

## Ertragslage

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

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse aus der Vermietung (Hausbewirtschaftung) in Höhe von 2.444 Tsd. € (Vorjahr 2.087 Tsd. €) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse aus Vermietung entfallen im Wesentlichen auf die Vermietung eines wohnwirtschaftlich genutzten und zum Verkauf vorgesehenen Bauträgerprojektes im Clouth-Gelände sowie eines Projektes in der neue mitte porz wie auch auf Erlöse aus Zwischennutzungen von Grundstücken, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zufließen.

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

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

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

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

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

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (12.231 Tsd. €, Vorjahr 8.508 Tsd. €) und damit korrespondierende Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und fertiggestellten Projekte.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bauträgermaßnahmen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten in Höhe von 52 Tsd. € (Vorjahr 154 Tsd. €) angefallen. Grundsätzlich führen solche vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

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

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

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.833 Tsd. € liegen im Berichtsjahr 1.509 Tsd. € über dem Vorjahr.

Wesentlicher Einzelposten für diese Kostensteigerung sind Aufwendungen aus früheren Jahren im Zusammenhang mit Forderungsaufösungen (1.668 Tsd. €) aus Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistungen.

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

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 2.281 Tsd. € (Vorjahr 1.797 Tsd. €) wurde maßgeblich aus Forderungs- (-1.668 Tsd. €) und Rückstellungsaufösungen (3.813 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistungen in Vorjahren mit einem saldierten Effekt von 2.146 Tsd. € bestimmt. 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 dieses 113 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres liegt.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	Tsd. €	11.623	11.323	16.537	12.961	12.880
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	8.184	9.955	13.211	12.596	14.210
Zins- und Beteiligungsergebnis *	Tsd. €	-835	-2.111	-2.306	-2.557	-2.349
Jahresergebnis	Tsd. €	2.092	1.699	3.682	1.797	2.281
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	72	69	54	80	63

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

Für das Geschäftsjahr 2024 wird aufgrund der aktuellen Marktsituation, die zu einem deutlichen Rückgang der Investmentnachfrage im Immobilienbereich geführt hat, von einem geringen positiven Ergebnis ausgegangen. Dieses wird auf der Erlösseite von Hausbewirtschaftungsergebnissen, aus der Zwischennutzung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie aus Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen sowie Beratungsleistungen zu Grundstücken Dritter resultieren. Zur Einschätzung der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie übriger Einflüsse wird auf den Risikobericht verwiesen.