



Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Workshop Kirchbautag Wohnungsbau finanziert Kirche

AGENDA



- **Kurzvorstellung der ASG**
- Projektentwicklungen kirchlicher Liegenschaften
 - Aufgabenstellung/Strategie/Konzept
 - planerische Herausforderungen
 - Umsetzung
 - Fragen und Diskussion
- Rahmendaten der Finanzierung (KD-Bank)



ASG

ein evangelisches Immobilienunternehmen



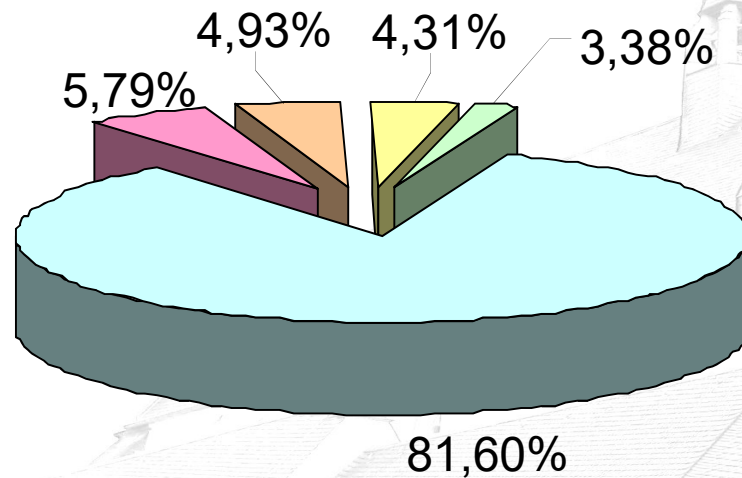
Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH

im Ev. Kirchenverband
Köln und Region

Besitzverhältnisse



Gesellschafter ASG

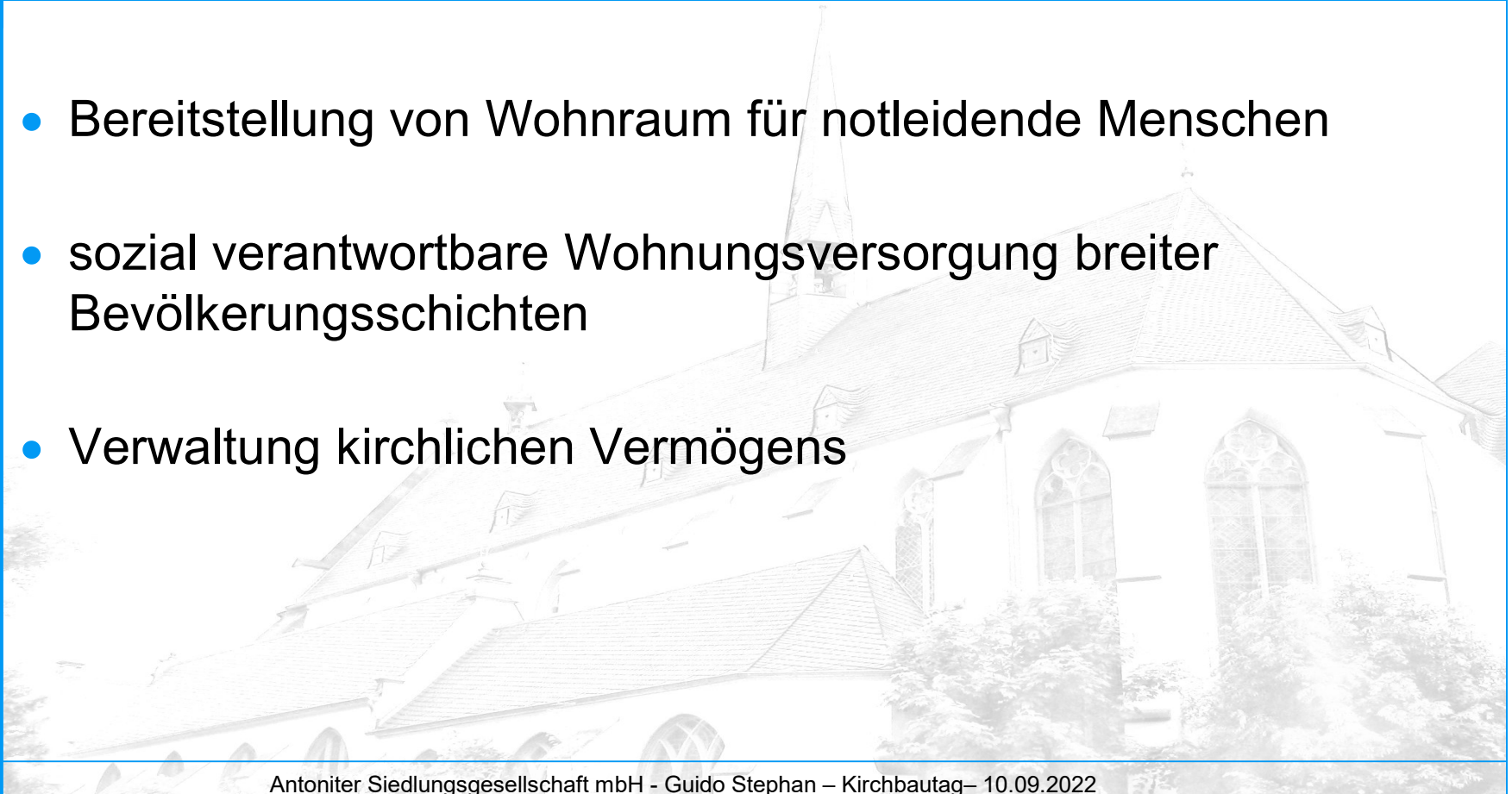


- Evangelischer Kirchenverband, Köln und Region
8.459.950 €
- Kirchenkreis Köln-Nord, Köln 600.000 €
- Kirchenkreis Köln-Mitte, Köln 511.100 €
- Kirchenkreis Köln-Rechtsrheinisch, Köln 446.800 €
- Kirchenkreis Köln-Süd, Brühl 350.000 €

Wie lautet unser Auftrag?



- Bereitstellung von Wohnraum für notleidende Menschen
- sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten
- Verwaltung kirchlichen Vermögens



Was sind unsere Aufgaben?



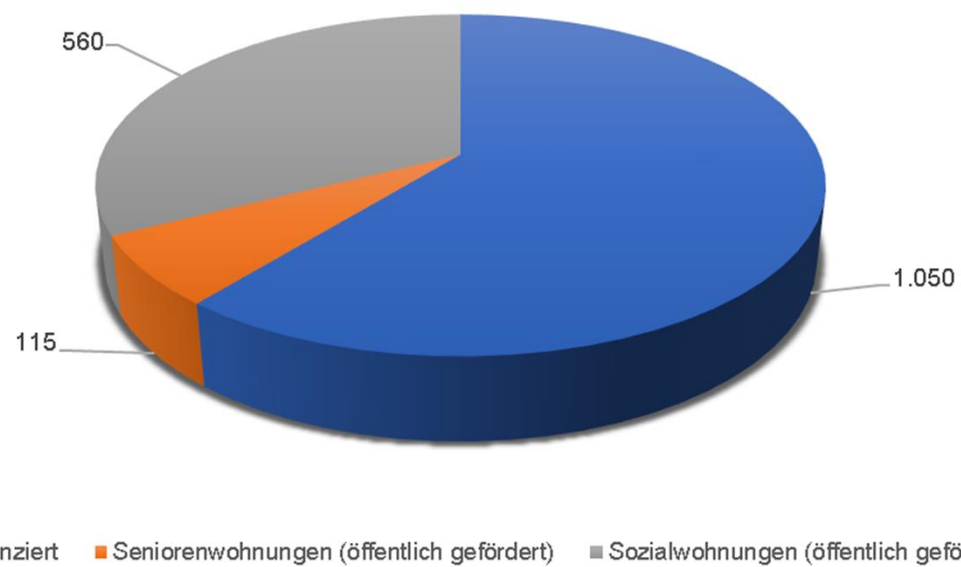
- Kernaufgabe
 - sozial verantwortbare Wohnraumversorgung
 - nachhaltige Unternehmensstrategie
- Hauptziele
 - nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und -erhaltung
 - Schaffung von neuem preiswerten / bezahlbaren Wohnraum
- Dienstleistungen rund um die Immobilie

Bestandsbewirtschaftung



- Kennzahlen per 31.12.2021:
 - Wohnungsbestand: 1.725 Wohnungen
 - Wohnfläche: 100.550 m²
 - Sollmieterlöse: 9.659 T€
 - durchschnittliche Sollmiete Wohnungen: 7,37 € / m²
 - öffentlich geförderte Wohnungen: 6,00€ /m²
 - freifinanzierte Wohnungen: 7,98 € / m²
 - Investitionen in den Bestand: 2.560 T€
 - Instandhaltungskosten von 23,05 €/m² Wohn- und Nutzfläche
 - Fremdverwaltung mit über 1.000 Wohneinheiten

Wohnungsbestand der ASG per 31.12.2021 - 1.725 Wohneinheiten



Mietenatlas 2021

Stand Januar 2021



Antonter
Siedlungsgesellschaft mbH



Grube & Räther

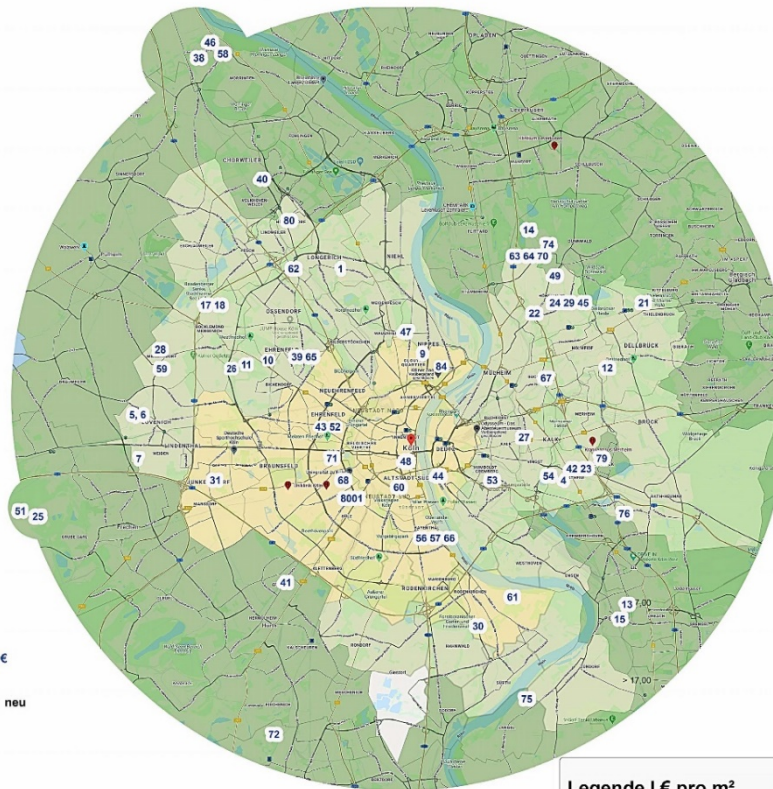


linksrheinisch

1	Herforder Str. 9	Ø 7,44 €
5	An der Ronne 1-3, 7-9	Ø 8,18 €
6	An der Ronne 5	Ø 8,58 €
7	Gertrudistr./Am Rapohl	Ø 8,08 €
9	Amsterdamer Str. 103-113	Ø 8,61 €
10	Max-Fremery-Str. 18-38	Ø 8,52 €
11	Steinkauzweg 25-47	Ø 8,28 €
17	Georg-Kaiser-Str. 1-7	Ø 7,40 €
18	Alfred-Döblin-Str. 1-9	Ø 7,46 €
25	Breslauer Str. 2-4	Ø 5,21 €
26	Kolkrabenweg 12-16	Ø 6,67 €
28	Zum Damme 35	Ø 6,32 €
30	Ertstr. 35/35a	Ø 8,90 €
31	Wiener Weg 8/12	Ø 7,29 €
38	Anstaler Weg	Ø 4,90 €
39	Grimlinghauser Weg	Ø 8,59 €
40	Rochusstr. 212-214	Ø 5,50 €
41	Kreuzblumenweg 5 u. 7	Ø 6,86 €
45	Kochstr. 20	Ø 7,48 €
46	Dreisamweg 14 a	Ø 6,67 €
47	Bolligstr. 21-27	Ø 4,74 €
48	Drosselweg 23a/23b	Ø 6,86 €
51	Große Witschgasse 15a	Ø 6,31 €
52	Lutherstr. 3	Ø 6,37 €
56	Fröbelplatz 17	Ø 6,22 €
57	Mathiaskirchplatz 17	Ø 8,67 €
58	Mathiaskirchplatz 19	Ø 6,75 €
59	St.-Tönnis-Str. 15	Ø 6,75 €
60	Hauptstr. 195/197	Ø 6,34 €
61	Altestr. 210a/b	Ø 8,69 €
62	Isabellenstr. 24	Ø 10,32 €
63	Grimmelshausenstr. 26	Ø 6,80 €
65	Ückerather Str. 2	Ø 8,65 €
66	Rochusstr. 216 + 216a	Ø 6,29 €
68	Mathiaskirchplatz	Ø 10,42 €
70	Demenz-WG	Ø 8,67 €
71	Weyertal 12-14	Ø 6,81 €
72	AM Portzenacker 1d	Ø 7,39 €
73	Demenz-WG und WE	Ø 5,26 €
74	Dürener Str. 83 /	Ø 10,48 €
75	Herbert-Lewin-Str. 4	Ø 6,09 €
76	Andreaskirchplatz 2-16 /	Ø 8,38 €
77	Hauptstraße 11	Ø 10,87 €
78	Loorweg 202	Ø 6,37 €
79	Lebensbaumweg 45 /	Ø 11,86 €
80	Oleanderweg 2 a-g	Ø 10,34 €
81	Stammheimer Straße 22	neu
8001	Berrenrather Str. 134	neu

Wohnungsmieten

schwarz	freifinanziert
blau	öffentlich gefördert



Legende | € pro m²

Ø Angebotsmieten Immoscout

5,51 - 7,50	7,51 - 9,50	9,51 - 11,00	11,01 - 14,00
-------------	-------------	--------------	---------------

rechtsrheinisch

4	Mannheimer Str. 5 u. 6	Ø 6,75 €
12	Hochwinkel/Am Leinacker	Ø 8,01 €
13	Solinger Str. 22-26,	Ø 7,65 €
14	Mülheimer Str. 12-26	Ø 7,61 €
15	Leimbachweg 19-41	Ø 8,08 €
21	Celsustr. 10-16	Ø 5,61 €
22	Paffrather Str. 2-4	Ø 6,01 €
23	Fixholder Weg 12-14	Ø 6,54 €
24	Henleinstr. 20	Ø 6,27 €
27	Dreisamweg 16	Ø 5,67 €
29	Germaniastr. 96/96a	Ø 6,02 €
42	Dreisamweg 12	Ø 5,33 €
44	Zehnhofstr. 48	Ø 5,70 €
49	Alter Mühlenweg 52	Ø 6,16 €
49	Volmeweg 1	Ø 7,40 €
53	Gremberger Str. 239	Ø 5,31 €
54	Schweitzinger Str. 2a und 2b	Ø 5,66 €
63	Am Portzenacker 1	Ø 8,95 €
64	Am Portzenacker 1c	Ø 9,59 €
67	(sep. Wohnhaus)	Ø 7,40 €
69	Wichheimer Str. 200	Ø 5,54 €
74	Auf dem Korb 21a/b	Ø 10,91 €
76	Hildegundweg 15	Ø 5,64 €
79	Wikingerstr. 56	Ø 9,18 €
81	Europaring 31	Ø 7,51 €
	Olpener Straße 731	neu



Rolle als kirchliches Unternehmen



- Wir verstehen uns als Teil der evangelischen Kirche
- Übernehmen Aufgaben der Wohnraumversorgung
- Erstellung von bezahlbaren Wohnraum
- Schaffung von Sonderwohnformen
- Technische Dienstleistung für Kirche
- Beratung in Fragen der kirchlichen Immobilien
- Projektentwickler von kirchlichen Liegenschaften

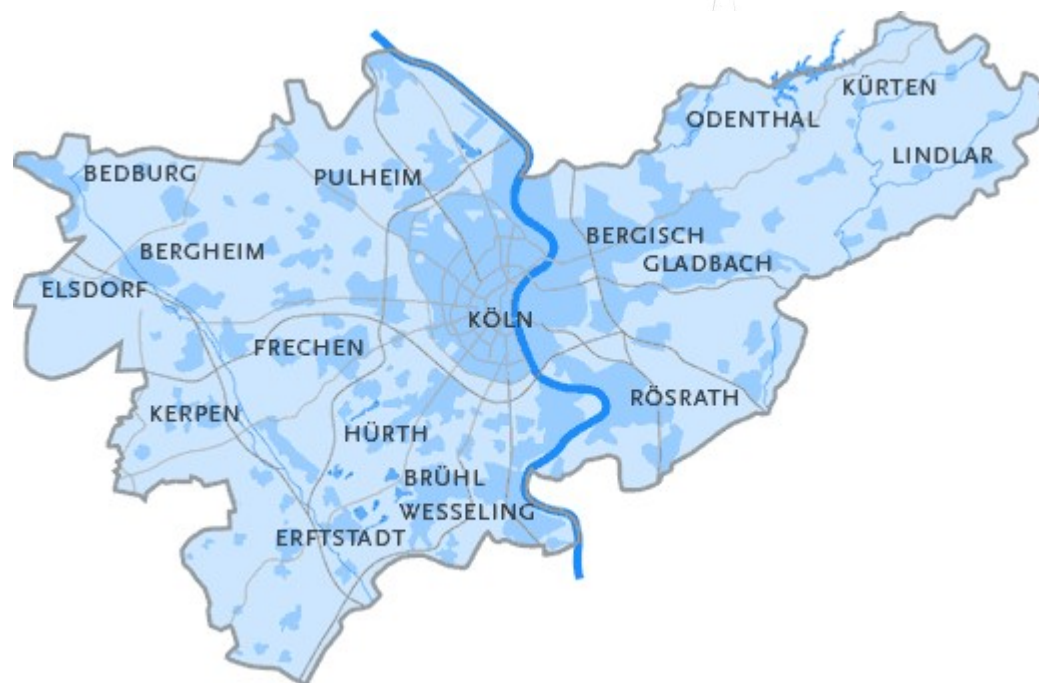
Besondere Wohnraumversorgung



- **WG für behinderte Menschen**
- **WG für Jugendliche**
- **Wohnungen für behinderte Menschen**
- **Mutter-Kind-Haus**
- **WG für Frauen mit Betreuungsbedarf**



Betätigungsgebiet



Tochterunternehmen

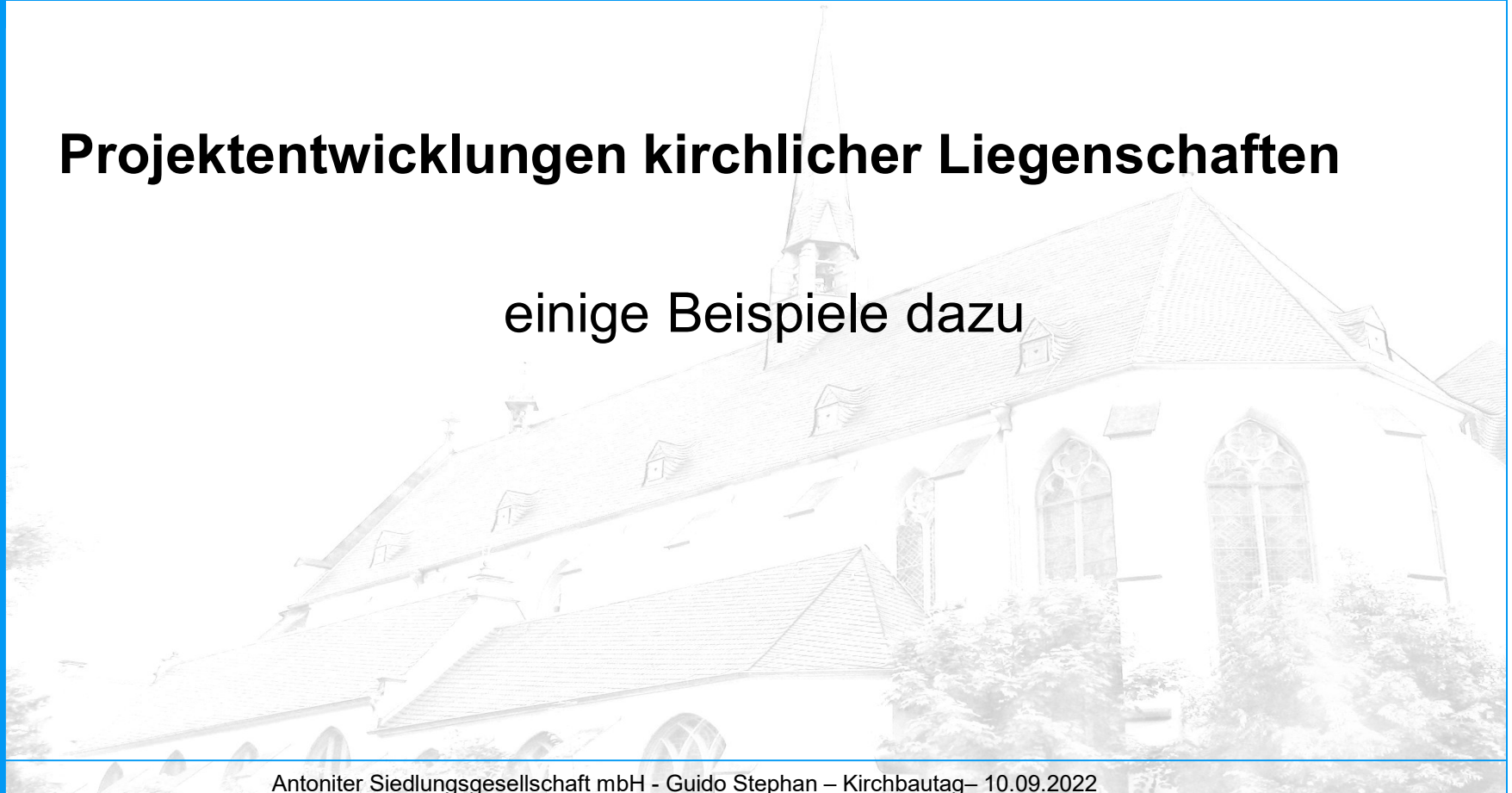


- **Grube & Räther GmbH**
 - Hausmeisterservice
 - Garten-und Baumpflege
 - Handwerkerservice
 - Reinigungsservice



Projektentwicklungen kirchlicher Liegenschaften

einige Beispiele dazu



Konstellationen der Projekte



- Bauherr und Eigentümer KGM
- Bauherr und Eigentümer ASG
- Grundstückseigentümer KGM Bauherr ASG
- Abriss / Neubau
- Neubau auf unbebautem Grundstück
- Nutzungsänderung / Umbau
- Ankauf oder Erbbaurecht

Ernst-Flatow Haus



Ernst – Flatow Haus



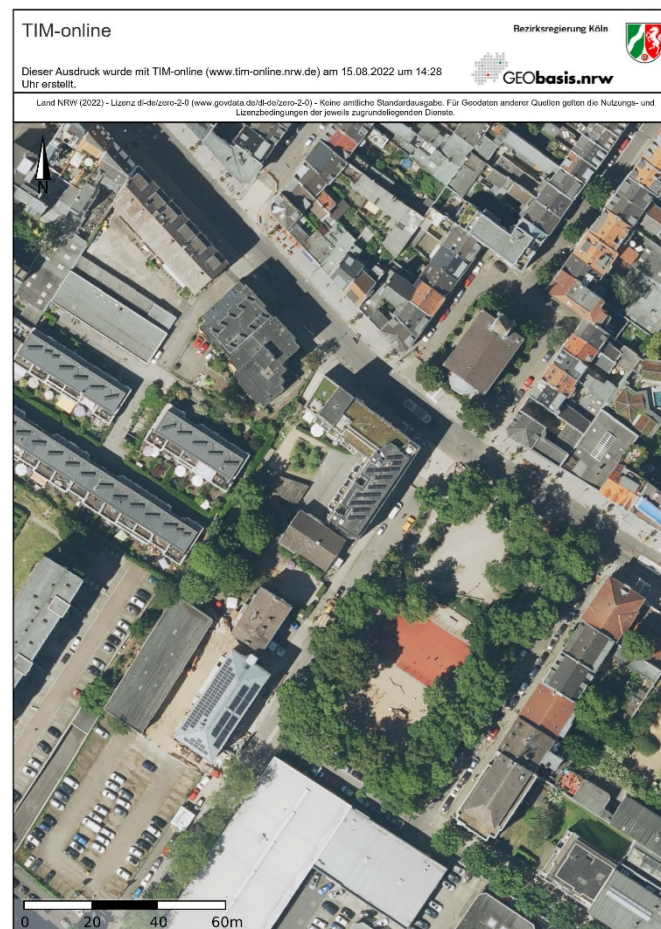
- Grundstück 1.570 m²
- Eigentümer: KGM Köln Ehrenfeld
- Standort: Köln Ehrenfeld, Fröbelstr. / Vogelsanger Str.
- Ziel: Erstellung neues GZ finanziert durch zusätzlichen Mietwohnungsbau

Nutzungen Ernst-Flatow Haus



- Wohnungen: 26 Tiefgarage: 32 Plätze
- alle WE sind freifinanziert;
- Mieten z.Zt. 10,20 – 13,00 €/m²
- Gewerbe: 1 Gemeindezentrum





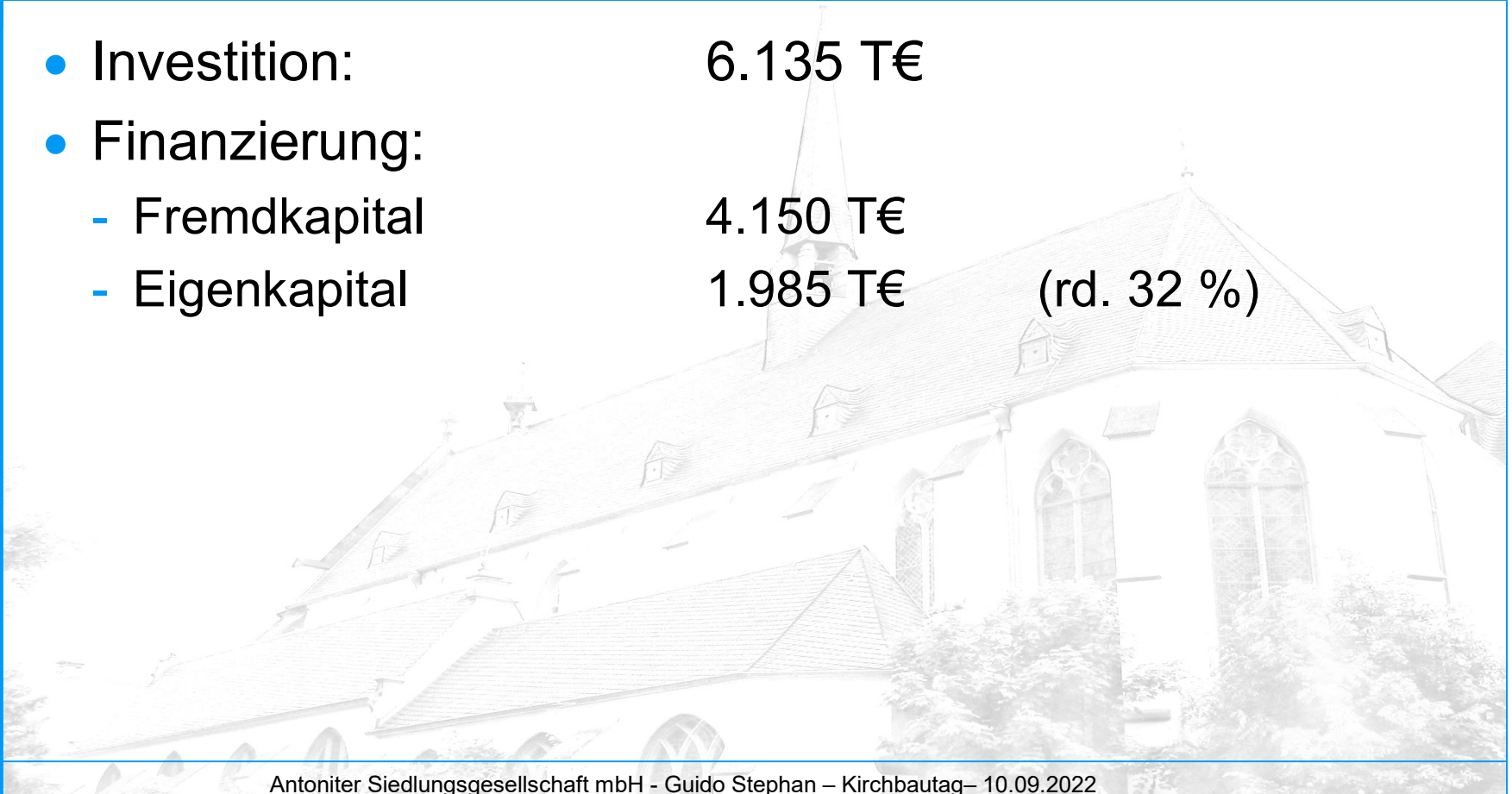
Ernst – Flatow Haus



Ernst-Flatow Haus



- Investition: 6.135 T€
- Finanzierung:
 - Fremdkapital 4.150 T€
 - Eigenkapital 1.985 T€ (rd. 32 %)



Ernst-Flatow Haus



- Mieteinnahmen: 304 T€/Jahr IST: 326 T€
- Cash-Flow:
 - 1. Jahr -5 T€
 - positiv ab 8. Jahr
- betriebswirtschaftliches Ergebnis:
 - 1. Jahr -19 T€
 - positiv ab 5. Jahr
- Rendite: 3,8 %

Diskussion und Fragen

Andreaskirchplatz

Andreaskirchplatz



- Ankauf eines teilweisen bebauten Grundstückes 3.767 m²
- Verkäuferin: KGM Brühl
- Standort: Brühl-Vochem neben der Andreaskirche
- Ziel: Bebauung mit einer vielfältigen Nutzungen

Nutzungen



- Wohnungen: 31 Tiefgarage: 22 Plätze
 - davon 13 WE öffentlich gefördert; Miete 6,18 €/m²
 18 WE freifinanziert; Miete 10,00 – 11,00 €/m²
- Gewerbe: 4

Nutzungen



13 WE öffentlich gefördert

davon: 1 Demenz Wohngemeinschaft
 8 Ein-Zimmer WE, ausschließlich für Behinderte
 4 Zwei-Zimmer WE

18 WE freifinanziert

davon: 2 WE zu einer WE zusammengelegt für eine
 behinderten Wohngruppe

Nutzungen



Gewerbe: 4

davon: Bürogebäude für Kirchenverwaltung
Schuldnerberatung der Diakonie
Zahnarztpraxis
Arztpraxis (Allgemeinmediziner, aber
ausgelegt für sehbehinderte Menschen)



Andreaskirchplatz



Andreaskirchplatz



Andreaskirchplatz in Brühl-Vochem



- Investition: 7.536 T€
- Finanzierung:
 - öffentliche Mittel 1.675 T€
 - KFW 1.900 T€ (Tilgungszuschuss 5%)
 - Fremdkapital 2.324 T€
 - Eigenkapital 1.637 T€ (rd. 22 %)

Andreaskirchplatz in Brühl-Vochem



- Mieteinnahmen: 269 T€/Jahr IST: 291 T€
- Cash-Flow:
 - 1. Jahr -11 T€
 - positiv ab 9. Jahr
- betriebswirtschaftliches Ergebnis:
 - 1. Jahr -8 T€
 - positiv ab 3. Jahr
- Rendite: 4,8 %

Diskussion und Fragen

Gemeindezentrum Magnet

Ehemaliges Gemeindezentrum Magnet



- Erwerb eines bebauten Teilgrundstückes im Erbbaurecht
- Erbbaurechtsgeber: KGM Neue - Stadt

Standort: Köln - Heimersdorf

Ziel: Bau von öffentlich geförderten Wohnraum einschl. Räume für die KGM

Gemeindezentrum-Magnet



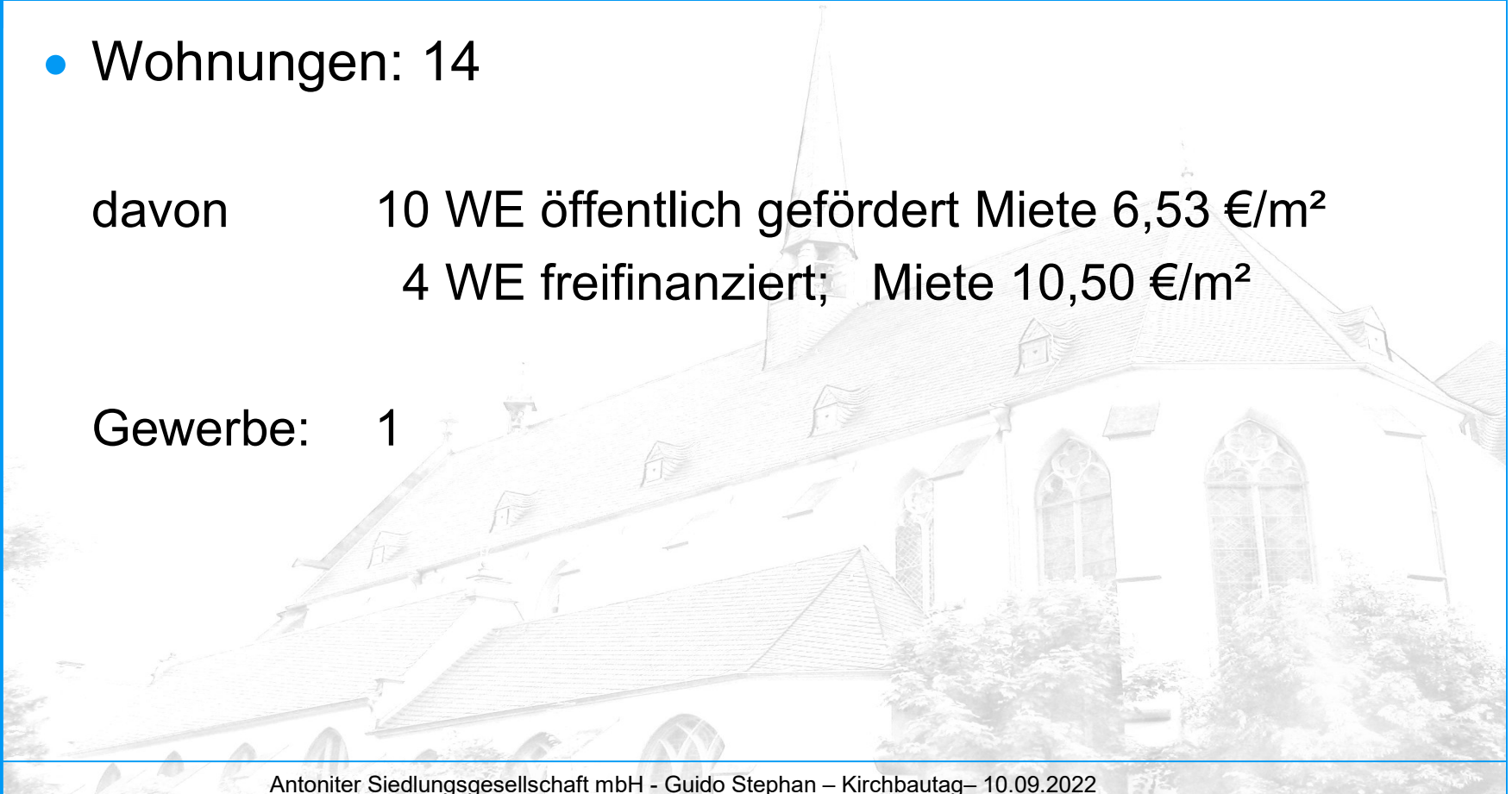
Lebensbaumweg



- Wohnungen: 14

davon 10 WE öffentlich gefördert Miete 6,53 €/m²
 4 WE freifinanziert; Miete 10,50 €/m²

Gewerbe: 1



Nutzungen



10 WE öffentlich gefördert

davon: 4 EFH für kinderreiche Familien

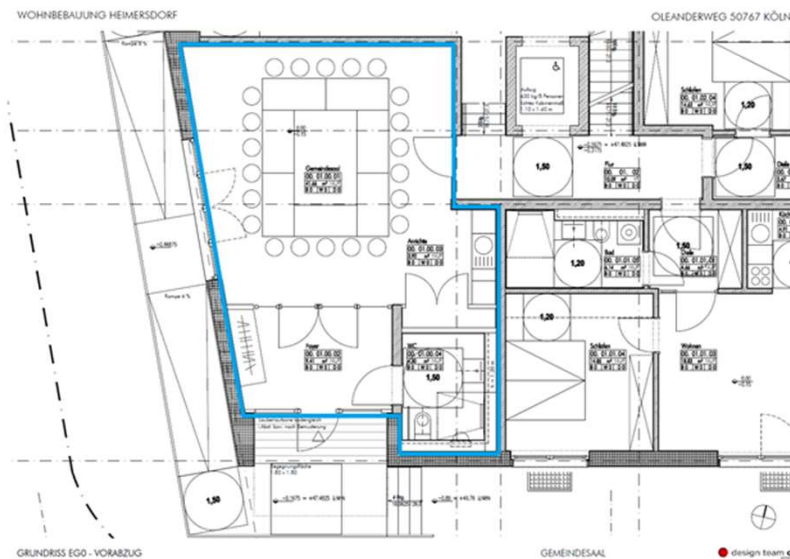
4 WE freifinanziert

davon 2 EFH zusammengelegt für ein Wohngruppe für die Betreuung von Kinder und Jugendliche



- Gewerbe

- Räume für die KGM



Lebensbaumweg



Lebensbaumweg



- Investition: 5.731 T€
- Finanzierung:
 - öffentliche Mittel 1.855 T€ (Tilgungszuschuss: 518 T€)
 - Fremdkapital 2.445 T€
 - Eigenkapital 1.431 T€ (rd. 25 %)

Lebensbaumweg



- Mieteinnahmen: 152 T€/Jahr IST: 155 T€
- Cash-Flow:
 - 1. Jahr - 4 T€
 - positiv ab 2. Jahr
- betriebswirtschaftliches Ergebnis:
 - 1. Jahr -61 T€
 - positiv ab 13. Jahr
- Rendite: 2,0 %

Diskussion und Fragen

Demenz WG

Am Porzenacker

Am Portzenacker

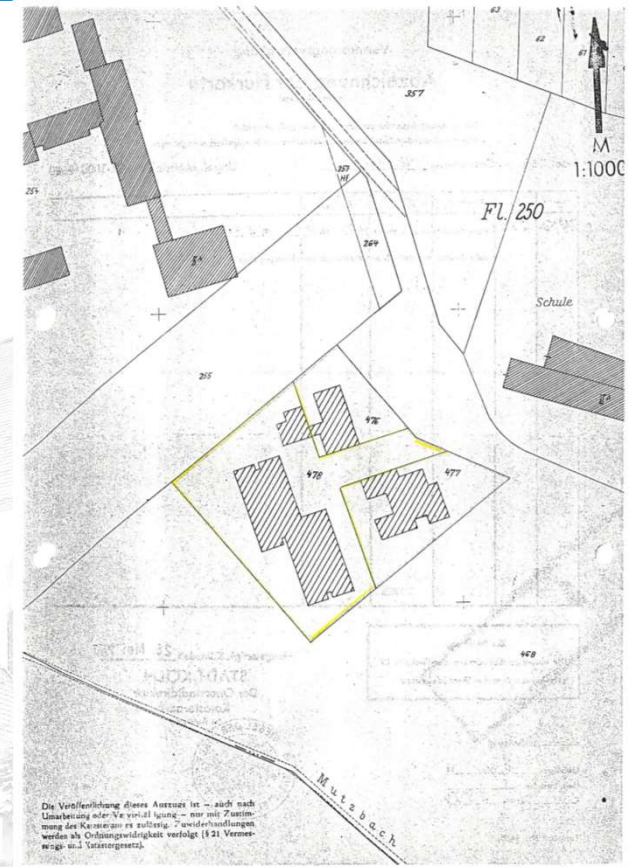


- Ankauf eines nicht mehr benötigten Gemeindezentrums
- Verkäuferin: KGM Dünnwald
- Standort: Köln-Dünnwald
- Ziel: Umbau des Gemeindezentrums zu einer Demenz Wohngemeinschaft

Am Portzenacker



- 1 Demenz WG für 8 Personen 377 m²
- öffentliche gefördert; Miete z.Zt. 6,90 €/m²
- vermietet an eine Bewohner-GbR
- zusätzlich wurde im Obergeschoss eine 3-Zimmer Wohnung geschaffen



Am Portzenacker



Ansicht Süden M 1:100

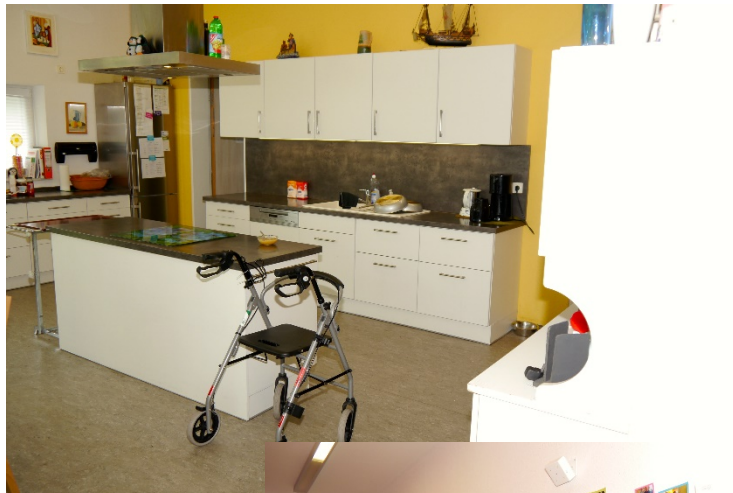
Entwurf Umbau Gemeindezentrum zu einer Pflegewohngemeinschaft
Am Portzenacker 1, Köln-Dünnwald

MAIER ARCHITEKTEN KLOSTERHOF PRÄMONSTRATENSERSTR.53 D-51069 KÖLN MAI 2011

Am Portzenacker



Demenz - WG



Am Porzenacker



- Investition: 1.252 T€
- Finanzierung:
 - öffentliche Mittel 500 T€
 - Fremdkapital 355 T€
 - Eigenkapital 397 T€ (rd. 32 %)

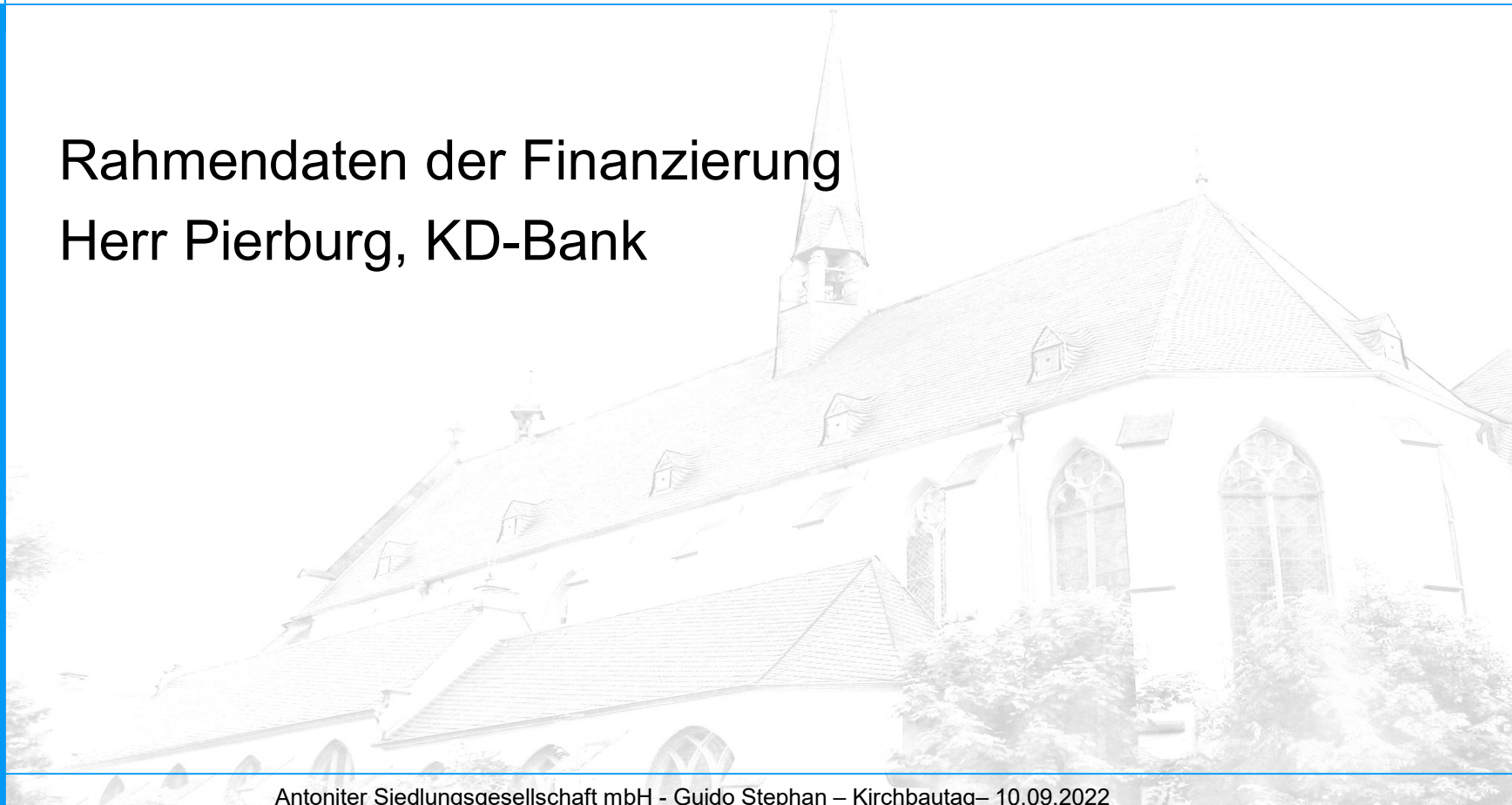
Am Porzenacker



- Mieteinnahmen: 36 T€/Jahr IST: 42 T€
- Cash-Flow:
 - 1. Jahr 5 T€
 - positiv ab 1. Jahr
- betriebswirtschaftliches Ergebnis:
 - 1. Jahr -8 T€
 - positiv ab 10. Jahr
- Rendite: 1,43 %

Diskussion und Fragen

Rahmendaten der Finanzierung Herr Pierburg, KD-Bank



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

