

MODERNE STADT | GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DES STÄDTEBAUES UND DER GEMEINDEENTWICKLUNG MBH

GESCHÄFTSBERICHT

2024

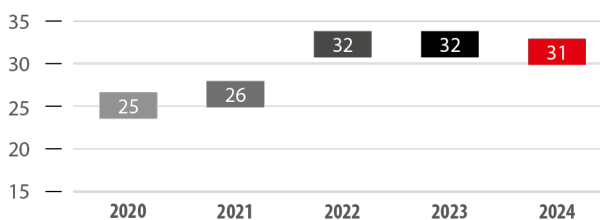
KENNZAHLEN

01

BILANZSUMME

IN MIO. €

Die **BILANZSUMME** hat sich im Geschäftsjahr aufgrund von Projektinvestitionen **ERHÖHT**.



02

MITARBEITENDE

ANZAHL

Der **PERSONALBESTAND** der Beteiligungsgesellschaft moderne stadt ist im Vergleich zum Vorjahr **LEICHT ZURÜCKGEGANGEN**.

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	4
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	7
AUFSICHTSRAT	10
GESCHÄFTSFÜHRUNG	11
LAGEBERICHT 2024	12
Geschäft und Rahmenbedingungen	12
Ertragslage	17
Finanzlage	19
Vermögenslage	21
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht	23
JAHRESABSCHLUSS	26
Bilanz - Aktiva	26
Bilanz - Passiva	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2024	29
1. Allgemeine Angaben	29
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	30
3. Erläuterungen zur Bilanz	31
4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	35
5. Sonstige Angaben	36
Organe der Gesellschaft	36
Anlagenspiegel	41
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	43

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Stadtentwicklungsgesellschaft übernimmt moderne stadt für die wachsende Stadt Köln wesentliche Aufgaben und zentrale Funktionen einer zukunftsfähigen Daseinsvorsorge. Mit der Entwicklung von Stadtquartieren sorgen wir für Wohnraum, insbesondere auch bezahlbaren, und schaffen attraktive Gewerbeflächen. In diesen neuen urbanen Veedeln realisieren wir zudem ausgewählte eigene Bauträgerprojekte. Dabei orientieren wir unser Handeln sowohl am Mehrwert für die Kölner Stadtgesellschaft als auch am wirtschaftlichen Ergebnis zum Wohl unserer Gesellschafter, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH. Das Jahr 2024 hat moderne stadt mit einem Überschuss in Höhe von rund 1,2 Mio. € erneut besser als geplant abgeschlossen.

»TROTZ DER ANHALTENDEN HERAUSFORDERUNGEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT ENTWICKELN WIR WEITERHIN STADTQUARTIERE MIT WOHNUNGEN – INSBESONDERE AUCH BEZAHLBAREN – SOWIE GEWERBEFLÄCHEN UND SCHAFFEN SO EINEN MEHRWERT FÜR DIE KÖLNER STADTGESELLSCHAFT.«

Andreas Röhrig,
GESCHÄFTSFÜHRER DER MODERNEN STADT GESELLSCHAFT ZUR
FÖRDERUNG DES STÄDTEBAUS UND DER GEMEINDEENTWICKLUNG MBH



Das abgelaufene Geschäftsjahr wurde dabei durch folgende Themen geprägt:

Der Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in der Krise. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine hat sich auch 2024 negativ auf das Wirtschaftswachstum der Branche ausgewirkt. Zwar ist die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich zurückgegangen und erreicht nun wieder ein moderates Niveau. Der Preisanstieg bei den Baukosten liegt jedoch deutlich darüber. Obwohl das Zinsniveau im Berichtsjahr etwas gesunken ist, sind Bautätigkeit und Nachfrage nicht angestiegen. Vor dem Hintergrund einer volatilen Weltwirtschaft, hoher Energiekosten, fortdauernder Probleme in den Lieferketten und entsprechend niedrigerer Renditeerwartungen verhalten sich Investoren aktuell zurückhaltend. Welchen Einfluss die Marktsituation auf den Vertrieb von gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien künftig haben wird, ist schwierig abzuschätzen. Eine Erholung wird frühestens im Verlauf des Jahres 2026 erwartet.

»ANGESICHTS SCHWIERIGER RAHMENBEDINGUNGEN IN UNSERER BRANCHE FOKUSSIEREN WIR UNS WEITER AUF DIE PLANUNG UND UMSETZUNG UNSERER STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE UND BAUEN GLEICHZEITIG UNSER DIENSTLEISTUNGSGESCHÄFT AUS.«

Thomas Scheitza,
GESCHÄFTSFÜHRER DER MODERNEN STADT GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DES STÄDTEBAUS UND DER GEMEINDEENTWICKLUNG MBH



Bereits Ende 2022 hat moderne stadt den Fokus verstärkt auf die Planung und Realisierung ihrer Infrastrukturprojekte gelegt und gleichzeitig das Dienstleistungsgeschäft für Gesellschafter und Schwestergesellschaften ausgebaut.

Gute Fortschritte konnten zum Beispiel im Projekt **Deutzer Hafen Köln** erzielt werden: 2024 haben wir mit der Vermarktung gewerblicher Baufelder begonnen, die im Süden des Veedels einen Lärmschutzriegel zur Abschirmung der zentral und nördlich gelegenen Wohnbebauung bilden werden. Erster Baustein ist das Baufeld 07 neben dem Hafenkopf, das über eine Bruttogrundfläche von 27.000 Quadratmeter verfügt. Hier wurde im Berichtsjahr das zweistufige Konzeptvergabeverfahren abgeschlossen, das gute Konzepte, hohe Qualität und nachhaltige Nutzungen sicherstellen soll; der Kaufvertrag mit einem bevorzugten Bieter wird zurzeit verhandelt.

Mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Köln und ihrem treuhänderischen Entwicklungsträger hat moderne stadt im Oktober 2024 ein wichtiges Signal in den Markt gesendet: Als Grundlage für die Erstellung der Infrastruktur sowie der Freianlagen des Quartiers markiert dieser Vertrag einen weiteren Meilenstein in der Umsetzung des städtebaulichen Exzellenzprojekts und schafft eine der Voraussetzungen für die Vergabe weiterer Baufelder. Dem Entwurf der Freianlagenplanung – unter anderem von drei Parks, sieben Plätzen und zwei Kilometer Promenade – hat der Rat der Stadt Köln im Dezember 2024 zugestimmt. Die Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen startet 2025.

Außerdem wurde im Berichtsjahr der 2021 begonnene Rückbau der nicht denkmalgeschützten Gebäude im Mühlenareal des Deutzer Hafens (Baufelder 01 und 02) abgeschlossen.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität der Planungen und der exponierten Lage des Projektes am Rhein verzeichnete moderne stadt trotz schwieriger Rahmenbedingungen Interesse potenzieller Investoren am Erwerb weiterer Baufelder: Aktuell führt die Geschäftsführung vielversprechende Gespräche mit gewerblichen Interessenten.

Im Rahmen des Projektes **Neue Mitte Porz** hat moderne stadt für ihr fertiggestelltes Hochbauprojekt Haus 1 erfolgreich die ESG-Zertifizierung durchgeführt und mit der Vermarktung begonnen. 2024 und 2025 werden zudem die Freianlagen fertiggestellt, so dass die Neue Mitte Porz im Juni 2025 ihre offizielle Eröffnung feiern kann: Neues Leben ist in das Gebiet eingezogen.

Seiner Vollendung geht auch der **Butzweilerhof** mit großen Schritten entgegen: 2024 wurden das letzte Baufeld veräußert sowie die Infrastruktur weiter komplettiert. Mit einem vollständigen Abschluss des Projektes ist noch in diesem Jahr zu rechnen.

Das gleiche gilt für das **Clouth Quartier** in Nippes, wo der Einbau weiterer Straßendecken und die Pflanzung von zusätzlichem Grün erfolgte. Außerdem konnte auf Initiative der moderne stadt ein zusätzlicher Investor für die Baufelder mit den historischen Bauten entlang der Niehler Straße gewonnen werden: Während das Baufeld MI 1 künftig eine überwiegend gewerbliche Nutzung beherbergt, realisiert eine Kölner Genossenschaft auf dem Baufeld MI 2 geförderten Wohnraum.

Neben der Planung und Realisierung ihrer Stadtquartiere und eigener Hochbauten, fokussiert sich moderne stadt – vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage – verstärkt auf ihr Dienstleistungsgeschäft. Ein Beispiel aus dem Jahr 2024 ist die Verlängerung des Dienstleistungsvertrages für die **Parkstadt Süd** mit der Stadt Köln. Noch in diesem Jahr soll die Gründung eines Eigenbetriebes der Stadt Köln für das künftige Veedel vorbereitet werden. In deren Auftrag übernimmt moderne stadt Projektsteuerungs- und Projektmanagementaufgaben zur Entwicklung des neuen Quartiers rund um die historische Großmarkthalle und den südlichen Grüngürtel.

Nur das große persönliche Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ermöglicht den Beitrag, den moderne stadt zur Daseinsvorsorge der Stadt Köln leistet. Dafür bedanken wir uns ebenso herzlich wie für die intensive und gute Zusammenarbeit mit den Aufsichtsgremien der Gesellschaft sowie allen an unseren Projekten beteiligten Akteuren – von den Investoren und Planern über bauausführende Firmen bis hin zu den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns sowie insbesondere der Verwaltung der Stadt Köln.

Köln, im Juni 2025

**Die Geschäftsführung der moderne stadt
Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der
Gemeindeentwicklung mbH**

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

**Andreas Feicht,
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES**



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

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2024 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 08.03., 14.06., 06.09. und 29.11. stattgefunden. Die Sitzung am 08.03. fand im Projektbüro Deutzer Hafen Köln mit anschließender Besichtigung der Musterfläche der Außenanlagen des Deutzer Hafens statt.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat waren die Entwicklung und Vermarktung der Baufelder und der Infrastruktur im Deutzer Hafen Köln.

Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates waren im Berichts-zeitraum vor allem folgende weitere Themen:

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens,
- die Lage und die Krise am Immobilienmarkt,
- die erneute Bestellung von zwei Mitgliedern der Geschäftsführung,
- der im Jahresverlauf abgeschlossene Erschließungsvertrag Deutzer Hafen (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der moderne stad Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH,
- die Baufeldentwicklung und -vergabe, insbesondere das Konzeptvergabeverfahren für das Baufeld 07, die Prüfung alternativer Vergabeverfahren für die Mühlenbaufelder, der Wettbewerb für das Baufeld 03 sowie der gestartete Architekturwettbewerb für das Baufeld 05 im Deutzer Hafen,
- der Infrastruktur-Bebauungsplan und das Verkehrskonzept sowie die Freiraumplanung im Deutzer Hafen,
- die Bodenordnung und der damit einhergehende Abschluss von Grundstückskaufverträgen im Deutzer Hafen,
- das Projekt neue mitte porz,
- das Projekt Parkstadt Süd,
- das Projekt Clouth-Quartier,
- das Projekt Butzweilerhof,
- das Projekt Radsportzentrum NRW,
- die Liquidation des Unternehmens modernes köln und
- die Sachstandsberichte zu den laufenden Akquisitionen.

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

In der Sitzung am 14.06.2024 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2023 ausführlich beraten und gebilligt. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – zudem die Entsprechenserklärung im Zusammenhang mit der Erklärung der Geschäftsführung über die Corporate Governance des Unternehmens gemäß dem PCGK Köln in der im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung abgegeben.

Den Wirtschaftsplan 2025, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29.11.2024 ausführlich beraten, zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Zudem wurde eine für die Aufsichtsratsmitglieder im Stadtwerke Köln Konzern organisierte Online-Fortbildung zur Thematik „Rechte und Pflichten im Rahmen der neuen EU-Berichts-pflichten im Bereich Nachhaltigkeit (CSRD und Taxonomie)“ durchgeführt. Mitglieder des Aufsichtsrates der moderne stad Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH nahmen an der Schulung teil.

Im Berichtsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat bei der Ausübung seiner Überwachungsfunktion die Regelungen und Empfehlungen des PCGK Köln in der im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung berücksichtigt, um die Transparenz und Effizienz bei kommunalen Beteiligungen weiter nachhaltig zu verbessern. Zur Anwendung der Regeln des PCGK Köln, zu Abweichungen von diesen und Begründungen für diese Abweichungen wird auf die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat gemeinschaftlich abgegebene Entsprechenserklärung in der Anlage zum Jahresabschluss verwiesen.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22.03.2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2024 viermal getagt. Die Mitglieder haben sich mit personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten sowie mit der Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie befasst. Darüber hinaus wurden die Sitzungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

Zudem tagte der am 19.09.2014 gebildete Ausschuss zur Begleitung der Projekte der Gesellschaft („Projektausschuss“) viermal im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Er hat in seinen Sitzungen über die wirtschaftlichen und städtebaulichen Belange ausgewählter Einzelprojekte in ihrer Umsetzungsphase intensiv beraten und diesbezügliche Entscheidungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

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

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

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Breidenbach & Partner PartG mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wuppertal, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht seinerseits geprüft. Der Bericht des Abschlussprüfers ist dem Aufsichtsrat ausgehändigt worden. Die Berichte wurden in die Aussprache und Prüfung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat einbezogen. Der Abschlussprüfer hat an den Beratungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2024 am 03.06.2025 teilgenommen, über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und für Erläuterungen zur Verfügung gestanden.

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

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

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und empfiehlt in Übereinstimmung mit der Geschäftsführung dessen Feststellung durch die Gesellschafterversammlung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung ferner, dem Ergebnis-verwendungsvorschlag der Geschäftsführung zu folgen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der moderne stadt – Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH gab es im Berichtszeitraum keine Veränderungen.

Für die im Geschäftsjahr 2024 erbrachten Leistungen, für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der moderne stadt seinen Dank aus.

Köln, im Juni 2025

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Andreas Feicht

AUFSICHTSRAT

Andreas Feicht	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH; Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG Vorsitzender	
Ulrike Kessing, MdR	Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland Stellvertretende Vorsitzende	
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln Stellvertretender Vorsitzender	
Dr. Günter Bell	Geschäftsführer, DIE LINKE. Fraktion im Rat der Stadt Köln	Sabine Pakulat, MdR Dipl.-Designerin, selbstständig, culture-images e. K.
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Dolmetscherin und Übersetzerin, selbstständig; Mitarbeiterin bei MdB Serap Güler	Hans Schwanitz, MdR Geschäftsführer, Fraktion GRÜNE im Kreistag Rhein-Sieg
Uwe Eichner	Vorsitzender der Geschäftsführung, Vivawest Wohnen GmbH	Ralph Sterck, MdR Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW
Michael Frenzel	Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH	Timo von Lepel Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Planen und Bauen	William Wolfgramm Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften
Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH; Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG	

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln
Stand: 06.03.2025

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Geschäftsführer

Thomas Scheitza

Geschäftsführer

Im Bild von links: Andreas Röhrig und Thomas Scheitza (Deutzer Hafen Köln, Auermühle)



LAGEBERICHT 2024

Geschäft und Rahmenbedingungen

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

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

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

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.

KÖLN-NIPPES

Durch die Stadt Köln wurde im Jahr 2012 ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal (Clouth Quartier) in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt. Das Areal in Köln-Nippes wurde neben der eigenen Hochbautätigkeit auch durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden auf dem Areal diverse Bauträgermaßnahmen durch die Gesellschaft sowie Investoren erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Mit dem noch ausstehenden Verkauf einer im Jahr 2020 durch die Gesellschaft fertig gestellten Bauträgermaßnahme, die die Errichtung von rund 6.100 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 Brownsfield Award 2020.

KÖLN-EHRENFELD

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

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

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 2024 einer Bewertung zu unterziehen. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2024 Bewertungsabschlüsse 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. 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. In 2023 wurde das Projekt mit dem polis award (zweiter Platz) in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ ausgezeichnet.

DEUTZER HAFEN, KÖLN

Der Rat der Stadt Köln hat am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen“ nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach den Planungsergebnissen des Planungsbüros COBE werden auf dem Entwicklungsgebiet Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohnerinnen und Einwohner (3.000 Wohnungen) und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten. Bezogen auf die Grundstücke der Gesellschaft in diesem Entwicklungsgebiet, die mit ca. 28,8 Hektar Land- und Wasserfläche ca. 77% des Entwicklungsgebietes ausmachen, wurde im Jahr 2020 mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung, kurz AuE-V) geschlossen, der unter anderem die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert. Im Zusammenhang mit dem in der AuE-V definierten Ausgleichsbetrag – dabei handelt es sich um die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Werterhöhung der Grundstücke der Gesellschaft – wurde vereinbart, dass dieser durch Leistungserbringungen der Gesellschaft für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu belegen ist. Diese Leistungen werden derzeit auf der Grundlage des zwischen der Gesellschaft, dem Entwicklungsträger SWK und der Stadt Köln im September 2022 abgeschlossenen Ordnungsmaßnahmenvertrages erbracht und bis zur Abrechnung gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem eingesetzten Entwicklungsträger als unfertige Leistungen im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden anteilige Eigenleistungen und Zinsen der Gesellschaft durch den Entwicklungsträger in Höhe von 5.657 Tsd. € abgenommen und gegenüber diesem abgerechnet.

Als Folgevertrag zur Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln bzw. dem eingesetzten Entwicklungsträger ist ein Erschließungsvertrag im Oktober 2024 abgeschlossen worden. Dessen Abschluss ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Veräußerung von Grundstücken durch moderne stadt, da mit ihm die faktische Erschließung der Grundstücke abgesichert wird. Die Gesellschaft unterstützt die Stadt Köln dabei, das Bauplanungsrecht für den Deutzer Hafen Köln zu schaffen, wobei alle damit verbundenen Entscheidungen den Gremien des Rates und dem Rat der Stadt Köln vorbehalten sind. Die Bauleitplanung basiert auf den Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln im September 2018 beschlossenen integrierten Plans, der unter anderem die Änderung des Flächennutzungsplans, die Erarbeitung eines ersten Teilbebauungsplanes (Infrastruktur) und die Erstellung von Bebauungsplänen für die einzelnen Baufelder sowie Maßnahmen unter anderem zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Entwicklungsgebiet zum Gegenstand hat. Der Satzungsbeschluss für den ersten Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist am 9. Februar 2023 erfolgt. Die Rechtskraft erlangte der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung am 20. Dezember 2023. Der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist Voraussetzung für alle Veräußerungen sowie für die Übertragung der Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen an die Stadt Köln. Die Planungsrechtschaffung für die Baufelder für Wohnen und Gewerbe soll durch weitere Teilbebauungspläne erfolgen.

Im Herbst 2021 hat der Rückbau von nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich des Mühlenareals begonnen, der 2024 abgeschlossen wurde. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft im Rahmen der Bodenordnung den Verkauf von 1.838 m² Grundstücksfläche an einen entwicklungsreifen Grundstückseigentümer und den Ankauf von 4.467 m² Grundstücksfläche vom Treuhänder beurkundet. Der wirtschaftliche Übergang von beiden Flächen erfolgte nicht im Berichtsjahr. Die Leistungen der Gesellschaft bei der Entwicklung des Deutzer Hafens Köln – eines der herausragenden Entwicklungsprojekte in der Stadt Köln – fordern und binden erhebliche Ressourcen. Eigene Hochbautätigkeiten der Gesellschaft auf ausgewählten Standorten des Areals werden nach Schaffung des entsprechenden Planungsrechts angestrebt, sind derzeit aber noch nicht projektiert. Zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kamen unter Mitwirkung der Gesellschafter in den Jahren 2020 und 2021 über ein Konsortium von Banken und Sparkassen mittel- und langfristige Unternehmensfinanzierungsmittel zur Auszahlung. Auch in den Folgejahren werden zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms, insbesondere für angestrebte Hochbaumaßnahmen, weitere Finanzierungsmittel erforderlich, die zwar temporär über den Konzern-Cash-Pool zur Verfügung gestellt werden können, jedoch grundsätzlich über entsprechende Kapitalmarktmittel zu refinanzieren sind. Auch in diesem Zusammenhang wird erwartet, dass das Engagement der Gesellschafter erforderlich werden wird. Das Interesse an einem Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort seitens potenzieller Investoren ist grundsätzlich hoch. Am 4. Oktober 2023 wurde die Bewerberphase zur Vermarktung des gewerblichen Baufeldes 07 gestartet. Die Bewerbungsphase, im Rahmen derer die Kompetenz, Erfahrung und Leistungsfähigkeit potenzieller Investoren nachgewiesen und der Basiskaufpreis bestätigt werden soll, endete am 12. Januar 2024. Ausgewählte Investoren haben in der anschließenden Konzeptphase weiterführende Unterlagen erhalten, um ihre Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzepte weiter zu detaillieren. In der Konzeptphase wurde ein bevorzugter Bieter ausgewählt, mit dem zurzeit Vertragsverhandlungen geführt werden.

Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen. Darüber hinaus sind unter anderem das Planungsrecht für Teilbebauungspläne zu Einzelbaufeldern erforderlich. Zusammen mit der Stadt Köln und dem eingesetzten Entwicklungsträger wird außerdem ein Vermarktungs- und Realisierungskonzept erarbeitet. Nach derzeitigen Planungen wird die Ergebniswirksamkeit von Verkäufen aus Baufeldern nicht vor dem Jahr 2027 erwartet. Durch den Abschluss von Verträgen über Zwischennutzungen konnten im Berichtsjahr Vermietungserträge generiert werden, die der Gesellschaft teilweise bis ins Jahr 2025 zufließen werden.

RÖSRATH-VENAUEM

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.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

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

GESCHÄFTSBESORGUNG

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. Die Liquidation der Gesellschaft wurde im Bundesanzeiger veröffentlicht, das Sperrjahr ist mittlerweile abgelaufen. Ebenso wie in den Vorjahren wird die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet.

BUTZWEILERHOF

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.

PERSONALBESTAND

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

NACHHALTIGKEIT

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

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

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

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

Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 1.228 Tsd. € (Vorjahr 2.281 Tsd. €) wurde maßgeblich aus Rückstellungsaufösungen (1.209 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen einer Bauleistung in Vorjahren bestimmt.

Kaufpreinsnachforderungen aus bereits getätigten Verkäufen, die Zwischennutzung (Vermietung) von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken sowie vereinnahmten Erlösen aus Betreuungstätigkeit haben das Ergebnis zusätzlich positiv beeinflusst, so dass es um 1.172 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres liegt.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

* 2022: ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. €

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

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

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

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms und der in Vorjahren getätigten Grundstücksankäufe und damit einhergehender Entwicklungskosten stehen Unternehmensfinanzierungsmittel in Höhe von 166.900 Tsd. € zur Verfügung, die in festgelegten Jahresbeträgen ab dem Geschäftsjahr 2026 zurückzuzahlen sind. Im Geschäftsjahr 2025 sollen Gespräche mit dem Kreditgeber zur Prolongation von Unternehmensfinanzierungsmitteln in Höhe von 40.000 Tsd. € geführt werden. Bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln kann das Engagement der Gesellschafter durch Bürgschaftsübernahmen erforderlich sein. Aus dem 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:

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

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens in der Zeitreihe ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der 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 (1.228 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten und Zinsen der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (643 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (2.281 Tsd. €) um 410 Tsd. € auf 23.355 Tsd. € vermindert. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung der um 16.657 Tsd. € erhöhten Bilanzsumme, mit rund 10 % leicht unter Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2024 teilweise an die Gesellschafter ausgeschüttet und teilweise in die Gewinnrücklage übertragen wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

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

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

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

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

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

Der im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) ist ein wesentlicher Baustein für die Lösung der wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen und damit von signifikanter Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Als Folgeverträge wurden der Ordnungsmaßnahmenvertrag im Jahr 2022 und der Erschließungsvertrag im Berichtsjahr abgeschlossen. Ebenfalls von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Gesamtprojektes sind die Ausgestaltung des aufzustellenden Vermarktungs- und Realisierungsplans sowie die Baurechtschaffung, die maßgeblich von der Stadt Köln abhängen. Der Satzungsbeschluss für den ersten Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist am 9. Februar 2023 erfolgt. Rechtskraft erlangte der Infrastruktur-Bebauungsplan nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung am 20. Dezember 2023. Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen.

Von den eingereichten Normenkontrollklagen, die von Grundstückseigentümern eingereicht wurden, die von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffen sind, sind keine mehr anhängig, so dass es hierdurch nicht mehr zu Verzögerungen und Verschlechterungen im 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 handelt es sich dabei beim Projekt Deutzer Hafen Köln um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken), Planungsrecht Schule. Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien auf die vorgenannten Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Schließlich ist auf Risiken des Ukraine-Krieges, resultierend vor allem aus exorbitant hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, der Lieferkettenproblematik, aus signifikanten Zinserhöhungen und daraus abzuleitenden geänderten Renditeerwartungen von Investoren, hinzuweisen, wobei jedes einzelne dieser Risiken die 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 2022 wirtschaftlich übergegangen. Obwohl die Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen vom Erwerber übernommen wurden, hat die Stadt Rösrath dem Übergang des Obligos nicht zugestimmt. Mit daraus resultierenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft wird derzeit jedoch nicht gerechnet.

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

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

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

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

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

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft führt zu volatilen Jahresergebnissen. Infolgedessen wird für das Folgejahr für die Gesellschaft ein noch positives, aber gegenüber dem Berichtsjahr stark reduziertes Jahresergebnis erwartet. Erst in den Folgeperioden wird dieses wieder das Niveau des 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 28. März 2025

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Andreas Röhrig Thomas Scheitza

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz - Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und
der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2024

Aktiva	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.649,28	8.472,88
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		536.772,16	578.201,83
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		972.264,85	525.264,85
Anlagevermögen insgesamt		1.515.686,29	1.111.939,56
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	1.154.904,91		786.901,08
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	179.787.386,52		169.162.422,36
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	21.469.979,90		21.385.214,25
4. unfertige Leistungen	19.360.467,22		14.949.639,18
5. geleistete Anzahlungen	107.172,50	221.879.911,05	107.172,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	39.500,00		0,00
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	100.000,00		137.822,57
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	835.958,58		430.522,60
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.230,00		1.288.406,50
5. sonstige Vermögensgegenstände	9.801.054,81	10.796.743,39	8.002.408,66
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		769.212,14	1.176.623,72
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		270.050,77	610,80
D. Aktive latente Steuern		31.978,00	66.456,00
		235.263.581,64	218.606.139,78
Treuhandvermögen		433.529,18	432.112,66

Bilanz - Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und
der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2024

Passiva	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		17.447.672,24	16.805.138,21
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Gewinnvortrag		785.869,45	785.869,45
V. Jahresüberschuss		1.227.653,36	2.280.667,75
Eigenkapital insgesamt		23.355.234,09	23.765.714,45
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	337.308,00		257.958,00
2. Sonstige Rückstellungen	6.210.743,00	6.548.051,00	6.443.104,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.356.377,60		167.351.404,79
2. Erhaltene Anzahlungen	19.607.874,18		19.095.407,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.472,92		6.749,21
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	697.644,87		1.059.766,82
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.255.495,68		0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	406.566,30	205.359.431,55	625.169,46
–davon aus Steuern: 365.824,41 € (i. Vj. 600.074,04 €) –			
–davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.819,88 € (i. Vj. 4.819,88 €) –			
D. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		235.263.581,64	218.606.139,78
Treuhandverbindlichkeiten		433.529,18	432.112,66

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und
der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2024)

	€	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.083.054,18		2.444.217,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	288.341,81		1.396.684,30
c) aus Betreuungstätigkeit	6.639.636,74		8.909.000,74
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.472,30	10.122.505,03	130.440,27
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		15.488.561,68	12.546.871,40
3. sonstige betriebliche Erträge		2.216.277,14	5.356.797,61
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	887.309,91		685.698,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.017.941,25		12.231.016,79
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.451.884,31	16.357.135,47	3.657.705,30
Rohergebnis		11.470.208,38	14.209.591,55
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.414.943,31		3.578.426,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	770.870,35	4.185.813,66	759.940,43
– davon für Altersversorgung: 172.126,28 € (i. Vj. 197.689,79 €) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		70.841,87	148.709,07
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.462.127,68	3.833.211,84
8. Erträge aus Beteiligungen		50.000,00	20.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 50.000,00 € (i. Vj. 20.000,00 €) –			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.611,06	314.396,33
– davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (i. Vj. 299.161,33 €) –			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.018.990,91	2.683.748,87
– davon an verbundene Unternehmen: 1.116.144,01 € (i. Vj. 856.280,97 €) –			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		343.039,50	1.072.973,77
– davon latente Steuern (i. Vj. Erträge) 34.478,00 € (i. Vj. -9.602,00 €) –			
12. Ergebnis nach Steuern		1.443.005,82	2.466.977,82
13. sonstige Steuern		215.352,46	186.310,07
14. Jahresüberschuss		1.227.653,36	2.280.667,75

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2024

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.440 Tsd. € (Vorjahr 2.227 Tsd. €) in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Absetzung von Einzelwertberichtigungen, bewertet.

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

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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

Bilanzposition	<i>Aktive Differenzen</i>	<i>Passive Differenzen</i>
Anteile an verbundenen Unternehmen		X
Sonstige Rückstellungen	X	

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 41 % an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH i.L., Köln, beteiligt. Deren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 weist ein Eigenkapital in Höhe von 2.336 Tsd. € (Vorjahr: 2.484 Tsd. €) und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 148 Tsd. € (Vorjahr: 126 Tsd. €) aus. Die Gesellschafter haben im Vorjahr die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Das Sperrjahr endet Anfang 2025. Das Gesellschaftsvermögen wird nach der Befriedigung aller Rückstellungen und Verbindlichkeiten und nach Erstellung der Liquidationsschlussbilanz an die Gesellschafter ausgekehrt. Die Löschung im Handelsregister erfolgt erst nach Ausstellung einer „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ der Finanzverwaltung, wenn die letzten Steuererklärungen eingereicht, diese ohne offen gebliebene Punkte veranlagt und alle ausstehenden Steuern entrichtet worden sind.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Deren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 52 Tsd. € (Vorjahr: 98 Tsd. €) einen Jahresüberschuss in Höhe von 3 Tsd. € (Vorjahr: 50 Tsd. €) aus.

Umlaufvermögen

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf beabsichtigte Baumaßnahmen im Deutzer Hafen Köln.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

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

Grundstücke mit fertigen Bauten

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

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 19.360 Tsd. € (Vorjahr 14.950 Tsd. €) betreffen mit 1.057 Tsd. € (Vorjahr 533 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 17.737 Tsd. € (Vorjahr 13.965 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Weitere 567 Tsd. € (Vorjahr 452 Tsd. €) betreffen gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Geleistete Anzahlungen

Ausgewiesen wird eine Anzahlung für Bauleistungen für das Projekt neue mitte porz.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt €	davon unter 1 Jahr €	davon über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	39.500,00	39.500,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	100.000,00	100.000,00	0,00
	(137.822,57)	(137.822,57)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	835.958,58	835.958,58	0,00
	(430.522,60)	(430.522,60)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.230,00	20.230,00	0,00
	(1.288.406,50)	(1.288.406,50)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	9.801.054,81	1.224.309,33	8.576.745,48
	(8.002.408,66)	(68.197,21)	(7.934.211,45)
	10.796.743,39	2.219.997,91	8.576.745,48
	(9.859.160,33)	(1.924.948,88)	(7.934.211,45)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2023.

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen 0 Tsd. € (Vorjahr 1.288 Tsd. €) auf Gesellschafter (Stadtwerke Köln GmbH). Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 8.577 Tsd. € (Vorjahr 7.934 Tsd. €) auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln).

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 270 Tsd. € (Vorjahr 1 Tsd. €) betreffen Vorauszahlungen an Hausverwaltungen für Betriebskosten in Höhe von 205 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €), Versicherungsprämien in Höhe von 58 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €), EDV-Gebühren in Höhe von 4 Tsd. € (Vorjahr 3 Tsd. €), Mietkosten für Lagerräume in Höhe von 1 Tsd. € (Vorjahr 1 Tsd. €), Vorauszahlungen für Betriebsveranstaltungen in Höhe von 1 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) und Leasingsonderzahlungen in Höhe von 1 Tsd. € (Vorjahr -3 Tsd. €).

Treuhandvermögen

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

Darüber hinaus bestehen am Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasing-Verträgen. Der Mietvertrag für die Büroräume hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2028 und im Geschäftsjahr 2024 sind Mietaufwendungen in Höhe von 202 Tsd. € (Vorjahr 203 Tsd. €) angefallen. Aus dem vorgenannten Mietvertrag sind bis zum Geschäftsjahr 2028 weitere finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 758 Tsd. € (Vorjahr 966 Tsd. €) zu erwarten. Bei den Leasing-Verträgen handelt es sich um 16 Kfz-Leasing-Verträge, deren Laufzeiten weniger als fünf Jahre betragen und deren zukünftige finanzielle Verpflichtungen von untergeordneter Rolle sind. Im Geschäftsjahr 2024 sind Leasinggebühren in Höhe von 98 Tsd. € (Vorjahr 83 Tsd. €) angefallen.

Gezeichnetes Kapital

Wie im Vorjahr sind am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligt:

	Tsd. €
Stadtwerke Köln GmbH	767
Stadt Köln	737
	1.504

Kapitalrücklage

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

Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen beinhalten Einstellungen aus Bewertungsunterschieden bei der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von 65 Tsd. €. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von 31 Tsd. € (Vorjahr 66 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 337 Tsd. € (Vorjahr 258 Tsd. €) betreffen Gewinnsteuern.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	Stand 01.01.2024 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Abzinsung €	Aufzinsung €	Stand 31.12.2024 €
Restliche Herstellungskosten zu Verkaufsgrundstücken	1.816.624,00	225.576,37	0,00	795.610,37	2.323,00	8.432,00	2.392.767,00
Gewährleistungen	1.971.031,00	98.325,66	85.553,45	362.474,11	0,00	5.727,00	2.155.353,00
Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten	2.655.449,90	815.914,39	1.397.790,88	1.222.047,37	1.285,00	116,00	1.662.623,00
	6.443.104,90	1.139.816,42	1.483.344,33	2.380.131,85	3.608,00	14.275,00	6.210.743,00

Verbindlichkeiten

	Gesamt €	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.356.377,60	456.377,60	128.450.000,00	38.450.000,00
	(167.351.404,79)	(451.404,79)	(90.000.000,00)	(76.900.000,00)
erhaltene Anzahlungen	19.607.874,18	490.453,53	19.117.420,65	0,00
	(19.095.407,15)	(1.095.407,15)	(18.000.000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.472,92	35.472,92	0,00	0,00
	(6.749,21)	(6.749,21)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	697.644,87	697.644,87	0,00	0,00
	(1.059.766,82)	(1.059.766,82)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.255.495,68	17.255.495,68	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	406.566,30	406.566,30	0,00	0,00
	(625.169,46)	(625.169,46)	(0,00)	(0,00)
	205.359.431,55	19.342.010,90	147.567.420,65	38.450.000,00
	(188.138.497,43)	(3.238.497,43)	(108.000.000,00)	(76.900.000,00)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2023.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 18.000 Tsd. € (Vorjahr 18.000 Tsd. €) und in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 17.255 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) enthalten.

Treuhandverbindlichkeiten

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betreffen Projekte bzw. Tätigkeiten in der Stadt Köln. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.207 Tsd. € (Vorjahr 1.972 Tsd. €) enthalten. Wesentliche Einzelposten entfallen mit 1.158 Tsd. € auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und mit 49 Tsd. € auf übrige Sachverhalte.

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 2.855 Tsd. € (Vorjahr 6.393 Tsd. €) entfallen mit 5.657 Tsd. € auf Umsatzerlöse für Betreuungstätigkeit für in den unfertigen Leistungen enthaltene Eigenleistungen aus Vorjahren, denen Bestandsvermindierungen in Höhe von 4.311 Tsd. € gegenüberstehen, mit 1.209 Tsd. € auf die Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender für Vorjahre, mit 275 Tsd. € auf die Auflösung von sonstigen Rückstellungen und mit 25 Tsd. € auf sonstige Sachverhalte.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 4 Tsd. € (Vorjahr 314 Tsd. €) entfallen auf Abzinsungen von Rückstellungen (Vorjahr 15 Tsd. €). In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 3.019 Tsd. € (Vorjahr 2.684 Tsd. €) sind 85 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) nach § 233a AO und 14 Tsd. € (Vorjahr 18 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 343 Tsd. € (Vorjahr 1.073 Tsd. € saldiert mit Erstattungen für periodenfremde Steuern) entfallen 309 Tsd. € (Vorjahr 1.083 Tsd. €) auf Steuern des Geschäftsjahres und 34 Tsd. € aus der Veränderung latenter Steuern (Vorjahr Erträge in Höhe von 10 Tsd. €). Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	<i>Stand 01.01.2024 Tsd. €</i>	<i>Veränderungen des GJ Tsd. €</i>	<i>Stand 31.12.2024 Tsd. €</i>
Aktive latente Körperschaftssteuer / SolZ	32,4	-16,8	15,6
Aktive latente Gewerbesteuer	34,1	-17,7	16,4
	66,5	-34,5	32,0
Passive latente Körperschaftssteuer / SolZ	0,4	0,0	0,4
Passive latente Gewerbesteuer	0,4	0,0	0,4
	0,8	0,0	0,8

Die sonstigen Steuern in Höhe von 215 Tsd. € (Vorjahr 186 Tsd. €) betreffen mit 189 Tsd. € (Vorjahr 163 Tsd. €) Grundsteuern und mit 26 Tsd. € (Vorjahr 23 Tsd. €) Kraftfahrzeug- und Umsatzsteuern.

5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3	0
Technische Mitarbeiter	14	2	2
	24	5	2

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Beim Ankauf unbebauter Grundstücke hat der Investor die Herstellungsverpflichtungen für Erschließungsanlagen auf dem Areal übernommen. In diesem Zusammenhang bestehen Mithaftungsverhältnisse in Höhe von rd. 400 Tsd. €.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Andreas Röhrig – Geschäftsführer –

Dipl.-Volksw. Thomas Scheitza – Geschäftsführer –

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Andreas Feicht	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender –
Ulrike Kessing, MdR	Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland – Stellvertretende Vorsitzende –
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – Stellvertretender Vorsitzender –
Dr. Günter Bell	Geschäftsführer, Fraktion DIE LINKE im Rat der Stadt Köln
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Dolmetscherin und Übersetzerin, selbständig, Mitarbeiterin bei MdB Serap Güler
Uwe Eichner	Vorsitzender der Geschäftsführung, Vivawest Wohnen GmbH
Michael Frenzel, MdR	Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Planen und Bauen
Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Sabine Pakulat, MdR	Dipl.-Designerin, selbstständig, culture-images e.K.
Hans Schwanitz, MdR	Geschäftsführer, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Kreistag Rhein-Sieg
Ralph Sterck, MdR	Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW
Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
William Wolfram	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften

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

Die Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung in Höhe von 517.975,42 €, die sich wie folgt zusammensetzt:

	<i>Festvergütung</i>	<i>Gezahlte Tantieme</i>	<i>Sach- und sonstige Bezüge *</i>	<i>Insgesamt</i>
	€	€	€	€
Andreas Röhrig	165.000,00 €	84.500,00 €	9.234,00 €	258.734,00 €
Thomas Scheitza	165.000,00 €	84.500,00 €	9.741,42 €	259.241,42 €

* erfolgsunabhängige Bezüge

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

	€
Andreas Röhrig	36.600,00
Thomas Scheitza	12.000,00

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

Während des Geschäftsjahres wurde keine Änderung der Zusagen vereinbart.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 22,0 Tsd. € (Vorjahr 22,4 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	€
Dr. Günter Bell	1,6
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	1,4
Uwe Eichner	1,7
Michael Frenzel	2,9
Markus Greitemann	1,4
Stefanie Haaks	1,5
Ulrike Kessing	1,7
Niklas Kienitz	2,0
Sabine Pakulat	1,7
Hans Schwanitz	1,6
Ralph Sterck	1,6
Timo von Lepel	1,3
William Wolfgramm	1,6
	22,0

Konsolidierungskreis (§ 285 Nr. 14 HGB)

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

Größter Konsolidierungskreis ist der Konzernabschluss der Stadt Köln.

Abschlussprüferhonorare

Die Abschlussprüferhonorare gliedern sich wie folgt:

Abschlussprüfungsleistungen 34,4 Tsd. € (davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)

Andere Bestätigungsleistungen 8,8 Tsd. € (davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2024 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024

Die Geschäftsführung schlägt vor, einen Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 692.029,18 € an die Gesellschafter auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 535.624,18 € zusammen mit dem vorhandenen Gewinnvortrag in Höhe von 785.869,45 € auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, soweit im Vorgenannten nicht bereits berichtet, sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2024 nicht eingetreten.

Köln, den 28. März 2025

Andreas Röhrig Thomas Scheitza

Anlagenspiegel

zum 31.12.2024

	Anschaffungs- kosten 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Anschaffungs- kosten 31.12.2024 €	kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2024 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände						0
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	729.150,57	4.191,12	0,00	733.341,69	720.677,69	6.014,72
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.247.241,93	23.397,48	0,00	1.270.639,41	669.040,10	64.827,15
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.022,53	0,00	0,00	1.623.022,53	1.097.757,68	0,00
	3.599.415,03	27.588,60	0,00	3.627.003,63	2.487.475,47	70.841,87

	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen	Buchwert am	Buchwert am
	€	€	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	726.692,41	6.649,28	8.472,88
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	733.867,25	536.772,16	578.201,83
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	447.000,00	650.757,68	972.264,85	525.264,85
	0,00	447.000,00	2.111.317,34	1.515.686,29	1.111.939,56

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wuppertal, den 22. April 2025

Breidenbach und Partner PartG mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Wendlandt) (Paglia)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

moderne stadt

Herausgeber

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

Konzeption und Gestaltung

KD1 Designagentur, Köln

Fotografie

Frank Reinhold, Düsseldorf (S. 4, 5, 7 und 11)