

Wohnungsgesellschaft der  
Stadtwerke Köln mbH

Informationen des Unternehmens gemäß  
PCGK Köln

## Lagebericht 2021

### Geschäftsentwicklung

#### I. Allgemeine Wirtschaftslage

Nachdem die Corona-Pandemie auch die deutsche Wirtschaft 2020 in eine tiefe Rezession stürzte und eine zehnjährige Wachstumsphase beendete, konnte sie sich in 2021 teilweise erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr auf 3.570,62 Milliarden €. Damit konnte der Einbruch aus dem Vorjahr (- 4,6 %) nicht aufgeholt werden. Gegenüber dem 4. Quartal 2019, dem Quartal vor Beginn der Corona-Krise, liegt das BIP im 4. Quartal 2021 um 1,1 % niedriger. Die Erholung der Wirtschaft wurde Anfang 2021 noch positiver geschätzt und musste im Laufe des Jahres nach unten korrigiert werden. Die andauernde Pandemie mit steigenden Lieferschwierigkeiten und Materialengpässen belastet die Wirtschaft stark.

Im Jahr 2021 haben sich die Preise so stark erhöht wie seit 30 Jahren nicht mehr. Gegenüber dem Vorjahr beträgt die Inflationsrate + 3,1 %, wobei die Preise insbesondere in der zweiten Jahreshälfte deutlich zulegten und im Dezember mit + 5,3 % den höchsten Wert erreichten. 2020 wirkten die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer und günstige Energiepreise preisdämpfend. 2021 entfielen diese Effekte, die Energiekosten stiegen auf Rekordniveau. Die Pandemie führt zu Lieferengpässen auf allen Wirtschaftsstufen, was sich in Preiserhöhungen niederschlägt. Insbesondere die Baupreise stiegen im vierten Quartal 2021 auf + 14,4 % für Wohngebäude im Vergleich zum Vorjahresquartal. Laut der Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsinstitute in Deutschland wird die Inflationsrate im Jahr 2022 2,5 % betragen.

Die Wirtschaft wuchs 2021 in Deutschland in fast allen Wirtschaftsbereichen. Die Bruttowertschöpfung wuchs im verarbeitenden Gewerbe um 4,4 %, auch der Dienstleistungssektor verzeichnete ein Plus von 5,4 %, während Handel, Verkehr und Gastgewerbe unter der Pandemie stärker litten und nur ein Plus von 3,0 % gegenüber dem Krisenjahr 2020 erzielen konnten. Das Baugewerbe konnte 2020 noch ein Plus von + 1,4 % gegenüber 2019 erzielen, in 2021 muss ein Rückgang von 0,4 % festgestellt werden.

Während die privaten Konsumausgaben auf einem niedrigen Niveau blieben, stützten die staatlichen Konsumausgaben die Wirtschaftsleistung. Sie stiegen auch im zweiten Pandemiejahr preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Außenhandel erholte sich in 2021 gut und konnte fast das Vorkrisen-Niveau erreichen.

Nach vorläufigen Berechnungen schließen die staatlichen Haushalte 2021 mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden € ab. Das Defizit wuchs gegenüber 2020 (145,2 Milliarden €) um ca. 6 %. Dies stellt das zweithöchste Defizit seit der deutschen Wiedervereinigung dar. Das Defizit entfällt fast ausschließlich auf den Bund. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %.

Die deutsche Wirtschaft lag mit einem Wachstum von 2,7 % im internationalen Vergleich hinter China (+ 7,9 %), den USA (+ 3,6 %) und der Eurozone (+ 3,5 %).

Wie im Vorjahr wurde die Wirtschaftsleistung von rund 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten und Selbständigen nahm 2021 weiter ab, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weiter stieg. Dabei wechselten zahlreiche Erwerbstätige den Wirtschaftssektor. Im Handel, Verkehr und im Gastgewerbe kam es zu Beschäftigungsverlusten, während öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+ 2,2 %), Information und Kommunikation (+ 2,4 %) sowie das Baugewerbe (+ 1,2 %) zulegten.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

In Köln betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 8,6 % und fiel gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,8 %.

Das Volkseinkommen, das sich aus dem Arbeitnehmerentgelt sowie den Unternehmens- und Vermögenseinkommen zusammensetzt, erhöhte sich in 2021 um 6,6 % auf 2.695 Milliarden €.

## II. Wohnungsmarkt

2020 lebten in Köln 1.088.040 (- 0,35 %) Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz und es gab 564.973 (- 0,02 %) Haushalte. Die leicht rückläufige Entwicklung im Jahr 2020 ist auf weniger Zuzüge während der Pandemie zurückzuführen. Insbesondere zeigte sich diese Entwicklung bei Zuzügen aus dem Ausland und in der jüngeren Bevölkerungsgruppe. Die durchschnittliche Haushaltgröße ist mit 1,88 Personen weiterhin unverändert. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte stieg leicht auf 287.492, das entspricht 50,9 %.

Den Ergebnissen der städtischen Bevölkerungsvorausberechnung zufolge werden im Jahr 2030 rund 1.120.000 Menschen mit Hauptwohnsitz in Köln leben. Damit steigt die Einwohnerzahl im Vergleich zum Ausgangsjahr der Berechnung 2017 voraussichtlich um 43.000 (4,0 %). Die Bevölkerungszunahme setzt sich auch in den darauffolgenden Jahren fort und endet im letzten Berechnungsjahr 2040 bei 1.146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dies sind 68.000 Menschen mehr als 2017, was einem Anstieg um 6,3 % entspricht.

Die Immobilienpreise in Köln sind auch in 2021 weiter gestiegen. Nach Auswertung der Angebote in Immobilienscout24 sind die Mietpreise für Wohnungen in Köln im vierten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahreswert um 4,3 % gestiegen (Steigerung von 2,7 % von 2019 zu 2020). Während die Kaufpreise für Wohnimmobilien mit Werten zwischen 13,5 % (Häuser) und 13,3 % (Wohnungen) erneut stärker gestiegen sind als die Mietpreise.

Ein differenzierteres Bild der Mietpreisentwicklung liefert der Kölner Mietspiegel 2021: Bei den Altbauten der Gruppe 1 (Baujahre bis 1960) sind die Mieten um 0,10 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Mieten der Wohnungen der Gruppe 2 bis 4 (Baujahre 1961 bis 2004) weisen im neuen Mietspiegel eine breitere Spanne auf. Sowohl die oberen Spannenwerte sind zwischen 0,10 und 0,30 €/m<sup>2</sup> gestiegen als auch die unteren Werte der Mietspannen für zahlreiche Wohnungen um bis zu 0,20 €/m<sup>2</sup> fielen. Die Mieten der Neubauten Gruppe 5 (Baujahre ab 2005) sind für die meisten Wohnungen gestiegen, insbesondere bei den großen Wohnungen um bis zu 0,70 €/m<sup>2</sup>.

Das Gros der WSK Wohnungen gehört zur Gruppe 2 und wurde zwischen 1965 und 1975 errichtet, ist normal ausgestattet und wird an Mitarbeitende zum unteren Mietspiegelwert vermietet. Hierbei ist zu beachten, dass sich für einige Gruppen des Mietspiegels die Obergrenzen der Mietspanne zwar erhöhen, die Untergrenzen der Mietspanne jedoch rückläufig sind. Nach einer Modernisierung werden die Wohnungen oft in der Gruppe 4 eingruppiert. Dies führt zu einer um rund 1,00 €/m<sup>2</sup> höheren Miete nach Sanierung. Die Durchschnittsmiete der WSK-Wohnungen betrug 2021 7,31 €/m<sup>2</sup> (2020 7,27 €/m<sup>2</sup>). Der Kölner Mietspiegel 2021 weist für eine 75 m<sup>2</sup> große Wohnung aus dem Baujahr 1980 in mittlerer Wohnlage eine Mietspanne zwischen 7,10 – 9,70 €/m<sup>2</sup> aus.

Die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Zur Verbesserung der Lage führt die Stadt Köln zahlreiche Maßnahmen durch. Die Bauaktivitäten werden unterstützt und die Stadtplanung identifiziert aktiv Potentialflächen für den Wohnungsbau im Stadtgebiet. Mit den städtebaulichen Projekten Kreuzfeld, Deutzer Hafen, Rondorf Nord-West und der Parkstadt Süd entsteht in den kommenden Jahren weiterer Wohnraum im Stadtgebiet.

In einer Beschlussvorlage soll durch den Rat der Stadt Köln beschlossen werden, dass Flächen der Stadt zukünftig vorrangig im Eigentum der Stadt verbleiben und über das Instrument des Erbbaurechts

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

für die Schaffung von Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Höhe des Erbbauzinses wird sich insbesondere am Kriterium der Bezahlbarkeit des Wohnraums ausrichten.

Mit dem Kooperativen Baulandmodell wird in Köln für Entwicklungsprojekte ein fester Anteil an gefördertem Wohnungsbau verbindlich festgeschrieben.

Die Konzerngesellschaften wurden Ende Mai 2020 aufgefordert, anhand ihrer Personalplanungen den perspektivischen Bedarf an Mitarbeiterwohnungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht aufzuzeigen. Der Konzern verfügt über 1.918 Wohnungen. Der Bestand wird in den kommenden Jahren voraussichtlich um 93 Wohnungen auf 2.011 Wohnungen erhöht (Amsterdamer Straße, Hermeskeiler Platz und Dachgeschosse Stammheimer Straße).

Der gemeldete Bedarf von 2.191 Wohnungen für die Mitarbeitenden aller Gesellschaften kann durch die WSK auch mit den neuen Wohnungen nicht befriedigt werden. Bei der Bedarfsermittlung ist neben dem nachgefragten Wohnraum für Mitarbeitende auch die tatsächliche Belegung durch externe Mieter sowie Rentner zu berücksichtigen, so dass rund 790 Wohnungen fehlen.

### III. Wohnungsbewirtschaftung

Die WSK hat als Werkwohnungsgesellschaft den Auftrag, für die Mitarbeitenden des Stadtwerke Köln Konzerns Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ende 2021 stehen 1.502 Wohnungen im Eigentum der WSK, die überwiegend in den 60er und 70er Jahren im sozialen Wohnungsbau errichtet und in den 90er Jahren durch Dachgeschossausbauten und einige Neubauten ergänzt wurden. Der überwiegende Teil der Sozialbindungen ist zwischen 2007 und 2012 ausgelaufen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme im Wohnquartier Marienburger Forum wurde für 55 Wohnungen eine neue Sozialbindung für 15 Jahre begründet.

Bedingt durch niedrige Mieten und ein damit einhergehendes knappes Instandhaltungsbudget hat sich in den vergangenen Jahrzehnten ein hohes Modernisierungspotential aufgebaut, das seit 2015 kontinuierlich abgebaut wird.

Der Aufsichtsrat der WSK hat mit der Geschäftsführung im Februar 2015 die WSK strategisch neu ausgerichtet. Im Kern der neuen Strategie steht die Sanierung der Bestandswohnungen und der am Bedarf der Konzerngesellschaften orientierte Neubau von Wohnungen. Im März 2017, 2019 und 2021 wurde diese Strategie vom Aufsichtsrat bestätigt und um zukunftsorientierte Themen wie Elektromobilität, vernetzte Mobilität, Mieterstrom und Smart-Home ergänzt. Im Jahr 2021 wurden Konzepte für E-Bikes und E-Lastenräder entwickelt, die den Mietern exklusiv im Quartier zur Verfügung gestellt werden sollen.

2019 wurde die Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements im Stadtwerke Köln Konzern beschlossen, dazu wurden 2021 zwei neue Funktionen (Consultant Nachhaltiges Bauen und Nachhaltigkeitsmanager) geschaffen und personell ausgestattet. Schwerpunkt der Tätigkeiten im Nachhaltigkeitsmanagement in 2021 waren die Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten bei den Bau- und Sanierungsprojekten der WSK sowie die Konzipierung eines Nachhaltigkeitsberichtes.

Im Jahr 2020 hat sich die WSK das Ziel gesetzt, den Energiebedarf der Gebäude jährlich um 1,5 % zu senken. Neben Energieeinsparungen durch Gebäudesanierung sind weitere Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen vorgesehen. Dazu zählen die Errichtung von Photovoltaikanlagen und die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen.

Nachdem 1993 der letzte Neubau der WSK erstellt wurde, konnte nach fast 25 Jahren 2017 im Clouth-Quartier ein Neubau mit 60 Wohnungen und Anfang 2018 in der Wohnanlage Marienburger Forum der Neubau Bonner Straße 354 mit 23 Wohnungen bezogen werden. Der Wohnungsbestand konnte so auf 1.502 eigene Wohnungen ausgebaut werden. An der Amsterdamer Straße 200 a - 204 b wurde im

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Oktober 2021 mit den Abbrucharbeiten begonnen, parallel erfolgt die Planung eines Neubaus mit rund 5.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Vorbereitung der Bauvoranfrage.

Die Bestandsaufwertung erfolgt neben der Errichtung von Neubauten durch größere Sanierungsmaßnahmen ganzer Quartiere und durch die konsequente Sanierung der Wohnungen bei Mieterwechsel. Seit 2015 wurden rund 367 Wohnungen grundlegend bei Mieterwechseln saniert und 259 Wohnungen bei Generalsanierungen modernisiert. Damit sind aktuell unter Berücksichtigung des Neubaus und der Wohnungen aus den 1990er Jahren rund 51 % der Wohnungen in einem marktgerechten, guten baulichen Zustand.

Seitdem die WSK alle Leerwohnungen nach dem WSK-Standard saniert, erfolgt die Neuvermietung fast ausschließlich an Konzernmitarbeitende. 2021 wurden 75 Wohnungen neu vermietet, alle Neuvermietungen erfolgten an Mitarbeitende des Konzerns.

#### **IV. Auswirkungen der Corona-Pandemie**

Es hat sich in den vergangenen zwei Jahren gezeigt, dass die im Frühjahr 2020 befürchteten Mietausfälle ausgeblieben sind.

Die Corona-Pandemie führte in 2020 und in 2021 zu einer verzögerten Bautätigkeit. Aufgrund der pandemischen Lage und den gesetzlichen Vorschriften zu Lockdown-Zeiten mussten Bauprojekte teilweise in 2020 gestoppt werden und konnten erst in 2021 oder 2022 wieder aufgenommen werden. Verbunden mit den aktuell stark steigenden Baukosten führt diese Entwicklung zu Mehrkosten.

Der Wirtschaftsplan der WSK für 2021 sieht Investitionen in Höhe von 9,7 Mio. € und geplante Instandhaltungen in Höhe von 1,3 Mio. € vor. Die Projekte Gewerbeflächen Bonner Straße 360, Deutz-Kalker Straße und Weinsbergstraße, mit einem Gesamtvolumen von rund 7 Mio. €, mussten um etwa ein Jahr verschoben werden.

Schon im Jahr 2020 wurde die Verwaltungstätigkeit an die Pandemielage angepasst und erfolgte soweit wie möglich aus dem Homeoffice. Auch die Kontakte bei Bauabnahmen, Wohnungsbesichtigungen und -übergaben wurden auf ein Minimum reduziert und fanden unter Beachtung der jeweiligen Hygienevorschriften statt. Die Projektplanungen für Baumaßnahmen wurde so angepasst, dass immer nur ein Gewerk zeitgleich in einem Objekt tätig war. Dies führte zu etwas längeren Bauzeiten.

#### **V. Bauprojekte der WSK 2021**

Aufgrund der Corona-Pandemie konnten die geplanten Baumaßnahmen nur teilweise umgesetzt werden. Die Planungen für diese Bauprojekte wurden weitergeführt.

##### **1. Amsterdamer Straße 200 – 204**

Die WSK plant, nach Abbruch der Bestandsgebäude an der Amsterdamer Straße mit 44 Wohneinheiten diese durch einen Neubau mit einer Wohnfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> zu ersetzen. Dazu wurde den verbleibenden Mietern Anfang 2020 gekündigt, so dass die Häuser zum Jahreswechsel 2020/2021 komplett freigezogen waren. Nachdem im September 2021 die Zweckentfremdung genehmigt wurde, konnte im Oktober 2021 mit dem Abbrucharbeiten begonnen werden. Der Abriss der Gebäude soll bis März 2022 abgeschlossen werden.

Parallel dazu erfolgte die Vergabe der Planungsleistungen, die Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen sowie die Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt zur Bebaubarkeit des Grundstücks, so dass in der ersten Jahreshälfte 2022 eine Bauvoranfrage eingereicht werden kann.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

### 2. Bonner Straße 360

Das Marienburger Forum wurde bis 2016 energetisch saniert und im Jahr 2018 durch den Neubau Bonner Straße 354 ergänzt. Das Gebäude Bonner Straße 360 verfügt neben 30 Wohnungen auf acht Etagen im Erdgeschoss über drei Gewerbeeinheiten.

Im linken Ladenlokal wird seit 2002 eine Buchhandlung betrieben, das mittlere und das rechte Ladenlokal stehen leer und sind sanierungsbedürftig. Anfang 2020 wurden Bauanträge für die Umnutzung der rechten Einheit zur Bäckerei, für die Umnutzung der mittleren Einheit zum Gästewohnen und für die Sanierung der Fassade im Erdgeschoss eingereicht. Die Bauanträge für die Umnutzung der Einheit zur Bäckerei und für die Sanierung der Fassade sind genehmigt worden, der Bauantrag für das geplante Gästewohnen musste angepasst werden und kann zeitnah erneut eingereicht werden.

Für die zukünftige Bäckerei wurde ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Die Gewerbeeinheiten sind im Frühjahr 2021 entkernt und der bestehende Rohbau aufgemessen worden. Gleichzeitig wurden weitere Planungsleistungen beauftragt und die Bauleistung ausgeschrieben. Die Beauftragung der Bauleistung erfolgt Anfang 2022 und die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2022 vorgesehen.

### 3. Frankfurter Straße 19

Das Objekt Frankfurter Straße 19 verfügt neben zwölf Wohneinheiten über zwei große Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Es wird beabsichtigt, die beiden Ladenlokale zu einer großen Einheit umzubauen und langfristig zu vermieten. Ende 2021 konnte dazu der Mietvertrag mit einem großen deutschen Discounter geschlossen werden und der bestehende Mietvertrag der größeren Fläche zum Ende 2022 gekündigt werden.

Im Zuge des Umbaus der Gewerbeflächen soll das Gebäude saniert werden. Das umfasst die Fassaden, das Treppenhaus und die Heizungsanlage inklusive Versorgungsleistungen in die Wohnungen. Die Planungsleistungen sind beauftragt und der Bauantrag vorbereitet, so dass dieser Anfang 2022 eingereicht werden kann. Die Umsetzung der Baumaßnahme soll voraussichtlich im Frühjahr 2023 beginnen.

### 4. Weinsbergstraße 191 – 193

Das Objekt Weinsbergstraße 191 bis 193 umfasst 52 Maisonette-Wohnungen und wird umfassend saniert. Der Baubeginn war ursprünglich für 2020 terminiert, wurde aber aufgrund der Corona-Pandemie verschoben.

Im Jahr 2021 konnte mit der Innensanierung begonnen werden, abschnittsweise werden die Versorgungsstränge für Frisch- und Abwasser, Heizung und Elektroleitungen erneuert und ein Lüftungsstrang ergänzt. Die Maßnahme befindet sich im Zeitplan, so dass die ersten vier Stränge fertiggestellt sind. Weiter werden in unsanierten Wohnungen die Bäder und WCs gemäß WSK-Standard renoviert, die Eingangstüren getauscht und eine Gegensprechanlage installiert. Den Mietern wird für die Bauzeit in den Wohnungen möblierter Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt, dies ermöglicht einen optimalen Bauablauf auch während der Pandemie.

Nach Abschluss der Innensanierung folgen zahlreiche Maßnahmen am Gebäude. Die Wärmedämmung an der Fassade und am Dach und sämtliche Fenster werden erneuert. Die Treppenhaustürme erhalten jeweils ein vertikales Band mit neuen Fenstern und werden von innen saniert. Die Brüstungsbänder und Bodenbeläge der Laubengänge werden erneuert und die Loggien mit Markisen ausgestattet. Die Heizungsanlage wird erneuert und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Abschließend wird die Eingangssituation und der Außenbereich des Objektes neugestaltet.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

### 5. Deutz-Kalker Straße 11 – 25

Die Wohnanlage Deutz-Kalker Straße 11 bis 25 mit insgesamt 96 Wohnungen ist sanierungsbedürftig. Die Steigstränge und Falleitungen funktionieren nur noch eingeschränkt und das Erscheinungsbild der Gebäude ist trist. Die Beauftragung der Architekten und Fachplaner für die Innensanierung erfolgte im Jahr 2019. Das Sanierungskonzept für die Steigstränge und die Sanierung der Treppenhäuser wurde fertiggestellt und die Ausschreibung war versandfertig.

Wegen der Corona-Pandemie ist der geplante Baubeginn im April 2020 verschoben worden. Aufgrund der hohen Anzahl an älteren und potenziell zur Risikogruppe gehörenden Mietern konnte eine sichere und störungsfreie Umsetzung der Baumaßnahme während der Pandemie nicht gewährleistet werden.

Die Ausschreibung der Bauleistungen für die Strangsanierung erfolgte Anfang 2022, die Ausschreibungsergebnisse werden im Frühjahr erwartet. Abhängig von dem Ausschreibungsergebnis kann eine Beauftragung zu Mai und ein Baustart abhängig von den Kapazitäten zu August erfolgen. Ein Zeitplan der Sanierung wird mit der ausführenden Firma erarbeitet und die Mieter über den konkreten Ablauf informiert.

Nach Beauftragung der Innensanierung wird mit der Fassadenplanung begonnen und der vorliegende Entwurf unter Berücksichtigung des noch zur Verfügung stehenden Budgets im Hinblick auf die umzusetzenden Maßnahmen – auch in Bezug auf die energetische Ertüchtigung und Nachhaltigkeitsziele – verifiziert und angepasst. Eine Umsetzung kann ab 2024 erfolgen.

### 6. Floriansgasse 39 – 53 Treppenhäuser

In den Häusern 43 bis 47 wurde die Sanierung der Treppenhäuser aufgrund der Corona-Pandemielage im Jahr 2020 für einige Monate gestoppt. Unter verbindlicher Einhaltung von Schutz- und Hygienemaßnahmen konnten die Maßnahmen fortgeführt und im Mai 2021 abgeschlossen werden. Im September wurden mit der Sanierung in den Häusern 39 bis 41 begonnen, die Maßnahmen werden voraussichtlich im Frühjahr 2022 abgeschlossen.

Bevor im letzten Abschnitt die Treppenhäuser der Gebäude 49 – 53 saniert werden, müssen Brandschutzmaßnahmen in den Dachgeschosswohnungen umgesetzt werden. Entsprechende Bauantragsunterlagen sind im Oktober 2021 genehmigt worden, die Bauleistungen werden Anfang 2022 ausgeschrieben, so dass die Umsetzung der Maßnahme im Jahr 2022 erfolgen kann.

### 7. Hermeskeiler Straße 13 – 13c

Das Objekt an der Hermeskeiler Straße 13 – 13c verfügt über 15 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude weist an der Fassade, den Versorgungsleitungen und der Dachhaut Mängel auf, so dass umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. Eine Baugenehmigung ist erteilt worden, im Jahr 2021 erfolgte die Information der Mieter, die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung an einen Generalunternehmer.

Die Arbeiten beginnen Anfang 2022, vorgesehen ist eine Erneuerung der Fassade inklusive Dämmung, der Austausch aller Fenster sowie die Erneuerung des Flachdachaufbaus inklusive Entwässerung. Auf dem Dach der Hermeskeiler Straße wird eine Photovoltaikanlage installiert, die weitere energetische Versorgung des Objektes erfolgt zukünftig über eine Energiezentrale (BHKW) im Nachbarobjekt. Weiterhin werden die Stränge für Frisch- und Abwasser vom Hausanschluss bis in die Wohnungen erneuert und ein Lüftungsstrang eingebaut. Wenn notwendig werden die Bäder nach dem WSK-Standard erneuert. Teilweise müssen die Mieter die Wohnungen für vier bis sechs Wochen verlassen, entsprechende Ersatzwohnungen sowie Sanitärcontainer im Außenbereich werden zur Verfügung gestellt.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Die Neugestaltung des Außenbereichs erfolgt für das Quartier nach Fertigstellung des Neubaus Hermeskeiler Platz.

### **VI. Fremdverwaltung**

Die WSK verwaltete Ende 2021 neben den 1.502 eigenen Wohnungen 416 Wohneinheiten der Konzerngesellschaften.

#### ***KVB-Wohnanlage Stammheimer Straße 136 – 158***

Nachdem in der KVB-Wohnanlage Stammheimer Straße 136 bis 158 in Köln-Riehl der Anbau von 22 Balkonanlagen erfolgte, die Außenanlagen neugestaltet und die Fassaden neu gestrichen wurden, werden nun alle Dachgeschosse neu auf- und ausgebaut. Die Baugenehmigungen wurden für alle 16 neuen Wohnungen erteilt und der erste Bauabschnitt mit 6 Wohnungen wurde im Sommer 2019 fertig gestellt und bezogen.

Die Arbeiten für die weiteren zehn Wohnungen wurden pandemiebedingt im März 2020 gestoppt, konnten aber nach Abstimmung aller Beteiligten und unter Einhaltung strenger Hygienevorschriften im April 2021 wieder aufgenommen werden. Die Fertigstellung ist für den Spätsommer 2022 geplant.

#### ***KVB-Neubau Hermeskeiler Platz***

Für die KVB errichtet die WSK auf dem Grundstück der ehemaligen Wendeschleife am Hermeskeiler Platz eine Neubebauung. Der in einem Architekturwettbewerb ermittelte Siegerentwurf umfasst die Errichtung von 41 Wohnungen, einer Kita mit vier Gruppen, einer Gewerbeeinheit von ca. 200 m<sup>2</sup> Größe sowie einer Tiefgarage. Vor Erteilung der Baugenehmigung war eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes erforderlich, die der Rat der Stadt Köln am 12. Dezember 2019 beschlossen hat.

Die Baugrube wurde Ende 2020 fertiggestellt und der Generalunternehmer hat die Bauarbeiten im Januar 2021 aufgenommen. Ende 2021 konnten die Rohbauarbeiten abgeschlossen werden, neben dem Einbau der Fenster wurde bereits mit dem Innenausbau begonnen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für Ende 2022 geplant. Ende 2021 erfolgte die Ausschreibung der Leistungen zur Erstellung der Außenanlagen, diese sollen im Sommer 2022 erbracht werden.

### **VII. Mietentwicklung und Wohnungsbelegung**

Die Bestandsmieten werden kontinuierlich angepasst (§§ 558, 559 BGB). Durch die Anpassung der Mieten und die Neuvermietung der sanierten Wohnungen wurde die durchschnittliche Miete von 7,27 €/m<sup>2</sup> im Jahre 2020 auf 7,31 €/m<sup>2</sup> im Jahre 2021 erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 0,55 %.

Am 31. Dezember 2021 waren 1.093 Wohnungen an Konzernmitarbeitende vermietet und 616 Wohnungen an Mieter, die nicht im Konzern beschäftigt sind. Die Mitarbeiterquote ist mit 63,88 % gegenüber dem Vorjahr um rund 1,3 %-Punkte gestiegen.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

### VIII. Ertragslage

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt 455 Tsd. € (Vorjahr 573 Tsd. €).

Die Umsatzerlöse (ohne Verwaltungsumlage) einschließlich der Bestandsveränderungen waren um 614 Tsd. € höher als im Vorjahr und erreichten 13.919 Tsd. €. Die Umsatzerlöse aus Verwaltungsleistungen stiegen um 52 Tsd. € auf 961 Tsd. €. Wesentliche Einflussfaktoren neben dem Vermietungsstand sind Mietanpassungen nach Sanierung und ein gestiegenes Betriebskostenniveau.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 416 Tsd. € auf 759 Tsd. € gestiegen. Der Anstieg entfällt vor allem auf höhere Schadensersatzleistungen (+ 319 Tsd. €) unter anderem für ein Brandereignis und höhere Auflösungen von Rückstellungen (+ 111 Tsd. €).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 8.106 Tsd. € (Vorjahr 8.150 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Instandhaltungskosten pandemie- und verfügbarkeitsbedingt um 283 Tsd. €. Die Betriebskosten erhöhten sich verbrauchs- und preisbedingt um 248 Tsd. €.

Die Abschreibungen (2.546 Tsd. €; Vorjahr 2.065 Tsd. €) enthalten neben planmäßiger Abschreibung eine Sonderabschreibung in Höhe von 404 Tsd. € auf den handelsrechtlichen Restbuchwert des Gebäudes Amsterdamer Straße. Nach wirtschaftlichen Abwägungen im Aufsichtsrat zwischen Sanierung und Neubau soll auf Grundlage der Wirtschaftsplanung an dieser Stelle nach vollendetem Abriss ein neues Objekt entstehen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 1.901 Tsd. € und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 42 Tsd. €. Sie entfallen zu 1.620 Tsd. € (Vorjahr 1.608 Tsd. €) auf Verwaltungskosten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (1.022 Tsd. €; Vorjahr 232 Tsd.€) beinhalten passive latente Steuern in Höhe von 93 Tsd. €.

Auf die Gewerbesteuer entfallen 771 Tsd. €, davon für das Geschäftsjahr 303 Tsd. € (Vorjahr 82 Tsd. €) und für Vorjahre 468 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €). Aufgrund neuerer Rechtsprechung und einer steuerlichen Außenprüfung wurden zusätzliche Rückstellungen für Gewerbesteuern Vorjahre nebst Zinsen gebildet.

Ferner enthalten ist die Körperschaftsteuer mit 158 Tsd. €, davon für das Geschäftsjahr 136 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) und für Vorjahre 22 Tsd. € (Vorjahr 20 Tsd. €). Der Anstieg resultiert aus höheren Hinzurechnungen aufgrund der handelsrechtlichen Sonderabschreibung auf das Objekt Amsterdamer Straße, welches steuerrechtlich bereits voll abgeschrieben war.

### IX. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich insbesondere aufgrund der geringen Investitionen im Verhältnis zu planmäßigen Abschreibungen sowie der Sonderabschreibung für das Gebäude der Amsterdamer Straße um insgesamt 1.271 Tsd. € auf 86.329 Tsd. € verringert.

Das Anlagevermögen beträgt zum Bilanzstichtag 82.665 Tsd. € und enthält hauptsächlich die Grundstücke und Gebäude der Gesellschaft. Die langfristigen Vermögenswerte betragen 95,76 % der Bilanzsumme (Vorjahr 96,47 %).

Das Eigenkapital erhöhte von 20.504 Tsd. € auf 20.958 Tsd. €. Der Zugang ist auf die Einstellung des Jahresüberschusses in die Bauerneuerungsrücklage zurückzuführen. Der Anteil des Eigenkapitals an der gesunkenen Bilanzsumme liegt bei 24,3 % und ist gegenüber dem Vorjahr (23,4 %) um ca. 0,9 Prozentpunkte gestiegen.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Die langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie passiven latenten Steuern sind um 1.526 Tsd. € auf 58.461 Tsd. € gesunken und betragen 67,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 68,5 %). Im Wesentlichen reduzieren sich die Passiva durch die planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen (- 1.623 T€) und das Umschlagen der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus laufender Konzernverrechnung mit der Gesellschafterin (- 1.390 Tsd. €) in einen Forderungssaldo. Demgegenüber nehmen die Rückstellungen um 1.199 Tsd. € zu aufgrund der Risikovorsorge für eine mögliche Gewerbesteuer-nachveranlagung sowie für Instandhaltung und ausstehende Rechnungen.

Die Liquidität der Gesellschaft war durch die Einbeziehung in das Cash-Management-System der Muttergesellschaft jederzeit gewährleistet.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

### X. Kapitalflussrechnung

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €
Jahresüberschuss	455	573
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.545	2.065
Veränderung latente Steuern	93	131
	3.093	2.769
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 301	515
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.119	44
Zinsaufwand	1.223	1.243
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.134</b>	<b>4.571</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 705	- 542
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 705</b>	<b>- 542</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 1.623	- 10.642
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	- 1.630	7.804
Gezahlte Zinsen	- 1.148	- 1.242
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 4.401</b>	<b>- 4.080</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>28</b>	<b>- 51</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>113</b>	<b>164</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>141</b>	<b>113</b>

### **XI. Umweltschutz**

Die WSK achtet bei den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf ökologisch unbedenkliche Materialien. Seit 2020 wird bei den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns ein Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, für das die WSK konkrete und aufgabenspezifische Ziele definiert hat. Diese betreffen insbesondere:

1. Energetische Sanierung, sowohl im Rahmen der laufenden Instandhaltung wie auch bei Großsanierungen
2. Mobilitätsangebote für Mieter, z.B. Ladestationen, E-Car-Sharing und E-Bike-Sharing
3. Stadt der kurzen Wege, das heißt Wohnen nah am Arbeitsplatz
4. Mitarbeiterverantwortung durch bezahlbaren Wohnraum, durch Kita-Angebote und weitere Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung/-akquisitionen (zum Beispiel Stärkung der Konzern-Community).

### **XII. Organisation/Mitarbeitende**

Die Verwaltung der Wohngebäude des Stadtwerke Köln Konzerns erfolgt als Dienstleistung durch Mitarbeitende der Stadtwerke Köln GmbH. Die WSK beschäftigt kein eigenes Personal.

### **XIII. Erklärung zur Unternehmensführung § 289 f Abs. 4 HGB**

#### ***Bericht über die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern***

Die Gesellschafterversammlung der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH hat für den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH Zielgrößen von 30 % Frauenanteil festgelegt. Die Zielgrößen sollen spätestens am 30. Juni 2022 erreicht sein. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Frauenanteil im Aufsichtsrat 42 % und in der Geschäftsführung 50 %, so dass die Zielgrößen eingehalten sind.

### **XIV. Compliance-Management-System**

Die WSK ist in das konzernweite Compliance-Management-System (CMS) des Stadtwerke Köln Konzerns eingebunden. Insoweit geltende Regelungen und Prozesse sind auch für Mitarbeitende der SWK verbindlich, die für die WSK dienstleistend tätig sind.

### **XV. Chancen und Risiken**

Das Risikofrüherkennungssystem der WSK ist in die Organisation der SWK eingebettet. Bestandsgefährdende Risiken bestehen zurzeit nicht.

Mögliche Risiken bestehen im branchenüblichen Rahmen durch nicht erkannte Mängel, die kurzfristig instandgesetzt werden müssten.

Die Mieten der WSK liegen weiterhin unter der Marktmiete und werden in den kommenden Jahren kontinuierlich im rechtlich zulässigen Rahmen angepasst.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Das weiterhin günstige Zinsniveau bietet die Chance, Neu- und Ausbaumaßnahmen sowie Sanierungsvorhaben trotz der zuletzt deutlich gestiegenen Bau- und Baulandkosten durchführen zu können.

Die Pandemie durch den Virus SARS-COV-2 (Corona-Virus) und die damit einhergehende Umsetzung von Infektionsschutzmaßnahmen führte seit März 2020 zu schwankenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Die wirtschaftlichen Auswirkungen für die WSK sind nach derzeitigem Kenntnisstand verkraftbar, wobei die auch durch die weltweiten Lieferschwierigkeiten beeinflusste Baupreisentwicklung das wirtschaftliche Ergebnis der WSK für die Zukunft belasten wird.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Gegensteuerungs- und Minimierungsmaßnahmen sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

### **XVI. Öffentliche Zwecksetzung bzw. Zweckerreichung**

(Berichterstattung gemäß § 108 Abs. 3, Nr. 2 GO NRW)

Die WSK stellt ihrem Geschäftszweck folgend den Mitarbeitenden des Stadtwerke Köln Konzerns Wohnungen zur Verfügung. Mit dem Angebot an preiswerten Wohnungen unterstützt sie zudem die Stadt Köln bei der Wohnraumversorgung.

### **XVII. Prognosebericht**

Die WSK hat das Ziel, den Wohnungsbestand an den Bedürfnissen der Konzernmitarbeitenden auszurichten. Hierzu sind erhebliche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Für das Jahr 2022 sind folgende Sanierungen geplant:

#### **Investitionsprojekte:**

Hermeskeiler Straße 13 – 13c	Fassaden, Treppenhaus- und Strangsanierung
Bonner Straße 360	Umbau Bäckerei Bistro und Gästewohnen
Deutz-Kalker Straße 11 – 25	Fassaden- und Strangsanierung
Weinsbergstraße 191 – 193	Fassaden- und Strangsanierung, Erneuerung der Heizungsanlage

#### **Instandhaltungsprojekte:**

Floriansgasse 39 – 53	Sanierung Treppenhäuser
Floriansgasse 51 – 53	Sanierung Dachgeschosse
Stuttgarter Straße 67 – 79	Erneuerung der Heizungsanlage

Köln, den 21. März 2022

Dr. Dieter Steinkamp  
(Geschäftsführer)

Stefanie Haaks  
(Geschäftsführerin)