

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

Lagebericht 2025

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

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 m² 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 m² Wohnfläche und ca. 2.400 m² 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 (Betrauungsakt 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 Entwicklungsgebiet zum Gegenstand hat. Der Satzungsbeschluss für den ersten Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist am 9. Februar 2023 erfolgt. Die Rechtskraft erlangte der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung am 20. Dezember 2023. Der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist Voraussetzung für alle Veräußerungen sowie für die Übertragung der Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen an die Stadt Köln. Die Planungsrechtschaffung für die Baufelder für Wohnen und Gewerbe soll durch weitere Teilbebauungspläne erfolgen. Im Herbst 2021 hat der Rückbau von nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich des Mühlenareals begonnen, der 2024 abgeschlossen wurde. Im Jahr 2024 hat die Gesellschaft im Rahmen der Bodenordnung den Verkauf von 1.838 m² Grundstücksfläche an einen entwicklungsbereiten Grundstückseigentümer und den Ankauf von 4.467 m² 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 abgeschlossene 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 modernen 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 Kaufpreisnachzahlungen 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 Rückstellungsaufösung 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 Bauzeitinsen 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	Tsd. €	16.537	12.961	12.880	10.123	14.807
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	13.211	12.569	14.210	11.470	10.769
Zins- und Beteiligungsergebnis *	Tsd. €	-2.306	-2.557	-2.349	-2.965	-3.332
* 2022: ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. €						
Jahresergebnis	Tsd. €	3.682	1.797	2.281	1.228	426
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	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.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2025 Tsd. €	2024 Tsd. €
Jahresüberschuss	426	1.228
Abschreibungen (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
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-15.648	-14.193
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
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	873	22
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
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.300	13.763
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.525	408
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	769	1.177
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.294	769

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 (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	21.063	15.075	-3.608	-20.717	-18.678
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte - kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	52.548	15.215	-1.063	-16.660	-12.905
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	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 Entwicklungsgebietes 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 21.206 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 Fünffjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2025		2024		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
langfristig					
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
	79.918,3	31,1	85.635,3	36,5	-5.717,0
mittelfristig					
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
	165.529,3	64,6	140.789,6	59,9	24.739,7
kurzfristig					
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
	11.022,8	4,3	8.838,7	3,6	2.184,1
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	256.470,4	100,0	235.263,6	100,0	21.206,8

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 2024 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 niedrigerem 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 Ergebnisrealisierung 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 Zuschussgestaltung geführt. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft jedoch den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken. Erst mit dem Verkauf der noch laufenden Bauträgermaßnahme wird der wirtschaftliche Erfolg der Gesamtmaßnahme bestimmt. Durch die 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 Liquiditäts-

management ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen beziehungsweise kurzfristigem Finanzbedarf.

Neben Risiken der allgemeinen Markt- und Konjunkturentwicklungen – insbesondere im Raum Köln – werden branchen- und gesellschaftsspezifische Risiken durch das für die Unternehmensgröße angemessene Risikomanagement erfasst. Außerdem wird die Gesellschaft in das Risikomanagementsystem der Stadtwerke Köln GmbH einbezogen. Durch die laufende Beobachtung und Analyse 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 unbebauter Grundstücke zu kalkulierten Preisen und in geplanten Zeiträumen erfolgen sowie an Investoren übergeben werden können. In diesem Zusammenhang bestehen insbesondere bei langfristig angelegten Projekten Marktänderungsrisiken mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erlössituation.

Köln, den 6. März 2026



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza