

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

## **Lagebericht 2023**

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

**Lagebericht 2023**

**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 2023 hat die Gesellschaft eine Entsprechungserklärung zum PCGK für das Geschäftsjahr 2022 abgegeben.

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

Durch die Stadt Köln wurde im Jahr 2012 ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal (Clouth Quartier) in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt. Das Areal in Köln-Nippes wurde neben der eigenen Hochbautätigkeit auch durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden auf dem Areal in Köln-Nippes diverse Bauträgermaßnahmen durch die Gesellschaft sowie Investoren erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Mit dem noch ausstehenden Verkauf einer in 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 2026 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 mehrfach auch durch die interessierte Fachwelt gewürdigt, zuletzt mit der Auszeichnung des Brownsfield Award 2020.

Die Vermarktung des Entwicklungsgebiets Leyendeckerstrasse in **Köln-Ehrenfeld** wurde in 2020 abgeschlossen. Nach Abschluss der noch laufenden Bauarbeiten einer Baugruppe ist für das Jahr 2024 die Abnahme und damit die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum vorgesehen.

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 definiert sich in drei Baufelder, für das in Vorjahren unter anderem ein ehemaliges Kaufhausgrundstück erworben wurde. Während ein Baufeld durch die Gesellschaft im Rahmen einer eigenen Bauträgerschaft bebaut wird, wurden zwei unbebaute Baufelder in 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 (Betrauungsakt im Jahr 2016) zu erheblichen Mehrkosten führten. Durch die Insolvenz des beauftragten Rohbauunternehmers wurde auch ein erhöhtes Gewährleistungsrisiko nach dem angestrebten Verkauf des Bauträgerprojektes identifiziert. Der Marktentwicklung folgend haben auch die kalkulierten Erlöse, gegenüber der Ausgangskalkulation, eine Steigerung erfahren. Deren Ermittlung liegt ein konservativ ermittelter interner Ertragsansatz zugrunde. Unter Würdigung aller fortgeschriebenen Kalkulationsansätze waren die Wertansätze des Bauträgerprojektes auf den Bilanzstichtag 2023 einer Bewertung zu unterziehen. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2023 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 in 2022 fertiggestellt und sind ebenfalls voll vermietet. Aufgrund der aktuellen, allgemeinen Marktsituation ist die Vermarktung des Bauträgerprojektes zur Zeit in Klammern gesetzt 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. 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 Geschäftsjahr wurde das Projekt mit dem polis award (zweiter Platz) in der Kategorie für „Reaktivierte Zentren“ ausgezeichnet.

Der Rat der Stadt Köln hat am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „**Deutzer Hafen**“ nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach den Planungsergebnissen des Planungsbüros COBE werden auf dem Entwicklungsgebiet

Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohner (3.000 Wohnungen) und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten. Bezogen auf die Grundstücke der Gesellschaft in diesem Entwicklungsgebiet, die mit ca. 28,8 Hektar Land- und Wasserfläche ca. 77% des Entwicklungsgebietes ausmachen, wurde im Jahr 2020 mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung, kurz AuE-V) geschlossen, der unter anderem die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert. Im Zusammenhang mit dem in der AuE-V definierten Ausgleichsbetrag – dabei handelt es sich um die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Werterhöhung der Grundstücke der Gesellschaft – wurde vereinbart, dass dieser durch Leistungserbringungen der Gesellschaft für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu belegen ist. Diese Leistungen werden derzeit auf der Grundlage des zwischen der Gesellschaft, dem Entwicklungsträger SWK und der Stadt Köln im September 2022 abgeschlossenen Ordnungsmaßnahmenvertrages erbracht und bis zur Abrechnung gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem eingesetzten Entwicklungsträger als unfertige Leistungen im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden Vorlaufkosten, anteilige Eigenleistungen und Zinsen der Gesellschaft durch den Entwicklungsträger in Höhe von 7.720 Tsd. € abgenommen und gegenüber diesem abgerechnet. Als Folgeverträge zur Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln bzw. dem eingesetzten Entwicklungsträger muss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, der im Berichtsjahr noch nicht endverhandelt war. Sein 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, 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 09.02.2023 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. Inzwischen wurden die Rückbaumaßnahmen auf das gesamte Areal der moderne stadt im Deutzer Hafen Köln ausgeweitet. Mit dem Abschluss dieser Maßnahmen wird im Laufe des Jahres 2024 gerechnet. Die Leistungen der Gesellschaft bei der Entwicklung des Deutzer Hafen Köln, als 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 04. Oktober 2023 wurde die Bewerberphase zur Vermarktung des gewerblichen Baufeldes 07 gestartet. Die Bewerbungsphase, im Rahmen derer Kompetenz, Erfahrung und Leistungsfähigkeit potenzieller Investoren hinterlegt und der Basiskaufpreis bestätigt werden soll, endete am 12. Januar 2024.

Ausgewählte Investoren erhalten in der anschließenden Konzeptphase weiterführende Unterlagen, um ihre Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzepte weiter zu detaillieren. Auf dieser Grundlage führt die Gesellschaft dann Vertragsverhandlungen, wobei die Auswirkungen der Marktentwicklungen abzuwarten bleibt. 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 sowie der Abschluss des Erschließungsvertrages 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 2026 erwartet. Durch den Abschluss von Verträgen über Zwischennutzungen konnten im Berichtsjahr Vermietungserträge generiert werden, die der Gesellschaft teilweise bis ins Jahr 2024 zufließen werden.

Die verbliebene Restfläche von ca. 1,6 Hektar des ursprünglich rund 5 Hektar großen Entwicklungsgebietes in **Rösrath-Venauen** wurde in 2021 verkauft und ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Investor im Jahr 2022 auf Basis des in 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. 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 2023 die Leistungen aus insgesamt sieben Projektsteuerungs- bzw. Managementverträgen (zum Teil auch teilweise) erfolgswirksam abgerechnet. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2023 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 Vorlaufkosten sowie anteilige Eigenleistungen und Zinsen nach Abnahme durch den Entwicklungsträger abgerechnet. Beim Projekt Parkstadt Süd wurden Leistungen aus dem bis zum 31.12.2023 befristeten Vertrag erfolgswirksam abgerechnet. Im Januar/Februar 2024 konnte mit der Stadt eine Verlängerung des Projektmanagementvertrages für die Parkstadt Süd vereinbart werden.

Die **Geschäftsbesorgung** für die Beteiligungsgesellschaft **modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln**, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Die Gesellschafter der modernen köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln haben am 15. Dezember 2023 die Auflösung der Gesellschaft zum 31.12.2023 beschlossen. Ebenso wie in den Vorjahren wird die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet.

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

Der **Personalbestand** der Gesellschaft hat sich zum Bilanzstichtag 2023 gegenüber dem Vorjahr reduziert. Bei der Weiterentwicklung des Personalbedarfs wird eine Erhöhung in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erwartet. Die Gesellschaft stellt besondere Ansprüche an die Qualifikation und Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. 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. Im Geschäftsjahr hat die DGNB diese Zertifizierung bis 2026 verlängert. Ein DGNB-zertifiziertes Ingenieurbüro begleitet die Umsetzung der hier dokumentierten Nachhaltigkeitsziele. 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 dem Einsatz planungsrechtlicher Instrumente können vertragliche Instrumente eingesetzt werden, um bei Vergabeverfahren für Grundstücke die Kriterien z.B. zur Nachhaltigkeit zu sichern. Derzeit entwickelt die Gesellschaft einen Info-Pavillon als ersten Baustein im Deutzer Hafen Köln. Dieser soll als Leuchtturm für ein nachhaltiges und innovatives Quartier dienen und wird DGNB-zertifiziert.

Für das Projekt neue mitte porz hat die DGNB im Berichtsjahr zertifiziert, dass das Bauträgerprojekt der moderne stadt die Anforderungen an die EU-Taxonomie erfüllt.

## **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 2.444 Tsd. € (Vorjahr 2.087 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 als auch auf Erlöse aus Zwischennutzungen von Grundstücken, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zufließen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (1.397 Tsd. €, Vorjahr 9.185 Tsd. €) resultieren aus Kaufpreisnachzahlungen bei den Projekten Clouth Quartier und neue mitte porz.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (8.909 Tsd. €, Vorjahr 1.551 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen abgerechnete Vorlaufkosten und Eigenleistungen für das Projekt Deutzer Hafen Köln, aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (130 Tsd. €, Vorjahr 138 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 5.357 Tsd. € (Vorjahr 1.428 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungsaufösungen (3.813 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender in Vorjahren sowie aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 686 Tsd. € (Vorjahr 648 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungskosten für vermietete Objekte in Bauträgermaßnahmen (neue mitte porz und Clouth Quartier) sowie noch gewerblich genutzter Teilflächen des Projektes Deutzer Hafen Köln.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (12.231 Tsd. €, Vorjahr 8.508 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 Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten in Höhe von 52 Tsd. € (Vorjahr 154 Tsd. €) angefallen. Grundsätzlich führen solche vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.658 Tsd. € (Vorjahr 3.604 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Herstellungskosten für Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

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

Die Personalkosten (4.338 Tsd. €) liegen in Summe 396 Tsd. € über dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um Einmaleffekte, wie Tantiemen, Prämien und in 2023 einen anteilig gewährten Inflationsausgleich, wurden die Löhne und Gehälter durchschnittlich um rund 1,81 % erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft Gehaltsvereinbarungen ausschließlich ohne tarifliche Bindungen trifft.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.833 Tsd. € liegen im Berichtsjahr 1.509 Tsd. € über dem Vorjahr. Wesentlicher Einzelposten für diese Kostensteigerung sind Aufwendungen aus früheren Jahren im Zusammenhang mit Forderungsaufösungen (1.668 Tsd. €) aus Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistungen.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitinsen für Verkaufsprojekte und städtischer Entwicklungsmaßnahmen in Höhe von 2.227 Tsd. € (Vorjahr 2.061 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -122 Tsd. € (Vorjahr -508 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 2.281 Tsd. € (Vorjahr 1.797 Tsd. €) wurde maßgeblich aus Forderungs- (-1.668 Tsd. €) und Rückstellungsaufösungen (3.813 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistungen in Vorjahren mit einem saldierten Effekt von 2.146 Tsd. € bestimmt. Kaufpreisnachforderungen aus bereits getätigten Verkäufen, die Zwischennutzung (Vermietung) von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken sowie vereinnahmten Erlösen aus Betreuungstätigkeit haben das Ergebnis zusätzlich positiv beeinflusst, so dass dieses 113 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres liegt.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

|   |        | 2019   | 2020   | 2021   | 2022            | 2023   |
|---|--------|--------|--------|--------|-----------------|--------|
| Umsatzerlöse  | Tsd. € | 11.623 | 11.323 | 16.537 | 12.961          | 12.880 |
| Rohergebnis<br>(= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen +<br>andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige<br>betriebliche Erträge - Aufwendungen für<br>bezogene Lieferungen und Leistungen)       | Tsd. € | 8.184  | 9.955  | 13.211 | 12.569          | 14.210 |
| Zins- und Beteiligungsergebnis *  | Tsd. € | -835   | -2.111 | -2.306 | -2.557          | -2.349 |
| * 2022: ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. €  |        |        |        |        |                 |        |
| Jahresergebnis  | Tsd. € | 2.092  | 1.699  | 3.682  | 1.797           | 2.281  |
| Materialintensität<br>(= periodengerechter Materialaufwand :<br>Betriebsleistung; Betriebsleistung =<br>Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen +<br>periodengerechte sonstige betriebliche Erträge) | %      | 72     | 69     | 54     | 80 <sup>r</sup> | 63     |

Für das Geschäftsjahr 2024 wird aufgrund der aktuellen Marktsituation, die zu einem deutlichen Rückgang der Investmentnachfrage im Immobilienbereich geführt hat, von einem 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. Zur Einschätzung der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie übriger Einflüsse wird auf den Risikobericht verwiesen.



## Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

|   | 2023<br>Tsd. € | 2022<br>Tsd. € |
|---|----------------|----------------|
| Jahresüberschuss  | 2.281          | 1.797          |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen   | 149            | 213            |
| Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Rückstellungen   | -5.682         | -722           |
| Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -11.762        | -10.633        |
| Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind       | 2.083          | -3.636         |
| Zinsaufwendungen  | 2.684          | 2.649          |
| Beteiligungserträge   | -20            | -35            |
| Ertragsteueraufwand   | 1.073          | 1.092          |
| Ertragsteuerzahlungen   | -1.852         | -829           |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>  | <b>-11.046</b> | <b>-10.104</b> |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen   | -43            | 381            |
| Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen  | -35            | -6             |
| Erhaltene Dividenden  | 20             | 35             |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>-58</b>     | <b>410</b>     |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen  | 1.172          | 682            |
| davon noch nicht eingezahlt   | -1.172         | -682           |
| Auszahlungen an Unternehmenseigner  | -1.797         | -3.682         |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten  | 7              | 0              |
| Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung  | 16.128         | 15.638         |
| Gezahlte Zinsen   | -2.216         | -2.193         |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>12.122</b>  | <b>9.763</b>   |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>   | <b>1.018</b>   | <b>69</b>      |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode   | 159            | 90             |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>  | <b>1.177</b>   | <b>159</b>     |

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms und für in Vorjahren getätigte Grundstücksankäufe und damit einhergehende Entwicklungskosten stehen Unternehmensfinanzierungsmittel in Höhe von 166.900 Tsd. € zur Verfügung, die in festgelegten Jahresbeträgen ab dem Geschäftsjahr 2026 zurückzuzahlen sind. Im Geschäftsjahr 2024 sollen voraussichtlich Gespräche mit dem Kreditgeber zur Prolongation geführt 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:

|   |        | 2019     | 2020    | 2021   | 2022   | 2023   |
|---|--------|----------|---------|--------|--------|--------|
| Netto-Geldvermögen<br>(= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen,<br>Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne<br>Gewinnverwendungsvorschlag) | Tsd. € | -127.249 | -14.289 | 21.063 | 15.075 | -3.608 |
| Netto-Umlaufvermögen<br>(= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte -<br>kurzfristige erhaltene Anzahlungen)                                       | Tsd. € | -124.517 | 17.612  | 52.548 | 15.215 | -1.063 |
| Deckungsgrad Vorräte<br>(= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)   | %      | 4        | 5       | 10     | 10     | 9      |

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 unterjährig Prolongationen regelmäßig notwendig wurden

## Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (2.281 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten und Zinsen der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (1.173 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (1.797 Tsd. €) um 1.656 Tsd. € auf 23.766 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung der um 3.418 Tsd. € gesunkenen Bilanzsumme mit rund 11 % leicht über Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2023 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

|  |        | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bilanzsumme  | Tsd. € | 162.726 | 180.319 | 226.868 | 222.024 | 218.606 |
| Eigenkapital   | Tsd. € | 18.343  | 19.457  | 23.313  | 22.109  | 23.766  |
| Eigenkapitalquote<br>(= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme) | %      | 11      | 11      | 10      | 10      | 11      |

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

|  | 2023             |              | 2022             |              | Veränderung<br>Tsd. € |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------------|
|  | Tsd. €           | %            | Tsd. €           | %            |                       |
| <b>langfristig</b>                                   |                  |              |                  |              |                       |
| Anlagevermögen                                       | 382,5            | 0,2          | 234,0            | 0,1          | 148,5                 |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 103.622,8        | 47,4         | 132.805,8        | 59,8         | -29.183,0             |
|  | <b>104.005,3</b> | <b>47,6</b>  | <b>133.039,8</b> | <b>59,9</b>  | <b>-29.034,5</b>      |
| <b>mittelfristig</b>                                 |                  |              |                  |              |                       |
| Anlagevermögen                                       | 667,2            | 0,3          | 844,3            | 0,4          | -177,1                |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 99.128,3         | 45,4         | 60.379,4         | 27,2         | 38.748,9              |
| Sonstige Vermögensgegenstände                        | 7.934,2          | 3,6          | 6.080,2          | 2,7          | 1.854,0               |
|  | <b>107.729,7</b> | <b>49,3</b>  | <b>67.303,9</b>  | <b>30,3</b>  | <b>40.425,8</b>       |
| <b>kurzfristig</b>                                   |                  |              |                  |              |                       |
| Anlagevermögen                                       | 62,3             | 0,0          | 104,7            | 0,1          | -42,4                 |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 3.640,2          | 1,7          | 664,5            | 0,3          | 2.975,7               |
| Forderungen  | 1.856,8          | 0,9          | 17.995,6         | 8,1          | -16.138,8             |
| Sonstige Vermögensgegenstände                        | 68,2             | 0,0          | 2.687,2          | 1,2          | -2.619,0              |
| Flüssige Mittel                                      | 1.176,6          | 0,5          | 158,7            | 0,1          | 1.017,9               |
| Übrige Aktiva  | 67,0             | 0,0          | 70,0             | 0,0          | -3,0                  |
|  | <b>6.871,1</b>   | <b>3,1</b>   | <b>21.680,7</b>  | <b>9,8</b>   | <b>-14.809,6</b>      |
| <b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>                    | <b>218.606,1</b> | <b>100,0</b> | <b>222.024,4</b> | <b>100,0</b> | <b>-3.418,3</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 2022 verändert.

### Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/Prognosebericht

Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Sanktionen gegen Russland und Belarus haben sich auf das Wirtschaftswachstum in 2023 negativ ausgewirkt. In 2023 lag die Inflationsrate bei 5,9%. Damit hat sich der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr (Inflationsrate 2022 7,9%) verlangsamt, lag aber immer noch auf einem hohen Niveau. Der Preisanstieg bei Baukosten und das gleichzeitig hohen Zinsniveau haben im Berichtsjahr zu einem erheblichen Rückgang der Bautätigkeit und der Nachfrage geführt. Es besteht das Risiko, dass auch in den nächsten Jahren die Bautätigkeit nicht mehr das Niveau vor dem Ukraine-Krieg erreichen wird und die Nachfrage nach Immobilien aller Asset Klassen weiter auf niedrigem Niveau stagniert oder sich sogar weiter reduziert.

Für die Realisierung der in den Folgejahren geplanten Verkaufserlöse sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen. Im Wesentlichen handelt es sich für das Projekt Deutzer Hafen Köln dabei um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Ausgang von Normenkontrollverfahren, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken) sowie das Planungsrecht Schule. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien auf die Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Eine Erholung wird frühestens im Verlauf des Jahres 2025 erwartet. Die Risiken aus dem Ukrainekrieges, den hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, der Lieferkettenproblematik, aus den signifikanten Zinserhöhungen und daraus abzuleitenden geänderten Renditeerwartungen von Investoren können die Ergebnisreichung beeinträchtigen.

Die Nachfrage nach Wohnraum, auch infolge der Flüchtlingswelle aus der Ukraine, 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 2026 (Zufluss 2027) mit keinen nennenswerten Problemen gerechnet. In Folgeperioden wird die Gesellschaft dem Monitoring zur Wahrung vereinbarter Kaufpreisnachzahlungsansprüche, bei höherer baulicher Grundstücksausnutzungen 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 Baupreientwicklung 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 2023 Bewertungsabschläge vorgenommen werden. Mit der Stadt Köln, die Zuschussgeber für die an diesem Projekt durch die Gesellschaft erbrachte Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist, wurden Gespräche über die Höhe der Zuschussgestaltung geführt. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft jedoch den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken. Erst mit dem Verkauf der noch laufenden Bauträgermaßnahme wird der wirtschaftliche Erfolg der Gesamtmaßnahme bestimmt. Durch die Betrauung mit der DAWI ist der maximale Erfolg limitiert und wird frühestens im Jahr 2025 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 waren zunächst ein Ordnungsmaßnahmen- und ein Erschließungsvertrag zu verhandeln, von denen der Ordnungsmaßnahmenvertrag in 2022 abgeschlossen werden konnte. Der Erschließungsvertrag befindet sich in Verhandlung. Ebenfalls von hoher 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 09.02.2023 erfolgt. Die 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.

Durch von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffene Grundstückseigentümer eingeleitete juristische Schritte (Normenkontrollklagen) können Verzögerungen und Verschlechterungen bei Projektabläufen entstehen.

Kostenrisiken ergeben sich beispielsweise aus zurzeit stark steigenden Baupreisen und der Erhöhung der Finanzierungskosten bei eventuellen Projektverzögerungen und insbesondere aus der nicht absehbaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine.

Für die Realisierung der geplanten Verkaufserlöse sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei für das Projekt Deutzer Hafen Köln um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Ausgang von Normenkontrollverfahren, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken), Planungsrecht Schule. Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien auf die vorgenannten Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Schließlich ist auf Risiken des Ukrainekrieges, 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 Ergebnisreichung beeinträchtigen kann.

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

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

Die verkauften unbebauten Restflächen im Entwicklungsgebiet in Rösrath-Venauen sind in 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 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 vordringliche Aufgabe, 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 2023 ausreichend gewürdigt. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Für passive Finanzinstrumente zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und konnten in früheren Jahren auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird zurückgefahren. Für die modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH haben die Gesellschafter am 15. Dezember 2023 die Auflösung der Gesellschaft zum 31.12.2023 beschlossen. Es wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, die als Komplementärin an positiven Ergebnissen der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt ist und zumindest bis zur Vermarktung des Grundbesitzes der Kommanditistin durch überschaubare Gewinnausschüttungen Renditebeiträge liefert.

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

Köln, den 25. März 2024

  
Andreas Röhrig

  
Thomas Scheitza

