



Wohnungsgesellschaft  
der Stadtwerke Köln mbH

# WOHNUNGSGESELLSCHAFT DER STADTWERKE KÖLN MBH

## INFORMATIONEN DES UNTERNEHMENS GEMÄSS PCGK KÖLN

### Lagebericht 2024

### Geschäftsentwicklung

#### I. Allgemeine Entwicklung des Marktumfeldes

Die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln (WSK) hat als Werkswohnungsgesellschaft den Auftrag, für die Mitarbeitenden des Stadtwerke Köln Konzerns Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ende 2024 stehen 1.458 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 bis 2030 begründet.

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.

Im Jahr 2015 hat der Aufsichtsrat einer umfassenden Neuausrichtung der WSK zugestimmt. Im Kern der neuen Strategie steht die Sanierung der Bestandsobjekte und -wohnungen sowie der am Bedarf der Konzerngesellschaften orientierte Neubau von Wohnraum.

In den folgenden zweijährigen Strategiechecks wurde die strategische Ausrichtung der WSK durch den Aufsichtsrat bestätigt und um zukunftsorientierte Themen wie Elektromobilität, vernetzte Mobilität, Mieterstrom und Smart-Home ergänzt. Dazu wurden beispielsweise E-Bikes und E-Lastenräder in den Quartieren installiert, die den Mietern exklusiv zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2019 wurde die Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements im Stadtwerke Köln Konzern beschlossen. Schwerpunkt der Tätigkeiten im Nachhaltigkeitsmanagement waren die Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten bei den Bau- und Sanierungsprojekten der WSK sowie die Konzipierung eines Nachhaltigkeitsberichtes.

In der Strategiesitzung 2023 wurden die strategischen Ziele der WSK (Bestandssanierung und Neubautätigkeit) bestätigt. Gleichzeitig wurden die Herausforderungen durch die gestiegenen Baukosten, die Zinsentwicklung sowie den erhöhten energetischen Anforderungen an die Objekte diskutiert. Der Einfluss der geänderten Rahmenbedingungen auf den lokalen und nationalen Wohnimmobilienmarkt zeigt sich immer deutlicher in steigenden Mietpreisen, rückläufigen Baugenehmigungen und stornierten Neubauprojekten. Bei konstant hoher Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum verknappt sich das Angebot und treibt die Mietpreise weiter in die Höhe. Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist nicht in Sicht. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist die Suche nach Wohnraum dramatisch erschwert. Die Entwicklung der Inflation und der Energiepreise belasten die niedrigen und mittleren Einkommen zusätzlich. Die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum nimmt daher weiter zu und die Anzahl der Mietinteressenten steigt.

Die Konzerngesellschaften wurden Ende Mai 2020 aufgefordert, anhand ihrer Personalplanungen den perspektivischen Bedarf an Mitarbeiterwohnungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht aufzuzeigen. Zum damaligen Zeitpunkt verfügte der Konzern über 1.878 Wohnung (Eigentum WSK und Eigentum der Konzerngesellschaften). Die Umfrage ergab einen Bedarf von etwa 2.000 Wohnungen. Um diesen Bedarf zu decken, ist neben dem nachgefragten Wohnraum für Mitarbeitende, auch die tatsächliche Belegung durch externe Mieter sowie Rentner zu berücksichtigen, so dass rund 800 Wohnungen fehlen. Durch das 2023 fertiggestellte Neubauprojekt der KVB am Hermeskeiler Platz und die an der Amsterdamer Straße geplanten Wohnungen der WSK erhöht sich der Wohnungsbestand in den kommenden Jahren um 67 Wohnungen auf 1.945 Wohnungen. Der angemeldete Bedarf wurde im Anschluss an die Strategiesitzung erneut mit den Konzerngesellschaften erörtert und vor dem Hintergrund des Ergebnis-sicherungskonzeptes diskutiert. Von dem bestehenden Bedarf an Wohneinheiten sollen im ersten Schritt rund 367 Wohneinheiten umgesetzt werden. Dazu wurden weitere Potenzialgrundstücke für den Wohnungsbau im Konzern identifiziert und Machbarkeitsstudien erstellt. Im ersten Schritt werden zwei der untersuchten Standorte mit einem Potenzial von etwa 300 Wohnungen weiterverfolgt.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen belasten die Wirtschaftlichkeit der Sanierungs- und Neubauvorhaben. Damit der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren weiter saniert und durch bedarfsgerechte Neubauten ergänzt werden kann, hat die WSK mit den Konzerngesellschaften Vereinbarungen über die finanzielle Beteiligung getroffen.

Neben der Errichtung von Neubauten erfolgt die kontinuierliche Bestandsaufwertung und Steigerung der Attraktivität der Wohnungen durch größere Sanierungsmaßnahmen ganzer Quartiere und durch die konsequente Sanierung der Wohnungen bei Mieterwechsel.

Seit 2015 werden die Wohnungen bei Mieterwechsel nach einem definierten Standard grundlegend saniert, bisher sind 485 Wohnungen nach dem WSK-Standard hergerichtet, das entspricht ca. 33 % aller Wohnungen. Weiterhin umfassen die Neubauwohnungen etwa 6% des Gesamtbestandes.

Seitdem die WSK alle Leerwohnungen nach dem WSK-Standard saniert, ist die Nachfrage bei Konzernmitarbeitenden sprunghaft angestiegen und die Neuvermietung erfolgt fast ausschließlich an Konzernmitarbeitende. Eine Ausnahme war die Vermietung von zehn Wohnungen an Geflüchtete aus der Ukraine im Jahr 2022.

Im Jahr 2024 wurden 81 Wohnungen des WSK-Bestandes neu vermietet, alle Neuvermietungen erfolgten an Mitarbeitende des Konzerns.

In den letzten Jahren erfuhr das Thema Wohnen für Mitarbeitende bundesweit großes Interesse. Angespannte Wohnungsmärkte und die existenziellen Herausforderungen der Unternehmen bei der 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<sup>1</sup>.

Deutschlandweit lässt sich feststellen, dass immer mehr Unternehmen das Thema aufgreifen und konkrete Anwendungsmöglichkeiten prüfen und auf vielfältige Weise umsetzen. Initiiert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) führte das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln ein Forschungsprojekt zum Thema „Wohnen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ durch<sup>2</sup>. Erste Ergebnisse zeigen, dass etwa 17% der Unternehmen ihre Mitarbeitenden mit direkten oder indirekten Maßnahmen beim Thema Wohnen unterstützen. Von diesen aktiven Unternehmen gaben 15 % an, ihren Mitarbeitenden angemietete Wohnungen beziehungsweise Wohnungen aus dem eigenen Bestand zu vermieten<sup>3</sup>. Der Bestand an Werkwohnungen in Deutschland wird dabei vom Institut der deutschen Wirtschaft auf etwa 675.000 Wohnungen und 46.000 Wohnheimplätzen geschätzt<sup>4</sup>, Tendenz steigend. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hat Ende 2024 eine Broschüre<sup>5</sup> zum Thema „Wohnen für Mitarbeitende - Ein Beitrag zur Fachkräftebindung und zur Wohnraumversorgung“ veröffentlicht.

Neben politischer und wissenschaftlicher Aufmerksamkeit erhält das Thema Wohnen für Mitarbeitende vermehrt als Instrument zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts Deutschland Aufmerksamkeit aus der Unternehmenschaft. 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.

---

<sup>1</sup> Pressemitteilung des VDV vom 27.07.2023 „VDV-Branchenumfrage Werkwohnungen: Branche geht neue Wege und entlastet angespannten Wohnungsmarkt Wohnungsangebote als Anreiz für neue Fachkräfte; Abfrage 26.02.2025  
<https://www.vdv.de/230727-pm-branchenumfrage-werkwohnungen.pdf>

<sup>2</sup> BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), 2024: Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende. BBSR-Online-Publikation 123/2024, Bonn.  
<https://doi.org/10.58007/xe5k-mw58>

<sup>3</sup> BBSR-Online-Publikation 123/2024 S.50

<sup>4</sup> BBSR-Online-Publikation 123/2024 S.48

<sup>5</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; 2024 „Wohnen für Mitarbeitende Ein Beitrag zur Fachkräftebindung und zur Wohnraumversorgung“; Abfrage 26.02.202

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Die PwC-Studie „Wohnungsnot - und die Folgen für den Arbeitsmarkt“<sup>6</sup> zeigt, dass Arbeitnehmende größtenteils mit dem Wohnungsangebot in den Städten sehr unzufrieden sind. Mehr als jeder Zweite (58%) der Befragten war bereit, für eine bezahlbare Wohnung in eine andere Stadt zu ziehen<sup>7</sup>. Aus Sicht der Berufstätigen wären u. a. Mietzuschüsse (83%) und die Bereitstellung von Betriebswohnungen (79%) die besten Maßnahmen<sup>8</sup>, um Fachkräfte trotz hoher Mieten in den Ballungsräumen halten zu können. Weitere Initiativen zeigten sich bei dem Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), der im Jahr 2024 im Rahmen der EXPO REAL ein Panel zum Thema „Renaissance der Mitarbeiterwohnungen – eine Lösung für Arbeitskräftemangel und Wohnungsnot“ veranstaltet<sup>9</sup>. Die Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK) hat in Kooperation mit den örtlichen Industrie- und Handelskammern (IHK) im Jahr 2024 eine deutschlandweite Veranstaltungsreihe zum Thema Mitarbeiter-wohnen aufgesetzt.<sup>10</sup>

Aufgrund der personalintensiven und ortsgebundenen Aufgaben der Daseinsvorsorge hat der Personalmangel für Kommunen und Stadtwerke einen besonderen Stellenwert. Der Verband kommunaler Unternehmen e.V. (VKU) hat das Thema „Werkwohnungen“ im Rahmen des Personalnetzwerks unter dem Aspekt der Mitarbeitenden-Bindung aufgegriffen<sup>11</sup>.

Der öffentliche Sektor verfügt 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 Köln 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 des 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.

Im Jahr 2024 feierte die WSK ihr 60-jähriges Bestehen. Als Auftaktveranstaltung im Rahmen des WSK-Jubiläumsjahres fand im März 2024 die Fachtagung „Wohnen für Mitarbeitende als Erfolgsfaktor“ statt. Mehr als 100 Teilnehmende, darunter auch Vertreter aus Politik, Kommunal- und Privatwirtschaft, fanden sich im Straßenbahn-Museum Thielenbruch zusammen, um Vorträgen, Diskussionen und Praxisbeispielen rund um das Thema Mitarbeiterwohnen zu folgen<sup>12</sup>.

## II. Wohnungsmarkt

---

<sup>6</sup> pwc-Studie „Wohnungsnot - und die Folgen für den Arbeitsmarkt“ 2024 Abfrage 26.02.2025

<sup>7</sup> pwc-Studie „Wohnungsnot - und die Folgen für den Arbeitsmarkt“ 2024 Abfrage 26.02.2025; Folie 31

<sup>8</sup> pwc-Studie „Wohnungsnot - und die Folgen für den Arbeitsmarkt“ 2024 Abfrage 26.02.2025; Folie 37

<sup>9</sup> Jahresbericht '24 ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS e. V. Abfrage 26.02.2025; Seiten 30 f.

<sup>10</sup> Deutsche Industrie und Handelskammer, Veranstaltungsreihe: Biete Job und Logis: Beschäftigtenwohnen sichert Fachkräfte, Abgerufen am 28.02.2025

<sup>11</sup> VKU – Personalnetzwerk, 29.11.2024 Mitarbeitendenbindung, [https://www.linkedin.com/posts/alexandra-papic-70877a269\\_vkupersonalnetzwerk-mitarbeitendenbindung-activity-7262026141094309888-aZB1?utm\\_source=social\\_share\\_send&utm\\_medium=member\\_desktop\\_web&rcm=A-CoAAE2utt0Bp2GRoD9HBP8PmZP9KxsYIJGt2eQ](https://www.linkedin.com/posts/alexandra-papic-70877a269_vkupersonalnetzwerk-mitarbeitendenbindung-activity-7262026141094309888-aZB1?utm_source=social_share_send&utm_medium=member_desktop_web&rcm=A-CoAAE2utt0Bp2GRoD9HBP8PmZP9KxsYIJGt2eQ), Abfrage 28.02.2025

<sup>12</sup> Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln, WSK Jubiläum — Wohnungsgesellschaft der Stadt Köln, Abgerufen am 28.02.2025

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

2024 lebten in Köln 1.095.520 (+ 0,3 %) Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnsitz und es gab 571.643 (+ 0,6 %) Haushalte<sup>13</sup>. Wie im Vorjahr nahm die Bevölkerungszahl leicht zu.

Die Zahl der Geburten und der Sterbefälle sanken im Vergleich zum Vorjahr, insgesamt liegt die Zahl der Sterbefälle jedoch über der Zahl der Geburten (- 1.482).

Im Jahr 2024 sind mehr Menschen nach Köln gezogen als von Köln fortgezogen, dadurch ist die Zahl der Kölnerinnen und Kölner trotz rückläufiger natürlicher Bevölkerungsentwicklung gestiegen.

Die Wanderungsentwicklung im Vorjahr war insbesondere durch die Zugänge der Ukraine Flüchtlinge geprägt, so dass sich im Jahr 2023 die Anzahl der Zuzüge verringert. Die Anzahl der Fortzüge bleibt konstant und es ergibt sich insgesamt ein Wanderungsplus von 4.499 Einwohnerinnen und Einwohnern. Entsprechend der Vorjahre ist in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen der größte Zuwachs zu verzeichnen<sup>14</sup>.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,86 Personen fast unverändert. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat zugenommen und beträgt im Jahr 2023 295.808 (+ 1,2 %). Gemessen an allen Haushalten beträgt der Anteil an Einpersonenhaushalten 51,7 %<sup>15</sup>.

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 2024 weiter fort. Der Preisrückgang bei Eigentumswohnungen lag im Vergleich zum Jahr 2022 bei - 5,2 %, bei Häusern verringerte sich der Preis um - 10,5 % Prozentpunkte<sup>16</sup>.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten folgt diesem Trend nicht und weist auch für das Jahr 2024 deutliche Steigerungen aus. Nach Auswertung der Angebote in ImmobilienScout24 sind in Köln die Mietpreise für Wohnungen im vierten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreswert um 5,3 % gestiegen. Damit hält der Aufwärtstrend der letzten Jahre weiter an, insgesamt liegt die Steigerung der Mieten von 2019 bis zum Jahr 2024 bei 24,6 %<sup>17</sup>.

Die Mietsteigerung fällt in dem alle zwei Jahre veröffentlichten Mietspiegel für Köln deutlich moderater aus. Der aktuell Mietspiegel aus April 2023<sup>18</sup> weist erneut für viele Kategorien eine Entwicklung des Spannenwertes nach unten und nach oben aus. Damit bleiben die Mittelwerte der Mietspiegels annähernd gleich. Bei den Altbauten der Gruppe 1 (Baujahre bis 1960) sind die Mieten für Wohnungen um die 80 m<sup>2</sup> unverändert. Die Mieten der Wohnungen der Gruppe 2 bis 5 (Baujahre 1961 bis 2017) weisen im neuen Mietspiegel eine breitere Spanne auf. Während die oberen Spannenwerte um bis zu 0,30 €/m<sup>2</sup> gestiegen sind, sind die unteren Werte der Mietspannen um 0,30 bis 0,50 €/m<sup>2</sup> gefallen.

Erstmalig umfasst der Mietspiegel die Baualtersgruppe 6 für Immobilien mit Baujahre ab dem Jahr 2018. 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. Der Kölner Mietspiegel 2023 weist für eine 75 m<sup>2</sup> große Wohnung aus dem Baujahr 1980 in mittlerer Wohnlage eine Mietspanne zwischen 7,40 – 10,00 €/m<sup>2</sup> 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 verschlechternd 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

---

<sup>13</sup> Stadt Köln - Bevölkerung in Köln 2023, Seite 2ff, Bevölkerung in Köln 2023, Abgerufen am 28.02.2025

<sup>14</sup> Stadt Köln- Bevölkerungsbewegungen in Köln 2023, Seite 2, Bevölkerungsbewegungen in Köln 2023 - Wanderungsplus trotz Rückgang der Zuzüge, Abgerufen 28.02.2025

<sup>15</sup> Stadt Köln - Bevölkerung in Köln 2023, Seite 4, Bevölkerung in Köln 2023, Abgerufen am 28.02.2025

<sup>16</sup> Immobilienscout24; Immobilienpreise Köln: Entwicklung & Prognose - ImmoScout24, Abgerufen 03.01.2025

<sup>17</sup> Immobilienscout24; Immobilienpreise Köln: Entwicklung & Prognose - ImmoScout24, Abgerufen 03.01.2025

<sup>18</sup> Kölner Mietspiegel; Mietspiegel Köln 2023, Abgerufen 20.02.2025

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

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 2024 um 18 %<sup>19</sup>.

Die Zahl der baugenehmigten Wohnungen in Köln lag im Jahr 2023 bei 3.211 Wohnungen und damit 5,5 % über dem Vorjahreswert. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen lag im Jahr 2023 bei 3.533 Wohnungen (+ 51,8 % zum Vorjahreswert) und damit erstmalig seit 2018 über 3.000 Wohnungen<sup>20</sup>.

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.

Der Rat der Stadt Köln hat am 12.12.2024 beschlossen, dass weitere Werkswohnungen der Gesellschaften des Stadtwerkekonzerns, der Stadtverwaltung sowie weiterer stadtnaher Unternehmen zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen sollen. Die Verwaltung sowie die in die Aufsichtsgremien der Unternehmen des Stadtwerkekonzerns entsandten Vertreter\*innen der Anteilseignerin sollen deshalb darauf hinwirken, dass die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH (WSK) ihr Potenzial zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stärker nutzt. Die WSK mit ihrem jahrzehntelangen Know-how soll zu einem Dienstleister zur Bereitstellung und Verwaltung von Werkswohnungen für private Unternehmen weiterentwickelt werden<sup>21</sup>.

#### IV. Bauprojekte der WSK 2024

##### 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 5.100 m<sup>2</sup> 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 serielle vorgefertigten Bauelementen planerisch umsetzt. Der digitale Bauantrag wurde im Dezember 2023 eingereicht.

Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen ist in Bearbeitung. Im November 2024 ist der Teilnahmewettbewerb für die Generalunternehmerleistungen zur Errichtung des Gebäudes veröffentlicht worden. 6 Bieter haben sich beworben, 5 Bieter werden für das Vergabeverfahren zugelassen. In Abhängigkeit vom Erhalt der Baugenehmigung ist der Baubeginn mit Erstellung der Baugrube Mitte 2025 anvisiert. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Ende 2027 geplant.

##### 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 standen leer und waren sanierungsbedürftig.

---

<sup>19</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 479, Baugenehmigungen für Wohnungen im Oktober 2024: -18,0 % zum Vorjahresmonat - Statistisches Bundesamt, Abgerufen am 06.01.2025

<sup>20</sup> Stadt Köln – Wohnungsbau in Köln 2023, Seite 3f, Wohnungsbau in Köln 2023, Abgerufen am 28.02.2025

<sup>21</sup> Öffentliche Niederschrift der 38. Sitzung des Rates am 12.12.2024, Seite 27 ff, getfile.asp Abgerufen am 28.02.2025

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

In der rechten Einheit ist eine Bäckerei mit Café entstanden, die Maßnahme wurde Ende August 2023 fertiggestellt und abgenommen. Der Mieter hat den Betrieb im Februar 2024 aufgenommen.

Das mittlere Ladenlokal soll zukünftig als Gästewohnen zur zeitlich begrenzten Unterbringung von Gästen der Mieter im Quartier genutzt werden. Ende 2024 wurde eine ergänzende Nutzung als Co-Working Space untersucht und positiv bewertet. Die bestehende Planung wird aktuell um die Nutzung als Co-Working Space mit 8 Arbeitsplätzen angepasst. Nach derzeitigem Stand muss die vorliegende Baugenehmigung aufgrund der geänderten Nutzung angepasst werden, sodass eine bauliche Umsetzung und Fertigstellung für 2026 anvisiert wird.

### 3. Frankfurter Straße 19

Das Objekt Frankfurter Straße 19 verfügte neben 12 Wohneinheiten über 2 große Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Die Gewerbemietflächen im Erdgeschoss sollen zusammengelegt werden, Ende 2021 wurde dazu ein langfristiger Mietvertrag für die gesamte Gewerbefläche abgeschlossen.

Im Zuge des Umbaus der Gewerbeflächen soll das Gebäude saniert werden, das umfasst die Fassaden, das Dach, das Treppenhaus, sämtliche Versorgungsleitungen sowie die Heizungsanlage inklusive Heizkörper in den Wohnungen. Der Bauantrag für die Sanierung und Neugestaltung der Fassade wurde Anfang 2022 eingereicht und die Gewerbeflächen frei gezogen. Die vorbereitenden Abbruchmaßnahmen wurden 2023 abgeschlossen und die Ausschreibung der Generalsanierung veröffentlicht. Die Baugenehmigung wurde im Dezember 2023 erteilt, so dass die Bauleistungen Anfang 2024 vergeben werden konnten. Der Baubeginn ist planmäßig im Februar 2024 erfolgt, 2 von 3 Abschnitten der Strangsanierung wurden wie geplant abgeschlossen. Die Gesamtmaßnahme wird im Frühjahr 2025 fertiggestellt sein.

Die Gewerbefläche konnte bereits Mitte 2024 an den Mieter übergeben werden, die Inbetriebnahme erfolgte im Oktober 2024.

### 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.

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.

Ein entsprechender Bauantrag für die Fassadensanierung ist gestellt und genehmigt. Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen, die Leistungen ausgeschrieben und vergeben. Der Baubeginn erfolgte im November 2024, während der Sanierung der Laubengänge müssen die Mieter die Wohneinheiten für voraussichtlich 8 Wochen verlassen. Die Baumaßnahme, inklusive Arbeiten an den Außenanlagen, soll bis Sommer 2026 abgeschlossen sein. Eine Förderzusage der KfW für die Fassadensanierung liegt vor, nach Fertigstellung wird der Effizienzhausstandard EH 85 erreicht.

### 5. Deutz-Kalker Straße 11 – 25

Die Wohnanlage Deutz-Kalker Straße 11 bis 25 mit insgesamt 96 Wohnungen ist sanierungsbedürftig. Im Zuge der Innensanierung haben die Wohnungen neue Versorgungsstränge für Bad, WC und Küche, eine Gegensprechanlage sowie eine neue Wohnungseingangstür erhalten. Die Heizungs- und Elektroleitungen bis in die Wohnungen wurden erneuert und die Treppenhäuser sowie allgemeinen Kellerräume wurden umfassend saniert.

Die Innensanierung wurde im August 2022 beauftragt, im Dezember 2022 ist der Baubeginn erfolgt und Anfang 2024 wurde die Maßnahme planmäßig abgeschlossen.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Aktuell wird ein Fassadenentwurf finalisiert, der entsprechende Bauantrag wird im Frühjahr 2025 eingereicht. Die Umsetzung der Fassadensanierung ist für die Jahre 2026 und 2027, die anschließende Neugestaltung der Außenanlagen für das Jahr 2028 vorgesehen.

### 6. 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 3 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 ist ein Architekturbüro beauftragt, die erforderlichen Leistungen funktional auszuschreiben. Ein Fassadenentwurf ist bereits erarbeitet worden.

Die Ausschreibung der Innensanierung soll in einem Vergabeverfahren im Frühjahr 2025 ausgeschrieben und an einen Generalunternehmer vergeben werden. Der Baubeginn ist für Herbst 2025 anvisiert. Ebenfalls im Frühjahr 2025 wird der Bauantrag für den Fassadenentwurf eingereicht. Ein Baubeginn für die Fassadensanierung wird für Mitte 2026 anvisiert.

## V. Fremdverwaltung

Die WSK verwaltete Ende 2024 neben den 1.458 eigenen Wohnungen 459 Wohneinheiten der Konzerngesellschaften. Für zwei Wohnungen der Konzerngesellschaften wurde die Verwaltung beendet. Damit befinden sich 1.917 Wohnungen in der Verwaltung der WSK.

## VI. Mietentwicklung und Wohnungsbelegung

Die Bestandsmieten werden kontinuierlich überprüft und angepasst (§§ 558, 559 BGB).

Am 31. Dezember 2024 waren 1.153 der durch die WSK betreuten Wohnungen an Konzernmitarbeitende vermietet. Die Mitarbeiterquote beträgt 60,1 %.

## VII. Ertragslage

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt 3.249 Tsd. € (Vorjahr 32 Tsd. €). Die Umsatzerlöse (ohne Verwaltungsumlage) einschließlich der Bestandsveränderungen waren um 617 Tsd. € höher als im Vorjahr und erreichten 15.061 Tsd. €.

Die Umsatzerlöse aus Verwaltungsleistungen stiegen um 50 Tsd. € auf 1.368 Tsd. €. Zusätzlich erhielt die WSK Kostenbeteiligung der Konzerngesellschaften für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 3.033 Tsd. €. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 47 Tsd. € auf 513 Tsd. € gestiegen.

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

---

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 9.371 Tsd. € (Vorjahr 8.776 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die Instandhaltungskosten um 17 Tsd. €. Die Betriebskosten erhöhten sich um 647 Tsd. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2.610 Tsd. € und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 3 Tsd. €. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Gewerbesteuer in Höhe von 171 Tsd. € und die Körperschaftsteuer in Höhe von 660 Tsd. €. Die latenten Steuern wurden andererseits in Höhe von 15 Tsd. € aufgelöst.

### VIII. Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen beträgt zum Bilanzstichtag 92.599 Tsd. € und enthält hauptsächlich die Grundstücke und Gebäude der Gesellschaft. Die langfristigen Vermögenswerte betragen 95,76 % der Bilanzsumme (Vorjahr 95,79 %).

Das Eigenkapital erhöhte sich um 3.249 Tsd. € und beträgt 26.191 Tsd. €. Der Zugang ist auf die Einstellung des Jahresüberschusses (+ 3.249 Tsd. €) in die Bauerneuerungsrücklage zurückzuführen. Die langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie passiven latenten Steuern sind um 5.594 Tsd. € auf 56.604 Tsd. € gesunken und betragen 58,53 % der Bilanzsumme (Vorjahr 64,64 %). Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme liegt bei 27,08 % und ist gegenüber dem Vorjahr (23,84 %) um rd. 3,24 % gestiegen.

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

### IX. Kapitalflussrechnung

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €
Jahresüberschuss	3.249	32
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.257	2.142

# Bericht der Geschäftsführung

## Lagebericht

Veränderung latente Steuern	-15	4
	5.491	2.178
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	283	-968
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 1.894	1.649
Zinsaufwand	1.293	1.409
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.173</b>	<b>4.268</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 3.722	- 7.363
Zuschüsse für Investitionen in das Sachanlagevermögen	654	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 3.068</b>	<b>- 7.363</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden (einschließlich Umschuldung)	- 5.574	- 4.589
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	4.678	9.061
Gezahlte Zinsen	- 1.253	- 1.310
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 2.149</b>	<b>3.162</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>- 44</b>	<b>67</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>161</b>	<b>94</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>117</b>	<b>161</b>

## 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:

1. Energetische Sanierung, sowohl im Rahmen der laufenden Instandhaltung wie auch bei Großsanierungen

2. Mobilitätsangebote für Mieter, z. B. Ladestationen 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).

### **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. Zum 30. Juni 2024 und Dezember 2024 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 33 %, so dass die Zielgröße nicht erreicht wurde. Zum 31. Dezember 2024 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.

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 2025 sind folgende Sanierungen geplant:

#### **Investitionsprojekte:**

Amsterdamer Straße 200 – 204	Neubau
Weinsbergstraße 191 – 193	Fassadensanierung, Erneuerung der Heizungsanlage
Camberger Straße 2 – 24	Fassaden- und Strangsanierung

#### **Instandhaltungsprojekte:**

Vogesenstraße/Am Bilderstöckchen	Sanierung Dachgeschosse
Mülhauser Straße	Erneuerung Tiefgaragendach

Köln, den 24. März 2025

Stefanie Haaks  
(Geschäftsführerin)

Michael Theis  
(Geschäftsführer)