

## Inhaltsverzeichnis

### Allgemeines

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Vorwort der Geschäftsführung ..... | 03 |
| Geschäftsführung .....             | 05 |
| Kennzahlen .....                   | 06 |
| Bericht des Aufsichtsrates .....   | 07 |
| Aufsichtsrat .....                 | 10 |

### Lagebericht

|   |    |
|---|----|
| Geschäft und Rahmenbedingungen .....                                    | 12 |
| Ertragslage .....   | 16 |
| Finanzlage .....  | 18 |
| Vermögenslage .....   | 19 |
| Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/<br>Prognosebericht ..... | 20 |

### Jahresabschluss

|  |    |
|--|----|
| Bilanz .....   | 25 |
| Gewinn- und Verlustrechnung .....                                      | 29 |
| Anhang des Geschäftsjahres 2025 .....                                  | 31 |
| 1. Allgemeine Angaben .....  | 31 |
| 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs-<br>und Bewertungsmethoden ..... | 31 |
| 3. Erläuterungen zur Bilanz .....                                      | 32 |
| 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....                 | 35 |
| 5. Sonstige Angaben .....  | 36 |
| Anlagenspiegel .....   | 39 |

### Bestätigungsvermerk

|   |    |
|---|----|
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers ..... | 40 |
|---|----|

# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Stadtentwicklungsgesellschaft übernimmt moderne stadt für die Stadt Köln wesentliche Aufgaben an der Schnittstelle von Wohnungsver-sorgung, wirtschaftlicher Entwicklung und zukunftsfähiger Daseinsvorsorge. Wir entwickeln eigene und im Eigentum unserer Gesellschaf-ter befindliche Liegenschaften, steuern komplexe Quartiers- und Infrastrukturentwicklungen und übernehmen Projektmanagement- und Beratungsleistungen für Dritte. Unser Anspruch bleibt dabei unver-ändert: Wir schaffen Mehrwert für die Kölner Stadtgesellschaft und sichern zugleich ein wirtschaftlich tragfähiges Ergebnis im Sinne unse-rer Gesellschafter, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH.

„Mit dem Deutzer Hafen, der Parkstadt Süd und unseren weiteren Quartiers-entwicklungen gestalten wir zentrale Zukunftsorte Kölns – trotz schwieriger Marktbedingungen mit klarer städtebau-licher Haltung und verlässlicher Projekt-steuerung.“

**Andreas Röhrig, Geschäftsführer**

Das Geschäftsjahr 2025 war erneut von schwierigen Rahmenbedingun-gen für die Bau- und Immobilienwirtschaft geprägt. Zwar hat sich die allgemeine Inflationsrate und das Zinsniveau gegenüber dem Vorjahr stabilisiert, ein spürbarer Anstieg der Bautätigkeit und Nachfrage war damit jedoch nicht verbunden. Der Immobilienmarkt befindet sich wei-terhin in einer angespannten Lage, eine Erholung wird frühestens im Verlauf des Jahres 2027 erwartet.

Vor diesem Hintergrund hat moderne stadt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 426 Tsd. € abgeschlossen. Das Ergebnis liegt um 163 Tsd. € über dem Planergebnis und wurde maßgeblich aus der Abrechnung von Entwicklungsleistungen im Projekt Deutzer Hafen Köln, aus Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Projekt Parkstadt Süd sowie aus Hausbewirtschaftungsergebnissen erzielt.

Ein Schwerpunkt unserer Arbeit lag im Jahr 2025 erneut auf dem Deutzer Hafen Köln. Das Projekt bleibt eines der zentralen städtebaulichen Ent-wicklungsprojekte der Stadt Köln und erfordert mit Blick auf Planungsrecht, Erschließung, Bodenordnung, Freiraumplanung und Baufeldvermark-tung ein hohes Maß an Steuerung und Abstimmung. Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr intensiv mit der Entwicklung der Infrastruktur und der Vermarktung der Baufelder befasst. Dazu zählten unter ande-rem das Konzeptvergabeverfahren für Baufeld 07, alternative Vergabe-verfahren für die Mühlenbaufelder, der Wettbewerb für Baufeld 03 und der Architekturwettbewerb für Baufeld 05.



**Andreas Röhrig**

**Geschäftsführer**



Thomas Scheitza

Geschäftsführer

„Das Ergebnis 2025 zeigt, wie wichtig wirtschaftliche Disziplin, Risikosteuerung und ein belastbares Dienstleistungsgeschäft für moderne stadt in einem weiterhin angespannten Immobilienmarkt sind.“

**Thomas Scheitza, Geschäftsführer**

Auch die Parkstadt Süd hat im Berichtsjahr weiter an Bedeutung gewonnen. Die Stadt Köln hat 2025 die Gründung einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Parkstadt Süd beschlossen und diese beauftragt, mit moderne stadt einen Geschäftsbesorgungsvertrag abzuschließen. Damit wird die Grundlage gelegt, die Entwicklung des neuen Quartiers rund um die historische Großmarkthalle und den Inneren Grüngürtel planerisch, organisatorisch und kaufmännisch weiter zu strukturieren.

In der Neuen Mitte Porz bleibt moderne stadt im Rahmen der DAWI-Betrauerung für die Revitalisierung des früheren Stadtteilzentrums verantwortlich. Das eigene Bauträgerprojekt umfasst 49 Wohnungen mit rund 3.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie rund 2.400 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen. Die Wohnungen und die gewerblichen Flächen sind vermietet. Der mögliche Verkauf des Bauträgerprojekts wird angesichts der aktuellen Marktsituation risikoorientiert weiter vorbereitet.

Auch in den weiteren Projekten wurden die Aufgaben konsequent fortgeführt. Im Clouth-Quartier stehen nach Abschluss noch laufender Hochbautätigkeiten von Investoren abschließende Erschließungsarbeiten und die spätere Abrechnung mit der Stadt Köln an. Im Projekt Butzweilerhof wurden die Geschäftsbesorgungsleistungen fortgeführt. Die Liquida-

tion der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i. L. wurde bis zur Löschung der Gesellschaft aus dem Handelsregister am 29. Dezember 2025 begleitet.

Neben der Projektentwicklung eigener Flächen bleibt das Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsgeschäft ein wichtiger Baustein der Unternehmensentwicklung. Gerade in einem anspruchsvollen Marktumfeld leistet moderne stadt damit einen Beitrag zur Umsetzung städtischer Entwicklungsziele und stärkt zugleich ihre Rolle als verlässlicher Projektsteuerer für komplexe Stadtentwicklungsaufgaben in Köln.

Unser Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der moderne stadt, deren großes persönliches Engagement die Arbeit an diesen anspruchsvollen Projekten trägt. Ebenso danken wir dem Aufsichtsrat, unseren Gesellschaftern, der Stadtverwaltung Köln, den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns sowie allen Projektpartnern, Planenden, Investoren und bauausführenden Unternehmen für die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Köln, im Juni 2026

Die Geschäftsführung der moderne stadt

Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

# Geschäftsführung

**Andreas Röhrig**

Geschäftsführer

**Thomas Scheitza**

Geschäftsführer



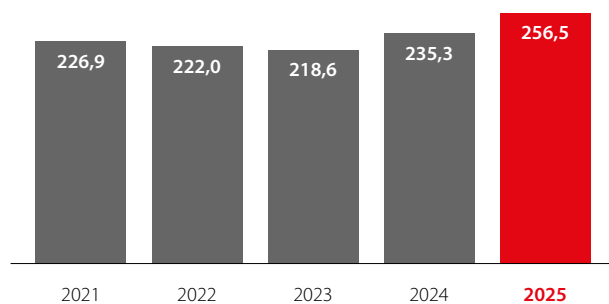
# Kennzahlen



### Entwicklung Bilanzsumme

in Mio. €

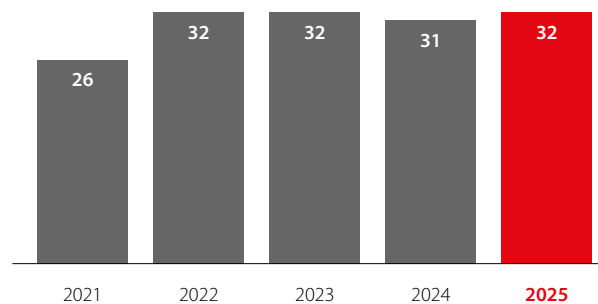
Die **Bilanzsumme** hat sich im Geschäftsjahr aufgrund von Projektinvestitionen **erhöht**.



### Mitarbeitende

Anzahl

Der **Personalbestand** der Beteiligungsgesellschaft moderne stadt ist im Vergleich zum Vorjahr **leicht erhöht**.



# Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben unter Beachtung des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung entsprechend den ihr nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben regelmäßig beraten und sich von der Zweck- und Ordnungsmäßigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugt. Er ist von der Geschäftsführung regelmäßig über den Gang der Geschäfte, die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der zukünftigen Geschäftsführung und der strategischen Grundausrichtung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle eingehend schriftlich und mündlich unterrichtet worden und hat mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand mit der Geschäftsführung in ständigem Kontakt. Somit konnten wichtige Fragen der strategischen Ausrichtung, der Geschäftsentwicklung, des Risikomanagements sowie zu aktuell anstehenden Entwicklungen unverzüglich erörtert werden. Der Aufsichtsrat hat ferner den Compliance- und Datenschutzbericht zur Kenntnis genommen. Der Compliance-Bericht enthält grundsätzlich eine Zusammenfassung des Organisationsstandes, die Mitteilung über die eingerichteten Instrumentarien, einen Ausblick auf weitere Optimierungsaufgaben sowie den Report über konkrete Compliance-Vorfälle. Im Berichtszeitraum wurden keine Verstöße gegen Compliance-Vorschriften festgestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind nach einer Empfehlung im PCGK Köln gehalten, gegenüber dem Aufsichtsrat etwaige Interessenkonflikte offenzulegen. Dieser berichtet über offengelegte Interessenkonflikte sowie deren Behandlung in der Gesellschafterversammlung. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben die jährliche Erklärung nach Ziffer 2.9.3 des PCGK Köln darüber abgegeben, ob Interessenkonflikte bestehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Interessenkonflikte bekannt.

## Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2025 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 18.3., 6.6., 18.9. und 17.11. stattgefunden. Am 18.12. fand eine außerordentliche Sitzung aufgrund der Neukonstituierung nach der Kommunalwahl vom 14.9. statt.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat waren die Entwicklung der Infrastruktur und die Vermarktung der Baufelder im Deutzer Hafen Köln sowie die Verhandlung eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung der Stadt Köln zur Entwicklung der Parkstadt Süd.

Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates waren im Berichtszeitraum vor allem folgende weitere Themen:

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens,
- die Lage und die Entwicklung des Immobilienmarktes,



Andreas Feicht

Vorsitzender des Aufsichtsrates



- der Strategiekontrolle 2025 zur Überprüfung der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und deren Einbindung in die Gesamtstrategie des Stadtwerke Köln Konzerns,
- die Baufeldentwicklung und -vergabe, insbesondere das Konzeptvergabeverfahren für das Baufeld 07, die Prüfung alternativer Vergabeverfahren für die Mühlenbaufelder, der Wettbewerb für das Baufeld 03, der Architekturwettbewerb für das Baufeld 05, sowie das gestartete Konzeptvergabeverfahren im Baufeld 09a im Deutzer Hafen,
- der Infrastruktur-Bebauungsplan, das Verkehrskonzept, die Bodenordnung sowie die Freiraumplanung im Deutzer Hafen,
- der Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung mit der Stadt Köln zur Planung und Kostenerstattung der verkehrlichen Ertüchtigung im Hasental/Deutzer Ring/Östlicher Zubringer im Deutzer Hafen,
- das Projekt Parkstadt Süd und den abzuschließenden Geschäftsbesorgungs-/Dienstleistungsvertrag mit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zur Parkstadt Süd,
- das Projekt neue mitte porz,
- das Projekt Clouth-Quartier,
- das Projekt Butzweilerhof,
- das Projekt Radsportzentrum NRW,
- die Ergebnisse des Leitbildprozesses der moderne stadt,
- die Liquidation der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH,
- die Sachstandsberichte zu den laufenden Akquisitionen und
- Personalangelegenheiten.

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung laufend über alle wichtigen Geschäfte und die wirtschaftliche Entwicklung informiert.

In der Sitzung am 6.6.2025 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2024 ausführlich beraten und gebilligt. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – zudem die Entsprechenserklärung im Zusammenhang mit der Erklärung der Geschäftsführung über die Corporate Governance des Unternehmens gemäß dem PCGK Köln in der im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung abgegeben und sich zur Anwendung des PCGK Köln in der im Jahr 2024 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung selbstverpflichtet.

Den Wirtschaftsplan 2026, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 17.11.2025 ausführlich beraten, zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Im Berichtsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat bei der Ausübung seiner Überwachungsfunktion die Regelungen und Empfehlungen des PCGK Köln in der im Jahr 2024 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung berücksichtigt, um die Transparenz und Effizienz bei kommunalen Beteiligungen weiter nachhaltig zu verbessern. Zur Anwendung der Regeln des PCGK Köln, zu Abweichungen von diesen und Begründungen für diese Abweichungen wird auf die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat gemeinschaftlich abgegebene Entsprechenserklärung in der Anlage zum Jahresabschluss verwiesen.

### Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22.3.2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2025 viermal getagt. Die Mitglieder haben sich mit personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten sowie mit der Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie befasst. Darüber hinaus wurden die Sitzungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

Zudem tagte der am 19.9.2014 gebildete Ausschuss zur Begleitung der Projekte der Gesellschaft („Projektausschuss“) viermal im Vorfeld der Sitzungen des Aufsichtsrates sowie ein weiteres Mal zu aktuellen Entwicklungen im Deutzer Hafen Köln. Er hat in seinen Sitzungen über die wirtschaftlichen und städtebaulichen Belange ausgewählter Einzelprojekte in ihrer Umsetzungsphase intensiv beraten und diesbezügliche Entscheidungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

Die Mitglieder der Geschäftsführung nahmen an den Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig teil, sofern sie nicht selbst betroffen waren.

Der Aufsichtsrat wurde über die Arbeit in den Ausschüssen des Aufsichtsrates durch die jeweiligen Vorsitzenden der Ausschüsse in den Sitzungen des Aufsichtsrates regelmäßig in Kenntnis gesetzt.



### Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Breidenbach & Partner PartG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wuppertal, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht seinerseits geprüft. Der Bericht des Abschlussprüfers ist dem Aufsichtsrat ausgehändigt worden. Die Berichte wurden in die Aussprache und Prüfung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat einbezogen. Der Abschlussprüfer hat an den Beratungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2025 am 18.6.2026 teilgenommen, über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und für Erläuterungen zur Verfügung gestanden.

Der Aufsichtsrat hat von dem Prüfungsergebnis Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen wurden keine Einwendungen erhoben.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage der Gesellschaft und des Konzernes, insbesondere die Darstellung und Einschätzung des Risikoszenarios, die die Geschäftsführung im Lagebericht abgibt, teilt der Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und empfiehlt in Übereinstimmung mit der Geschäftsführung dessen Feststellung durch die Gesellschafterversammlung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung ferner, dem Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

### Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der moderne stadt – Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH gab es im Geschäftsjahr 2025 nachstehende Veränderungen:

Ausgeschieden sind infolge der Kommunalwahl vom 14.9.2025 durch Beschluss des Rates der Stadt Köln am 20.11.2025 aus dem Aufsichtsrat: Herr Michael Frenzel, Frau Ulrike Kessing und Herr Ralph Sterck sowie durch Beschluss der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH am 3.12.2025 Frau Teresa Elisa de Bellis-Olinger.

In die Mandate der ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates sind entsendet worden: Frau Katrin Bucher, Frau Stefanie Ruffen, Herr Roman Schulte sowie Frau Ira Sommer.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei seinen ausgeschiedenen Mitgliedern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und ihre Leistungen im Gremium zum Wohle des Unternehmens.

Für die im Geschäftsjahr 2025 erbrachten Leistungen, für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der moderne stadt seinen Dank aus.

Köln, im Juni 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Andreas Feicht



# Aufsichtsrat

**Andreas Feicht**

Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH;  
Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG  
Vorsitzender

**Ulrike Kessing**

Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland  
Stellvertretende Vorsitzende  
bis 20.11.2025

**Niklas Kienitz, MdR**

Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln  
Stellvertretender Vorsitzender

**Hans Schwanitz, MdR**

Geschäftsführer, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN KV Rhein-Sieg  
Stellvertretender Vorsitzender  
seit 18.12.2025

**Dr. Günter Bell, MdR**

Geschäftsführer, Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln

**Katrin Bucher**

Teamleitung Hochbauentwicklung, Vivawest Wohnen GmbH  
seit 20.11.2025

**Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR**

Dolmetscherin und Übersetzerin, freiberuflich;  
Referentin MdB Serap Güler  
bis 03.12.2025

**Uwe Eichner**

Diplom-Ökonom

**Michael Frenzel**

Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH  
bis 20.11.2025

**Markus Greitemann**

Beigeordneter der Stadt Köln,  
Dezernent für Planen und Bauen

**Stefanie Haaks**

Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH;  
Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG  
bis 31.03.2026

**Sabine Pakulat, MdR**

Diplom-Designerin, selbstständig, culture-images e.K.

**Stefanie Ruffen, MdR**

Architektin, selbstständig  
seit 20.11.2025

**Roman Schulte, MdR**

IT Projektmanager, Sopra Steria SE  
seit 20.11.2025

**Ira Sommer, MdR**

Rechtsanwältin, selbstständig  
seit 03.12.2025

**Ralph Sterck, MdR**

Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW  
bis 20.11.2025

**Timo von Lepel**

Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH

**William Wolfgramm**

Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln  
Stand: 31.03.2026



## Lagebericht

|   |    |
|---|----|
| Geschäft und Rahmenbedingungen .....                                | 12 |
| Ertragslage .....   | 16 |
| Finanzlage .....  | 18 |
| Vermögenslage .....   | 19 |
| Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/Prognosebericht. .... | 20 |

# Lagebericht 2025

## 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 2025 hat die Gesellschaft eine Entsprechungserklärung zum PCGK für das Geschäftsjahr 2024 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- beziehungsweise 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 die 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 Brownfield 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 2026 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 (Beträuungsakt im Jahr 2016) zu erheblichen Mehrkosten führten. Durch die

Insolvenz des beauftragten Rohbauunternehmers wurde auch ein erhöhtes Gewährleistungsrisiko 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 2025 einer Bewertung zu unterziehen. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2025 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 durchgeführte 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 geführt hätte. Der im Juni 2026 auslaufende Betrauungsakt soll verlängert werden, um den Verkauf des Bauträgerprojektes in einem günstigeren Marktumfeld durchzuführen. Mit Blick auf den Projekterfolg wurden Gespräche mit der Stadt Köln zur Fortschreibung des Betrauungsaktes aufgenommen. Grundsätzlich verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme jedoch bei der Gesellschaft. Im Jahr 2023 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 Baugesetzbuch 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 beziehungsweise 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 9.210 Tsd. € (netto) abgenommen und gegenüber diesem abgerechnet.

Als Folgevertrag zur Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln beziehungsweise 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 Entwicklungs-

gebiet 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 Jahr 2024 hat die Gesellschaft im Rahmen der Bodenordnung den Verkauf von 1.838 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an einen entwicklungsreifen Grundstückseigentümer und den Ankauf von 4.467 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vom Treuhänder beurkundet. Der wirtschaftliche Übergang der verkauften Fläche erfolgte im Berichtsjahr. Die angekaufte Fläche wird erst in späteren Jahren wirtschaftlich übergehen.

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 2028 erwartet. Durch den Abschluss von Verträgen über Zwischennutzungen konnten im Berichtsjahr Vermietungserträge generiert werden. Diese Zwischenvermietungen werden auch in den Folgejahren fortgesetzt.

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 2025 die Leistungen aus mehreren Projektsteuerungs- beziehungsweise 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 2025 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, Zinsen sowie erbrachte Projektkommunikationsleistungen und verschiedene abgeschlos-

sene Abbruchlose 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 bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Auch im Berichtsjahr wurden Leistungen für das Projekt Parkstadt Süd erfolgswirksam abgerechnet. Im Jahr 2025 hat der Rat der Stadt Köln zum einen die Gründung einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Parkstadt Süd (eE PS) beschlossen sowie die eE PS beauftragt, mit der modernen stadt einen Geschäftsbesorgungsvertrag abzuschließen.

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. Das Liquidationsverfahren wurde abgeschlossen, am 29. Dezember 2025 erfolgte die Löschung der Gesellschaft aus dem Handelsregister.

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 2025 gegenüber dem Vorjahr erhöht. 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 2029 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 Neue 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 3.280 Tsd. € (Vorjahr 3.083 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 (723 Tsd. €, Vorjahr 288 Tsd. €) resultieren aus Kaufpreisanzahlungen bei dem Projekt Neue Mitte Porz sowie aus einem Grundstücksverkauf im Deutzer Hafen Köln.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (10.693 Tsd. €, Vorjahr 6.640 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen abgerechnete Eigenleistungen, Finanzierungskosten sowie Leistungen im Zusammenhang mit der Projektkommunikation und verschiedenen Abbruchlosen 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 111 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1.080 Tsd. € (Vorjahr 2.216 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungsaufösungen (805 Tsd. €), von denen 210 Tsd. € aus der Rückstellungsauflösung für Zinsen im Zusammenhang mit § 13b UstG und 377 Tsd. € aus aufgelösten Gewährleistungsrückstellungen resultieren.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.041 Tsd. € (Vorjahr 887 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 14.540 Tsd. € (Vorjahr 10.018 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 10 Tsd. € (Vorjahr 42 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 8.746 Tsd. € (Vorjahr 5.452 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 (3.946 Tsd. €) liegen in Summe 240 Tsd. € unter dem Niveau des Vorjahres. Ursache hierfür sind unter anderem die im Jahr 2024 gebildeten Altersteilzeitrückstellungen, die im Jahr 2025 nicht mehr gebildet werden mußten. Der durchschnittliche Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,75 Mitarbeitende erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen im Berichtsjahr mit 2.644 Tsd. € um 182 Tsd. € über dem Vorjahr. Wesentliche Ursache hierfür ist die Bildung einer projektbezogenen Rückstellung in Höhe von 238 Tsd. € für mögliche Schadensersatzansprüche.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitzinsen für Verkaufsprojekte und städtischer Entwicklungsmaßnahmen in Höhe von 2.675 Tsd. € (Vorjahr 2.440 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -656 Tsd. € (Vorjahr -525 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 426 Tsd. € (Vorjahr 1.228 Tsd. €) wurde maßgeblich aus der Abrechnung von Entwicklungsleistungen im Projekt Deutzer Hafen Köln, Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Projekt Parkstadt Süd sowie den Hausbewirtschaftungsergebnissen der noch im Bestand befindlichen Objekte erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss liegt um 163 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

|   |           | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|---|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Umsatzerlöse  | in Tsd. € | 16.537 | 12.961 | 12.880 | 10.123 | 14.807 |
| Rohergebnis<br>(= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)      | in Tsd. € | 13.211 | 12.569 | 14.210 | 11.470 | 10.769 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis <sup>1</sup>   | in Tsd. € | -2.306 | -2.557 | -2.349 | -2.965 | -3.332 |
| Jahresergebnis  | in Tsd. € | 3.682  | 1.797  | 2.281  | 1.228  | 426    |
| Materialintensität<br>(= periodengerechter Materialaufwand: Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge) | in %      | 54     | 80     | 63     | 93     | 123    |

Für das Geschäftsjahr 2026 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. Die Umsatzerlöse im Jahr 2026 werden auf einem geringeren Niveau wie 2025 erwartet, so dass nur mit einem leicht positiven Jahresüberschuss gerechnet wird. Zur Einschätzung der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und mit dem Iran sowie übriger Einflüsse wird auf den Risikobericht verwiesen.

<sup>1</sup> 2022: ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. €

## Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

|  | 2025<br>in Tsd. € | 2024<br>in Tsd. € |
|--|-------------------|-------------------|
| Jahresüberschuss   | 426               | 1.228             |
| Abreibungen (i. Vj. Zuschreibungen) auf das Anlagevermögen   | 70                | -376              |
| Abnahme der Rückstellungen   | -1.496            | -153              |
| Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind            | -20.651           | -17.930           |
| Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 2.955             | -46               |
| Zinsaufwendungen   | 3.302             | 3.019             |
| Beteiligungserträge  | 0                 | -50               |
| Ertragsteueraufwand  | 224               | 343               |
| Ertragsteuerzahlungen  | -478              | -228              |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>-15.648</b>    | <b>-14.193</b>    |
| Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen  | 1                 | 0                 |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen  | -69               | -24               |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen   | -6                | -4                |
| Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen  | 947               | 0                 |
| Erhaltene Dividenden   | 0                 | 50                |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>873</b>        | <b>22</b>         |

|  | 2025<br>in Tsd. € | 2024<br>in Tsd. € |
|--|-------------------|-------------------|
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen                             | 1.568             | 643               |
| davon noch nicht eingezahlt  | -1.568            | -643              |
| Auszahlungen an Unternehmenseigner                                   | -692              | -2.281            |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten                     | 1                 | 5                 |
| Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung | 20.293            | 18.523            |
| Gezahlte Zinsen  | -3.302            | -2.484            |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                       | <b>16.300</b>     | <b>13.763</b>     |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>            | <b>1.525</b>      | <b>-408</b>       |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                              | 769               | 1.177             |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                         | <b>2.294</b>      | <b>769</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 2026 sollen Gespräche mit den Kreditgebern zur Prolongation von Unternehmensfinanzierungsmitteln in Höhe von 40.000 Tsd. € fortgeführt werden. Bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln kann das Engagement der Gesellschafter durch Bürgschaftsübernahmen erforderlich sein. Aus dem Vertriebs Erfolg des geplanten und des laufenden Bauprogramms sowie aus getätigten beziehungsweise geplanten Verkäufen unbebauter 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 befreiender Wirkung übernimmt. Außerdem können Liquiditätsüberschüsse beziehungsweise Liquiditätsengpässe kurzfristig eingelegt beziehungsweise ausgeglichen werden.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

|   |           | 2021   | 2022   | 2023   | 2024    | 2025    |
|---|-----------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Netto-Geldvermögen<br>(= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen,<br>Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne<br>Gewinnverwendungsvorschlag) | in Tsd. € | 21.063 | 15.075 | -3.608 | -20.717 | -18.678 |
| Netto-Umlaufvermögen<br>(= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte<br>- kurzfristige erhaltene Anzahlungen)                                       | in Tsd. € | 52.548 | 15.215 | -1.063 | -16.660 | -12.905 |
| Deckungsgrad Vorräte<br>(= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)   | in %      | 10     | 10     | 9      | 9       | 8       |

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens in der Zeitreihe ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projektstätigkeit 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 (426 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten und Zinsen der Baureifmachung eines Entwicklungsbereiches in Köln-Nippes (1.568 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres (1.228 Tsd. €) an die Gesellschafter und Einstellung in die Gewinnrücklagen (536 Tsd. €) um 1.302 Tsd. € auf 24.658 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung der um 21.606 Tsd. € erhöhten Bilanzsumme, mit rund 10% auf Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2025 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

|   |           | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    |
|---|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bilanzsumme   | in Tsd. € | 226.868 | 222.024 | 218.606 | 235.264 | 256.470 |
| Eigenkapital  | in Tsd. € | 23.313  | 22.109  | 23.766  | 23.355  | 24.658  |
| Eigenkapitalquote<br>= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme) | in %      | 10      | 10      | 11      | 10      | 10      |

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

|  | 2025             |              | 2024             |              | Veränderung<br>in Tsd. € |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|--------------------------|
|  | in Tsd. €        | in %         | in Tsd. €        | in %         |                          |
| <b>langfristig</b>                                   |                  |              |                  |              |                          |
| Anlagevermögen                                       | 348,1            | 0,1          | 362,1            | 0,2          | - 14,0                   |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 79.570,2         | 31,0         | 85.273,2         | 36,3         | - 5.703,0                |
|  | <b>79.918,3</b>  | <b>31,1</b>  | <b>85.635,3</b>  | <b>36,5</b>  | <b>- 5.717,0</b>         |
| <b>mittelfristig</b>                                 |                  |              |                  |              |                          |
| Anlagevermögen                                       | 168,4            | 0,1          | 153,1            | 0,1          | 15,3                     |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 155.215,7        | 60,5         | 132.059,8        | 56,1         | 23.155,9                 |
| Sonstige Vermögensgegenstände                        | 10.145,2         | 4,0          | 8.576,7          | 3,7          | 1.568,5                  |
|  | <b>165.529,3</b> | <b>64,6</b>  | <b>140.789,6</b> | <b>59,9</b>  | <b>24.739,7</b>          |
| <b>kurzfristig</b>                                   |                  |              |                  |              |                          |
| Anlagevermögen                                       | 56,6             | 0,0          | 1.000,5          | 0,4          | - 943,9                  |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 6.302,7          | 2,5          | 4.547,0          | 1,9          | 1.755,7                  |
| Forderungen  | 1.121,8          | 0,4          | 995,7            | 0,4          | 126,1                    |
| Sonstige Vermögensgegenstände                        | 1.125,2          | 0,4          | 1.224,3          | 0,5          | - 99,1                   |
| Flüssige Mittel                                      | 2.293,6          | 0,9          | 769,2            | 0,3          | 1.524,4                  |
| Übrige Aktiva  | 122,9            | 0,1          | 302,0            | 0,1          | - 179,1                  |
|  | <b>11.022,8</b>  | <b>4,3</b>   | <b>8.838,7</b>   | <b>3,6</b>   | <b>2.184,1</b>           |
| <b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>                    | <b>256.470,4</b> | <b>100,0</b> | <b>235.263,6</b> | <b>100,0</b> | <b>21.206,8</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 2025 auf das Wirtschaftswachstum negativ ausgewirkt. Im Berichtsjahr lag die Inflationsrate bei 2,2%. Da die Inflationsrate im Jahr 2024 ebenfalls bei 2,2% lag, in den Vorjahren jedoch deutlich höher war, hat sich damit der Preisanstieg stabilisiert. Der Preisanstieg bei den Kosten für Wohngebäude liegt jedoch bei einzelnen Gewerken deutlich über der allgemeinen Inflationsrate. So stiegen die Kosten für Zimmer- und Holzbauarbeiten von November 2024 bis November 2025 beispielsweise um 5,4% und die Dachdeckerkosten um 4,5%. Die Baukosten für Bürogebäude stiegen im gleichen Zeitraum um 3,5%. Obwohl das Zinsniveau 2025 gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, hat dies nicht zu einem wesentlichen 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 bestimmter 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 sind dies beim Projekt Deutzer Hafen Köln das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, die Hafenanlagen, die Klärung des Verfahrens zur Baufeldvermarktung, das Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, das Konzept Wasserfläche, die 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 2027 erwartet. Die Risiken aus dem Ukraine-Krieg, dem Iran-Krieg, die hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, die Lieferkettenproblematik, das Zinsniveau und daraus abzuleitende geänderte Renditeerwartungen von Investoren können die Ergebnisreichung 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 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 2025 Bewertungsabschläge vorgenommen werden. Mit der Stadt Köln, die Zuschussgeberin für die an diesem Projekt durch die Gesellschaft erbrachte Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist, wurden Gespräche über die Höhe der Zuschussgestal-

tung 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 Betrauung mit der DAWI ist der maximale Erfolg limitiert und wird frühestens im Jahr 2027 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 Jahr 2024 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.



Alle Normenkontrollklagen betroffener Grundstückseigentümer gegen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurden abgewiesen, so dass es hierdurch nicht mehr zu Verzögerungen und Verschlechterungen im Projektablauf 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 sind dies beim Projekt Deutzer Hafen Köln das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, die Hafenanlagen, die Klärung des Verfahrens zur Baufeldvermarktung, das Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, das Konzept Wasserfläche, die Erschließung (mit Brücken) sowie das 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, des Iran-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 Leuchtturmprojekts 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 finanzierenden 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 Konjunktorentwicklungen – 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 des die 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 2025 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 wurde und wird zurückgefahren. Das Liquidationsverfahren der modernen köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i. L. ist abgeschlossen. Die Gesellschaft wurde am 29. Dezember 2025 aus dem Handelsregister gelöscht. 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. Am 27. Februar 2026 haben die Gesellschafter der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH die Liquidation der Butzweilerhof Verwaltung GmbH beschlossen.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft führt zu volatilen Jahresergebnissen. Infolgedessen wird für das Folgejahr für die Gesellschaft ein noch positives, aber gegenüber dem Berichtsjahr reduziertes Jahresergebnis erwartet. Erst in den Folgeperioden wird dieses wieder das Niveau früherer Jahre erreichen können. Die erwarteten positiven Jahresergebnisse setzen voraus, dass die geplanten Bauträgermaßnahmen sowie die Verwertung unbauter 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 6. März 2026

Andreas Röhrig      Thomas Scheitza

## Jahresabschluss

|   |    |
|---|----|
| Bilanz. ....  | 25 |
| Gewinn- und Verlustrechnung. ....                                   | 29 |
| Anhang des Geschäftsjahres 2025. ....                               | 31 |
| 1. Allgemeine Angaben. ....   | 31 |
| 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. .... | 31 |
| 3. Erläuterungen zur Bilanz. ....                                   | 32 |
| 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung. ....              | 35 |
| 5. Sonstige Angaben. ....   | 36 |
| Anlagenspiegel. ....  | 39 |

# Bilanz

## zum 31.12.2025

### Aktiva

|   | in €           | 31.12.2025<br>in € | 31.12.2024<br>in €  |
|---|----------------|--------------------|---------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                |                    |                     |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  |                |                    |                     |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                | 7.889,14           | 6.649,28            |
| II. Sachanlagen   |                |                    |                     |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  |                | 539.980,84         | 536.772,16          |
| III. Finanzanlagen  |                |                    |                     |
| Anteile an verbundenen Unternehmen  |                | 25.264,85          | 972.264,85          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt:</b>  |                | <b>573.134,83</b>  | <b>1.515.686,29</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                |                    |                     |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte   |                |                    |                     |
| 1. Bauvorbereitungskosten   | 2.274.875,57   |                    | 1.154.904,91        |
| 2. Grundstücke mit unfertigen Bauten  | 194.680.271,88 |                    | 179.787.386,52      |
| 3. Grundstücke mit fertigen Bauten  | 21.524.073,29  |                    | 21.469.979,90       |
| 4. unfertige Leistungen   | 22.502.295,44  |                    | 19.360.467,22       |
| 5. geleistete Anzahlungen   | 107.172,50     | 241.088.688,68     | 107.172,50          |

## Aktiva

|   | in €          | 31.12.2025<br>in €    | 31.12.2024<br>in €    |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände     |               |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                         | 109.369,47    |                       | 39.500,00             |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen               | 489.542,07    |                       | 100.000,00            |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 522.863,98    |                       | 835.958,58            |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen           | 0,00          |                       | 20.230,00             |
| 5. sonstige Vermögensgegenstände                      | 11.270.366,95 | 12.392.142,47         | 9.801.054,81          |
| III. Flüssige Mittel                                  |               |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten          |               | 2.293.632,75          | 769.212,14            |
| <b>C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>           |               | <b>116.001,87</b>     | <b>270.050,77</b>     |
| <b>D. Aktive latente Steuern</b>                      |               | <b>6.771,00</b>       | <b>31.978,00</b>      |
|   |               | <b>256.470.371,60</b> | <b>235.263.581,64</b> |
| Treuhandvermögen                                      |               | 433.529,18            | 433.529,18            |

## Passiva

|                                | in €         | 31.12.2025<br>in €   | 31.12.2024<br>in €   |
|--------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>         |              |                      |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital        |              | 1.503.922,00         | 1.503.922,00         |
| II. Kapitalrücklage            |              | 19.016.099,88        | 17.447.672,24        |
| III. Gewinnrücklagen           |              |                      |                      |
| Andere Gewinnrücklagen         |              | 2.390.117,04         | 2.390.117,04         |
| IV. Gewinnvortrag              |              | 1.321.493,63         | 785.869,45           |
| V. Jahresüberschuss            |              | 426.057,88           | 1.227.653,36         |
| <b>Eigenkapital insgesamt:</b> |              | <b>24.657.690,43</b> | <b>23.355.234,09</b> |
| <b>B. Rückstellungen</b>       |              |                      |                      |
| 1. Steuerrückstellungen        | 59.253,00    |                      | 337.308,00           |
| 2. sonstige Rückstellungen     | 4.714.757,00 | 4.774.010,00         | 6.210.743,00         |

## Passiva

|  | in €           | 31.12.2025<br>in €    | 31.12.2024<br>in €    |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>  |                |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                | 167.356.533,99 |                       | 167.356.377,60        |
| 2. erhaltene Anzahlungen   | 20.122.987,15  |                       | 19.607.874,18         |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 0,00           |                       | 35.472,92             |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                            | 1.704.699,68   |                       | 697.644,87            |
| 5. erbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                          | 37.468.320,98  |                       | 17.255.495,68         |
| 6. sonstige Verbindlichkeiten  | 386.129,37     | 227.038.671,17        | 406.566,30            |
| davon aus Steuern: 367.690,26 EUR<br>(i. Vj. 365.824,41 EUR)                   |                |                       |                       |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:<br>4.333,21 EUR (i. Vj. 4.819,88 EUR) |                |                       |                       |
| <b>D. Passive latente Steuern</b>  |                | <b>0,00</b>           | <b>865,00</b>         |
|  |                | <b>256.470.371,60</b> | <b>235.263.581,64</b> |
| Treuhandverbindlichkeiten  |                | 433.529,18            | 433.529,18            |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2025

|  | in €          | 2025<br>in €         | 2024<br>in €         |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse  |               |                      |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 3.280.805,84  |                      | 3.083.054,18         |
| b) aus Verkauf von Grundstücken  | 722.791,11    |                      | 288.341,81           |
| c) aus Betreuungstätigkeit   | 10.692.555,77 |                      | 6.639.636,74         |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 111.274,56    | 14.807.427,28        | 111.472,30           |
| 2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |               | 19.208.777,63        | 15.488.561,68        |
| 3. sonstige betriebliche Erträge   |               | 1.079.964,42         | 2.216.277,14         |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |               |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 1.041.359,27  |                      | 887.309,91           |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | 14.539.973,60 |                      | 10.017.941,25        |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 8.746.290,08  | 24.327.622,95        | 5.451.884,31         |
| <b>Rohergebnis</b>   |               | <b>10.768.546,38</b> | <b>11.470.208,38</b> |
| 5. Personalaufwand   |               |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter  | 3.206.110,28  |                      | 3.414.943,31         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung   |               |                      |                      |
| davon für Altersversorgung 181.808,45 EUR<br>(i. Vj. 172.126,28 EUR)   | 740.300,33    | 3.946.410,61         | 770.870,35           |

|   | in € | 2025<br>in €      | 2024<br>in €        |
|---|------|-------------------|---------------------|
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |      | 70.167,59         | 70.841,87           |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen   |      | 2.643.755,73      | 2.462.127,68        |
| 8. Erträge aus Beteiligungen  |      | 0,00              | 50.000,00           |
| davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 EUR<br>(i. Vj. 50.000,00 EUR)                        |      |                   |                     |
| 9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |      | 10.752,00         | 3.611,06            |
| davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 EUR<br>(i. Vj. 0,00 EUR)                             |      |                   |                     |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |      | 3.342.288,12      | 3.018.990,91        |
| davon an verbundene Unternehmen 1.503.572,42 EUR<br>(i. Vj. 1.116.144,01 EUR)               |      |                   |                     |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |      | 223.543,80        | 343.039,50          |
| davon latente Steuern 23.342,00 EUR<br>(i. Vj. 34.478,00 EUR)                               |      |                   |                     |
| <b>12. Ergebnis nach Steuern</b>  |      | <b>553.132,53</b> | <b>1.443.005,82</b> |
| 13. sonstige Steuern  |      | 127.074,65        | 215.352,46          |
| <b>14. Jahresüberschuss</b>   |      | <b>426.057,88</b> | <b>1.227.653,36</b> |

# Anhang des Geschäftsjahres 2025

## 1. Allgemeine Angaben

Die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH mit Sitz in Köln ist unter der Nummer HRB 4000 beim Amtsgericht Köln im Handelsregister eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023. Dabei wurden die Postenbezeichnungen ihrem Inhalt entsprechend angepasst. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) unter Beachtung der für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften und nach dem Gesetz betreffend Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt. Aufgrund des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Außerdem sind ergänzende Vorschriften gemäß § 108 Abs. 1 Satz 1 Nummer 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten. Im Übrigen wurden gegenüber dem Vorjahr die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert beibehalten. Die Gesellschaft gehört, wie im Vorjahr, zu den Konsolidierungskreisen der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln.

## 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die mit den fortgeführten Anschaffungskosten aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer (zwischen 3 und 33 Jahre) abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände werden analog zu den Regelungen in § 6 Abs. 2 Einkommensteuergesetz abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB.

Das Vorratsvermögen ist mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert erfasst. In die Herstellungskosten werden sämtliche in Rechnung gestellte und Projekten zuzurechnende Fremdkosten (Einzelkosten) sowie ermittelte Kosten für eigene Leistungen einbezogen; der Ermittlung liegen grundsätzlich die Vollkosten zugrunde.

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.675 Tsd. € (Vorjahr 2.440 Tsd. €) in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Rückstellungen sind in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zu erwartende künftige Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen.

| Bilanzposition          | Aktive Differenzen | Passive Differenzen |
|-------------------------|--------------------|---------------------|
| sonstige Rückstellungen | X                  |                     |

Der Bewertung liegt ein Steuersatz von 32,45 % zugrunde.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem in der Anlage 1 zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft war mit 41 % an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i.L., Köln, beteiligt. Das Liquidationsverfahren ist abgeschlossen die Gesellschaft ist Ende 2025 aus dem Handelsregister gelöscht worden. Aus der Schlussrechnung ergibt sich ein Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens in Höhe von 36 Tsd. €.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Deren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 139 Tsd. € (Vorjahr 52 Tsd. €) einen Jahresüberschuss in Höhe von 86 Tsd. € (Vorjahr 3 Tsd. €) aus.

#### Umlaufvermögen

##### Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf beabsichtigte Baumaßnahmen im Deutzer Hafen Köln.

##### Grundstücke mit unfertigen Bauten

Ausgewiesen werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine fertiggestellte Bauträgermaßnahme sowie für zum Teil bebaute Grundstücke, die in Vorjahren mit Abbruchabsicht erworben worden sind und der Bewertung gemäß § 240 Abs. 4 HGB unterliegen.

##### Grundstücke mit fertigen Bauten

Hier werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine in Vorjahren fertiggestellte Bauträgermaßnahme ausgewiesen.

#### Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 22.502 Tsd. € (Vorjahr 19.360 Tsd. €) betreffen mit 1.603 Tsd. € (Vorjahr 1.057 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 20.362 Tsd. € (Vorjahr 17.737 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Weitere 537 Tsd. € (Vorjahr 567 Tsd. €) betreffen gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

#### Geleistete Anzahlungen

Ausgewiesen wird eine Anzahlung für Bauleistungen für das Projekt Neue Mitte Porz.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten stellen sich wie folgt dar:

|  | Gesamt<br>in €                          | davon<br>unter 1 Jahr<br>in €         | davon<br>über 1 Jahr<br>in €           |
|--|---|---------------------------------------|--|
| Forderungen aus Vermietung                         | 109.369,47<br>(39.500,00)               | 109.369,47<br>(39.500,00)             | 0,00<br>(0,00)                         |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen               | 489.542,07<br>(100.000,00)              | 489.542,07<br>(100.000,00)            | 0,00<br>(0,00)                         |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 522.863,98<br>(835.958,58)              | 522.863,98<br>(835.958,58)            | 0,00<br>(0,00)                         |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen           | 0,00<br>(20.230,00)                     | 0,00<br>(20.230,00)                   | 0,00<br>(0,00)                         |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 11.270.366,95<br>(9.801.054,81)         | 1.125.193,83<br>(1.224.309,33)        | 10.145.173,12<br>(8.576.745,48)        |
|  | <b>12.392.142,47</b><br>(10.796.743,39) | <b>2.246.969,35</b><br>(2.219.997,91) | <b>10.145.173,12</b><br>(8.576.745,48) |

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2024.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 10.145 Tsd. € (Vorjahr 8.577 Tsd. €) auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln).

#### Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 116 Tsd. € (Vorjahr 270 Tsd. €) betreffen Vorauszahlungen an Hausverwaltungen für Betriebskosten in Höhe von 110 Tsd. € (Vorjahr 205 Tsd. €), Vorauszahlungen für erhaltene Mieten in Höhe von 8 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €), EDV-Gebühren in Höhe von 4 Tsd. € (Vorjahr 4 Tsd. €), Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 9 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) und sonstige Sachverhalte in Höhe von 0 Tsd. € (Vorjahr 61 Tsd. €).

#### Treuhandvermögen

Es handelt sich um Guthaben auf Sparkonten und um Kautionszahlungen, die gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches getrennt vom Vermögen der Gesellschaft zu halten sind. Ihnen stehen auf der Passivseite auszuweisende Treuhandverbindlichkeiten gegenüber.

Darüber hinaus bestehen am Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasing-Verträgen. Der Mietvertrag für die Büroräume hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2028 und im Geschäftsjahr 2025 sind Mietaufwendungen in Höhe von 202 Tsd. € (Vorjahr 202 Tsd. €) angefallen. Aus dem vorgenannten Mietvertrag sind bis zum Geschäftsjahr 2028 weitere finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 556 Tsd. € (Vorjahr 758 Tsd. €) zu erwarten. Bei den Leasing-Verträgen handelt es sich um 14 Kfz-Leasing-Verträge, deren Laufzeiten weniger als fünf Jahre betragen und deren zukünftige finanzielle Verpflichtungen von untergeordneter Rolle sind. Im Geschäftsjahr 2025 sind Leasinggebühren in Höhe von 98 Tsd. € (Vorjahr 98 Tsd. €) angefallen.

#### Gezeichnetes Kapital

Wie im Vorjahr sind am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligt:

|                      | in Tsd. €    |
|----------------------|--------------|
| Stadtwerke Köln GmbH | 767          |
| Stadt Köln           | 737          |
|                      | <b>1.504</b> |

#### Kapitalrücklage

Es handelt sich um das im Geschäftsjahr fortgeschriebene Agio (§ 272 Abs. 2 Nummer 1 HGB) der Stadt Köln bei der Übernahme des Geschäftsanteils.

#### Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen beinhalten Einstellungen aus Bewertungsunterschieden bei der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von 65 Tsd. €. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von 7 Tsd. € (Vorjahr 31 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

#### Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 59 Tsd. € (Vorjahr 337 Tsd. €) betreffen Gewinnsteuern.

### Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für die im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellten Sachverhalte gebildet:

| Sachverhalt                                      | Stand               | Inanspruchnahme     | Auflösung         | Zuführung           | Abzinsung        | Aufzinsung       | Stand               |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------|
|  | 01.01.2025          |                     |                   |                     |                  |                  | 31.12.2025          |
|  | in €                | in €                | in €              | in €                | in €             | in €             | in €                |
| restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken | 2.392.767,00        | 952.865,31          | 2.493,00          | 191.017,31          | 5.734,00         | 9.588,00         | 1.632.280,00        |
| Gewährleistungen                                 | 2.155.353,00        | 41.234,06           | 377.260,94        | 0,00                | 0,00             | 28.942,00        | 1.765.800,00        |
| Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten      | 1.662.623,00        | 960.377,37          | 424.981,63        | 1.042.300,00        | 5.018,00         | 2.131,00         | 1.316.677,00        |
|  | <b>6.210.743,00</b> | <b>1.954.476,74</b> | <b>804.735,57</b> | <b>1.233.317,31</b> | <b>10.752,00</b> | <b>40.661,00</b> | <b>4.714.757,00</b> |

### Verbindlichkeiten

|   | Gesamt<br>in €                            | Restlaufzeit                            |   |                                |
|---|---|---|---|--------------------------------|
|   |   | unter 1 Jahr<br>in €                    | 1 bis 5 Jahre<br>in €                     | über 5 Jahre<br>in €           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 167.356.533,99<br>(167.356.377,60)        | 40.456.533,99<br>(456.377,60)           | 126.900.000,00<br>(128.450.000,00)        | 0,00<br>(38.450.000,00)        |
| erhaltene Anzahlungen                               | 20.122.987,15<br>(19.607.874,18)          | 529.895,98<br>(490.453,53)              | 19.593.091,17<br>(19.117.420,65)          | 0,00<br>(0,00)                 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 0,00<br>(35.472,92)                       | 0,00<br>(35.472,92)                     | 0,00<br>(0,00)                            | 0,00<br>(0,00)                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 1.704.699,68<br>(697.644,87)              | 1.704.699,68<br>(697.644,87)            | 0,00<br>(0,00)                            | 0,00<br>(0,00)                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 37.468.320,98<br>(17.255.495,68)          | 37.468.320,98<br>(17.255.495,68)        | 0,00<br>(0,00)                            | 0,00<br>(0,00)                 |
| sonstige Verbindlichkeiten                          | 386.129,37<br>(406.566,30)                | 386.129,37<br>(406.566,30)              | 0,00<br>(0,00)                            | 0,00<br>(0,00)                 |
|   | <b>227.038.671,17</b><br>(205.359.431,55) | <b>80.545.580,00</b><br>(19.342.010,90) | <b>146.493.091,17</b><br>(147.567.420,65) | <b>0,00</b><br>(38.450.000,00) |

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2024.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 18.000 Tsd. € (Vorjahr 18.000 Tsd. €) und in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 37.468 Tsd. € (Vorjahr 17.255 Tsd. €) enthalten.

### Treuhandverbindlichkeiten

Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus Mietkautionszahlungen, denen entsprechendes Treuhandvermögen auf Spar- und Girokonten gegenübersteht.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betreffen Projekte beziehungsweise Tätigkeiten in der Stadt Köln. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 245 Tsd. € (Vorjahr 1.207 Tsd. €) enthalten. Wesentliche Einzelposten entfallen mit 191 Tsd. € auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und mit 54 Tsd. € auf übrige Sachverhalte.

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 1.332 Tsd. € (Vorjahr 2.855 Tsd. €) entfallen mit 7.572 Tsd. € auf Umsatzerlöse für Betreuungstätigkeit für in den unfertigen Leistungen enthaltene Eigenleistungen aus Vorjahren, denen Bestandsverminderungen in Höhe von 7.058 Tsd. € gegenüberstehen, mit 805 Tsd. € auf die Auflösung von sonstigen Rückstellungen und mit 13 Tsd. € auf sonstige Sachverhalte.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 11 Tsd. € (Vorjahr 4 Tsd. €) entfallen auf Abzinsungen von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 3.342 Tsd. € (Vorjahr 3.019 Tsd. €) sind 41 Tsd. € (Vorjahr 14 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 224 Tsd. € (Vorjahr 343 Tsd. €) entfallen 199 Tsd. € (Vorjahr 295 Tsd. €) auf Steuern des Geschäftsjahres und 25 Tsd. € auf die Veränderung latenter Steuern (Vorjahr 34 Tsd. €). Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

|  | Stand<br>01.01.2025<br>in Tsd. € | Veränderungen<br>des GJ<br>in Tsd. € | Stand<br><b>31.12.2025</b><br>in Tsd. € |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|---|
| Aktive latente Körperschaftsteuer/SolZ | 15,6                             | - 12,3                               | 3,3                                     |
| Aktive latente Gewerbesteuer           | 16,4                             | - 12,9                               | 3,5                                     |
|  | <b>32,0</b>                      | <b>- 25,2</b>                        | <b>6,8</b>                              |
| Passive latente KSt/SolZ               | 0,4                              | - 0,4                                | 0,0                                     |
| Passive latente GewSt                  | 0,4                              | - 0,4                                | 0,0                                     |
|  | <b>0,8</b>                       | <b>- 0,8</b>                         | <b>0,0</b>                              |

Die sonstigen Steuern in Höhe von 127 Tsd. € (Vorjahr 215 Tsd. €) betreffen mit 103 Tsd. € (Vorjahr 189 Tsd. €) Grundsteuern und mit 24 Tsd. € (Vorjahr 26 Tsd. €) Kraftfahrzeug- und Umsatzsteuern.

## 5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmenden beträgt:

|                             | Vollzeit-<br>beschäftigte | Teilzeit-<br>beschäftigte | geringfügig<br>Beschäftigte |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeitende | 11                        | 2                         | 0                           |
| Technische Mitarbeitende    | 15                        | 2                         | 4                           |
|                             | <b>26</b>                 | <b>4</b>                  | <b>4</b>                    |

### Organe der Gesellschaft

#### Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Andreas Röhrig – Geschäftsführer –

Dipl.-Volksw. Thomas Scheitza – Geschäftsführer –

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

#### Aufsichtsrat

Andreas Feicht

Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender –

Ulrike Kessing (bis 20.11.2025)

Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland – Stellvertretende Vorsitzende –

Niklas Kienitz, MdR

Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – Stellvertretender Vorsitzender –

Hans Schwanitz, MdR

Geschäftsführer, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN KV Rhein-Sieg – Stellvertretender Vorsitzender (seit 18.12.2025) –

Dr. Günter Bell, MdR

Geschäftsführer, Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Köln

Katrin Bucher (seit 20.11.2025)

Teamleitung Hochbauentwicklung, Vivawest Wohnen GmbH

Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR (bis 03.12.2025)

Dolmetscherin und Übersetzerin, freiberuflich, Referentin MdB Serap Güler

Uwe Eichner

Dipl.-OEC

Michael Frenzel (bis 20.11.2025)

Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH

|  |   |
|--|---|
| Markus Greitemann                      | Beigeordneter der Stadt Köln,<br>Dezernent für Planen und Bauen                                       |
| Stefanie Haaks                         | Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH,<br>Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG   |
| Sabine Pakulat, MdR                    | Dipl.-Designerin, selbstständig, culture-images e.K.  |
| Stefanie Ruffen, MdR (seit 20.11.2025) | Architektin, selbstständig  |
| Roman Schulte, MdR (seit 20.11.2025)   | IT-Projektmanager, Sopra Steria SE  |
| Ira Sommer, MdR (seit 03.12.2025)      | Rechtsanwältin, selbstständig   |
| Ralph Sterck, MdR (bis 20.11.2025)     | Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft, Industrie,<br>Klimaschutz und Energie des Landes NRW      |
| Timo von Lepel                         | Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der<br>NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH |
| William Wolfgramm                      | Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Klima, Umwelt,<br>Grün und Liegenschaften                 |

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer bestehen aus einem Jahresfestgehalt und einer leistungsabhängigen Prämie sowie sonstigen Vergütungsbestandteilen, insbesondere Dienstwagen und Versicherungsbeiträgen.

Die Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung in Höhe von 459.508,00 €, die sich wie folgt zusammensetzt:

|                 | Festvergütung<br>in € | Gezahlte<br>Tantieme<br>in € | Sach- und<br>sonstige<br>Bezüge <sup>1</sup><br>in € | Insgesamt<br>in € |
|-----------------|-----------------------|------------------------------|--|-------------------|
| Andreas Röhrig  | 165.000,00            | 55.250,00                    | 9.234,00   | 229.484,00        |
| Thomas Scheitza | 165.000,00            | 55.250,00                    | 9.774,00   | 230.024,00        |

Leistungen, die dem einzelnen Geschäftsführer von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit zugesagt oder im Berichtsjahr gewährt wurden, bestehen wie folgt:

|                 | in €      |
|-----------------|-----------|
| Andreas Röhrig  | 36.600,00 |
| Thomas Scheitza | 12.000,00 |

Die betriebliche Altersversorgung der Geschäftsführer wird im Wege einer Unterstützungskasse durchgeführt. Für die Geschäftsführer wird jährlich ein Versorgungsbeitrag in Höhe von 42 % der Jahresfestvergütung (ohne Sach- und sonstige Bezüge) der Unterstützungskasse zugeführt.

Während des Geschäftsjahres wurde keine Änderung der Zusagen vereinbart.

<sup>1</sup> erfolgsunabhängige Bezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 24,3 Tsd. € (Vorjahr 22,0 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

|  | in Tsd. €   |
|--|-------------|
| Dr. Günter Bell                          | 1,8         |
| Hans Schwanitz                           | 1,7         |
| Ira Sommer                               | 0,2         |
| Katrin Bucher                            | 0,3         |
| Markus Greitemann                        | 1,7         |
| Michael Frenzel                          | 1,6         |
| Niklas Kienitz                           | 2,2         |
| Ralph Sterck                             | 1,6         |
| Roman Schulte (abgetreten an Bündnis 90) | 0,3         |
| Sabine Pakulat                           | 1,9         |
| Stefanie Haaks                           | 1,8         |
| Stefanie Ruffen                          | 0,3         |
| Teresa Elisa De Bellis-Olinger           | 1,7         |
| Timo von Lepel                           | 1,8         |
| Ulrike Kessing                           | 1,9         |
| Uwe Eichner                              | 1,9         |
| William Wolfgramm                        | 1,6         |
|  | <b>24,3</b> |

#### Konsolidierungskreis (§ 285 Nr. 14 HGB)

Der Jahresabschluss wird in den Konzernabschluss der Stadtwerke Köln GmbH, Köln, einbezogen (kleinster Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Größter Konsolidierungskreis ist der Konzernabschluss der Stadt Köln.

#### Abschlussprüferhonorare

Die Abschlussprüfungshonorare gliedern sich wie folgt:

|                               | in Tsd. €                      |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Abschlussprüfungsleistungen   | 33,3 (davon für Vorjahre: 0,0) |
| Andere Bestätigungsleistungen | 6,6 (davon für Vorjahre: 0,0)  |

#### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2025 nicht.

#### Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2025

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 426.057,88 € an die Gesellschafter auszusütten und den vorhandenen Gewinnvortrag in Höhe von 1.321.493,63 € auf neue Rechnung vorzutragen.

#### Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, soweit im Vorgenannten nicht bereits berichtet, sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2025 nicht eingetreten.

Köln, den 6. März 2026

Andreas Röhrig

Thomas Scheitza

# Anlagenspiegel

per 31.12.2025

|  | Anschaffungs-<br>kosten<br>01.01.25<br>in € | Zugänge<br>in €  | Abgänge<br>in €     | Anschaffungs-<br>kosten<br>31.12.25<br>in € | kumulierte<br>Abschrei-<br>bungen<br>01.01.25<br>in € | Abschrei-<br>bungen des<br>Geschäfts-<br>jahres<br>in € | Abschrei-<br>bungen auf<br>Abgänge<br>in € | Zuschrei-<br>bungen<br>in € | Abschrei-<br>bungen<br>31.12.25<br>in € | Buchwert am<br>31.12.25<br>in € | Buchwert am<br>31.12.24<br>in € |
|--|---|------------------|---------------------|---|---|---|--|-----------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Immaterielle<br/>Vermögensgegenstände</b>   |   |                  |                     |   |   |   |  |                             |   |                                 |                                 |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen,<br>gewerbliche Schutzrechte und ähnliche<br>Rechte und Werte sowie Lizenzen an<br>solchen Rechten und Werten | 733.341,69                                  | 5.487,48         | 0,00                | 738.829,17                                  | 726.692,41  | 4.247,62  | 0,00                                       | 0,00                        | 730.940,03                              | 7.889,14                        | 6.649,28                        |
| <b>Sachanlagen</b>   |   |                  |                     |   |   |   |  |                             |   |                                 |                                 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 1.270.639,41                                | 69.206,55        | 8.579,19            | 1.331.266,77                                | 733.867,25  | 65.919,97   | 8.501,29                                   | 0,00                        | 791.285,93                              | 539.980,84                      | 536.772,16                      |
| <b>Finanzanlagen</b>   |   |                  |                     |   |   |   |  |                             |   |                                 |                                 |
| Anteile an verbundenen Unternehmen   | 1.623.022,53                                | 0,00             | 1.597.757,68        | 25.264,85                                   | 650.757,68  | 0,00  | 650.757,68                                 | 0,00                        | 0,00                                    | 25.264,85                       | 972.264,85                      |
|  | <b>3.627.003,63</b>                         | <b>74.694,03</b> | <b>1.606.336,87</b> | <b>2.095.360,79</b>                         | <b>2.111.317,34</b>                                   | <b>70.167,59</b>  | <b>659.258,97</b>                          | <b>0,00</b>                 | <b>1.522.225,96</b>                     | <b>573.134,83</b>               | <b>1.515.686,29</b>             |

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wuppertal, den 27. März 2026

Breidenbach und Partner PartG mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Rechtsanwälte

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| (Wendlandt)       | (Paglia)          |
| Wirtschaftsprüfer | Wirtschaftsprüfer |

## Herausgeber

moderne stadt | Gesellschaft zur Förderung  
des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH  
Brückenstraße 17  
50667 Köln  
Telefon 0221/20594-01  
[www.modernestadt.de](http://www.modernestadt.de)

## In Zusammenarbeit mit

Stadtwerke Köln GmbH  
SWK Stab Unternehmenskommunikation  
Parkgürtel 24  
50823 Köln  
Telefon 0221/178-0  
[www.stadtwerkekoeln.de](http://www.stadtwerkekoeln.de)

## Konzeption und Gestaltung

Kammann Rossi GmbH, Köln

## Fotografie

Ralf Berndt, Köln (Titel)  
Frank Reinhold, Düsseldorf (Porträts)