



Wohnungsgesellschaft
der Stadtwerke Köln mbH

WOHNUNGSGESELLSCHAFT DER STADTWERKE KÖLN MBH

Informationen des Unternehmens gemäß
PCGK Köln

Lagebericht 2023

Quelle: WSK-Geschäftsbericht 2023. S. 7 – 15
Stand: 31.12.2023

Bericht der Geschäftsführung

Lagebericht

Suche nach Personal aus dem In- und Ausland sorgen für eine erneute Verknüpfung der Themen Wohnen und Arbeiten und eine Wiederbelebung des Konzeptes der ehemaligen Werkwohnungen.

So sehen nach einer Branchenumfrage des Verband Deutscher Verkehrsunternehmen e. V. (VDV) 60% der befragten Personalerinnen und Personaler in den Themen Personalrekrutierung und fehlender Wohnraum die zentrale Herausforderung.

Deutschlandweit lässt sich feststellen, dass immer mehr Unternehmen das Thema aufgreifen und konkrete Anwendungsmöglichkeiten prüfen. Initiiert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) führt das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln ein Forschungsprojekt zum Thema „Wohnen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ durch. Erste Ergebnisse zeigen, dass derzeit 15% der Unternehmen Werkwohnungen als Instrument zur Gewinnung von Arbeitskräften aus dem In- und Ausland anwenden. Der Bestand an Werkwohnungen in Deutschland wird dabei vom Institut der deutschen Wirtschaft auf 700.000 - 800.000 Wohnungen geschätzt, Tendenz steigend.

Neben politischer und wissenschaftlicher Aufmerksamkeit erhält das Thema Mitarbeiterwohnen vermehrt als Instrument zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts Deutschland Aufmerksamkeit aus der Unternehmerschaft. Das Angebot von unternehmenseigenem Wohnraum bietet in Zeiten des zunehmenden Personalmangels Wettbewerbsvorteile. Insbesondere die Rekrutierung von Arbeitskräften aus dem Ausland schafft mit dem Wohnungsangebot, und in Kombination mit weiteren Leistungen, die Grundlage für erfolgreiche Integration.

Aufgrund der personalintensiven und ortsgebundenen Aufgaben der Daseinsvorsorge hat der Personalmangel für Kommunen und Stadtwerke einen besonderen Stellenwert. Gleichzeitig verfügt der öffentliche Sektor über Flächen, die dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt oder selber entwickelt werden können. Mit den Krisen in der Baubranche und am Immobilienmarkt sowie der zunehmenden Wohnungsnot steht der öffentliche Sektor zunehmend in der Verantwortung, die Wohnraumversorgung zu verbessern und durch den Rückzug der Investoren selbst aktiv zu werden. Mit dem bestehenden Wohnungsangebot aber insbesondere der Entwicklung der konzerninternen Flächen für den Neubau von Wohnungen leistet der Stadtwerke Konzern hier einen wichtigen Beitrag.

Bei den Konzerngesellschaften sind die Auswirkungen des Personal- und Fachkräftemangels bereits heute spürbar. Der demografische Wandel sowie die anstehenden Transformationsprozesse (Digitalisierung, Energie-, Wärme- und Mobilitätswende) erhöhen den Bedarf an Neueinstellungen zusätzlich. Gleichzeitig wird die Rekrutierung von Personal in Zeiten des demografischen Wandels immer anspruchsvoller.

Die Stadtwerke Köln setzen das Angebot „Wohnen für Mitarbeitende“ als wirkungsvolles Instrument zur Mitarbeiterakquise und Steigerung der Arbeitgeberattraktivität ein. Die WSK unterstützt mit einem vielfältigen Wohnungsangebot die Personalpolitik Konzerns. Über das Angebot von preisgedämpften Wohnraum werden Mitarbeitende langfristig an den Konzern gebunden und neue Mitarbeitende gewonnen.

Durch den zunehmenden Personalmangel und die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt gewinnt das Angebot als Versorgungsangebot für immer mehr Mitarbeitende an Bedeutung.

II. Wohnungsmarkt

Mit Stand vom 31.07.2023 lebten in Köln 1.092.481 (+ 0,3 %) Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz und es gab 568.345 (+ 1,5 %) Haushalte. Der rückläufige Trend der letzten beiden Jahre ist damit gestoppt und ins Gegenteil gekehrt.

Der Anstieg der Bevölkerung ist sowohl durch eine deutliche Steigerung der Zuzüge als auch durch einen Rückgang der Fortzüge zu begründen. Der Krieg in der Ukraine zeigt sich in der Entwicklung der Bevölkerungszahlen, etwa 40 % der Zuzüge aus dem Ausland sind Zuwanderungen aus der Ukraine. Insgesamt zogen im Jahr 2022 mehr Nichtdeutsche als Deutsche nach Köln.

Den größten Zuwachs war im Bereich der 60 – 70 und der über 70 jährigen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,87 Personen fast unverändert. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat zugenommen und beträgt im Jahr 292.348 (+ 2,7 %). Gemessen an allen Haushalten nimmt der Anteil an Einpersonenhaushalten um 0,6 Prozentpunkte zu und liegt bei 51,4 %. 2023 lag die Zahl der Sterbefälle in Köln erstmalig über der Geburtenzahl.

Bericht der Geschäftsführung

Lagebericht

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Haushalte in Köln verläuft zukünftig weiter positiv. Insbesondere die Bevölkerungsgruppe der über 80-Jährigen wird in den kommenden Jahren ansteigen, insgesamt wird sich das Durchschnittsalter der Kölner um etwas mehr als ein Jahr erhöhen.

Bei der Preisentwicklung im Segment der Wohnimmobilien ist zwischen dem Mietwohnungsmarkt und den Immobilien, die zum Kauf angeboten werden, zu differenzieren. In den vergangenen Jahren stiegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien deutlich stärker als die Mietpreise.

Seit dem Jahr 2022 zeigt sich ein anderes Bild, Auswertungen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser in ImmobilienScout24 zeigen seit dem zweiten Quartal 2022 eine rückläufige Entwicklung der Kaufpreise. Diese setzte sich im Jahr 2023 weiter fort. Der Preisrückgang bei Eigentumswohnungen lag im Vergleich zum Vorjahr bei - 2,5 %, bei Häusern verringerte sich der Preis um - 9,1 % Prozentpunkte.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten folgt diesem Trend nicht und weist auch für das Jahr 2023 deutliche Steigerungen aus. Nach Auswertung der Angebote in ImmobilienScout24 sind in Köln die Mietpreise für Wohnungen im vierten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreswert um 5,6 % gestiegen. Damit hält der Aufwärtstrend der letzten Jahre weiter an, insgesamt liegt die Steigerung der Mieten von 2019 bis zum Jahr 2023 bei 18,3 %.

Die Mietsteigerung fällt in dem alle zwei Jahre veröffentlichten Mietspiegel für Köln deutlich moderater aus. Der aktuelle Mietspiegel aus April 2023 weist erneut für viele Kategorien eine Entwicklung des Spannenwertes nach unten und nach oben aus. Damit bleiben die Mittelwerte der Mietspiegels annähernd gleich.

Das Gros der WSK Wohnungen gehört zur Gruppe 2 und wurde zwischen 1965 und 1975 errichtet, ist normal ausgestattet und wird an Mitarbeitende zu attraktiven Preisen vermietet. Nach einer Modernisierung werden die Wohnungen oft in die Gruppe 4 eingruppiert. Dies führt zu einer um rund 1,00 €/m² höheren Miete nach Sanierung. Die Durchschnittsmiete der WSK-Wohnungen betrug 2023 7,93 €/m² (2022 7,57 €/m²). Der Kölner Mietspiegel 2023 weist für eine 75 m² große Wohnung aus dem Baujahr 1980 in mittlerer Wohnlage eine Mietspanne zwischen 7,40 – 10,00 €/m² aus.

Die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Die Entwicklung der Zinskonditionen verschlechtern Erschwinglichkeit und Finanzierungsmöglichkeiten, somit reduzieren sich Nachfrage und Absatz im Wohneigentumssegment. Zusätzlich zu den Zinskonditionen verschlechtern die stark gestiegenen Baupreise die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten, hemmen die Neubautätigkeiten und verknappen das Wohnungsangebot. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr konnte in den letzten Jahren nicht erfüllt werden. Durch die gestiegenen Baupreise gerät der Wohnungsbau in Deutschland weiter ins Stocken. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduzierte sich die Zahl der Baugenehmigungen im Oktober 2023 um 11,5 %.

Vorgenannte Effekte setzen den Mietwohnungsmarkt weiter unter Druck. Die stark gestiegenen Energiekosten belasten die Haushalte durch hohe Nebenkosten und verstärken die Bedeutung des Energieverbrauchs von Gebäuden. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Wohnungen und Neubauobjekten nimmt zu.

Zur Verbesserung der Lage hat die Stadt Köln zahlreiche Maßnahmen angestoßen. Die Bauaktivitäten werden unterstützt und die Stadtplanung identifiziert aktiv Potenzialflächen 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.

Aktuell ist aber auch in Köln die Anzahl der baugenehmigten Wohnungen rückläufig (- 22%), ebenso liegt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2022 um 7,7% niedriger als im Vorjahr. Die Krise der Baubranche führte im Jahr 2023 vermehrt zu Insolvenzen von Projektentwicklern, was sich durch ruhenden Baustellen und brachliegende Flächen zeigte. Die Prognosen für das kommende Jahr sind weiter zurückhaltend, so dass mit wenig Neubauaktivität und weiteren Insolvenzen zu rechnen ist.

Mit dem Kooperativen Baulandmodell wird in Köln für Entwicklungsprojekte ein fester Anteil an gefördertem Wohnungsbau verbindlich festgeschrieben. Das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln unterstützt – im Gegensatz zur Stadt München – nicht den Bau von Werkswohnungen.

IV. Bauprojekte der WSK 2023

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 m² zu ersetzen. Der Abriss der Gebäude wurde 2022 abgeschlossen. Parallel dazu erfolgte die Vorbereitung der Planungsunterlagen und die Abstimmung mit den relevanten Ämtern der Stadt Köln zur Bebaubarkeit des Grundstücks. Zu der im Juli 2022 eingereichten Bauvoranfrage (inklusive Schallschutzgutachten) liegt seit Juni 2023 ein positiver Vorbescheid vor. Als Reaktion auf die gestiegenen Baukosten wurde für die Planung ein Architekturbüro beauftragt, das die Realisierung des Bauprojektes mit seriell vorgefertigten Bauelementen umsetzen wird. Der digitale Bauantrag wurde im Dezember 2023 eingereicht.

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 wurden Anfang November 2020 genehmigt. Der Bauantrag für das geplante Gästewohnen musste angepasst werden und wurde Anfang 2022 erneut eingereicht und im August 2022 genehmigt.

Für die zukünftige Bäckerei wurde ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Die Gewerbeeinheiten sind im Frühjahr 2021 entkernt und der bestehende Rohbau aufgemessen worden. Der Innenausbau wurde im Mai 2022 begonnen und konnte Mitte 2023 an den Mieter übergeben werden. Nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten erfolgte die Abnahme der Baumaßnahme im September 2023.

Aufgrund von Kapazitätsengpässen eröffnet die Bäckerei im Januar 2024.

Die Planung des Gästewohnen wird im Frühjahr 2024 wieder aufgenommen, die Fertigstellung der Maßnahme wird für 2025 anvisiert.

3. Frankfurter Straße 19

Das Objekt Frankfurter Straße 19 verfügte neben zwölf Wohneinheiten über zwei große Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die beiden Ladenlokale werden zu einer großen Einheit umgebaut. Ende 2021 konnte dazu der Mietvertrag mit einem großen Discounter geschlossen werden. Die bestehenden Mietverträge wurden zum Frühjahr 2023 beendet.

Im Zuge des Umbaus der Gewerbeflächen soll das Gebäude saniert werden, das umfasst die Fassaden, das Dach, das Treppenhaus und die Heizungsanlage inklusive der Versorgungsleistungen und Heizkörper in den Wohnungen. Für den Anfang 2022 eingereichten Bauantrag liegt seit Dezember 2023 eine Baugenehmigung vor. Parallel wurden die Bauleistungen ausgeschrieben, so dass die Beauftragung eines Generalunternehmers und der Beginn der Bauarbeiten Anfang 2024 erfolgen kann. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 anvisiert.

Bericht der Geschäftsführung

Lagebericht

4. Weinsbergstraße 191 – 193

Das Objekt Weinsbergstraße 191 bis 193 umfasst 52 Maisonette-Wohnungen und wird umfassend saniert. Der Baubeginn wurde aufgrund der Corona-Pandemie ins Jahr 2021 verschoben.

Im August 2022 konnte die Innensanierung abgeschlossen werden. Abschnittsweise wurden die Versorgungsstränge für Frisch- und Abwasser sowie die Heizungs- und Elektroleitungen erneuert und ein Lüftungsstrang ergänzt. Weiter wurden in unsanierten Wohnungen die Bäder und WCs gemäß WSK-Standard renoviert und eine Gegensprechanlage installiert. Den Mietern wurde für die Bauzeit in den Wohnungen möblierter Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt.

An dem Gebäude ist weiter eine Fassadensanierung inklusive Erneuerung der Wärmedämmung und der Austausch sämtliche Fenster sowie Wohnungseingangstüren geplant. Die Treppenhäustürme erhalten jeweils ein vertikales Band mit neuen Fenstern und werden von innen saniert. Die Brüstungsbänder und Bodenbeläge der Laubengänge sowie der Loggien werden erneuert. Die Heizung wird auf Fernwärme umgestellt und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Abschließend wird die Eingangssituation mit einer begrünten Pergola und der Außenbereich des Objektes neugestaltet. Die Ausführungsplanung für die Maßnahmen ist fertiggestellt, die Ausschreibung wird aktuell finalisiert. Der Baubeginn ist für Herbst 2024 vorgesehen.

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. Wegen der Corona-Pandemie musste der geplante Baubeginn mehrmals verschoben werden.

Mit der Ausschreibung der Bauleistungen für die Innensanierung wurde die Maßnahme Anfang 2022 wieder aufgenommen. Die Wohnungen erhalten neue Versorgungsstränge für Bad, WC und Küche, eine Gegensprechanlage sowie eine neue Wohnungseingangstür. Die Heizungs- und Elektroleitungen bis in die Wohnungen werden erneuert. Die Treppenhäuser sowie allgemeinen Kellerräume werden ebenfalls umfassend saniert. Nach Vergabe der Bauleistung an einen Generalunternehmer im August 2022 wurde mit der Umsetzung im Dezember 2022 begonnen. Die Umsetzung erfolgte strangweise für jeweils sechs übereinanderliegende Wohnungen. Die Arbeiten in den Wohnungen sind abgeschlossen. Die Fertigstellung der Treppenhäuser und Kellerräume ist für Januar 2024 geplant.

6. Floriansgasse 39 – 53 Treppenhäuser

In den Häusern 43 bis 47 und 39 bis 41 wurde die Sanierung der Treppenhäuser im Mai 2021 bzw. Januar 2022 abgeschlossen. In den Gebäuden 39 bis 41 wurden im Zuge der Treppenhäussanierung Brandschutzertüchtigungen im Treppenhaus umgesetzt.

Bevor im letzten Abschnitt die Treppenhäuser der Gebäude 49 – 53 saniert werden, müssen Brandschutzmaßnahmen in den sechs Dachgeschosswohnungen umgesetzt werden. Entsprechende Bauantragsunterlagen sind im Oktober 2021 genehmigt worden. Für die Maßnahmen sind weitere Untersuchungen erfolgt, die Bauleistungen wurden vergeben und mit den Arbeiten wurde begonnen. Die Maßnahmen werden voraussichtlich im Frühjahr 2024 abgeschlossen. Für die Dauer der Umsetzung steht den Mietern der Dachgeschosswohnungen Ersatzwohnraum im Quartier zur Verfügung. Bis voraussichtlich Sommer 2024 werden die Treppenhäuser fertiggestellt und die Gesamtmaßnahme abgeschlossen sein.

Bericht der Geschäftsführung

Lagebericht

7. Hermeskeiler Straße 13 – 13c

Das Objekt an der Hermeskeiler Straße 13 – 13c verfügt über 15 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude wies an der Fassade, den Versorgungsleistungen und der Dachhaut Mängel auf, sodass umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig wurden. Nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgte im Jahr 2021 die Information der Mieter sowie die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung an einen Generalunternehmer.

Im Februar 2022 wurde mit den Arbeiten am Objekt begonnen, die Gewerbeeinheiten wurden entkernt und die Stränge für Frisch- und Abwasser vom Hausanschluss bis in die Wohnungen erneuert sowie ein Lüftungsstrang ergänzt. Die Treppenhäuser wurden ebenfalls modernisiert und die Haustüranlagen getauscht. Für die Dauer der Arbeiten an den Strängen wurde den Mietern teilweise Ersatzwohnraum und teilweise eine Wasch- und Duschköglichkeit in Sanitärcontainern hinter dem Gebäude zur Verfügung gestellt. Die Fassade des Objektes wurde inklusive Dämmung erneuert und die Fenster ausgetauscht. Weiterhin wurde der Flachdachaufbau inklusive Entwässerung erneuert und eine Photovoltaikanlage installiert. Im Oktober 2023 wurden die Maßnahmen im Objekt und an der Fassade abgeschlossen. Die Außenanlage wurde Mitte 2023 fertiggestellt.

8. Camberger Straße 2 - 24

In der Camberger Str. 2 – 24 in Köln-Humboldt / Gremberg verfügt die WSK über eine Wohnanlage mit 96 Wohnungen in 12 Häusern, die weitgehend baugleich mit den Objekten Deutz-Kalker Str. 11 – 25 und Hermeskeiler Straße 15 a – d sind. Ende 2023 wurden erste Planungen aufgenommen, die Liegenschaft umfassend zu sanieren. Zum einen soll das Gebäude eine Innensanierung, entsprechend der Liegenschaft Deutz-Kalker Str. 11 – 25, und zum anderen eine energetische Fassadensanierung erfahren. Vor diesem Hintergrund sind die drei Planungsbüros, welche die Innensanierung Deutz-Kalker Str. 11 – 25 geplant haben, angefragt worden, die bereits umgesetzte Planung auf die Camberger Str. 2 – 24 zu übertragen. Um möglichst hohe Fördermittel zu beziehen, soll die Fassade seriell saniert werden. Hierzu werden aktuell Gespräche mit einem Architekturbüro geführt, um die erforderlichen Leistungen funktional auszuschreiben. Die Ausschreibung der Innensanierung sowie der energetischen Fassadensanierung soll in einem Vergabeverfahren ausgeschrieben und an einen Generalunternehmer vergeben werden.

V. Fremdverwaltung

Die WSK verwaltete Ende 2023 neben den 1.458 eigenen Wohnungen 461 Wohneinheiten der Konzerngesellschaften. Damit befinden sich 1.919 Wohnungen in der Verwaltung der WSK.

VI. 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 7,57 €/m² im Jahr 2022 auf 7,93 €/m² im Jahr 2023 erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 4,8 Prozentpunkten.

Am 31. Dezember 2023 waren 1.174 Wohnungen an Konzernmitarbeitende vermietet und 564 Wohnungen an Mieter, die nicht im Konzern beschäftigt sind. Die Mitarbeiterquote ist mit 67,6 % gegenüber dem Vorjahr um rund 2 Prozentpunkte gestiegen.

Bericht der Geschäftsführung

Lagebericht

VII. Ertragslage

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt 32 Tsd. € (Vorjahr 1.952 Tsd. €). Die Umsatzerlöse (ohne Verwaltungsumlage) einschließlich der Bestandsveränderungen waren um 335 Tsd. € höher als im Vorjahr und erreichten 14.444 Tsd. €.

Die Umsatzerlöse aus Verwaltungsleistungen stiegen um 319 Tsd. € auf 1.318 Tsd. €. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 91 Tsd. € auf 466 Tsd. € gesunken.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 8.776 Tsd. € (Vorjahr 7.095 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Instandhaltungskosten um 1.400 Tsd. €. Die Betriebskosten erhöhten sich um 265 Tsd. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2.613 Tsd. € und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 478 Tsd. €. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten passive latente Steuern in Höhe von 4 Tsd. €, die Gewerbesteuer in Höhe von 719 Tsd. € und die Körperschaftsteuer in Höhe von 249 Tsd. €.

VIII. Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen beträgt zum Bilanzstichtag 91.788 Tsd. € und enthält hauptsächlich die Grundstücke und Gebäude der Gesellschaft. Die langfristigen Vermögenswerte betragen 95,79 % der Bilanzsumme (Vorjahr 89,64 %).

Das Eigenkapital erhöhte sich um 32 Tsd. € und beträgt 22.942 Tsd. €. Der Zugang ist auf die Einstellung des Jahresüberschusses (+ 32 Tsd. €) in die Bauerneuerungsrücklage zurückzuführen. Die langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie passiven latenten Steuern sind um 4.622 Tsd. € auf 62.198 Tsd. € gesunken und betragen 64,64 % der Bilanzsumme (Vorjahr 69,19 %). Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme liegt bei 23,84 % und ist gegenüber dem Vorjahr (23,72 %) um rd. 0,12 % gestiegen.

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

Bericht der Geschäftsführung

Lagebericht

IX. Kapitalflussrechnung

	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €
Jahresüberschuss	32	1.952
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.142	2.105
Veränderung latente Steuern	4	8
	2.178	4.065
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-968	- 16
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.649	- 62
Zinsaufwand	1.409	1.123
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.268	5.110
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 7.363	- 6.006
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 7.363	- 6.006
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten (einschließlich Umschuldung)	-	10.000
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden (einschließlich Umschuldung)	- 4.589	- 1.655
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	9.061	- 6.373
Gezahlte Zinsen	- 1.310	- 1.123
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.162	849
Veränderung des Finanzmittelbestands	67	- 47
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	94	141
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	161	94

X. 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:

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

XI. 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.

XII. 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 der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH Zielgrößen von 42 % Frauenanteil und für die Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH Zielgrößen von 50 % Frauenanteil festgelegt. Die Zielgrößen sollen bis 30. Juni 2027 erreicht werden. Die Aufsichtsratsmitglieder werden durch den Rat der Stadt Köln in den Aufsichtsrat entsendet. Durch eine personelle Veränderung im September verringerte sich der Frauenanteil im Aufsichtsrat zum 31. Dezember auf 33 %, so dass die Zielgröße nicht erreicht wird.

Zum 31. Dezember 2023 beträgt der Frauenanteil in der Geschäftsführung 50 %, so dass die Zielgröße eingehalten ist.

XIII. 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.

XI. 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

Infolge des Krieges in der Ukraine sind die Energie- und Materialkosten deutlich gestiegen. Die gestiegenen Energiekosten erhöhen die Dringlichkeit zum Abbau des Sanierungsstaus, während die gestiegenen Kosten die Wohnungswirtschaft vor wirtschaftliche Herausforderungen stellen.

Die gestiegenen Zinsen und die Reduzierung von Förderprogrammen zur energetischen Sanierung belasten die Wirtschaftlichkeit der Investitionsmaßnahmen.

XV. 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.

XVI. Prognosebericht

Die WSK hat das Ziel, den Wohnungsbestand an den Bedürfnissen der Konzernmitarbeitenden auszurichten. Hierzu sind erhebliche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Für das Jahr 2024 sind insbesondere folgende Sanierungen geplant:

Investitionsprojekte:

Frankfurter Straße 19	Fassaden- und Strangsanierung
Weinsbergstraße 191 – 193	Fassadensanierung, Erneuerung der Heizungsanlage
Camberger Straße 2 – 24	Fassaden- und Strangsanierung

Instandhaltungsprojekte:

Stuttgarter Straße	Erneuerung der Heizungsanlage
Vogesenstraße/Am Bilderstöckchen	Sanierung Dachgeschoss

Köln, den 21. März 2024

Stefanie Haaks
(Geschäftsführerin)

Michael Theis
(Geschäftsführer)