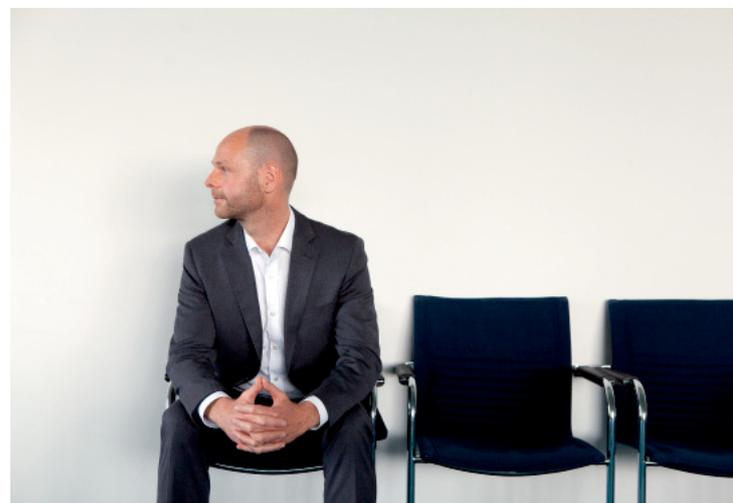


Die Auszubildenden wurden durch die Corona-Pandemie vor große Herausforderungen gestellt. Der Unterricht fand überwiegend in digitaler Form statt und auch Prüfungstermine mussten oftmals verschoben werden. Die Ausbildungsleitung stand in regelmäßigem Kontakt mit der Berufsschule, um die Auszubildenden umgehend über neue Änderungen zu informieren. Die vier Auszubildenden der Aachener tauschten sich regelmäßig mit den Auszubildenden aus und zeigten großes Engagement in der Unterstützung und Motivation. Trotz der schwierigen Bedingungen haben drei Auszubildende mit dem Berufsziel Immobilienkaufmann/-frau im Berichtszeitraum ihre Ausbildung mit Erfolg abschließen können. Zwei davon wurden von der Aachener in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen und sind seit dem fester Bestandteil des Aachener Teams.

Personal- und Führungskräfte entwickeln

Die Aachener Gruppe bietet mit 25 unterschiedlichen Berufsbildern eine hohe Vielfalt an interessanten und zukunftsfähigen Arbeitsplätzen. Zu diesen Berufsbildern gehören beispielsweise Architekten, Vertriebler, Vermietungssachbearbeiter, Wohnungseigentumsverwalter, Techniker, IT-Mitarbeiter, Buchhalter und noch viele weiterer spannende Jobprofile.

Die Entwicklung des Potenzials der Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Aspekt der Nachhaltigkeit für das Unternehmen. In der strategischen Ausrichtung der Aachener sind die Mitarbeitenden als eine der wichtigsten Stakeholdergruppen zu betrachten. Aufgrund der wirtschaftlichen, technologischen und gesellschaftlichen Anforderungen lagen die Schwerpunkte der Weiterbildung im Jahr 2020 in der Aktualisierung des Fachwissens und in gezielten individuellen Fortbildungsmaßnahmen. Um den Mitarbeitenden in der Pandemie ein hohes Maß an Sicherheit bieten zu können, fanden interne und externe Workshops fast ausschließlich im virtuellen Raum statt.



Mitarbeitende der Aachener: Sandra Buchen, Leon Brandt, Christian Simon.

Bilanz

Aktiva

zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	117.800,00	87.971,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	680.910.521,21	682.249.647,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.656.880,85	2.774.062,12
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.822.070,00	1.340.719,27
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.907.761,18	1.954.801,18
5. technische Anlagen und Maschinen	29.688,00	38.762,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.238.631,15	1.234.383,65
7. Anlagen im Bau	4.516.007,23	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	5.689.677,36	4.340.197,81
9. geleistete Anzahlungen	748.971,62	0,00
	700.520.208,60	693.932.573,68
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	44.182.385,14	44.182.385,14
2. Beteiligungen	3.460.148,02	3.460.148,02
3. andere Finanzanlagen	100.400,00	100.400,00
	47.742.933,16	47.742.933,16
Anlagevermögen insgesamt	748.380.941,76	741.763.477,84
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.697.501,63	7.470.212,08
2. Bauvorbereitungskosten	1.213.193,01	1.425.734,26
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	34.809.656,86	34.747.999,52
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.228.550,85	3.228.550,85
5. unfertige Leistungen	24.414.934,69	24.476.049,53
6. andere Vorräte	93.547,71	206.191,10
7. geleistete Anzahlungen	5.000,00	1.200.000,00
	77.462.384,75	72.754.737,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	610.654,50	426.056,71
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.528.859,56	2.345.965,80
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.420,71	777.740,62
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	291.585,12	213.489,61
5. sonstige Vermögensgegenstände	953.419,81	1.182.235,35
	3.417.939,70	4.945.488,09
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	10.079.614,47	6.535.541,11
Umlaufvermögen insgesamt	90.959.938,92	84.235.766,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	87.829,00	94.729,79
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.176,61	112.153,19
	119.005,61	206.882,98
	839.459.886,29	826.206.127,36
Treuhandvermögen	134.207.861,97	129.944.992,89
Guthaben aus Mietkautionen	10.292.796,57	9.901.447,56

Passiva

zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	37.000.000,00	37.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. satzungsmäßige Rücklage	18.500.000,00	18.500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	360.000.000,00	337.000.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	133.500.000,00	130.500.000,00
	512.000.000,00	486.000.000,00
III. Bilanzgewinn	8.909.018,08	7.900.059,31
Eigenkapital insgesamt	557.909.018,08	530.900.059,31
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.541.383,00	20.307.393,00
2. Steuerrückstellungen	2.142.197,00	2.200.371,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	174.337,99	934.629,54
4. sonstige Rückstellungen	6.742.335,57	5.265.000,00
	29.600.253,56	28.707.393,54
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.932.208,74	195.966.844,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.281.683,68	1.342.491,16
3. erhaltene Anzahlungen	53.699.525,13	54.614.584,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.791.346,73	2.941.814,44
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	316.353,08	3.093,78
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.021.769,28	6.227.846,57
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.902,52	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten	624.897,69	5.501.998,77
davon aus Steuern: 76.656,36 EUR (Vorjahr: 77.572,37 EUR)		
	251.731.686,85	266.598.674,51
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	218.927,80	0,00
	839.459.886,29	826.206.127,36
Treuhandverbindlichkeiten	134.207.861,97	129.944.992,89
Guthaben aus Mietkautionen	10.292.796,57	9.901.447,56

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	87.896.458,86	86.401.074,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	37.404.240,67	16.803.185,67
c) aus Betreuungstätigkeit	2.220.746,59	2.628.112,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.029.408,66	4.922.890,57
	130.550.854,78	110.755.263,47
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-211.998,75	19.227.637,65
3. andere aktivierte Eigenleistungen	429.793,39	320.607,80
4. sonstige betriebliche Erträge	9.233.701,55	7.584.703,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-40.527.770,12	-40.327.826,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-30.583.003,94	-31.032.822,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-45.733,15	-1.232.588,07
	-71.156.507,21	-72.593.237,01
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 427.517,28 EUR (Vorjahr: 627.708,10 EUR)	-10.793.867,57	-9.555.845,34
	-2.254.825,15	-2.347.827,86
	-13.048.692,72	-11.903.673,20
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.746.307,06	-13.113.358,21
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.925.657,49	-4.260.273,17
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 8.711.750,00 EUR (Vorjahr: 8.711.750,00 EUR)	9.086.150,00	9.086.150,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.654,00	5.200,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.586,22	5.684.314,40
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-63.902,52	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 1.483.392,76 EUR (Vorjahr: 1.728.569,43 EUR)	-5.021.265,50	-5.695.270,34
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.202.158,84	-7.806.646,55
15. Ergebnis nach Steuern	33.941.249,85	37.291.418,60
16. sonstige Steuern	-2.492.291,08	-2.430.342,94
17. Jahresüberschuss	31.448.958,77	34.861.075,66
18. Gewinnvortrag	460.059,31	38.983,65
19. Einstellung in Gewinnrücklagen Bauerneuerungsrücklage	-23.000.000,00	-27.000.000,00
20. Bilanzgewinn	8.909.018,08	7.900.059,31





Anhang

Geschäftsjahr 2020

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

A Allgemeine Angaben

- 1 Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 96 eingetragen.
- 2 Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt und entsprechend der Formblattverordnung für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 16.10.2020 gegliedert.
- 3 Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 und 4 HGB.

B Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- 1 Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden beibehalten.
- 2 Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über vier Jahren vorgenommen.
- 3 Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse für geförderte Baumaßnahmen sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert.
- 4 Wohngebäude werden grundsätzlich linear abgeschrieben. In den ersten 25 Jahren erfolgt die Abschreibung mit 1% p.a., danach wird sie auf der Basis einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren vorgenommen. Neuzugänge (Zukäufe) seit 2003 werden linear über die geschätzte Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- 5 Bei Gebäudezugängen zwischen 1991 und 2002 wird die degressive Gebäudeabschreibung angesetzt. Diese wird gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt. Die hiernach vorgenommene Abschreibung betrug im Geschäftsjahr 311 TEUR. Im Vergleich zur linearen Abschreibung ergab sich eine Mehrabschreibung von 185 TEUR. Geschäftsgebäude werden in der Regel linear mit 2% p.a. abgeschrieben.

- 6**
In die Herstellungskosten der Gebäude werden technische und verwaltungsmäßige Eigenleistungen eingerechnet, die zu Einzelkosten und notwendigen Gemeinkosten angesetzt sind. Die Abgrenzung der aktivierten Modernisierungskosten von den Instandhaltungsaufwendungen erfolgte entsprechend der Stellungnahme IDW RS IFA 1.
- 7**
Die lineare Abschreibung der technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt über eine Nutzungsdauer von fünf bis zehn Jahren bzw. drei bis fünfzehn Jahren. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten von 250,00 EUR bis 1.000,00 EUR wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von 5 Jahren in gleichen Raten abgeschrieben wird.
- 8**
Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht im Einzelfall eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert geboten war.
- 9**
Das Vorratsvermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.
- 10**
In die Herstellungskosten werden technische und verwaltungsmäßige Eigenleistungen eingerechnet, die zu Einzelkosten und notwendigen Gemeinkosten angesetzt sind. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Aktivierung einbezogen.
- 11**
Die unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit Betriebskosten wurden mit einem Bewertungsabschlag wegen Leerstandes bzw. fehlender Abrechnungsmöglichkeit belegt.
- 12**
Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei Mietforderungen, Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Vermögensgegenständen werden angemessene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken vorgenommen.
- 13**
Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand späterer Jahre betreffen, angesetzt. Hierzu zählen auch Disagios aus Kreditaufnahmen.
- 14**
Latente Steuern (8.794 TEUR) werden nicht ausgewiesen, da der bestehende Aktivüberhang unter Ausnutzung des Wahlrechts des § 274 HGB bilanziell nicht angesetzt wird.
- 15**
Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.
- 16**
Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.
- 17**
Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind vollständig passiviert. Zugrunde liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck. Bei der Ermittlung wurden jährliche Gehaltssteigerungen von 2,25 % und Rentensteigerungen von jährlich 1,75 % zugrunde gelegt, sowie eine Fluktuation in Höhe von 2,00 % p.a. unterstellt. Für die Abzinsung der so ermittelten Erfüllungsbeträge wird der von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 15 Jahren veröffentlichte Zinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,30 % (31.12.2019 2,71 %) p.a. verwendet.
- 18**
Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren beträgt 1.761 TEUR.
- 19**
Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.
- 20**
Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.
- 21**
Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.
- 22**
Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB).

C

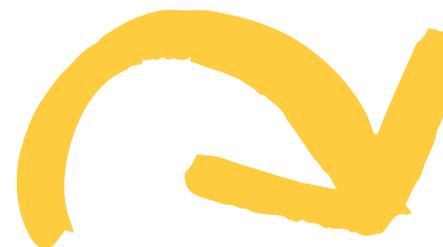
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1
Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) ist in **Anlage 1** dargestellt.

Anlage 1

Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	461.302,24	113.051,57	0,00	0,00	574.353,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	921.706.131,83	13.583.106,56	2.817.763,58	-342.214,41	932.129.260,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.041.008,18	0,00	0,00	0,00	6.041.008,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.340.719,27	2.822.070,00	0,00	-1.340.719,27	2.822.070,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.970.242,45	0,00	47.040,00	0,00	1.923.202,45
technische Anlagen und Maschinen	423.695,69	0,00	0,00	0,00	423.695,69
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.440.013,41	392.476,68	56.756,81	0,00	3.775.733,28
Anlagen im Bau	0,00	2.564.136,71	0,00	1.951.870,52	4.516.007,23
Bauvorbereitungskosten	4.340.197,81	2.145.889,43	141.633,23	-654.776,65	5.689.677,36
geleistete Anzahlungen	0,00	363.131,81	0,00	385.839,81	748.971,62
	939.262.008,64	21.870.811,19	3.063.193,62	0,00	958.069.626,21
Anteile an verbundenen Unternehmen	45.530.706,29	0,00	0,00	0,00	45.530.706,29
Beteiligungen	3.460.148,02	0,00	0,00	0,00	3.460.148,02
andere Finanzanlagen	100.400,00	0,00	0,00	0,00	100.400,00
	49.091.254,31	0,00	0,00	0,00	49.091.254,31
Anlagevermögen insgesamt	988.814.565,19	21.983.862,76	3.063.193,62	0,00	1.007.735.234,33



Abschreibungen kumuliert 01.01.2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen kumuliert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR
373.331,24	83.222,57	0,00	0,00	456.553,81	117.800,00	87.971,00
239.456.484,18	13.006.970,31	1.244.715,30	0,00	251.218.739,19	680.910.521,21	682.249.647,65
3.266.946,06	117.181,27	0,00	0,00	3.384.127,33	2.656.880,85	2.774.062,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.822.070,00	1.340.719,27
15.441,27	0,00	0,00	0,00	15.441,27	1.907.761,18	1.954.801,18
384.933,69	9.074,00	0,00	0,00	394.007,69	29.688,00	38.762,00
2.205.629,76	388.225,68	56.753,31	0,00	2.537.102,13	1.238.631,15	1.234.383,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.516.007,23	0,00
0,00	141.633,23	141.633,23	0,00	0,00	5.689.677,36	4.340.197,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	748.971,62	0,00
245.329.434,96	13.663.084,49	1.443.101,84	0,00	257.549.417,61	700.520.208,60	693.932.573,68
1.348.321,15	0,00	0,00	0,00	1.348.321,15	44.182.385,14	44.182.385,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.460.148,02	3.460.148,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.400,00	100.400,00
1.348.321,15	0,00	0,00	0,00	1.348.321,15	47.742.933,16	47.742.933,16
247.051.087,35	13.746.307,06	1.443.101,84	0,00	259.354.292,57	748.380.941,76	741.763.477,84

2

In der Position unfertige Leistungen sind mit 24.372 TEUR noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

3

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Vorjahr
	31.12.2020	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	610.654,50	1.228,02	10.191,98
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.528.859,56	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.420,71	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	291.585,12	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	953.419,81	0,00	0,00
	3.417.939,70	1.228,02	10.191,98

4

In der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 5 TEUR (Vorjahr: 773 TEUR) enthalten.

5

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen mit 264 TEUR (Vorjahr: 185 TEUR) auf die Position Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und mit 28 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR) auf sonstige Vermögensgegenstände.

6

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
satzungsmäßige Rücklagen	18.500.000,00	0,00	0,00	18.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	337.000.000,00	0,00	23.000.000,00	360.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	130.500.000,00	3.000.000,00	0,00	133.500.000,00
	486.000.000,00	3.000.000,00	23.000.000,00	512.000.000,00



rad
www.nextbike.de

e-Bike Station

Mercedes-Benz

Ein Blick in
Zukunft

Neues Girokonto eröffnen
und Freiminuten sichern!

www.postbank.de/nextbike

4837

Mercedes-Benz

Ein Blick in
Zukunft

Postbank

Neues Girokonto eröffnen
und Freiminuten sichern!

www.postbank.de/nextbike

nextbike

KVB

E-mobil durch Köln

VRS

Sommertour 2020 des GdW
(Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.)
machte Halt in der Stegerwaldsiedlung.

7

Die sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen für ungewisse Verbindlichkeiten wie noch anfallende Kosten verkaufter Objekte (4,9 Mio. EUR), Gewährleistungsverpflichtungen (0,9 Mio. EUR), Verwaltungsaufwand einschließlich Personalkosten (0,8 Mio. EUR) sowie Prozessrisiken (0,1 Mio. EUR) gebildet.

8

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde 2020 in Höhe von 760 TEUR in Anspruch genommen.

9

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die "Aachener" Allgemeine Baubetreuungsgesellschaft mbH, Köln und entfallen in Höhe von 64 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) auf sonstige Verbindlichkeiten. Aufgrund des mit der AAB bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurde der Verlust von 64 TEUR übernommen.

10

Gegenüber Gesellschaftern bestehen Verbindlichkeiten von 345 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR), die mit 11 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) unter Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, mit 23 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) unter erhaltenen Anzahlungen sowie mit 311 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) unter Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen sind.

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.932.208,74	9.688.936,03	9.613.162,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.281.683,68	62.144,04	61.797,86
erhaltene Anzahlungen	53.699.525,13	53.699.525,13	54.614.584,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.791.346,73	3.791.346,73	2.941.814,44
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	316.353,08	316.353,08	3.093,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.021.769,28	5.027.925,95	5.151.284,84
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.902,52	63.902,52	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	624.897,69	624.897,69	5.496.991,45
	251.731.686,85	73.275.031,17	77.882.730,11

11

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte oder ähnliche Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

12

Die Umsatzerlöse sind im Inland erzielt worden.

13

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 1.106 TEUR und Umsatzsteuerrückzahlungen früherer Geschäftsjahre in Höhe von 3.926 TEUR enthalten.

**14**

Aufgrund der Umstellung auf ein neues ERP-System sind Beratungsaufwendungen in Höhe von 1.094 TEUR entstanden.

Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesichert durch Grundpfandrechte
EUR	EUR	EUR	EUR
176.243.272,71	186.353.682,05	143.814.132,14	185.913.070,63
1.219.539,64	1.280.693,30	1.004.544,59	1.281.683,68
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
993.843,33	1.076.561,73	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	5.007,32	0,00	0,00
178.456.655,68	188.715.944,40	144.818.676,73	187.194.754,31



D

Sonstige Angaben

1

Haftungsverhältnisse bestehen mit 14.668 TEUR aus der Bestellung von Grundpfandrechten für fremde Verbindlichkeiten, mit 197 TEUR aus Bürgschaften und mit 2 TEUR aus persönlicher Schuldhaf.

2

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen unmittelbar bzw. mittelbar beteiligt:

	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR
Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Köln	100	22.389	4.984
Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH – DEWOG –, Köln	100	78.185	9.352
DEWOG-Treuhand, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH Köln (mittelbar)	100	1.631	359
Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" GmbH, Köln	94,9	25.599	2.048

3

Daneben bestehen vier mittelbare und zwei unmittelbare Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, die von nachgeordneter Bedeutung sind bzw. ihren Geschäftsbetrieb eingestellt haben.

4

Die Gesellschaft beschäftigte 2020 im Jahresdurchschnitt 162 Mitarbeiter, und zwar 117 kaufmännische und 45 technische Angestellte.

5

Geschäftsführer sind Rouven Meister, Köln und Marion Sett, Brühl.

6

Im Hinblick auf § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführer verzichtet.

7

Die Gesamtbezüge früherer Geschäftsführer bzw. deren Hinterbliebenen betragen 497 TEUR.

8

Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber diesen Personen besteht eine Pensionsrückstellung von 5.594 TEUR.

9

Es besteht ein **Aufsichtsrat**, dem folgende Personen angehören:

Dr. Wolfgang Pfeuffer (ab 10.06.2020)

Vorsitzender
Stiftungsvorstand i.R.

Bert-Peter Consoir (bis 10.06.2020)

Vorsitzender
Wirtschaftsprüfer in eigener Praxis

Gordon Sobbeck

stellvertretender Vorsitzender
Finanzdirektor beim Erzbischöflichen
Generalvikariat Köln, Köln

Dirk Wummel

stellvertretender Vorsitzender
Hauptabteilungsleiter Finanzen beim
Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn,
Paderborn

Joachim Eich (bis 10.06.2020)

Hauptabteilungsleiter beim Bischöflichen
Generalvikariat Aachen, Aachen

Ulrich Hörsting

Hauptabteilungsleiter beim Bischöflichen
Generalvikariat Münster, Münster

Prälat Dr. Karl Jüsten

Leiter des Kommissariats der Deutschen
Bischöfe – Katholisches Büro Berlin –, Berlin

Jörg Niermann

Abteilungsleiter beim Bischöflichen
Generalvikariat Essen, Essen

Kirsten Straus

Direktorin Zentralbereich Ressourcen beim
Bischöflichen Generalvikariat Trier, Trier

Martin Tölle (ab 10.06.2020)

Hauptabteilungsleiter Finanzen beim Bischöflichen
Generalvikariat Aachen, Aachen

Dr. Wolfgang Wilken

Geschäftsführer i.R.

10

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen
29,9 TEUR.

11

Die Honorare des Abschlussprüfers Pricewaterhouse-
Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf werden im Konzernabschluss der
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft
mbH, Köln ausgewiesen.

12

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach
dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind,
bestehen nicht.

13

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanz-
gewinn von 8.909 TEUR einen Betrag von 6.645 TEUR
an die Gesellschafter auszuschütten, einen Betrag
von 2.000 TEUR den anderen Gewinnrücklagen zu-
zuführen und den Restbetrag von 264 TEUR auf neue
Rechnung vorzutragen.

Köln, den 31.03.2021

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung



Rouven Meister



Marion Sett

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat vierteljährlich schriftlich über die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig über wichtige Vorgänge informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafterversammlung vorbereitet und sich dabei eingehend mit der Ausrichtung der Arbeit der Gesellschaft befasst. Ebenso hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die strategischen Positionierungen und die damit verbundenen unternehmerischen Maßnahmen eingehend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft. An der Verhandlung des Aufsichtsrats über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer, die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, teilgenommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen

seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen der Geschäftsführung im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns an. Von dem Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat schlägt den Gesellschaftern vor, den Jahresabschluss wie vorgelegt festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2020.



Köln, im Juni 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Dr. Wolfgang Pfeuffer

Kurzfassung der Jahreszahlen

		2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	Mio. EUR	839,5	826,2	780,8	735
davon Anlagevermögen	Mio. EUR	748,4	741,8	712,2	676,8
Gesellschaftskapital	Mio. EUR	37	37	37	37
Rücklagen	Mio. EUR	512,0	486	456,5	432
Eigenkapitalquote	v. H.	66,5	64,3	64,1	64,8
Rückstellungen	Mio. EUR	29,6	28,7	28,9	30,7
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	Mio. EUR	87,9	86,4	85,3	80
Bauträgerbereich	Mio. EUR	37,4	16,8	19,9	57,2
Betreuungstätigkeit	Mio. EUR	2,2	2,6	2,2	3
Jahresüberschuss	Mio. EUR	31,5	34,9	28,4	36
Jahresfertigstellungen	WE	80	65	65	184
Gesamtbauleistung	WE	64.325	64.245	64.180	64.115
davon Eigentumsmaßnahmen	v. H.	79,2	79,1	79,2	79,2
Bautätigkeit					
Eigenheime und Eigentumswohnungen	WE	278	226	164	227
Mietwohnungen	WE	55	14	25	25
Sonstige Einheiten (z. B. Kindertagesstätten)		6	0	2	2
Betreuungsvorhaben	WE	0	0	25	25
Eigene Mietwohnungen/Gewerbeeinheiten	WE/GE	12.252	12.229	11.955	11.706
im Geschäftsjahr erworbene Mietwohnungen/ Gewerbeeinheiten	WE/GE	33	344	249	254
Verwaltungsbestand					
Wohnungen	WE	18.240	18.349	18.302	18.549
Gewerbliche Einheiten	GE	343	330	320	305
Garagen		4.945	5.042	4.902	4.779
Jahressollmieten	Mio. EUR	65,9	64,7	62,2	59,3
Umlagen	Mio. EUR	24,2	23,2	24,3	21,8
Mitarbeiter (Stellen)		152	152	150	135
Auszubildende		12	10	9	8

WIR WOLLEN IM
TRANSFORMATIONS-
PROZESS NICHT
DAS WISSEN
VERLIEREN

Franziska Halber,
Bereichsleitung Personal

**Deutsche
Wohnungs-
gesellschaft
mit
beschränkter
Haftung
– DEWOG –**

Allgemeine Angaben

Gesellschafter und Stammkapital

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	16.000.000,00 Euro
--	--------------------

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol Vorsitzender	Geschäftsführer i.R.
Gordon Sobbeck stellvertretender Vorsitzender	Finanzdirektor des Erzbischöflichen Generalvikariat, Köln
Dr. Martin Günnewig	Leiter Stabsabteilung Planung, Controlling und Steuern des Erzbischöflichen Generalvikariat, Köln
Hans Mauel	Vorsitzender der Stiftung der Cellitinnen zur hl. Maria
Dr. Wolfgang Wilken (bis 04.05.2020)	Geschäftsführer i. R.

Geschäftsführung

Rouven Meister

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Moskauer Straße 19
40227 Düsseldorf

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichtes Köln
am 12. Dezember 1950 unter
HRB 1482.

Lagebericht

**Deutsche Wohnungsgesellschaft mit
beschränkter Haftung – DEWOG –**

A

Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft ist ein Wohnungsunternehmen, das mit Schwerpunkt in Köln 4.392 eigene Wohnungen und 38 Gewerbeeinheiten sowie 665 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet. Von den Wohnungen sind 909 Wohnungen öffentlich gefördert und 3.483 Wohnungen freifinanziert.

B

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 (./ 9,8%). Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneu-ten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% zurückgegangen. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (./ 5,7%).

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen und wohlmöglich zukünftigen Lockdown-Phasen bisher noch nicht absehbar sind.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4% – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3% zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3% bis 4,9%, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die

11,1%

**der gesamten Bruttowertschöpfung
erzeugte die Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft im Jahr 2020**

5,9%

**auf 5,9% stieg die Arbeits-
losenquote in 2020**

6%

**gingen die privaten Konsumausgaben
im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich
preisbereinigt zurück**

deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Produzierendes Gewerbe (ohne Baugewerbe) (./ 9,7%), Verarbeitendes Gewerbe (./ 10,4%), Unternehmensdienstleistungen (./ 7,9%) sowie Handel-, Verkehr und Gastgewerbe (./ 6,3%) sanken deutlich. Allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wurde weitestgehend von der Krise verschont. Sie musste nur leichte Einbußen verkraften (./ 0,5%). In 2019 war sie noch um 1% gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1% weniger als 2019. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0% in 2019 auf 5,9% in 2020.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0% und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Entgegen dem Trend entwickelten sich die Bauinvestitionen – sie legten um 1,5% zu.



Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr steigerte die Gesellschaft den Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr um 398 TEUR auf ihr bisher bestes Ergebnis in Höhe von 9.750 TEUR. Grund hierfür waren in der Hauptsache die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Sollmieten. Durch Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen, Mieterhöhungen nach Modernisierung und ganzjährige Auswirkungen der Vorjahresveränderungen stiegen die Sollmieten um 464 TEUR auf 24.875 TEUR.

Die durch Leerstände bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 139 TEUR auf 402 TEUR. Ursächlich hierfür war, dass die zügige Anschlussvermietung durch die Corona-Pandemie erschwert wurde. Die Mietminderungen aus Sollmieten hingegen reduzierten sich um 94 TEUR auf 11 TEUR. Dies ist in der Hauptsache darauf zurückzuführen, dass aufgrund der abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten in der Stegerwaldsiedlung keine Mietminderungen mehr gewährt werden mussten.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung sind um 64 TEUR auf 2.963 TEUR gesunken.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Bauten lagen bei 5.670 TEUR und somit 12 TEUR unter dem Vorjahreswert. Die Verwaltungskosten sind um 50 TEUR auf 1.888 TEUR gestiegen.

Das Jahresergebnis liegt mit 9.750 TEUR deutlich über dem geplanten Ergebnis. Dies liegt hauptsächlich an den Instandhaltungskosten, die niedriger ausgefallen sind als geplant.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9%, die Importe um 8,6%. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Im Jahr 2020 dürften die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein (+3,7%). Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2%) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5%) genehmigt. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Die hohe Zahl der Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden über 300.000 Wohnungen fertiggestellt (+2,8%). In Deutschland müssten allerdings 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rd. 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt.

Leistungsindikatoren

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten als finanzielle Leistungsindikatoren die Entwicklung der Sollmieten, der Leerstände, der Erlösschmälerungen und der Instandhaltungsaufwendungen. Regelmäßig wird eine Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erstellt. Die Einhaltung dieser Planung sowie die Miet- und Leerstandentwicklung wird in der monatlichen Berichterstattung überwacht.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme sank um 1.145 TEUR auf 193.821 TEUR. Die Sachanlagen des Anlagevermögens gingen um 5.374 TEUR auf 173.784 TEUR zurück. Die flüssigen Mittel stiegen um 4.233 TEUR auf 9.100 TEUR. Die Bankverbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern reduzierten sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen um insgesamt 7.238 TEUR auf 94.230 TEUR. Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss und nach der Ausschüttung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr um 5.750 TEUR auf 83.935 TEUR erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote zum Stichtag von 43,3% (Vorjahr 40,1%).

Die Gesellschaft war jederzeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen in der Lage. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.



Chancen- und Risikobericht

Das Jahr 2020 war weltweit geprägt von der Corona-Pandemie. Auf dem deutschen Wohnungsmarkt kam es vergleichsweise nur zu geringen Zahlungsschwierigkeiten, da die staatlichen Maßnahmen (z. B. Kurzarbeitergeld) hier gegriffen haben. Trotz weiterhin hoher Nachfrage sind Verzögerungen bei der Weitervermietung aufgrund der Corona-

Beschränkungen zu verzeichnen gewesen. Ebenso kam es pandemiebedingt zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage wurden geplante Mieterhöhungen, die eine zusätzliche Belastung der Mieter dargestellt hätten, verschoben. Die Miet- und Kaufpreisentwicklung ist jedoch weiterhin stabil. So verzeichnen die Mieten und insbesondere die Kaufpreise wie auch in den vorangegangenen Jahren Zuwächse.

Da sich der Immobilienbestand der Gesellschaft auf Wohnimmobilien für breite Bevölkerungsschichten weitestgehend im Stadtgebiet Köln konzentriert, in dem durch anhaltend hohe Nachfrage die Vermietungssituation abgesichert ist, kann trotz zeitweisen Schwierigkeiten bei der Neuvermietung – bedingt durch die Corona-Pandemie – weiterhin von einer stabilen Vermietungssituation ausgegangen werden.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft verfügt daher über einen Standortvorteil und damit eine solide Basis. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen.

Durch die andauernd günstigen Finanzierungsbedingungen besteht zudem die Möglichkeit, die zurzeit sehr niedrigen Darlehenszinsen auf sehr lange Zeit festzuschreiben. Finanzierungsrisiken lassen sich daher in diesem Bereich deutlich reduzieren.

Die laufende Risikoanalyse bzw. Überprüfung erfolgt über die Muttergesellschaft.

Darlehen in fremder Währung oder derivative Finanzierungsinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt. Ein Bedarf an Sicherungsmaßnahmen besteht deshalb nicht.





Prognosebericht

Seit Jahren entwickelt sich der Großraum Köln aufgrund der steigenden Zahl der Einwohner und Haushalte zu einem Vermietermarkt. Die steigende Bautätigkeit, die jedoch nach wie vor dem eigentlichen Bedarf nicht entspricht, kann nach aktuellen Einschätzungen auch in naher Zukunft den über Jahre entstandenen Nachfrageüberhang nicht abbauen bzw. reduzieren.

Auch weiterhin rechnen wir für den Raum Köln mit einer stabilen Vermietungssituation. Mietanhebungen werden modernisierungsbedingt und zur Anpassung an die Marktmiete möglich sein, begünstigt durch die moderaten Durchschnittsmieten der Gesellschaft. Infolgedessen gehen wir auch für das folgende Jahr von steigenden Mieten aus.

Die Gesellschaft verfügt ferner über Potential zur Nachverdichtung des Bestands. So wird in 2021 mit einem Neubau von 15 Wohnungen durch Anbau und Erweiterung der Römerstraße 91 / Drususstraße 42-44 in Bonn begonnen. Im Zuge der Aufstockungsmaßnahmen werden die im Bestand befindlichen Wohnungen ebenfalls modernisiert. Für einen Anbau mit 39 Wohnungen in der Ferdinandstraße 37 in Köln liegt eine Baugenehmigung vor, sodass hier in 2021 mit der Ausführungsplanung begonnen wird. Des Weiteren wurde Ende 2020 ein Bauantrag für eine Nachverdichtung mit 42 Wohnungen in der Stegerwaldsiedlung in Köln eingereicht und ein Bebauungsplanverfahren in Köln-Höhenhaus soll in 2021 abgeschlossen werden.

Durch das Ende 2019 verabschiedete Klimaschutzpaket 2030 der Bundesregierung wird die Forderung nach Maßnahmen, die den CO₂-Ausstoß von Gebäuden reduzieren, zusätzlich verstärkt. Um den Forderungen des Gesetzgebers und unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, werden wir verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände inves-

tieren. Dies wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern. Hierbei bietet sich für unsere Gesellschaft die Möglichkeit auf umfangreiche Förderprogramme, z.B. die am 17. Dezember 2020 erlassene Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), zuzugreifen.

Nach derzeitigem Stand gehen wir nicht davon aus, dass die Corona Pandemie in 2021 relevante Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Geschäftsführung ein Ergebnis nach Steuern von 9.100 TEUR. Sowohl bei den Erträgen als auch bei den Aufwendungen wird mit einem Anstieg gerechnet. Bei den Sollmieten wird von einem moderaten Zuwachs von ca. 400 TEUR ausgegangen, die Erlöse aus Umlagen werden auf dem Niveau der Vorjahre erwartet. Insgesamt wird mit einem Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um ca. 1.500 TEUR auf 34.500 TEUR gerechnet. Höhere Instandhaltungskosten und Betriebskosten sind verantwortlich für einen Anstieg der Aufwendungen aus der Hauswirtschaftung um ca. 2.000 TEUR auf 21.900 TEUR. Sonstige Erträge und Aufwendungen mindern das Ergebnis um ca. 3.500 TEUR.

Köln, den 14.04.2021

Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG –

Die Geschäftsführung

Rouven Meister

Bilanz

Aktiva

zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	3,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.048.133,81	174.707.625,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.239.159,08	3.388.608,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	143.723,14	143.723,14
4. technische Anlagen und Maschinen	4.223,92	5.091,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.533,59	8.586,67
6. Bauvorbereitungskosten	1.338.793,14	904.097,37
	173.783.566,68	179.157.732,62
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.366.104,03	1.366.104,03
2. sonstige Ausleihungen	0,00	612,48
3. andere Finanzanlagen	300,00	300,00
	1.366.404,03	1.367.016,51
Anlagevermögen insgesamt	175.149.971,71	180.524.752,13
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte unfertige Leistungen	9.071.000,00	9.068.416,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	280.290,92	219.009,10
2. sonstige Vermögensgegenstände	220.111,55	286.266,95
	500.402,47	505.276,05
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.099.528,28	4.867.487,76
	18.670.930,75	14.441.180,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten andere Rechnungsabgrenzungsposten		
	402,91	279,32
	193.821.305,37	194.966.212,00
Guthaben aus Mietkautionen	3.383.524,84	3.264.518,62
Gewährleistungseinbehalte	15.077,40	15.077,40
	3.398.602,24	3.279.596,02

Passiva

zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	16.000.000,00	16.000.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Bauerneuerungsrücklage	58.150.000,00	52.750.000,00
III. Gewinnvortrag	35.420,18	83.138,31
IV. Jahresüberschuss	9.749.563,87	9.352.281,87
	9.784.984,05	9.435.420,18
Eigenkapital insgesamt	83.934.984,05	78.185.420,18
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.509.250,00	1.542.097,00
2. Steuerrückstellungen	80.885,00	153.421,00
3. sonstige Rückstellungen	118.598,62	47.902,00
	1.708.733,62	1.743.420,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.761.666,36	97.998.274,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.320,72	3.470.084,57
3. erhaltene Anzahlungen	10.003.967,71	9.882.533,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.862.692,46	1.303.456,98
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781.823,11	882.975,90
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.442,45	78.843,58
7. sonstige Verbindlichkeiten	5.674,89	11.202,87
davon aus Steuern:		
0,00 EUR (Vorjahr: 43,81 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
1.003,80 EUR (Vorjahr: 2.007,60 EUR)		
	106.938.587,70	113.627.371,82
Passive latente Steuern	1.239.000,00	1.410.000,00
	193.821.305,37	194.966.212,00
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	3.383.524,84	3.264.518,62
Gewährleistungseinbehalte	15.077,40	15.077,40
	3.398.602,24	3.279.596,02

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG –

	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.942.791,23	32.909.566,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	624,00	624,00
	32.943.415,23	32.910.190,64
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.583,26	629.566,24
3. sonstige betriebliche Erträge	94008,79	70.442,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-11.777.855,83	-12.719.089,50
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-91.323,55	-100.299,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-106.837,40	-176.090,40
davon für Altersversorgung: 83.171,39 EUR (Vorjahr: 146.507,23 EUR)		
	-198.160,95	-276.389,55
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.672.944,49	-5.685.791,31
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.049.905,65	-1.977.534,05
8. Erträge aus Beteiligungen	400.000,00	400.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 400.000,00 EUR (Vorjahr: 400.000,00 EUR)		
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00	9,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55,12	1.012,38
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 EUR (Vorjahr: 471,00 EUR)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.470.254,42	-1.594.379,19
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 27.949,00 EUR (Vorjahr: 35.575,33 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.759.102,90	-1.687.774,25
davon Erträge aus latenten Steuern: 171.000,00 EUR (Vorjahr: 161.000,00 EUR)		
13. Ergebnis nach Steuern	10.511.847,16	10.070.263,12
14. sonstige Steuern	-762.283,29	-717.981,25
15. Jahresüberschuss	9.749.563,87	9.352.281,87

Anhang

Geschäftsjahr 2020

Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG –

A

Allgemeine Angaben

1

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG – mit Sitz in Köln ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 1482 eingetragen.

2

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 16.10.2020 gegliedert.

3

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 und 4 HGB.

4

Die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

B

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorjahre wurden beibehalten.

2

Die Immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

3

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse für geförderte Baumaßnahmen sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Gebäudekosten werden planmäßig grundsätzlich über 80 Jahre bzw. nach ihrer voraussichtlichen Restnutzungsdauer abgeschrieben, die Kosten der Außenanlagen von Neubauten über 40 Jahre und andere Bauten über 50 Jahre, soweit die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer keine kürzere Abschreibung bedingt. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt, bei umfangreichen Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren angenommen. Die degressive Abschreibung auf sechs in den Jahren 1998 bis 2006 fertig gestellte Objekte wird gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt. Die Mehraufwendungen gegenüber der linearen Abschreibung belaufen sich auf 27 TEUR.

4

Die Abgrenzung der aktivierten Modernisierungskosten von den Instandhaltungsaufwendungen erfolgte entsprechend der Stellungnahme IDW RS IFA 1.



5

Die lineare Abschreibung der technischen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt über eine Nutzungsdauer von acht bis zehn Jahren bzw. drei bis dreizehn Jahren. Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungswerten von 250,00 EUR bis 1.000,00 EUR wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von 5 Jahren in gleichen Raten abgeschrieben wird.

6

Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht im Einzelfall eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert geboten war.

7

Das Vorratsvermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

8

Die unfertigen Leistungen wurden mit einem Bewertungsabschlag wegen Leerstands bzw. fehlen der Abrechnungsmöglichkeit belegt.

9

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei Mietforderungen werden angemessene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken vorgenommen.

10

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand späterer Jahre betreffen, angesetzt.

11

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

12

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

13

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind vollständig passiviert. Zugrunde liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten nach dem Teilwertverfahren mit handelsrechtlichen Modifikationen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,50% zugrunde gelegt. Für die Abzinsung der so ermittelten Erfüllungsbeträge wird der von der Deutschen Bundesbank in den letzten zehn Jahren für eine Restlaufzeit von 10 Jahren veröffentlichte Zinssatz für November 2020 von 1,98% (31.12.2019 2,37%) p.a. verwendet.

14

Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren beträgt 85 TEUR.

15

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Laufzeiten betragen, mit Ausnahme der Rückstellung für Jubiläen und einer Rückstellung für Rückbaukosten, weniger als ein Jahr. Die aufgrund der Betriebszugehörigkeit ermittelten Ansprüche auf Einmalzahlungen bei Jubiläen wurden laufzeitkongruent mit dem von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 15 Jahren veröffentlichten Zinssatz von 1,60% (Vorjahr: 1,97%) p.a. abgezinst und mit einem Abschlag für vorzeitiges Ausscheiden in Höhe von 30% belegt. Die Rückbaukosten wurden geschätzt, mittels Baupreisindex auf das Jahr der voraussichtlichen Inanspruchnahme hochgerechnet und mit dem von der Deutschen Bundesbank für eine Restlaufzeit von 42 Jahren veröffentlichten Zinssatz von 2,42% (Vorjahr: 43 Jahre 2,17%) p.a. abgezinst.

16

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

17

Die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB).

C

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenpiegel) ist in **Anlage 1** dargestellt.

2

Die Laufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen, wie im Vorjahr, jeweils unter einem Jahr.

3

In die Bauerneuerungsrücklage wurde auf Beschluss der Gesellschafterversammlung ein Betrag in Höhe von 5.400 TEUR eingestellt.

4

Die sonstigen Rückstellungen (118,6 TEUR) betreffen ausstehende Rechnungen (75,6 TEUR), Prüfungskosten (23,0 TEUR), Rückbaukosten (17,7 TEUR), Personalarückstellungen (1,1 TEUR), Berufsgenossenschaft (0,8 TEUR) sowie Jubiläumsrückstellungen (0,4 TEUR).

5

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte oder ähnliche Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel **(Anlage 2)** dargestellt.

6

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 53 TEUR (Vorjahr: 76 TEUR) auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und 1 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR) auf sonstige Verbindlichkeiten. Gleichzeitig betreffen 6 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) die Position Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

7

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handels- und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert. Der Berechnung liegt ein Steuersatz von 15,825% zugrunde. Am Bilanzstichtag bestanden aktive latente Steuersalden in Höhe von 172 TEUR und passive latente Steuersalden in Höhe von 1.411 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten die aktiven Steuersalden sich um 19 TEUR, die passiven verminderten sich um 152 TEUR.

8

Die Umsatzerlöse sind im Inland erzielt worden.



Anlage 1

Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.816,41	0,00	5.405,86	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.909.359,80	2.337.378,32	2.481.858,98	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.032.206,49	5.070,79	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	143.723,14	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	67.163,11	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.980,43	3.492,65	2.579,71	0,00
Bauvorbereitungskosten	904.097,37	454.014,90	19.319,13	0,00
	286.154.530,34	2.799.956,66	2.503.757,82	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.595.080,16	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	612,48	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00
	3.595.992,64	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	289.756.339,39	2.799.956,66	2.509.776,16	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen kumuliert 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Abschreibungen kumuliert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
410,55	5.813,41	0,00	5.403,86	409,55	1,00	3,00
276.764.879,14	102.201.733,93	5.515.011,40	0,00	107.716.745,33	169.048.133,81	174.707.625,87
8.037.277,28	4.643.597,92	154.520,28	0,00	4.798.118,20	3.239.159,08	3.388.608,57
143.723,14	0,00	0,00	0,00	0,00	143.723,14	143.723,14
67.163,11	62.072,11	867,08	0,00	62.939,19	4.223,92	5.091,00
98.893,37	89.393,76	2.545,73	2.579,71	89.359,78	9.533,59	8.586,67
1.338.793,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1.338.793,14	904.097,37
286.450.729,18	106.996.797,72	5.672.944,49	2.579,71	112.667.162,50	173.783.566,68	179.157.732,62
3.595.080,16	2.228.976,13	0,00	0,00	2.228.976,13	1.366.104,03	1.366.104,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	612,48
300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
3.595.380,16	2.228.976,13	0,00	0,00	2.228.976,13	1.366.404,03	1.367.016,51
290.046.519,89	109.231.587,26	5.672.944,49	7.983,57	114.896.548,18	175.149.971,71	180.524.752,13

D

Sonstige Angaben

1

Die Gesellschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

→ 100 % an der Blivers Baugesellschaft mbH, Köln. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag von 1 TEUR und weist zum 31.12.2020 ein Eigenkapital von 65,9 TEUR aus.

→ 100 % an der DEWOG-Treuhand Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Köln. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 200 TEUR und weist zum 31.12.2020 ein Eigenkapital in Höhe von 1.431 TEUR aus.

2

Die Gesellschaft beschäftigte 2020 im Jahresdurchschnitt 2 kaufmännische Mitarbeiter. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln.

3

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln, einbezogen. Dies ist zugleich der größte und kleinste Konsolidierungskreis. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

4

Die Honorare des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf werden im Konzernabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln ausgewiesen.

5

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen nicht.

6

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2020 von 9.785 TEUR einen Betrag von 4.000 TEUR an den Gesellschafter auszuschütten, einen Betrag von 5.700 TEUR der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen und den Restbetrag von 85 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.761.666,36	4.970.989,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.320,72	25.576,04
erhaltene Anzahlungen	10.003.967,71	10.003.967,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.862.692,46	1.862.692,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781.823,11	378.568,90
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.442,45	54.442,45
sonstige Verbindlichkeiten	5.674,89	5.674,89
	106.938.587,70	17.301.912,33

Geschäftsführer

Rouven Meister, Köln.

Mit Blick auf § 286 Abs. 4 HGB werden die Bezüge der Geschäftsführung nicht offengelegt.

Für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen betragen die Bezüge 137 TEUR. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen belaufen sich zum 31.12.2020 auf 1.509 TEUR.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol

Vorsitzender
Geschäftsführer i.R.

Gordon Sobbeck

Stellvertretender Vorsitzender
Finanzdirektor des Erzbischöflichen
Generalvikariat Köln, Köln

Dr. Martin Günnewig

Leiter Stabsabteilung Planung, Controlling und
Steuern des Erzbischöflichen Generalvikariat Köln,
Köln

Hans Mauel

Vorsitzender der Stiftung der Cellitinnen
zur hl. Maria, Köln

Dr. Wolfgang Wilken

(bis 04.05.2020) Geschäftsführer i.R.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen
5 TEUR.

Köln, den 14.04.2021

Deutsche Wohnungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung – DEWOG –

Die Geschäftsführung



Rouven Meister

Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr Vorjahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Vorjahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahr EUR	Gesichert durch Grundpfandrechte EUR
4.913.189,46	87.790.676,48	93.085.085,22	68.904.314,13	92.761.666,36
25.481,58	1.442.744,68	3.444.602,99	1.339.481,64	1.468.320,72
9.882.533,24	0,00	0,00	0,00	0,00
1.303.456,98	0,00	0,00	0,00	0,00
380.746,86	403.254,21	502.229,04	9.450,00	0,00
78.843,58	0,00	0,00	0,00	0,00
4.023,90	0,00	0,00	0,00	0,00
16.588.275,60	89.636.675,37	97.039.096,22	70.253.245,77	94.229.987,08

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk und Wiedergabe der Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 20. April 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

An die Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG –, Köln

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG –, Köln – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

→ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Deutsche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung – DEWOG –, Köln für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Düsseldorf, den 20. April 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs (Wirtschaftsprüfer)
ppa. Tim Jankowski (Wirtschaftsprüfer)

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat vierteljährlich schriftlich über die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig über wichtige Vorgänge informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafterversammlung vorbereitet und sich dabei eingehend mit der Ausrichtung der Arbeit der Gesellschaft befasst.

Ebenso hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die strategischen Positionierungen und die damit verbundenen unternehmerischen Maßnahmen eingehend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. An der Verhandlung des Aufsichtsrats über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer, die PwC Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH teilgenommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen der Geschäftsführung im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat schlägt dem Gesellschafter vor, den Jahresabschluss wie vorgelegt festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der Gesellschaft für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2020.

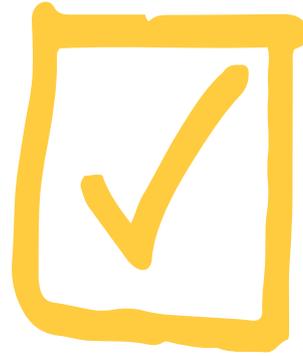
Köln, im Mai 2021
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Werner Dacol

WIR FINDEN
IMMER
LÖSUNGEN

Stefan Aust,
Mitarbeiter Vermietung,
Niederlassung Düsseldorf

Siedlungs- gesellschaft "Am Bilder- stöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Allgemeine Angaben



Gesellschafter und Stammkapital

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	759.200,00 Euro
Erzbistum Paderborn	40.800,00 Euro
	<u>800.000,00 Euro</u>

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol Vorsitzender	Geschäftsführer i.R.
Dirk Wummel stellvertretender Vorsitzender	Hauptabteilungsleiter Finanzen beim Erzbischöflichen Generalvikariat, Paderborn
Gordon Sobbeck	Finanzdirektor beim Erzbischöflichen Generalvikariat, Köln
Dr. Wolfgang Wilken (bis 04.05.2020)	Geschäftsführer i. R.

Geschäftsführung

Helmut-Gerhard Marx
(bis 31.12.2020)
Rouven Meister

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Moskauer Straße 19
40227 Düsseldorf

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichtes Köln
am 12. Dezember 1950 unter
HRB 1482.

Lagebericht

**Siedlungsgesellschaft
"Am Bilderstöckchen" GmbH**

B

A

Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft ist ein Wohnungsunternehmen, das im Großraum Köln 1.148 eigene Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten sowie 260 Garagen und Stellplätze bewirtschaftet. Von den Wohnungen sind 112 Wohnungen öffentlich gefördert und 1.036 Wohnungen freifinanziert.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 (./ 9,8%). Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Coronawelle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% zurückgegangen. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (./ 5,7%).

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen und wohlmöglich zukünftigen Lockdown-Phasen bisher noch nicht absehbar sind.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4% – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3% zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3% bis 4,9%,

wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Produzierendes Gewerbe (ohne Baugewerbe) (-./ 9,7%), Verarbeitendes Gewerbe (-./ 10,4%), Unternehmensdienstleistungen (-./ 7,9%) sowie Handel-, Verkehr und Gastgewerbe (-./ 6,3%) sanken deutlich. Allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wurde weitestgehend von der Krise verschont. Sie musste nur leichte Einbußen verkraften (-./ 0,5%). In 2019 war sie noch um 1% gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1% weniger als 2019. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0% in 2019 auf 5,9% in 2020.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0% und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben



wird die deutsche Wirtschaft 2021, laut der Konjunkturprognose der Bundesregierung zulegen

für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Entgegen dem Trend entwickelten sich die Bauinvestitionen – sie legten um 1,5% zu.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9%, die Importe um 8,6%. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Im Jahr 2020 dürften die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein (+3,7%). Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2%) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5%) genehmigt. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8%), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-./ 5,6%). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Die hohe Zahl der Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden über 300.000 Wohnungen fertiggestellt (+ 2,8%). In Deutschland müssten allerdings 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rd. 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf

Ertragslage

Die Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresergebnis von 2.503 TEUR (Vorjahr: 2.048 TEUR) und lag deutlich über dem geplanten Ergebnis. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Ergebnis um 455 TEUR.

Zu dieser Ergebnisentwicklung trugen verschiedene Faktoren bei. Die Verwaltungskosten erhöhten sich um 195 TEUR auf 826 TEUR (Vorjahr: 631 TEUR). Die Finanzierungskosten konnten um 14,1% auf 201 TEUR zurückgeführt werden. Die Instandhaltungsaufwendungen reduzierten sich um 14,3% (./ 198 TEUR) auf 1.184 TEUR. Die Sollmieten stiegen um 2,2% auf 6.486 TEUR, die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung erreichten 8.273 TEUR. Die Erlösschmälerungen bei den Sollmieten erhöhten sich um 64% auf 96 TEUR. Dem gegenüber reduzierten sich die eingeräumten Mietminderungen um 92% auf 5 TEUR, sodass sich die Erlösschmälerungen insgesamt um 18% auf 101 TEUR reduzierten (Vorjahr: 123 TEUR).

Leistungsindikatoren

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten als Leistungsindikatoren die Entwicklung der Sollmieten, der Leerstände und der Instandhaltungsaufwendungen. Jährlich wird eine Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung erstellt. Die Einhaltung dieser Planung sowie Entwicklung der Mieten und Leerstände wird in der monatlichen Berichterstattung überwacht. Unter anderem durch die höheren Erträge aus Mieten (136 TEUR) und geringeren Instandhaltungskosten (./ 216 TEUR), fiel der Jahresüberschuss im Vergleich zum Wirtschaftsplan um 328 TEUR höher aus. Die Verwaltungskosten fielen mit 826 TEUR um 156 TEUR höher aus.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag auf 41,0 Mio. EUR. In den Wohnungsbestand wurden einschließlich der Kosten der Bauvorbereitung rund 1,4 Mio. EUR investiert. Dem standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR gegenüber. Die Objektfinanzierung durch Kreditinstitute sank im Kalenderjahr 2020 um knapp 1,3 Mio. EUR auf 10,5 Mio. EUR. Durch den Jahresüberschuss und nach Verrechnung der Ausschüttung für das vorangegangene Wirtschaftsjahr erhöhte sich das Eigenkapital auf 27,4 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote erreichte 66,7% (Vorjahr: 63,3%).

Die Gesellschaft war jederzeit zur Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen in der Lage. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.



Chancen- und Risikobericht

Das Jahr 2020 war weltweit geprägt von der Corona-Pandemie. Auf dem deutschen Wohnungsmarkt kam es vergleichsweise nur zu geringen Zahlungsschwierigkeiten, da die staatlichen Maßnahmen (z.B. Kurzarbeitergeld) hier gegriffen haben. Trotz weiterhin hoher Nachfrage sind Verzögerungen bei der Weitervermietung aufgrund der Corona-Beschränkungen zu verzeichnen gewesen. Ebenso kam es pandemiebedingt zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und bei Baumaßnahmen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage wurden geplante Mieterhöhungen, die eine zusätzliche Belastung der Mieter dargestellt hätten, verschoben. Die Miet- und Kaufpreisentwicklung ist jedoch weiterhin stabil. So verzeichnen die Mieten und insbesondere die Kaufpreise wie auch in den vorangegangenen Jahren Zuwächse.

Da sich der Immobilienbestand der Gesellschaft auf Wohnimmobilien für breite Bevölkerungsschichten weitestgehend im Stadtgebiet Köln konzentriert, in dem durch anhaltend hohe Nachfrage die Vermietungssituation abgesichert ist, kann trotz zeitweisen Schwierigkeiten bei der Neuvermietung – bedingt durch die Corona-Pandemie – weiterhin von einer stabilen Vermietungssituation ausgegangen werden.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft verfügt daher über einen Standortvorteil und damit eine solide Basis. Leerstand und Fluktuation dürften aufgrund des Vorgenannten auch in den kommenden Jahren gering ausfallen.

Durch die andauernd günstigen Finanzierungsbedingungen besteht zudem die Möglichkeit, die zurzeit sehr niedrigen Darlehenszinsen auf sehr lange Zeit festzuschreiben. Finanzierungsrisiken lassen sich daher in diesem Bereich deutlich reduzieren.

Die laufende Risikoanalyse bzw. Überprüfung erfolgt über die Muttergesellschaft.

Darlehen in fremder Währung oder derivative Finanzierungsinstrumente werden von der Gesellschaft nicht eingesetzt. Ein Bedarf an Sicherungsmaßnahmen besteht deshalb nicht.



Prognosebericht

Seit Jahren entwickelt sich der Großraum Köln aufgrund der steigenden Zahl der Einwohner und Haushalte zu einem Vermietermarkt. Die steigende Bautätigkeit, die jedoch nach wie vor dem eigentlichen Bedarf nicht entspricht, kann nach aktuellen Einschätzungen auch in naher Zukunft den über Jahre entstandenen Nachfrageüberhang nicht abbauen bzw. reduzieren.

Auch weiterhin rechnen wir für den Raum Köln mit einer stabilen Vermietungssituation.



geplanter Jahresüberschuss
in TEUR

Mietanhebungen werden modernisierungsbedingt und zur Anpassung an die Marktmiete möglich sein, begünstigt durch die moderaten Durchschnittsmieten der Gesellschaft. Infolgedessen gehen wir auch für das folgende Jahr von steigenden Mieten aus.

Im Kalenderjahr 2020 lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Bestand beim Abschluss der größeren Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. das Objekt Scharfeneckweg 2 in Köln-Bilderstöckchen, außerdem in kleineren Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. am Objekt Mülheimer Freiheit 6-8 in Köln-Mülheim. Weiterhin sollen erforderliche umfangreichere Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, um den vorhandenen Wohnungsbestand auf lange Sicht marktfähig zu halten. Potential steckt in Maßnahmen der Nachverdichtung von Grundstücken und der Aufstockung von Bestandsimmobilien. So wird die Gesellschaft hier im Zeitraum 2021–2023 auf dem Grundstück Erlenweg 49–57 in Köln-Bickendorf insgesamt 26 Wohnungen neu errichten.

Durch das Ende 2019 verabschiedete Klimaschutzpaket 2030 der Bundesregierung wird die Forderung nach Maßnahmen, die den CO₂-Ausstoß von Gebäuden reduzieren, zusätzlich verstärkt. Um den Forderungen des Gesetzgebers und unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, werden wir verstärkt in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände investieren. Dies wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern. Hierbei bietet sich für unsere Gesellschaft die Möglichkeit auf umfangreiche Förderprogramme, z. B. die am 17. Dezember 2020 erlassene Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), zuzugreifen.

Nach derzeitigem Stand gehen wir nicht davon aus, dass die Corona Pandemie in 2021 relevante Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Geschäftsführung ein Ergebnis nach Steuern von 2.250 TEUR. Sowohl bei den Erträgen als auch bei den Aufwendungen wird mit einem Anstieg gerechnet. Bei den Sollmieten wird von einem moderaten Zuwachs von ca. 100 TEUR ausgegangen, die Erlöse aus Umlagen werden auf dem Niveau der Vorjahre erwartet. Insgesamt wird mit einem Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um ca. 400 TEUR auf 8.700 TEUR gerechnet. Höhere Instandhaltungskosten und Betriebskosten sind verantwortlich für einen Anstieg der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung um ca. 500 TEUR auf 5.400 TEUR. Sonstige Erträge und Aufwendungen mindern das Ergebnis um ca. 1.050 TEUR.

Köln, den 14.04.2021
Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen"
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Die Geschäftsführung



Rouven Meister

Bilanz

Aktiva

zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,52	0,52
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.871.184,89	37.073.819,10
2. technische Anlagen und Maschinen	2.779,19	3.181,55
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	419,36	709,00
4. Bauvorbereitungskosten	671.917,50	404.304,25
	37.546.300,94	37.482.013,90
III. Finanzanlagen		
andere Finanzanlagen	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	37.546.601,46	37.482.314,42
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. unfertige Leistungen	1.956.069,68	1.958.201,53
2. andere Vorräte	12.582,08	4.578,58
	1.968.651,76	1.962.780,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	22.538,54	14.976,33
2. sonstige Vermögensgegenstände	62.600,55	71.725,50
	85.139,09	86.701,83
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.385.288,07	912.113,95
	3.439.078,92	2.961.595,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.063,36	4.909,08
	40.989.743,74	40.448.819,39
Guthaben aus Mietkautionen	1.182.539,04	1.136.456,75

Passiva

zum 31.12.2020

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	800.000,00	800.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. satzungsmäßige Rücklage	390.000,00	390.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.800.000,00	9.800.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	13.800.000,00	12.500.000,00
	23.990.000,00	22.690.000,00
III. Gewinnvortrag	58.528,42	61.016,92
IV. Jahresüberschuss	2.502.871,62	2.047.511,50
	2.561.400,04	2.108.528,42
Eigenkapital insgesamt	27.351.400,04	25.598.528,42
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	290.697,00	302.270,00
2. sonstige Rückstellungen	62.750,00	21.800,00
	353.447,00	324.070,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.515.737,15	11.781.936,83
2. erhaltene Anzahlungen	2.210.787,69	2.196.740,37
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.428,06	208.407,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.239,77	333.311,31
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.385,80	5.189,30
6. sonstige Verbindlichkeiten	318,23	635,76
davon aus Steuern:		
0,35 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
317,88 EUR (Vorjahr: 635,76 EUR)		
	13.284.896,70	14.526.220,97
	40.989.743,74	40.448.819,39
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	1.182.539,04	1.136.456,75

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung

	2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.273.504,85	8.253.810,70
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.131,85	57.404,45
3. sonstige betriebliche Erträge	292.081,72	7.952,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.098.915,29	-3.513.920,64
	-3.098.915,29	-3.513.920,64
5. Personalaufwand		
Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 34.770,36 EUR (Vorjahr: 50.392,27 EUR)	-34.770,36	-50.392,27
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.330.737,54	-1.302.770,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-847.228,10	-656.456,87
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9,00	9,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,73	911,52
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 7.470,00 EUR (Vorjahr: 8.676,00 EUR)	-209.424,43	-243.688,33
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-347.916,51	-318.158,55
12. Ergebnis nach Steuern	2.694.474,22	2.234.701,05
13. sonstige Steuern	-191.602,60	-187.189,55
14. Jahresüberschuss	2.502.871,62	2.047.511,50

Anhang

Geschäftsjahr 2020

Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung

A

Allgemeine Angaben

1

Die Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Köln ist im Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter der Nummer HRB 1468 eingetragen.

2

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt und entsprechend dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen vom 16.10.2020 gegliedert.

3

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB.

4

Die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

B

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorjahre wurden beibehalten.

2

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

3

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um erhaltene Investitionszuschüsse für geförderte Baumaßnahmen sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert.

4

Gebäudekosten werden grundsätzlich linear mit 1,5% linear bzw. nach ihrer voraussichtlichen Restnutzungsdauer abgeschrieben, die Kosten der Außenanlagen von Neubauten über 40 Jahre. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt, bei umfangreichen Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren angenommen. Die degressive Abschreibung von 1,25% auf das Objekt Madenburgweg 2, Ebernburgweg 43-63 wird gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB fortgeführt. Daraus resultieren gegenüber der linearen Abschreibung geringere Aufwendungen in Höhe von 47 TEUR.

5

Bei technischen Anlagen und Maschinen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wird die jeweilige betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Berechnung der planmäßigen linearen Abschreibung zugrunde gelegt.



6

Für Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 EUR und 1.000,00 EUR wird jährlich ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von 5 Jahren in gleichen Raten abgeschrieben wird.

7

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

8

Das Vorratsvermögen ist grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

9

Die unfertigen Leistungen wurden mit einem Bewertungsabschlag wegen Leerstands bzw. fehlender Abrechnungsmöglichkeit belegt.

10

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei Mietforderungen werden angemessene Wertberichtigungen für Ausfallrisiken vorgenommen.

11

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand späterer Jahre betreffen, angesetzt.

12

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

13

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

14

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind vollständig passiviert. Zugrunde liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten. Der Unterschiedsbetrag aus dem Ansatz der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem Ansatz nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren beträgt 8 TEUR.

15

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

16

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

17

Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB).



C

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlage-spiegel) ist in **Anlage 1** dargestellt.

2

Die Laufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen, wie im Vorjahr, jeweils unter einem Jahr.

3

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährte Pfandrechte oder ähnliche Rechte werden im Verbindlichkeitspiegel **(Anlage 2)** dargestellt.

4

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen 12 TEUR auf die Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: 4 TEUR) und 0 TEUR auf sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr: 1 TEUR). Gleichzeitig betreffen 8 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) die Position Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

5

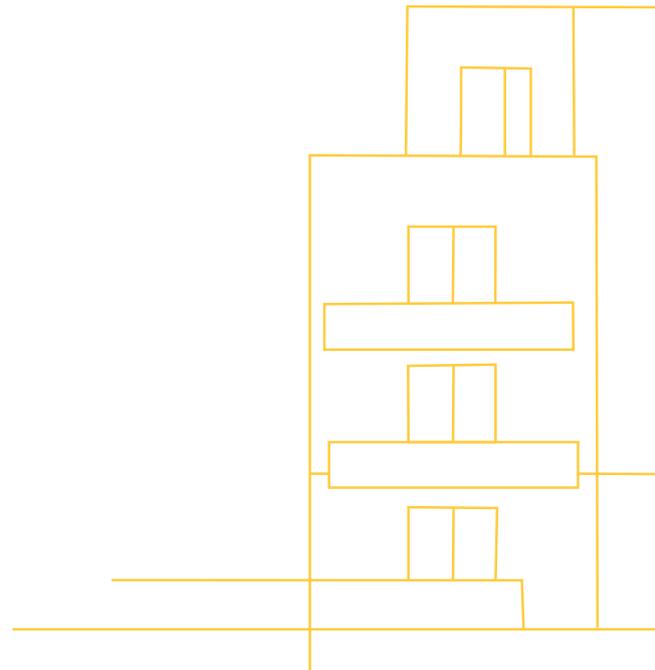
Die Laufzeiten der sonstigen Rückstellungen betragen weniger als ein Jahr.

6

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks Erlenweg, Köln i.H.v. 281 TEUR enthalten.

Anlage 1

Anlagenspiegel – Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020



	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	51.400,04	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.545.775,47	1.144.141,81	16.730,48	0,00
technische Anlagen und Maschinen	19.195,21	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.951,69	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	404.304,25	267.613,25	0,00	0,00
	68.005.226,62	1.411.755,06	16.730,48	0,00
andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00
	300,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	68.056.926,66	1.411.755,06	16.730,48	0,00

D

Sonstige Angaben

1

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2020 keine Mitarbeiter. Die Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln.

2

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln einbezogen. Dies ist zugleich der größte und kleinste Konsolidierungskreis. Dieser wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

3

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, bestehen nicht.

Geschäftsführer

Rouven Meister, Köln

Helmut-Gerhard Marx, Köln (bis 31.12.2020)

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.515.737,15	1.121.740,60	1.114.659,43
erhaltene Anzahlungen	2.210.787,69	2.210.787,69	2.196.740,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.428,06	308.428,06	208.407,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.239,77	102.400,12	171.171,66
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.385,80	12.385,80	5.189,30
sonstige Verbindlichkeiten	318,23	318,23	635,76
	13.284.896,70	3.756.060,50	3.696.803,92



Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Hdl. Werner Dacol

Vorsitzender
Geschäftsführer i.R.

Dirk Wummel

stellvertretender Vorsitzender
Hauptabteilungsleiter Finanzen des Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn, Paderborn

Gordon Sobbeck

Finanzdirektor des Erzbischöflichen Generalvikariat Köln, Köln

Hans Mael

Vorsitzender der Stiftung der Cellitinnen zur hl. Maria, Köln

Dr. Wolfgang Wilken

(bis 04.05.2020) Geschäftsführer i.R.

Köln, den 14.04.2021

Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen"
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführung

Rouven Meister

Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahr Vorjahr	Gesichert durch Grundpfandrechte
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
9.393.996,55	4.374.062,91	5.189.121,82	6.293.214,49	10.515.737,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
134.839,65	162.139,65	4.600,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.528.836,20	4.536.202,56	5.193.721,82	6.293.214,49	10.515.737,15

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 20. April 2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

An die Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln

Wir haben den Jahresabschluss der Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln,- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

→ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und des Lageberichts für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Düsseldorf, den 20. April 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs (Wirtschaftsprüfer)
ppa. Tim Jankowski (Wirtschaftsprüfer)

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat vierteljährlich schriftlich über die Lage der Gesellschaft unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig über wichtige Vorgänge informiert.

Der Aufsichtsrat hat die Gesellschafterversammlung vorbereitet und sich dabei eingehend mit der Ausrichtung der Arbeit der Gesellschaft befasst.

Ebenso hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die strategischen Positionierungen und die damit verbundenen unternehmerischen Maßnahmen eingehend erörtert.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. An der Verhandlung des Aufsichtsrats über diese Vorlagen hat der Abschlussprüfer, die PwC Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH teilgenommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen der Geschäftsführung im Lagebericht an. Er billigt den Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat schlägt dem Gesellschafter vor, den Jahresabschluss wie vorgelegt festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung der Gesellschaft für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2020.

Köln, im Mai 2021
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Werner Dacol

Impressum

Impressum/Angaben
nach TMG und DL-InfoV

Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH
Hauptverwaltung
Mevissenstraße 14
50668 Köln
Postfach 13 0233
50496 Köln

T 0221 7745-0
F 0221 7745-750

Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Wolfgang Pfeuffer

Geschäftsführer:
Rouven Meister,
Dipl.-Kfm. Marion Sett

info@aachener-swg.de
aachener-swg.de

Handelsregister:
HRB 96 Amtsgericht Köln

USt-IdNr.: DE122792142

Zuständige Aufsichtsbehörde
gemäß § 34c Abs. 1 GewO:
Oberbürgermeister der Stadt Köln
(Amt für öffentliche Ordnung)
Kalk Karree
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Bildnachweise

- S. 3 Getty Images / Digital Vision / Guido Mieth
- S. 6 Unsplash/myleon
- S. 23 Unsplash/Heftiba.co.uk
- S. 46 Unsplash/mockaroo
- S. 46 Unsplash/myleon
- S. 46 Unsplash/anniespratt
- S. 46 Unsplash/thisisengineering
- S. 46 Unsplash/joselosada
- S. 46 Unsplash/mrlessy
- S. 46 Unsplash/joselosada
- S. 46 Unsplash/enginakyurt
- S. 49 Unsplash/myleon
- S. 50 Getty Images / Digital Vision / Klaus Vedfelt

In Kontakt bleiben

Niederlassungen Wohnungswirtschaft

Hauptverwaltung
Mevissenstraße 14
50668 Köln
Postfach 13 0233
50496 Köln
T 0221 7745-0
F 0221 7745-750

Riphahnstraße 9
50769 Köln
T 0221 70787-1

Klosterstraße 76–80
40211 Düsseldorf
T 0211 1793029-0

Bulkersteig 1
45277 Essen-Überruhr
T 0201 54571-0

Prinzenallee 22
13359 Berlin
T 030 4000333-1

Gratianstraße 15
54294 Trier
T 0651 97814-0

Niederlassungen Neubau

Berliner Allee 48
40212 Düsseldorf
T 0211 91465-0

Kronprinzenstraße 9
45128 Essen
T 0201 82153-0

Mevissenstraße 14
50668 Köln
T 0221 7745-600

Gratianstraße 15
54294 Trier
T 0651 97814-0

Verbundene Unternehmen

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln
T 0221 77204-0

Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH
– DEWOG –
Mevissenstraße 14
50668 Köln
T 0221 7745-800

DEWOG-Treuhand Verwaltungs- und
Treuhandgesellschaft mbH
Mevissenstraße 14
50668 Köln
T 0221 7745-800

Siedlungsgesellschaft
"Am Bilderstöckchen" GmbH
Mevissenstraße 14
50668 Köln
T 0221 7745-891



**Durch
Weisheit** 
wird ein
Haus gebaut,
durch **Umsicht**
gewinnt es
Bestand.

Sprüche Salomos 24,3