

**Information des Unternehmens gemäß  
Ziffer 1.4.3 PCGK der Stadt Köln**

**Lagebericht 2024**

**moderne stadt**

**Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues  
und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung  
Köln**

## **Lagebericht 2024**

### **Geschäft und Rahmenbedingungen**

Gegenstand der Gesellschaft ist die Entwicklung eigener und im Eigentum der Gesellschafter – inklusive Tochterunternehmen – befindlicher Liegenschaften zum Zwecke der Förderung der Wohnungsversorgung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Köln.

Der Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Köln war nach freiwilliger Selbstverpflichtung für das Geschäftsjahr anzuwenden. Der Kodex soll unter anderem dazu dienen, das öffentliche Interesse und die Ausrichtung des Unternehmens am Gemeinwohl durch Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern. Der im Jahr 2020 erfolgten Novellierung des PCGK haben sich Aufsichtsrat und Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021 im Wege der freiwilligen Selbstverpflichtungserklärung unterworfen, soweit keine zwingenden gesetzlichen oder satzungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen sowie nicht im Einzelfall Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft rechtlich vorgehen. Im Berichtsjahr 2024 hat die Gesellschaft eine Entsprechungserklärung zum PCGK für das Geschäftsjahr 2023 abgegeben.

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum auf der Planung und Durchführung der Baureifmachung beziehungsweise Erschließung eigener Grundstücke, auf der Herstellung und dem Vertrieb von Bauträgerobjekten sowie auf der Akquisition von Grundstücken, die entwickelt und mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, und auf der Akquisition von Projektsteuerungsleistungen, die mittel- bzw. langfristig auch zu Flächenentwicklungen für Dritte führen können. Außerdem erbrachte die Gesellschaft Leistungen aus der Durchführung von Projektsteuerungs- und Managementverträgen für Baumaßnahmen auf Grundstücken Dritter sowie Beratungsleistungen zu Grundstücksentwicklungen Dritter. Bau- und Planungsleistungen werden in diesem Zusammenhang grundsätzlich nicht selbst erbracht. Die Gesellschaft versteht sich bei eigenen und Projektentwicklungen für Dritte als Managementkoordinator und bedient sich im Übrigen Dritter. Die Tätigkeiten beschränkten sich auf das Stadtgebiet von Köln.

Durch die Stadt Köln wurde im Jahr 2012 ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal (Clouth Quartier) in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt. Das Areal in Köln-Nippes wurde neben der eigenen Hochbautätigkeit auch durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden auf dem Areal diverse Bauträgermaßnahmen durch die Gesellschaft sowie Investoren erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Mit dem noch ausstehenden Verkauf einer im Jahr 2020 durch die Gesellschaft fertig gestellten Bauträgermaßnahme, die die Errichtung von rund 6.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasste, wird die Vermarktung des Gesamtareals vollständig abgeschlossen sein. Nach Abschluss der noch laufenden Hochbautätigkeiten von Investoren werden die restlichen Erschließungstätigkeiten voraussichtlich im Jahr 2027 zum Abschluss kommen und die Abrechnung der vorerwähnten gegenseitigen Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln im Folgejahr nach sich ziehen. Die Aktivitäten der Gesellschaft auf dem Gesamtareal wurden über die Entwicklungs- und Vermarktungsphase hinweg mehrfach auch durch die interessierte Fachwelt gewürdigt, zuletzt mit der Auszeichnung des Brownsfield Award 2020.

Die Vermarktung des Entwicklungsgebiets Leyendeckerstraße in Köln-Ehrenfeld wurde 2020 abgeschlossen, die letzte Wohnung 2023 an den Erwerber übergeben. Die Übertragung der öffentlichen Flächen an die Stadt Köln steht noch aus. Es wird davon ausgegangen, dass die Abnahme und damit die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum 2025 erfolgen wird.

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz (neue mitte porz)** erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI), mit denen sie vom Rat der Stadt Köln betraut wurde. Da die Projektumsetzung nur mit einem negativen Ergebnis zu realisieren ist, wurden der Gesellschaft für die DAWI durch die Stadt Köln Zuwendungen im Wege der institutionellen Förderung als Fehlbedarfsfinanzierung bewilligt. Das Gesamtprojekt, für das in Vorjahren unter anderem ein ehemaliges Kaufhausgrundstück erworben wurde, unterteilt sich in drei Baufelder. Während ein Baufeld durch die Gesellschaft im Rahmen einer eigenen Bauträgerschaft bebaut wurde, wurden zwei unbebaute Baufelder in den Vorjahren erfolgswirksam an Investoren übergeben. Im Rahmen der eigenen Bauträgermaßnahme sind 49 Wohnungen mit ca. 3.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 2.400 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen entstanden. Bei der Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen sind gemäß Betrauungsakt die Regeln des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Der gesamte Herstellungsprozess wurde von erheblichen Kostensteigerungen geprägt, die im Vergleich zur Ausgangskalkulation (Batrauungsakt im Jahr 2016) zu erheblichen Mehrkosten führten. Durch die Insolvenz des beauftragten Rohbauunternehmers wurde auch ein erhöhtes Gewährleistungsrisko nach dem angestrebten Verkauf des Bauträgerprojekts identifiziert. Der Marktentwicklung folgend haben auch die kalkulierten Erlöse, gegenüber der Ausgangskalkulation, eine Steigerung erfahren. Unter Würdigung aller fortgeschriebenen Kalkulationsansätze waren die Wertansätze des Bauträgerprojekts auf den Bilanzstichtag 2024 einer Bewertung zu unterziehen. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2024 Bewertungsabschläge vorgenommen werden. Zur Finanzierung der Gesamtkosten werden insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung und die gewährten Zuschüsse eingesetzt. Bereits im Jahr 2020 konnte der gewerbliche Teil als Lebensmitteleinzelhandelsfläche (Vollversorger) vermietet werden und am 29. September 2022 erfolgte die Markteröffnung des Vollversorgers. Die im Objekt errichteten 49 Wohnungen wurden 2022 fertiggestellt und sind ebenfalls voll vermietet. Aufgrund der aktuellen allgemeinen Marktsituation ist die Vermarktung des Bauträgerprojekts zurzeit zurückgestellt worden. Nach der Betrauung durch die Stadt Köln ist der mögliche wirtschaftliche Erfolg aus der Gesamtmaßnahme – hierbei werden neben der Vermarktung der eigenen Bauträgermaßnahme auch die Verkäufe der unbebauten Baufelder, Bewirtschaftungsergebnisse (Vermietung) und gewährte Zuschüsse einbezogen – limitiert. Zum Projektabschluss ist eine Schlussabrechnung aufzustellen, wobei gegebenenfalls zu viel gewährte Zuschüsse an die Stadt Köln zurückzuzahlen sind. Der Prüfungsbericht und ergänzende Erläuterungen der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die im Geschäftsjahr erneut durchgeföhrte Prüfung des im Betrauungsakt verpflichtend festgelegten Zwischenverwendungsnachweises vermerken unter anderem, dass bis zum Stichtag der Zwischenabrechnung keine Überkompensation festgestellt wurde, die zur Rückzahlung bereits gewährter Zuschüsse geföhrt hätte. Mit Blick auf den Projekterfolg wurden Gespräche mit der Stadt Köln zur Fortschreibung des Betrauungsktes aufgenommen. Grundsätzlich verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme jedoch bei der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr wurde das Projekt mit dem polis award (zweiter Platz) in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ ausgezeichnet.

Der Rat der Stadt Köln hat am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „**Deutzer Hafen**“ nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach den Planungsergebnissen des Planungsbüros COBE werden auf dem Entwicklungsgebiet Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohnerinnen und Einwohner (3.000 Wohnungen) und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten. Bezogen auf die Grundstücke der Gesellschaft in diesem Entwicklungsgebiet, die mit ca. 28,8 Hektar Land- und Wasserfläche ca. 77% des Entwicklungsgebietes ausmachen, wurde im Jahr 2020 mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung, kurz AuE-V) geschlossen, der unter

anderem die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert. Im Zusammenhang mit dem in der AuE-V definierten Ausgleichsbetrag – dabei handelt es sich um die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Werterhöhung der Grundstücke der Gesellschaft – wurde vereinbart, dass dieser durch Leistungserbringungen der Gesellschaft für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu belegen ist. Diese Leistungen werden derzeit auf der Grundlage des zwischen der Gesellschaft, dem Entwicklungsträger SWK und der Stadt Köln im September 2022 abgeschlossenen Ordnungsmaßnahmenvertrages erbracht und bis zur Abrechnung gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem eingesetzten Entwicklungsträger als unfertige Leistungen im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden anteilige Eigenleistungen und Zinsen der Gesellschaft durch den Entwicklungsträger in Höhe von 5.657 Tsd. € abgenommen und gegenüber diesem abgerechnet. Als Folgevertrag zur Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln bzw. dem eingesetzten Entwicklungsträger ist ein Erschließungsvertrag im Oktober 2024 abgeschlossen worden. Dessen Abschluss ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Veräußerung von Grundstücken durch moderne Stadt, da mit ihm die faktische Erschließung der Grundstücke abgesichert wird. Die Gesellschaft unterstützt die Stadt Köln dabei, das Bauplanungsrecht für den Deutzer Hafen Köln zu schaffen, wobei alle damit verbundenen Entscheidungen den Gremien des Rates und dem Rat der Stadt Köln vorbehalten sind. Die Bauleitplanung basiert auf den Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln im September 2018 beschlossenen integrierten Plans, der unter anderem die Änderung des Flächennutzungsplans, die Erarbeitung eines ersten Teilbebauungsplanes (Infrastruktur) und die Erstellung von Bebauungsplänen für die einzelnen Baufelder sowie Maßnahmen unter anderem zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Entwicklungsgebiet zum Gegenstand hat. Der Satzungsbeschluss für den ersten Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist am 9. Februar 2023 erfolgt. Die Rechtskraft erlangte der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung am 20. Dezember 2023. Der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist Voraussetzung für alle Veräußerungen sowie für die Übertragung der Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen an die Stadt Köln. Die Planungsrechtschaffung für die Baufelder für Wohnen und Gewerbe soll durch weitere Teilbebauungspläne erfolgen. Im Herbst 2021 hat der Rückbau von nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich des Mühlenareals begonnen, der 2024 abgeschlossen wurde. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft im Rahmen der Bodenordnung den Verkauf von 1.838 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an einen entwicklungsbereiten Grundstückseigentümer und den Ankauf von 4.467 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vom Treuhänder beurkundet. Der wirtschaftliche Übergang von beiden Flächen erfolgte nicht im Berichtsjahr. Die Leistungen der Gesellschaft bei der Entwicklung des Deutzer Hafens Köln – eines der herausragenden Entwicklungsprojekte in der Stadt Köln – fordern und binden erhebliche Ressourcen. Eigene Hochbautätigkeiten der Gesellschaft auf ausgewählten Standorten des Areals werden nach Schaffung des entsprechenden Planungsrechts angestrebt, sind derzeit aber noch nicht projektiert. Zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kamen unter Mitwirkung der Gesellschafter in den Jahren 2020 und 2021 über ein Konsortium von Banken und Sparkassen mittel- und langfristige Unternehmensfinanzierungsmittel zur Auszahlung. Auch in den Folgejahren werden zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms, insbesondere für angestrebte Hochbaumaßnahmen, weitere Finanzierungsmittel erforderlich, die zwar temporär über den Konzern-Cash-Pool zur Verfügung gestellt werden können, jedoch grundsätzlich über entsprechende Kapitalmarktmittel zu refinanzieren sind. Auch in diesem Zusammenhang wird erwartet, dass das Engagement der Gesellschafter erforderlich werden wird. Das Interesse an einem Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort seitens potenzieller Investoren ist grundsätzlich hoch. Am 4. Oktober 2023 wurde die Bewerberphase zur Vermarktung des gewerblichen Baufeldes 07 gestartet. Die Bewerbungsphase, im Rahmen derer die Kompetenz, Erfahrung und Leistungsfähigkeit potenzieller Investoren nachgewiesen und der Basiskaufpreis bestätigt werden soll, endete am 12. Januar 2024. Ausgewählte Investoren haben in der anschließenden Konzeptphase weiterführende Unterlagen erhalten, um ihre Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzepte weiter zu detaillieren. In der Konzeptphase wurde ein bevorzugter Bieter ausgewählt, mit dem zurzeit Vertragsverhandlungen geführt werden. Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen. Darüber hinaus sind unter anderem das Planungsrecht für Teilbebauungspläne zu

Einzelbaufeldern erforderlich. Zusammen mit der Stadt Köln und dem eingesetzten Entwicklungsträger wird außerdem ein Vermarktungs- und Realisierungskonzept erarbeitet. Nach derzeitigen Planungen wird die Ergebniswirksamkeit von Verkäufen aus Baufeldern nicht vor dem Jahr 2027 erwartet. Durch den Abschluss von Verträgen über Zwischennutzungen konnten im Berichtsjahr Vermietungserträge generiert werden, die der Gesellschaft teilweise bis ins Jahr 2025 zufließen werden.

Eine Restfläche von ca. 1,6 Hektar des ursprünglich rund 5 Hektar großen Entwicklungsgebietes in **Rösrath-Venauen** wurde 2021 verkauft und ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Investor im Jahr 2022 auf Basis des 2021 beurkundeten Kaufvertrages erfolgswirksam übergeben worden. Im Kaufvertrag wurde unter anderem vereinbart, dass Leistungsverpflichtungen gegenüber der Stadt Rösrath aus einem städtebaulichen Vertrag für Erschließungsleistungen des Areals vom Erwerber übernommen werden. Die Stadt Rösrath hat dem Erfüllungsübergang auf den Erwerber nicht zugestimmt, so dass die Gesellschaft formal für die Leistungserfüllung weiterhin haftet. Die Frist zur Herstellung der Erschließungsanlagen, die ursprünglich bis zum 31. Dezember 2024 befristet war, hat die Stadt Rösrath bis zum 31. Dezember 2027 verlängert. Bis auf diese vorgenannte persönliche Mithaftung ist das Engagement der Gesellschaft im Stadtgebiet Rösrath beendet.

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit und sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2024 die Leistungen aus mehreren Projektsteuerungs- bzw. Managementverträgen (zum Teil auch teilweise) erfolgswirksam abgerechnet. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2024 Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik für Investoren im Entwicklungsgebiet Clouth in Köln-Nippes fortgeführt und teilweise abgerechnet. Von besonderer Bedeutung waren die Betreuungstätigkeiten für die Stadtentwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen Köln sowie für das Projekt Parkstadt Süd. Für den Deutzer Hafen Köln wurden anteilige Eigenleistungen und Zinsen nach Abnahme durch den Entwicklungsträger abgerechnet. Beim Projekt Parkstadt Süd wurde durch den Abschluss von Ergänzungsvereinbarungen der ursprünglich bis zum 31. Dezember 2023 befristeten Vertrag zunächst bis zum 31. Dezember 2024 und am 01. Oktober 2024 bis zur Implementierung eines Eigenbetriebs der Stadt Köln längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Auch im Berichtsjahr wurden Leistungen für das Projekt Parkstadt Süd erfolgswirksam abgerechnet. Am 01. Oktober 2024 hat der Rat der Stadt Köln die Verwaltung beauftragt, die Gründung eines Eigenbetriebes „Parkstadt Süd“ zum 01. Januar 2026 und den Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit moderne stadt vorzubereiten.

Die **Geschäftsbesorgung** für die Beteiligungsgesellschaft **modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i.L.**, Köln, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Die Gesellschafter der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i.L., Köln, haben am 15. Dezember 2023 die Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 beschlossen. Die Liquidation der Gesellschaft wurde im Bundesanzeiger veröffentlicht, das Sperrjahr ist mittlerweile abgelaufen. Ebenso wie in den Vorjahren wird die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet.

Die Verträge über Geschäftsbesorgungsleistungen mit der **Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln**, und deren Komplementärin, der **Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln**, wurden im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt.

Der durchschnittliche **Personalbestand** der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag 2024 gegenüber dem Vorjahr reduziert. Bei der Weiterentwicklung des Personalbedarfs wird eine Erhöhung in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erwartet. Die Gesellschaft stellt besondere Ansprüche an die Qualifikation und Einsatzbereitschaft ihrer Belegschaft. Den Herausforderungen des angespannten Arbeitsmarktes konnte bei der Personalbeschaffung bisher erfolgreich begegnet werden.

**Nachhaltigkeit** ist eine wesentliche Säule der Unternehmensstrategie der Gesellschaft sowie eine der bedeutendsten Zielsetzungen und damit fest in der Gesellschaft verankert. Der Bau- und Immobilienwirtschaft wird vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns besondere öffentliche Aufmerksamkeit zuteil. Zunehmend wird der mit ihren Aktivitäten verbundene große Ressourceneinsatz und -verbrauch sichtbar und quantifizierbar. Damit bietet sich jedoch auch die Möglichkeit, den hohen ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungsgrad von Stadtentwicklungs- und Immobilienprojekten zu bemessen. Einerseits werden für die praktische Umsetzung von Aspekten nachhaltiger Unternehmensführung die Bestimmungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie des Kodex zur Nachhaltigkeit des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. herangezogen. Andererseits ist geplant, die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien in den Stadtentwicklungs-, Quartiers- und Hochbauprojekten messbar und bewertbar zu machen. So sollen künftige Projekte zunehmend durch die deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) geprüft und bewertet werden – mit dem Ziel, entsprechende Nachhaltigkeitszertifikate zu erhalten. Die DGNB befasst sich bei der Prüfung und Bewertung von Nachhaltigkeitsstrategien mit folgenden Hauptkriterien, die in zahlreiche Unterkriterien aufgefächert werden:

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität

Der Deutzer Hafen Köln wurde im Frühjahr 2020 mit dem Vorzertifikat der DGNB in Platin ausgezeichnet. 2023 hat die DGNB diese Zertifizierung bis 2026 verlängert. Ein regelmäßiges Monitoring der dokumentierten Nachhaltigkeitsziele durch einen DGNB-Auditor gewährleistet die Einhaltung der gesetzten Ziele. Dies wird halbjährlich in einem Monitoring-Bericht durch ein unabhängiges Ingenieurbüro dokumentiert. In dem ergänzend zu der DGNB-Vorzertifizierung erstellten und im August 2022 der Öffentlichkeit vorgestellten „Handbuch Nachhaltigkeit“ werden die Nachhaltigkeitsziele für den Deutzer Hafen Köln sowie deren Realisierbarkeit transparent und kompakt für zukünftige Investoren und die interessierte Stadtgesellschaft dargestellt. Neben planungsrechtlichen Instrumenten können auch vertragliche Instrumente eingesetzt werden, um bei Vergabeverfahren für Grundstücke die Kriterien zum Beispiel in puncto Nachhaltigkeit zu sichern.

Das Wohn- und Geschäftshaus in der neuen mitte porz und das Wohnhaus Mi3aOst im Clouth Quartier haben jeweils den Nachweis der EU-Taxonomie-Konformität erlangt, verifiziert durch die DGNB. Dies gewährleistet, dass die Gebäude sich an die Vorgaben der Europäischen Kommission zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel halten.

### **Ertragslage**

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Ertragslage von Projektentwicklungsgesellschaften in der Immobilienwirtschaft neben den allgemeinen wirtschaftlichen Einflüssen bekanntermaßen auch durch den langen Entwicklungs- und Herstellungsprozess des Produktes bestimmt wird. Darüber hinaus führen Art und Umfang der Projekte in der Mehrjahresbetrachtung zu schwankenden Umsatzerlösen und Jahresergebnissen.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse aus der Vermietung (Hausbewirtschaftung) in Höhe von 3.083 Tsd. € (Vorjahr 2.444 Tsd. €) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse aus Vermietung entfallen im Wesentlichen auf die Vermietung eines wohnwirtschaftlich genutzten und zum Verkauf vorgesehenen Bauträgerprojektes im Clouth-Gelände sowie eines Projektes in der neue mitte porz wie auch auf Erlöse aus Zwischennutzungen von Grundstücken, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zufließen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (288 Tsd. €, Vorjahr 1.397 Tsd. €) resultieren aus Kaufpreisnachzahlungen bei dem Projekt Clouth Quartier.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (6.640 Tsd. €, Vorjahr 8.909 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen abgerechnete Eigenleistungen und Finanzierungskosten für das Projekt Deutzer Hafen Köln, aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (111 Tsd. €, Vorjahr 130 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2.216 Tsd. € (Vorjahr 5.357 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungsauflösungen (1.209 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen eines Bauleistenden in Vorjahren sowie aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 887 Tsd. € (Vorjahr 686 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungskosten für vermietete Objekte in Bauträgermaßnahmen (neue mitte porz und Clouth Quartier) sowie noch gewerblich genutzte Teilflächen des Projektes Deutzer Hafen Köln.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 10.018 Tsd. € (Vorjahr 12.231 Tsd. €) und damit korrespondierende Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und fertiggestellten Projekte.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bauträgermaßnahmen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverboten für Vertriebs- und Vorhaltekosten in Höhe von 42 Tsd. € (Vorjahr 52 Tsd. €) angefallen. Grundsätzlich führen solche vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in der Projektbetrachtung in nachfolgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5.452 Tsd. € (Vorjahr 3.658 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Herstellungskosten für Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

In die Bestandsveränderungen des Vorratsvermögens werden die geleisteten Anzahlungen nicht einbezogen.

Die Personalkosten (4.186 Tsd. €) liegen in Summe 153 Tsd. € unter dem Niveau des Vorjahrs. Der durchschnittliche Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Mitarbeitende reduziert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen im Berichtsjahr mit 2.462 Tsd. € um 1.371 Tsd. € unter dem Vorjahr. Wesentliche Ursache hierfür ist, dass im Vorjahr Aufwendungen aus früheren Jahren im Zusammenhang mit Forderungsauflösungen (1.668 Tsd. €) aus Umsatzsteuernachforderungen für diverse Bauleistungen entstanden sind.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitzinsen für Verkaufsprojekte und städtischer Entwicklungsmaßnahmen in Höhe von 2.440 Tsd. € (Vorjahr 2.227 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -525 Tsd. € (Vorjahr -122 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 1.228 Tsd. € (Vorjahr 2.281 Tsd. €) wurde maßgeblich aus Rückstellungsauflösungen (1.209 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen einer Bauleistung in Vorjahren bestimmt. Kaufpreisnachforderungen aus bereits getätigten Verkäufen, die Zwischennutzung (Vermietung) von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken sowie vereinnahmten Erlösen aus Betreuungstätigkeit haben das Ergebnis

zusätzlich positiv beeinflusst, so dass es um 1.172 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres liegt.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse	Tsd. €	11.323	16.537	12.961	12.880	10.123
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	9.955	13.211	12.569	14.210	11.470
Zins- und Beteiligungsergebnis *	Tsd. €	-2.111	-2.306	-2.557	-2.349	-2.965
* 2022: ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. €						
Jahresergebnis	Tsd. €	1.699	3.682	1.797	2.281	1.228
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	69	54	80	63	93

Für das Geschäftsjahr 2025 wird aufgrund der aktuellen Marktsituation, die zu einem deutlichen Rückgang der Investmentnachfrage im Immobilienbereich geführt hat, von einem signifikant geringen positiven Ergebnis ausgegangen. Dieses wird auf der Erlösseite von Hausbewirtschaftungsergebnissen, aus der Zwischennutzungen von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie aus Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen sowie Beratungsleistungen zu Grundstücken Dritter resultieren. Während die Umsatzerlöse im Jahr 2025 auf ähnlichem Niveau wie 2024 erwartet werden, werden für 2025 keine Einmaleffekte aus Rückstellungsauflösungen wie im Berichtsjahr erwartet, so dass nur noch mit einem leicht positiven Jahresüberschuss gerechnet wird. Zur Einschätzung der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie übriger Einflüsse wird auf den Risikobericht verwiesen.

## Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €
<b>Jahresüberschuss</b>	1.228	2.281
Zuschreibungen (i. Vj. Abschreibungen) auf das Anlagevermögen	-376	149
Abnahme der Rückstellungen	-153	-5.682
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-17.930	-11.762
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-46	2.083
Zinsaufwendungen	3.019	2.684
Beteiligungserträge	-50	-20
Ertragsteueraufwand	343	1.073
Ertragsteuerzahlungen	-228	-1.852
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-14.193</b>	<b>-11.046</b>
 Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-24	-43
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-4	-35
Erhaltene Dividenden	50	20
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>22</b>	<b>-58</b>
 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	643	1.172
davon noch nicht eingezahlt	-643	-1.172
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-2.281	-1.797
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	5	7
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	18.523	16.128
Gezahlte Zinsen	-2.484	-2.216
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.763</b>	<b>12.122</b>
 <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-408</b>	<b>1.018</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.177	159
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>769</b>	<b>1.177</b>

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms und der in Vorjahren getätigten Grundstücksankäufe und damit einhergehender Entwicklungskosten stehen Unternehmensfinanzierungsmittel in Höhe von 166.900 Tsd. € zur Verfügung, die in festgelegten Jahresbeträgen ab dem Geschäftsjahr 2026 zurückzuzahlen sind. Im Geschäftsjahr 2025 sollen Gespräche mit dem Kreditgeber zur Prolongation von Unternehmensfinanzierungsmitteln in Höhe von 40.000 Tsd. € geführt werden. Bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln kann das Engagement der Gesellschafter durch Bürgschaftsübernahmen erforderlich sein. Aus dem Vertriebserfolg des geplanten und des laufenden Bauprogramms sowie aus getätigten beziehungsweise geplanten Verkäufen unbauter Grundstücke werden mittelfristig liquide Mittel erwirtschaftet. Insgesamt wird mit einer positiven Entwicklung der Finanzlage gerechnet.

Mit der Stadtwerke Köln GmbH besteht eine Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement. Die Vereinbarung sieht vor, dass bei der konzerninternen Leistungsverrechnung die Gesellschafterin die Gegenleistungsverpflichtungen, die ein Konzernunternehmen gegenüber einem anderen Konzernunternehmen hat, mit befreiernder Wirkung übernimmt. Außerdem können Liquiditätsüberschüsse

beziehungsweise Liquiditätsengpässe kurzfristig eingelegt beziehungsweise ausgeglichen werden.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2020	2021	2022	2023	2024
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	-14.289	21.063	15.075	-3.608	-20.717
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte - kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	17.612	52.548	15.215	-1.063	-16.660
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	5	10	10	9	9

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens in der Zeitreihe ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projekttätigkeit des Umlaufvermögens in Vorjahren nur kurz- bis mittelfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt haben und unterjährige Prolongationen regelmäßig notwendig wurden.

### **Vermögenslage**

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (1.228 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten und Zinsen der Bau-reifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (643 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (2.281 Tsd. €) um 410 Tsd. € auf 23.355 Tsd. € vermindert. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung der um 16.657 Tsd. € erhöhten Bilanzsumme, mit rund 10 % leicht unter Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2024 teilweise an die Gesellschafter ausgeschüttet und teilweise in die Gewinnrücklage übertragen wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2020	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	Tsd. €	180.319	226.868	222.024	218.606	235.264
Eigenkapital	Tsd. €	19.457	23.313	22.109	23.766	23.355
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	11	10	10	11	10

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>langfristig</b>					
Anlagevermögen	362,1	0,2	382,5	0,2	-20,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	85.273,2	36,3	103.622,8	47,4	-18.349,6
	<b>85.635,3</b>	<b>36,5</b>	<b>104.005,3</b>	<b>47,6</b>	<b>-18.370,0</b>
<b>mittelfristig</b>					
Anlagevermögen	153,1	0,1	667,2	0,3	-514,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	132.059,8	56,1	99.128,3	45,4	32.931,5
Sonstige Vermögensgegenstände	8.576,7	3,7	7.934,2	3,6	642,5
	<b>140.789,6</b>	<b>59,9</b>	<b>107.729,7</b>	<b>49,3</b>	<b>33.059,9</b>
<b>kurzfristig</b>					
Anlagevermögen	1.000,5	0,4	62,3	0,0	938,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.547,0	1,9	3.640,2	1,7	906,8
Forderungen	995,7	0,4	1.856,8	0,9	-861,1
Sonstige Vermögensgegenstände	1.224,3	0,5	68,2	0,0	1.156,1
Flüssige Mittel	769,2	0,3	1.176,6	0,5	-407,4
Übrige Aktiva	302,0	0,1	67,0	0,0	235,0
	<b>8.838,7</b>	<b>3,6</b>	<b>6.871,1</b>	<b>3,1</b>	<b>1.967,6</b>
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>235.263,6</b>	<b>100,0</b>	<b>218.606,1</b>	<b>100,0</b>	<b>16.657,5</b>

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet und hat sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht wesentlich im Vergleich zu den wirtschaftlichen Verhältnissen am Bilanzstichtag 2023 verändert.

### Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/Prognosebericht

Der Krieg in der Ukraine hat sich auch 2024 auf das Wirtschaftswachstum negativ ausgewirkt. Im Berichtsjahr lag die Inflationsrate bei 2,2%. Damit ist der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr (Inflationsrate 2023 5,9%) deutlich zurückgegangen und liegt insgesamt wieder auf einem moderaten Niveau. Der Preisanstieg bei den Baukosten liegt deutlich über der allgemeinen Inflationsrate. Die Baukosten für Wohngebäude stiegen von November 2023 bis November 2024 um 3,1% und die Baukosten für Bürogebäude im gleichen Zeitraum sogar um 3,4%. Obwohl das Zinsniveau 2024 gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, hat dies nicht zu einem Anstieg der Bautätigkeit und der Nachfrage geführt. Es besteht das Risiko, dass auch in den nächsten Jahren die Bautätigkeit nicht mehr das Niveau der Zeit vor dem Ukraine-Krieg erreichen wird und die Nachfrage nach Immobilien aller Asset-Klassen weiter auf niedrigem Niveau stagniert oder sich sogar weiter reduziert. Der Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor in der Krise.

Für die Realisierung der in den Folgejahren geplanten Verkaufserlöse sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen. Im Wesentlichen handelt es sich für das Projekt Deutzer Hafen Köln dabei um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken) sowie das Planungsrecht Schule. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien auf die Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Eine Erholung wird frühestens im Verlauf des Jahres 2026 erwartet. Die Risiken aus dem Ukraine-Krieg, die hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, die Lieferkettenproblematik, das Zinsniveau und daraus abzuleitende geänderte Renditeerwartungen von Investoren können die Ergebniserreichung beeinträchtigen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist insbesondere in Ballungsräumen wie Köln hoch. Dies hat aufgrund der reduzierten Bautätigkeit zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten geführt.

Die Grundstücks- und Projektentwicklungen in Köln-Nippes, Köln-Porz und im Deutzer Hafen Köln eröffnen der Gesellschaft kurz-, mittel- und langfristig Ergebnis- und Entwicklungspotenziale, um dem Gesellschaftszweck, nämlich der Förderung der Wohnungsversorgung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Köln, gerecht zu werden.

Im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes hält die Gesellschaft noch ein vollvermietetes Objekt im Bestand, das in den nächsten Jahren vermarktet werden soll. Der Vermarktungszeitpunkt ist dabei von der allgemeinen Entwicklung des Marktes abhängig und wird risikoorientiert entschieden. Nach Abschluss noch laufender Hochbautätigkeiten von Investoren sind die restlichen Erschließungsarbeiten durch die Gesellschaft durchzuführen und identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung mit der Stadt Köln abzurechnen. Da seit Beginn der Baureifmachung im Jahr 2013 gegenüber der Stadt Köln ein jährliches Kostenmonitoring durchgeführt wurde, wird bei der voraussichtlichen Abrechnung im Jahr 2027 (Zufluss 2028) mit keinen nennenswerten Problemen gerechnet. In Folgeperioden wird die Gesellschaft dem Monitoring zur Wahrung vereinbarter Kaufpreisnachzahlungsansprüche, bei vermuteter höherer baulicher Grundstücksausnutzung durch Investoren, besondere Beachtung zukommen lassen.

Das Projekt neue mitte porz unterliegt dem Europäischen Beihilferecht, das bei Verstößen zu hohen Sanktionen bis hin zur Rückzahlung von bereits gewährten Zuschüssen führen kann. Aufgrund nicht vorhergesehener Bauleistungen und überproportionaler Steigerungen der Baupreisentwicklung mussten bei der Einzelvergabe von Bauleistungen, im Vergleich zur Ausgangskalkulation aus dem Jahr 2016, bereits erhebliche Kostensteigerungen hingenommen werden. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2024 Bewertungsabschläge vorgenommen werden. Mit der Stadt Köln, die Zuschussgeber für die an diesem Projekt durch die Gesellschaft erbrachte Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist, wurden Gespräche über die Höhe der Zuschussgestaltung geführt. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft jedoch den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken. Erst mit dem Verkauf der noch laufenden Bauträgermaßnahme wird der wirtschaftliche Erfolg der Gesamtmaßnahme bestimmt. Durch die Betrachtung mit der DAWI ist der maximale Erfolg limitiert und wird frühestens im Jahr 2026 abschließend definiert werden können.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin wesentlicher Flächen im Deutzer Hafen Köln. Neben den allgemeinen Risiken der Flächen- und Projektentwicklung gibt es im Projekt Deutzer Hafen Köln besondere Risikosphären, die im Folgenden gesondert darzustellen sind:

Der Rat der Stadt Köln hat für das Gebiet des Deutzer Hafens Köln im Jahr 2018 die förmliche Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Hieraus ergeben sich erhebliche Einschränkungen auf die unternehmerische Handlungsfähigkeit der vom Ratsbeschluss betroffenen Grundstückseigentümer. Durch die erstmalige Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Köln können sich Risiken im Prozess der Durchführung ergeben.

Der im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) ist ein wesentlicher Baustein für die Lösung der wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen und damit von signifikanter Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Als Folgeverträge wurden der Ordnungsmaßnahmenvertrag im Jahr 2022 und der Erschließungsvertrag im Berichtsjahr abgeschlossen. Ebenfalls von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Gesamtprojektes sind die Ausgestaltung des aufzustellenden Vermarktungs- und Realisierungsplans sowie die Baurechtschaffung, die maßgeblich von der Stadt Köln abhängen. Der Satzungsbeschluss für den ersten Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist am 9. Februar 2023 erfolgt. Rechtskraft erlangte der Infrastruktur-Bebauungsplan nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung am

20. Dezember 2023. Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen.

Von den eingereichten Normenkontrollklagen, die von Grundstückseigentümern eingereicht wurden, die von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffen sind, sind keine mehr anhängig, so dass es hierdurch nicht mehr zu Verzögerungen und Verschlechterungen im Projektlauf kommen kann.

Kostenrisiken ergeben sich beispielsweise aus stark steigenden Baupreisen und der Erhöhung der Finanzierungskosten bei eventuellen Projektverzögerungen sowie insbesondere aus der nicht absehbaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Für die Realisierung der geplanten Verkaufserlöse sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei beim Projekt Deutzer Hafen Köln um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken), Planungsrecht Schule. Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien auf die vorgenannten Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Schließlich ist auf Risiken des Ukraine-Krieges, resultierend vor allem aus exorbitant hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, der Lieferkettenproblematik, aus signifikanten Zinserhöhungen und daraus abzuleitenden geänderten Renditeerwartungen von Investoren, hinzuweisen, wobei jedes einzelne dieser Risiken die Ergebniserreichung beeinträchtigen kann.

Andererseits ergeben sich aus dem Projekt signifikante Chancen, sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch für die Reputation der Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist mit dem Deutzer Hafen Köln an der Entwicklung eines Leuchtturmprojektes an einem nicht duplizierbaren, einmaligen Premium-Standort in Köln maßgeblich beteiligt – mit den sich daraus ergebenden Vermarktungschancen.

Die verkauften unbebauten Restflächen im Entwicklungsgebiet in Rösrath-Venauen sind 2022 wirtschaftlich übergegangen. Obwohl die Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen vom Erwerber übernommen wurden, hat die Stadt Rösrath dem Übergang des Obligos nicht zugestimmt. Mit daraus resultierenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft wird derzeit jedoch nicht gerechnet.

Bei den Bemühungen um die Akquisition von bebauungsfähigen Grundstücken sowie von Dienstleistungsaufträgen bringt die Gesellschaft durch den Einsatz eigenen Personals und die Beauftragung Dritter regelmäßig Mittel auf, deren Amortisation nicht gesichert ist. Als Konzerngesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln eröffnen sich mit den aktuellen Akquisitionen interessante Aufgabenstellungen, die alle Leistungsbereiche der Gesellschaft umfassen können. Art und Umfang der möglichen Aufgabenstellungen werden die bereitzustellenden Ressourcen bestimmen. Grundsätzlich bleiben die Akquisition von Grundstücken und damit einhergehende Projektentwicklungen die vordringlichen Aufgaben, um die Fortentwicklung der Gesellschaft zu sichern.

Die Eigenkapitalausstattung und die rentierliche Vermarktung der im Vorratsvermögen zu finanziierenden Projekte sichern der Gesellschaft eine gute Verhandlungsposition bei der Beschaffung von Projektfinanzierungsmitteln. Jedoch werden die Mitwirkung und das Engagement der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln bei der Beschaffung von Kapitalmarktmitteln auf absehbare Zeit notwendig sein. Die mit der Stadtwerke Köln GmbH abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen beziehungsweise kurzfristigem Finanzbedarf.

Neben Risiken der allgemeinen Markt- und Konjunkturentwicklungen – insbesondere im Raum Köln – werden branchen- und gesellschaftsspezifische Risiken durch das für die Unternehmensgröße angemessene Risikomanagement erfasst. Außerdem wird die Gesellschaft in das Risikomanagementsystem der Stadtwerke Köln GmbH einbezogen. Durch die laufende Beobachtung und Analyse der Leistungsbereiche der Gesellschaft betreffenden geschäftlichen Umfeldes soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung und die geplanten Leistungen marktgerecht sind. In diese Überlegungen sind auch die Risiken des rechtlichen Umfeldes einzubeziehen. Ein permanentes Augenmerk gilt im Rahmen des Risikomanagements der Analyse von Risiken aus Finanzinstrumenten.

Ausfallrisiken bei Finanzinstrumenten der Aktiva sind in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Erkennbare Risiken, insbesondere im Vorratsvermögen, wurden aus Sicht der Gesellschaft im Jahresabschluss 2024 ausreichend gewürdigt. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Bei den passiven Finanzinstrumenten zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und konnten in früheren Jahren auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird zurückgefahren. Für die moderne Köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH haben die Gesellschafter am 15. Dezember 2023 die Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 beschlossen. Es wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, die als Komplementärin an positiven Ergebnissen der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt ist und zumindest bis zur Vermarktung des Grundbesitzes der Kommanditistin durch überschaubare Gewinnausschüttungen Renditebeiträge liefert.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft führt zu volatilen Jahresergebnissen. Infolgedessen wird für das Folgejahr für die Gesellschaft ein noch positives, aber gegenüber dem Berichtsjahr stark reduziertes Jahresergebnis erwartet. Erst in den Folgeperioden wird dieses wieder das Niveau des Berichtsjahrs und darüber hinaus erreichen können. Die erwarteten positiven Jahresergebnisse setzen voraus, dass die geplanten Bauträgermaßnahmen sowie die Verwertung unbebauter Grundstücke zu kalkulierten Preisen und in geplanten Zeiträumen erfolgen sowie an Investoren übergeben werden können. In diesem Zusammenhang bestehen insbesondere bei langfristig angelegten Projekten Marktänderungsrisiken mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erlössituation.

Köln, den 28. März 2025



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza