

moderne stadt

DA SEIN FÜR KÖLN.

**GESCHÄFTSBERICHT
2016**



KENNZAHLEN

**moderne stadt auf einen Blick –
Stand 31.12.**

		2016	2015	2014	2013	2012
Anlagevermögen (netto)	Mio. €	2,0	1,3	1,2	1,2	1,2
Eigenkapital	Mio. €	21,6	23,0	16,0	12,8	12,5
Bilanzsumme	Mio. €	153,6	109,1	112,4	50,1	48,3
Umsatz	Mio. €	63,2	58,2	16,1	12,7	21,5
EBITDA (operativ)	Mio. €	13,3	15,1	4,8	0,4	1,1
EBIT (operativ)	Mio. €	13,4	15,2	4,9	0,4	1,1
Unternehmensergebnis	Mio. €	8,9	10,3	3,3	0,2	0,7
Investitionen Gesamt	Mio. €	0,7	0,2	0,1	0,1	0,0
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)		19	17	16	14	15

INHALTSVERZEICHNIS

- 2 Vorwort der Geschäftsführung
- 3 Bericht des Aufsichtsrates
- 6 Aufsichtsrat
- 7 Geschäftsführung

LAGEBERICHT

- 10 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 15 Ertragslage
- 18 Finanzlage
- 20 Vermögenslage
- 20 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/
Prognosebericht

WEITERE INFORMATIONEN

- 24 Stadtentwicklung
- 27 Projektentwicklung

JAHRESABSCHLUSS

- 30 Bilanz – Aktiva
- 31 Bilanz – Passiva
- 32 Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Anhang
 - 33 Allgemeine Angaben
 - 33 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden
 - 34 Erläuterungen zur Bilanz
 - 38 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 - 39 Sonstige Angaben
 - 40 Organe der Gesellschaft
 - 44 Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

- 46 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

dass die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH für das Jahr 2016 zum ersten Mal seit ihrem Bestehen einen öffentlichen Geschäftsbericht präsentiert, ist ein sichtbares Zeichen für die weitere Integration des Unternehmens in den Verbund des Stadtwerke Köln Konzerns. In dessen Rahmen übernimmt die Gesellschaft sowohl Aufgaben der **Stadtentwicklung**, um zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen für die wachsende Stadt zu erschließen, als auch Aufgaben der **Projektentwicklung**, um konkrete Hochbauprojekte zu realisieren und zu vermarkten. Mit dieser **doppelten Kompetenz** machen wir erfolgreich guten Städtebau für die Stadt Köln und für das Unternehmen möglich.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für moderne stadt ein außerordentlich erfolgreiches Jahr, das wir mit dem zweithöchsten Jahresüberschuss der 48-jährigen Geschichte unseres Unternehmens abschließen – nach 2015 erneut ein Rekordergebnis. Insgesamt war 2016 für uns ein **Jahr der Meilensteine**:

- Mit der Veräußerung der Büroimmobilie „Im Zollhafen 6“, des letzten Objektes im nunmehr fertiggestellten **Rheinauhafen**, konnte moderne stadt Ende 2016 ihr Engagement in einem der größten Projekte der Kölner Stadtentwicklung der vergangenen Jahrzehnte zu einem erfolgreichen Ende bringen.
- Mit dem Erwerb der Ellmühle, von insgesamt rund 18,3 Hektar Landfläche und 8 Hektar Wasserfläche im **Deutzer Hafen** sowie der Durchführung eines mehrstufigen städtebaulichen Beteiligungs- und Wettbewerbsverfahrens hat moderne stadt die Weichen für ein Projekt gestellt, welches das Gesicht und die Gesellschaft unserer Stadt nachhaltig verändern wird.
- Bei der Revitalisierung der **Porzer Innenstadt** hat moderne stadt mit ihrem Management-Know-how die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der Stadtrat die nötigen Entscheidungen treffen konnte, um einen städtebaulichen Notstand zu beenden.
- Bei der Entwicklung des **Clouth-Quartiers** in Köln-Nippes konnten schneller als erwartet wichtige Fortschritte dabei erzielt werden, die ehemalige Industriebrache in ein vitales und gemischtes Quartier zu verwandeln, das qualitativ hochwertige Architektur für mehr als 3.000 Menschen bieten wird.

„2016 war für moderne stadt ein außerordentlich erfolgreiches Jahr der Meilensteine, das wir mit dem zweithöchsten Jahresüberschuss der 48-jährigen Geschichte unseres Unternehmens abschließen.“

Andreas Röhrig

Diese Meilensteine verdeutlichen, dass es moderne stadt 2016 gelungen ist, ihre Querschnittswirkung als Stadtentwicklungsgesellschaft deutlich auszuweiten und wichtige, hilfreiche Beiträge für die Zukunftsfähigkeit Kölns zu leisten. Jedes neue Projekt untersuchen wir auf seine Wirkungen für die Stadt und für unsere Gesellschaft. Nur wenn ein Projekt zur Verbesserung des Städtebaues, der Stadtökologie oder der Lebenssituation der Stadtbevölkerung beiträgt, wird es von moderne stadt umgesetzt – unter der Voraussetzung, dass es wirtschaftlichen Erfolg verspricht.

Für ihr großes persönliches Engagement im vorigen Jahr, das maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat, dankt die Geschäftsführung der modernen stadt allen Kolleginnen und Kollegen des Unternehmens. Ausdrücklich bedanken wir uns für die ausgezeichnete Kooperation auch bei den Aufsichtsgremien der moderne stadt sowie bei allen an unseren Projekten Beteiligten – seien es Planer, bauausführende Firmen oder die Verwaltung der Stadt Köln –, mit denen wir partnerschaftlich, fair und korrekt zusammenwirken konnten.

Köln, im Juni 2017

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



Andreas Röhrig

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-Bericht zur Kenntnis genommen. Der Bericht enthält grundsätzlich eine Zusammenfassung des Organisationsstandes, die Mitteilung über die eingerichteten Instrumentarien, einen Ausblick auf weitere Optimierungsaufgaben sowie den Report über konkrete Compliance-Vorfälle. Im Berichtszeitraum wurden keine Verstöße gegen Compliance-Vorschriften festgestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind nach einer Empfehlung im PCGK Köln gehalten, gegenüber dem Aufsichtsrat etwaige Interessenkonflikte offenzulegen. Dieser berichtet über offengelegte Interessenkonflikte sowie deren Behandlung in der Gesellschafterversammlung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden mögliche Interessenkonflikte in einem Fall offengelegt. Das betreffende Mitglied des Aufsichtsrates hat an der Beschlussfassung des Aufsichtsrates zu diesem zu Grunde liegenden Fall nicht teilgenommen.

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2016 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 9. März, 3. Juni, 21. September und am 8. Dezember



Dr. Dieter Steinkamp

sowie zwei außerordentliche Sitzungen am 24. Juni und am 15. November stattgefunden.

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

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- die Anpassung des Gesellschaftsvertrages
- die Entwicklung des Clouth-Quartiers, Köln, Nippes
- die Entwicklung des Projektes Leyendeckerstraße/Christianstraße, Köln, Ehrenfeld
- die Entwicklung des Areals Butzweilerhof durch die Butzweilerhof Verwaltung GmbH
- die Effizienzprüfung zur Evaluation der Aufsichtsratsarbeit
- der Verkauf Baufeld 4- Bürogebäude Dock 6-10, Köln, Rheinauhafen
- die Sachstandberichte zu den laufenden Akquisitionen
- die Umsetzung der bestehenden Projektmanagementverträge.

Im Mittelpunkt der Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates standen im Berichtszeitraum der Erwerb der Ellmühle Köln von der Kampffmeyer Mühlen GmbH und der Erwerb wesentlicher Hafenumflächen von der Häfen und Güterverkehr Köln AG sowie die zukünftige Entwicklung des Deutzer Hafens zu einem vitalen, gemischten Stadtquartier zum Wohnen und Arbeiten. Des Weiteren wurden die wesentlichen Schritte zur Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz diskutiert.

In der Sitzung am 3. Juni 2016 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2015 ausführlich beraten und gebilligt.

Den Wirtschaftsplan 2017 mit den wesentlichen Daten für die Erfolgs-, Investitions- und Personalplanung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2016 nach ausführlicher Beratung der Gesellschafterversammlung zur Zustimmung empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat des Weiteren im Geschäftsjahr 2016 die Umsetzung der Vorschriften des PCGK Köln bei der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (moderne stadt) beraten. Der gemeinsame PCGK-Bericht wurde in der Sitzung vom 3. Juni 2016 beschlossen; der Fehlzeitenbericht gemäß Ziffer 2.6.1 des PCGK Köln wurde zur Kenntnis genommen und bei der Stadt Köln eingereicht. Nach pflichtgemäßer Prüfung kann der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – auch für das Geschäftsjahr 2016 eine grundsätzliche Anwendungserklärung für den PCGK Köln abgeben.

Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus im Jahr 2016 mit Unterstützung der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (KPMG) die Effizienz seiner Tätigkeit im Sinne von Ziffer 2.2.7 des PCGK Köln anhand eines Fragebogens überprüft. Auf Basis der Auswertungsergebnisse erarbeitete die KPMG Handlungsempfehlungen zur Optimierung der Effizienz und Wirksamkeit der Aufsichtsratsarbeit. Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt und von den Aufsichtsratsmitgliedern beraten. Der Aufsichtsrat hat daraufhin beschlossen, den Ständigen Ausschuss des Aufsichtsrates mit der Entwicklung konkreter Maßnahmen zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu beauftragen. Der Aufsichtsrat hat wei-

terhin dem Leistungsbericht zur Überprüfung der Effizienz seiner Tätigkeit zur Vorlage an die Gesellschaftsversammlung der moderne stadt zugestimmt. Vor dem Hintergrund der Handlungsempfehlungen hat sich der Aufsichtsrat mit den Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten für die Mitglieder des Aufsichtsrates befasst.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2016 sechsmal getagt. Die Mitglieder haben sich mit personellen sowie wirtschaftlichen Angelegenheiten und mit der Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie befasst. Darüber hinaus wurden die Sitzungen des Aufsichtsrates vorberaten.

Aus den Mitgliedern des Ständigen Ausschusses wurde überdies eine Kommission zur Findung einer weiteren Geschäftsführerin/ eines weiteren Geschäftsführers („Findungskommission“) gebildet.

Zudem tagte der am 19. September 2014 gebildete Ausschuss zur Begleitung der Projekte der Gesellschaft („Projektausschuss“) sechsmal im Vorfeld der Aufsichtsratsitzungen. Er hat in seinen Sitzungen über die wirtschaftlichen und städtebaulichen Belange ausgewählter Einzelprojekte in ihrer Umsetzungsphase beraten und diesbezügliche Entscheidungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Bacher & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bonn, 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 2016 am 12. Juni 2017 teilgenommen, über die wesentlichen Ergeb-

nisse 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.

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

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und empfiehlt in Übereinstimmung mit der Geschäftsführung dessen Feststellung durch die Gesellschafterversammlung.

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

Veränderungen im Aufsichtsrat

Frau Teresa Elisa De Bellis-Olinger wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Köln am 20. Dezember 2016 als Nachfolgerin des verschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes Frau Birgit Gordes in den Aufsichtsrat entsandt.

Für die im Geschäftsjahr 2016 erbrachten Leistungen, für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus.

Köln, im Juni 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Dieter Steinkamp

AUFSICHTSRAT

Dr. Dieter Steinkamp	Sprecher der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG, Vorsitzender		
Martin Börschel, MdR	Mitglied des Landtages, Stellvertretender Vorsitzender		
Niklas Kienitz, MdR	Fraktionsgeschäftsführer, CDU Fraktion im Rat der Stadt Köln, Stellvertretender Vorsitzender		
Ute Berg	Beigeordnete der Stadt Köln, Dezernentin für Wirtschaft und Liegenschaften	Franz-Josef Höing	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	Übersetzerin, freiberuflich (seit 21.12.2016)	Kirsten Jahn, MdR	Dipl.-Geographin, freiberuflich
Jürgen Fenske	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der Kölner Verkehrs-Betriebe AG	Horst Leonhardt	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Sprecher des Vorstandes der Häfen und Güterverkehr Köln AG
Jörg Frank, MdR	Fraktionsgeschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat	Alexander Recht	Oberstudienrat, Land NRW
Michael Frenzel, MdR	Leiter Kommunikation, Mediakraft Networks GmbH, Köln	Ralph Sterck, MdR	Hauptgeschäftsführer, FDP-NRW
Birgit Gordes, MdR †	Maßschneidermeisterin, Modedesignerin, selbstständig (bis 17.11.2016)	Michael Zimmermann	Verwaltungsangestellter, Stadt Köln

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Stand: 03.03.2017

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Andreas Röhrig

Geschäftsführer



Bernd Streitberger

Geschäftsführer
(bis 30.04.2016)



LAGEBERICHT

10	Geschäft und Rahmenbedingungen
15	Ertragslage
18	Finanzlage
20	Vermögenslage
20	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/ Prognosebericht



Hinweis: Die auf den folgenden Seiten des Lageberichts seitlich positionierten Texthinweise mit Zahlen und deren Erläuterungen sind nicht Bestandteil des Lageberichts und des Jahresabschlusses.

LAGEBERICHT 2016

Geschäft und Rahmenbedingungen

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

Der Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Köln war nach freiwilliger Selbstverpflichtung für das Geschäftsjahr anzuwenden. Der Kodex soll unter anderem dazu dienen, das öffentliche Interesse und die Ausrichtung des Unternehmens am Gemeinwohl durch Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

Die **Tätigkeitsschwerpunkte** der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum im Vertrieb unbebauter Grundstücke, in der Planung und Durchführung der Baureifmachung bzw. Erschließung eigener Grundstücke, in der Herstellung und dem Vertrieb von Bauträgerobjekten, der Projektplanung diverser Bauträgermaßnahmen im Geschosswohnungsbau sowie in der Akquisition von Grundstücken, die entwickelt und mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Außerdem erbrachte die Gesellschaft Leistungen aus der Durchführung von Grundstücks- und Projektentwicklungs-, Projektsteuerungs- und Projektmanagement- sowie Generalplanerverträgen für Baumaßnahmen auf Grundstücken Dritter. Bau- und Planungsleistungen werden grundsätzlich nicht selbst erbracht. Die Gesellschaft erbringt bei eigenen Projektentwicklungen und deren Umsetzung Managementleistungen und beauftragt im Übrigen Dritte. Die Tätigkeiten beschränkten sich auf die Stadtgebiete Köln, Hürth und Rösrath.

EIGENE GRUNDSTÜCKE

Auf **eigenen Grundstücken** wurde für ein ursprünglich ca. 5 Hektar großes Areal in Rösrath die Erschließung im Geschäftsjahr fortgeführt. Die Erschließungsarbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Nach Übertragung von Verkehrsflächen an die Kommune in den Vorjahren standen ca. 3,4 Hektar zur Vermarktung zur Verfügung. Nach Bebauung und Verkauf diverser Flächen in den Vorjahren stehen zum Ende des Geschäftsjahres noch ca. 1,8 Hektar unbebaute Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Eine eigene Bautätigkeit auf diesen Grundstücken wird derzeit nicht angestrebt. Durch den Rat der Stadt Rösrath wurden im August 2014 die Änderung des Bebauungsplanes und eine gleichzeitige Veränderungssperre beschlossen. Ob der bisher angenommene Vermarktungshorizont bis zum Jahr 2017 eingehalten werden kann, wird die weitere Entwicklung des Baurechts an diesem Standort zeigen.

RHEINAUHAFEN, KÖLN

Im Entwicklungsgebiet **Rheinauhafen Köln** wurde mit der Übergabe von 3 Wohnungen und 4 Pkw-Einstellplätze an die Erwerber das überwiegend wohnwirtschaftliche Teilprojekt einer in Vorjahren errichteten Bauträgermaßnahme vollständig verkauft. Die Bauträgermaßnahme umfasste auch die Errichtung eines Gebäudes mit ausschließlich gewerblicher Nutzung mit ca. 4.190 m² Nutzfläche und 49 Pkw-Einstellplätze in einer Tiefgarage. Nachdem im Geschäftsjahr 2016 eine Vermietungsquote von ca. 80 Prozent erreicht wurde, konnte das Gewerbeobjekt Ende des Jahres 2016 verkauft und nach vollständiger Kaufpreiszahlung Mitte Januar 2017 erfolgswirksam an den Investor übergeben werden.

Im Jahr 2012 wurde durch die Stadt Köln ein zuvor industriell genutztes ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Die Gesellschaft hat dieses Gelände zur Baureife geführt. Nachdem im Jahr 2013 damit begonnen wurde, vorhandene nicht unter Denkmalschutz stehende Industriehallen und übrige Gebäude niederzulegen und vorhandene Altlasten zu entsorgen, erfolgte im Geschäftsjahr die Freizeichnung des dritten und letzten Sanierungsabschnitts durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln. Das Änderungsverfahren des für dieses Areal bestehenden Bebauungsplanes, das unter anderem den Ausweis weiterer Verkehrsflächen zum Gegenstand hat, wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen. Die Erschließungsarbeiten aufgrund des im Vorjahr mit der Stadt Köln abgeschlossenen Erschließungsvertrages verlaufen derzeit planmäßig. Im Geschäftsjahr wurde ein erster Erschließungsabschnitt an die Stadt Köln übergeben. 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. Aufgrund zusätzlicher Aufwendungen für die Tiefenenttrümmerung und der Massenmehrungen beim Austausch kontaminierten Bodens sowie einer zusätzlichen Erschließungsstraße und eines höheren Standards des Straßenendausbaues weist die derzeitige Gesamtkostenplanung wesentliche Kostenüberschreitungen aus, die zu Erstattungsansprüchen gegenüber der Stadt Köln führen werden und gemäß Einbringungsvertrag der Kapitalrücklage der Gesellschaft zugeführt werden.

Nachdem die Erschließung gesichert war, wurde im Geschäftsjahr 2014 mit den ersten Hochbaumaßnahmen in eigener Bauträgerschaft auf dem Areal in **Köln-Nippes** begonnen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden auf zwei Baufeldern insgesamt 56 Wohnungen mit ca. 5.150 m² Wohnfläche und 56 Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen fertiggestellt und mit dem Bau von 60 Wohnungen mit ca. 4.700 m² Wohnfläche und 50 Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen begonnen. Zum Bilanzstichtag 2016 befanden sich insgesamt 105 Wohnungen mit ca. 9.600 m² Wohnfläche und 100 Pkw-Einstellplätze im Bau. Von den im Bau befindlichen Wohnungen wurden 60 Wohnungen an einen Investor verkauft. Alle übrigen Wohnungen sind für den Verkauf an einzelne Erwerber vorgesehen. Hiervon waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung, bis auf drei, sämtliche Wohnungen verkauft. Neben den im Geschäftsjahr 2016 fertiggestellten Einheiten konnten 72 Wohnungen und 68 Pkw-Einstellplätze, die bereits im Vorjahr fertig gestellt und wegen verspäteter Kaufpreiszahlung des Investors im Vorjahr nicht abgerechnet werden konnten, erfolgswirksam übergeben werden. Nachdem im geführten Rechtsstreit im Zusammenhang mit fehlerhaft eingebauten Fensterelementen einer im Vorjahr abgerechneten Bauträgermaßnahme erstinstanzlich zu Gunsten der Gesellschaft entschieden wurde, ist der Ausgang des Verfahrens im Berufungsverfahren noch offen. Inwieweit die Planungen für weitere eigene Hochbaumaßnahmen auf diesem Areal realisiert werden, stand zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht fest.

Neben der Bebauung durch eigene Bauträgermaßnahmen wird das Areal in **Köln-Nippes** durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie nicht störendes Gewerbe verwertet. Während in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 bereits neun für den Wohnungsbau vorgesehene Baufelder sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll sowie eine außerhalb des Bebauungsplanes liegende Grundstücksfläche verkauft wurden, konnten im Geschäftsjahr 2016 insgesamt vier Baufelder, darunter zwei Baufelder mit Denkmalschutzaufgaben, mit insgesamt ca. 17.800 m² Grundstücksfläche an diverse Investoren und Baugruppen erfolgswirksam übergeben werden. Teile dieser Baufelder sind von den Investoren zur Nutzung für nicht störendes Gewerbe und für ein Künstler- und Atelierhaus vorgesehen. Nach Übertragung von Erschließungsflächen an die Stadt Köln und unter Berücksichtigung der selbst in die Bebauung genommenen bzw. an Bauwillige verkauften

CLOUTH-GELÄNDE, KÖLN, NIPPES

15

HEKTAR GROSS IST DAS ZUVOR INDUSTRIELL GENUTZTE GRUNDSTÜCK IN KÖLN NIPPES, AUF DEM SEIT 2012 UNTER FEDERFÜHRUNG VON MODERNE STADT DAS CLOUTH-QUARTIER ENTSTEHT.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Freizeichnung des dritten und letzten Sanierungsabschnitts durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln.

56

WOHNUNGEN MIT 5.150 M² WOHNFLÄCHE WURDEN 2016 FERTIGGESTELLT, UND MIT DEM BAU VON 60 WOHNUNGEN MIT 4.700 M² WOHNFLÄCHE WURDE BEGONNEN.

Insgesamt 105 Wohnungen mit 9.600 m² Wohnfläche befanden sich zum Bilanzstichtag 2016 im Bau, 60 davon wurden an einen Investor verkauft. 72 im Vorjahr fertiggestellte Wohnungen konnten 2016 erfolgswirksam übergeben werden.

Grundstücke stehen mit dem Bilanzstichtag 2016 noch ca. 3,4 Hektar von ursprünglich ca. 15 Hektar Entwicklungsflächen auf dem Areal in Köln-Nippes zur Verfügung. Der derzeitige Vermarktungshorizont des Gesamtareals endet im Jahr 2021

LÜCKENSCHLUSS LEYENDECKERSTRASSE/ CHRISTIANSTRASSE, KÖLN, EHRENFELD

Nachdem im Spätsommer 2015 vom Rat der Stadt Köln der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan für ein ca. 7.100 m² großes Grundstück in **Köln-Ehrenfeld** gefasst wurde, hat die Gesellschaft nach umfassenden Bodensanierungsarbeiten im September 2016 auf einer Teilfläche mit der Errichtung von 51 Eigentumswohnungen mit ca. 4.900 m² Wohnfläche und 62 Pkw-Einstellplätze begonnen. Die Übergabereife des Projektes ist für das Frühjahr 2018 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren ca. 88 Prozent der Wohnungen bereits verkauft. Weitere Grundstücksflächen sollen, nachdem im Geschäftsjahr 2016 darüber bestehende Mietverträge einvernehmlich aufgelöst werden konnten, ohne eigene Bautätigkeit an einen Investor für eine Kindertagesstätte und an eine Baugruppe verkauft werden.

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT, KÖLN, PORZ

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz** hat der Rat der Stadt Köln im Juni 2016 die Gesellschaft mit der Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) betraut. Auf der Grundlage einer vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln beauftragten Machbarkeitsstudie wurde ein Konzept festgelegt, dass das Umfeld eines ehemaligen Kaufhauses neu ordnen und nach Abriss der Bestandsimmobilie zur städtebaulichen Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen zur Entstehung eines hohen Anteils an innerstädtischem Wohnraum beitragen soll. Die Planungsgrundlagen wurden unter großer Anteilnahme der Porzer Bevölkerung der Öffentlichkeit vorgestellt. 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 in Höhe von TEUR 18.000 bewilligt, die über einen Zeitraum von fünf Jahren zur Auszahlung kommen sollen. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft bereits ein für die Projektrealisierung notwendiges Grundstück gekauft. Die Ankaufverhandlungen mit der Stadt Köln über den Erwerb des Kaufhaus- bzw. Tiefgaragengrundstücks sind dagegen noch nicht abgeschlossen. Nach Rückbau des Kaufhauses und der vorhandenen Tiefgarage ist auf einer Grundstücksteilfläche die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes nebst Tiefgarage durch die Gesellschaft geplant, wobei die ausschließlich im Erdgeschoss vorgesehenen gewerblichen Flächen nach der durchgeführten Marktanalyse einer Handelsnutzung vorbehalten bleiben sollen. Nach derzeitigen Planungen sind 51 Wohnungen mit ca. 3.800 m² Wohnfläche, ca. 2.100 m² Handelsfläche und ca. 130 Pkw-Einstellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Nach den derzeitigen Planungen soll zum Ende des Jahres 2017 bereits mit den Rückbauarbeiten der Bestandsimmobilien begonnen werden. Nach Arrondierung der von den Planungen betroffenen Grundstücke, Klärung diverser nachbarschaftlicher Belange, Schaffung des Baurechts und Herstellung der Kosten- und Finanzierungssicherheit sehen die Planungen eine Projektfertigstellung bis zum Jahr 2021 vor. Dieses Projekt und die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind für den Verkauf an Investoren vorgesehen, wobei für das Gesamtprojekt der Wohnungsanteil mit mindestens 30% dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten sein wird.

8.700 M²

AN HANDELSFLÄCHE SOWIE
51 WOHNUNGEN MIT 3.800 M²
WOHNFLÄCHE UND 130 PKW-
EINSTELLPLÄTZE UMFASST DAS
PROJEKT PORZER CITY.

Zum Ende des Jahres 2017 beginnen die Rückbauarbeiten der Bestandsimmobilien, die Projektfertigstellung ist nach derzeitiger Planung bis zum Jahr 2021 vorgesehen.

Als weiteres herausragendes Entwicklungsprojekt der Gesellschaft zeichnet sich die Mitwirkung bei der städtebaulichen Entwicklung des **Deutzer Hafens Köln** ab. Im Juni 2015 hat der Rat der Stadt Köln einen Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens mit dem Inhalt gefasst, dass die bisherige Hafennutzung aufgegeben und der Standort als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten entwickelt werden soll. Dabei waren die Liegenschaften der im Deutzer Hafen ansässigen Großmühle von diesem Beschluss nicht erfasst. Nach Erwerb dieser Liegenschaften durch die Gesellschaft im August 2016 hat der Rat der Stadt Köln im September 2016 den Grundsatzbeschluss insofern geändert, dass die Liegenschaften der Großmühle entsprechend der Aufgabe des Mühlenstandorts in die laufende Umplanung für den Deutzer Hafen integriert werden. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt Köln die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach §165 Absatz 4 Bauordnungsgesetz beschlossen, die von der Gesellschaft extern zu vergeben waren. Die Veröffentlichung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Köln für das Gebiet des Deutzer Hafens erfolgte im November 2016. Nachdem im Februar 2016 die Auftaktveranstaltung des kooperativen Verfahrens zur städtebaulichen Entwicklung des Deutzer Hafens erfolgte, fanden im Juni bzw. im September 2016 die Zwischen- bzw. Abschlusspräsentationen von fünf Planer Teams statt, die ihre städtebaulichen Konzepte dem Begleitgremium und der Öffentlichkeit vorstellten. Diese von der Stadt Köln und unter Beteiligung der Gesellschaft durchgeführten öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen konnten mit der Festlegung auf einen Siegerentwurf abgeschlossen und die Ergebnisse dem Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Begleitgremiums mit dem Ziel vorgelegt werden, einen integrierten Plan (Rahmenplan) erarbeiten zu lassen. Entscheidungen über das weitere Verfahren bleiben dem Rat der Stadt Köln und seiner Ausschüsse vorbehalten und sind abzuwarten. Dies gilt insbesondere für die Verfahrenswege der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals, die sich aus den Erkenntnissen der eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen ergeben werden. Neben dem bereits erwähnten Erwerb der Liegenschaften der Großmühle konnte die Gesellschaft im Dezember 2016 einen weiteren Ankaufsvertrag über insgesamt ca. 18,3 Hektar Landfläche und ca. 8,1 Hektar Wasserfläche schließen. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums aus diesem Ankauf auf die Gesellschaft erfolgt in Abschnitten bis zum Jahr 2020. Die Kaufpreiszahlungsverpflichtungen aus diesem Ankauf folgen zeitversetzt dem jeweiligen Eigentumsübergang. Zum Bilanzstichtag 2016 hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Liegenschaften der Großmühle das wirtschaftliche Eigentum an ca. 6,0 Hektar Landfläche im Deutzer Hafen Köln bereits erworben. Der Ankauf weiterer Grundstücksflächen ist geplant. Die derzeitigen Planungen für erfolgte und geplante Grundstücksankäufe sowie erkennbare Entwicklungs-, Erschließungs- und Infrastrukturkosten weisen Gesamtkosten in Höhe von über 300 Mio. EUR aus. Hiervon sind zum Bilanzstichtag 2016 bereits ca. 86,5 Mio. EUR im Vorratsvermögen der Gesellschaft enthalten, die teilweise über den Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH finanziert sind. Unter Einbeziehung bereits gewährter Gesellschafterbürgschaften ist ein Finanzierungskonzept in Bearbeitung, das flexibel auf mögliche Verfahrenswege der städtebaulichen Entwicklung abzustellen ist. Auf Grund zu beachtender Nutzungsrechte Dritter ist die Verwertung des Gesamtareals ab dem Jahr 2021 vorgesehen und sieht eine Vermarktung des Areals bis über das nächste Jahrzehnt hinaus vor. Bereits heute ist das große Interesse von Investoren am Erwerb bebauungsfähiger Grundstücke an diesem innerstädtischen Standort erkennbar.

DEUTZER HAFEN, KÖLN

6.000

MENSCHEN WERDEN IM DEUTZER HAFEN PLATZ ZUM LEBEN UND WOHNEN FINDEN, UND RUND 6.000 ARBEITSPLÄTZE WERDEN HIER ENTSTEHEN.

Im Dezember 2016 wurde ein Ankaufsvertrag über insgesamt ca. 18,3 Hektar Landfläche und ca. 8,1 Hektar Wasserfläche geschlossen, deren wirtschaftlicher Eigentums in Abschnitten bis zum Jahr 2020 auf moderne Stadt übergeht.

AKQUISITIONEN VON GRUNDSTÜCKEN

Die im Geschäftsjahr 2016 erfolgreichen **Akquisitionen von Grundstücken** zeichneten sich zum Teil bereits im Vorjahr ab. Die noch im Vorbericht erwähnten Planungen zu einem Areal in Hürth-Hermülheim wurden jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt. Im Berichtszeitraum hat sich die Gesellschaft mit diversen Grundstücksakquisitionen aus dem Gesellschafterkreis beschäftigt. Zu entsprechenden Ankaufsbeschlüssen kam es jedoch nicht.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** wurden im Jahr 2016 die Leistungen aus drei Projektsteuerungsverträgen sowie Leistungen im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung an einem Nachbargrundstück in Köln-Ehrenfeld erfolgswirksam abgerechnet. Im Übrigen wurden Projektsteuerungsleistungen planmäßig fortgeführt. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN

Im Bereich der **sonstigen Dienstleistungen** für Dritte wurden die Leistungen für zwei Generalplaner- und Projektsteuerungsverträge fortgeführt. Erfolgswirksam abgerechnet wurden Geschäftsbesorgungsleistungen.

BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT

Die Geschäftsbesorgung für die Beteiligungsgesellschaft **modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln**, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen den Erwartungen. Der für das Geschäftsjahr 2016 prognostizierte Jahresüberschuss wurde nicht erzielt, weil weitere kaufpreiserhöhende Vermietungen für ein im Vorjahr verkauftes Baurägerobjekt nur teilweise erfolgten. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet. Durch Erwerb von Geschäftsanteilen eines Mitgesellschafters im Geschäftsjahr 2016 wurde die Beteiligungsquote an der Gesellschaft von 25% auf 41% erhöht. Da der noch im Vorjahr erwartete Grundstückserwerb von Flächen in Köln-Deutz nicht erfolgte, ist bis zu erkennbaren neuen Projektierungen eine Fortführung der Gesellschaft nach Kostenminimierungsgrundsätzen vorgesehen.

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 **Personalbestand** der Gesellschaft bewegt sich zum Bilanzstichtag quantitativ leicht über dem Niveau der Vorjahre. Die Weiterentwicklung des Personalbestandes wird in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erfolgen. Wenngleich besondere Ansprüche an Qualifikation und Einsatzbereitschaft von Mitarbeitern gestellt werden, ergaben sich bis zum Berichtszeitpunkt keine Probleme bei der Personalbeschaffung auf dem Arbeitsmarkt. Ob das auch für beabsichtigte Personalerweiterungen gilt, bleibt abzuwarten.

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 die Art und Umfang der Projekte in der Mehrjahresbetrachtung zu schwankenden Umsatzerlösen und Jahresergebnissen.

Wie im Vorjahr werden Umsatzerlöse aus der Vermietung (Hausbewirtschaftung) in Höhe von TEUR 644 (i. Vj.: TEUR 530) 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 des Geschäftsjahres betreffen noch gewerblich genutzte Flächen eines ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes, das nach Abriss, Dekontamination und Erschließung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach Änderung der Verwertungsplanungen im Geschäftsjahr, sind Vermietungserlöse an diesem Standort bis über das Geschäftsjahr 2019 hinaus zu erwarten. Zudem sind Umsatzerlöse aus der Vermietung von gewerblichen Flächen im Rheinauhafen enthalten.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken (TEUR 61.212, i. Vj.: TEUR 55.675) resultieren aus dem Verkauf von im Geschäftsjahr fertig gestellten Eigentumswohnungen in Köln-Nippes sowie aus einer bereits im Vorjahr fertiggestellten Bauträgermaßnahme, aus im Geschäftsjahr an die Erwerber übergebenen Eigentumswohnungen im Rheinauhafen Köln sowie aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes. Die Umsatzrealisierung bebauter Grundstücke liegt deutlich über dem Planergebnis, da insbesondere der bereits im Vorjahr geplante Verkauf einer Bauträgermaßnahme in Köln-Nippes durch verspätete Kaufpreiszahlung im Geschäftsjahr 2016 erlöswirksam wurde. Gleiches gilt auch für den Verkauf eines unbebauten Grundstücks in Köln-Nippes.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (TEUR 1.149, i. Vj.: TEUR 1.757) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Projektsteuerungsverträgen und sonstigen Dienstleistungen an Grundstücken Dritter. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 239, i. Vj.: TEUR 233) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen Betriebs- und Instandhaltungskosten noch gewerblich genutzter Teilflächen des ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes, eines Bürogebäudes im Rheinauhafen Köln und im Geschäftsjahr teilweise noch vermietete Flächen in Köln-Ehrenfeld.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb unbebauter Grundstücke sowie der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und im Geschäftsjahr fertig gestellten Projekte. Die Aufwendungen beinhalten periodenfremde Kosten in Höhe von TEUR 173 für in Vorjahren erfolgswirksam übergebene Projekte.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen bzw. beabsichtigten Bauträgermaßnahmen die üblichen Anlaufverluste auf Grund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten angefallen. Diese vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in Höhe von ca. TEUR 899 führen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

61 MIO. EUR

ERLÖSTE MODERNE STADT 2016 AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN, EINE STEIGERUNG UM RUND 10 % GEGENÜBER DEM VORJAHR UND DEUTLICH MEHR ALS GEPLANT.

Die Erlöse resultieren aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes, aus einer bereits im Vorjahr fertiggestellten Bauträgermaßnahme sowie aus Eigentumswohnungen im Rheinauhafen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind hauptsächlich im Zusammenhang mit Generalplanungs- und Projektsteuerungsleistungen und Akquisitionen angefallen. Sie beinhalten TEUR 3 periodenfremde Kosten.

In die Bestandsveränderungen des Vorratsvermögens werden die anderen Vorräte und geleisteten Anzahlungen nicht einbezogen.

Die Personalkosten liegen in der Summe mit TEUR 194 unter dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um die unterjährigen Veränderungen des Geschäftsjahres im Personalbestand und der Geschäftsführung sowie um Einmaleffekte, wurden die Löhne und Gehälter um rd. 2,3% erhöht.

8.857 TEUR

BETRÄGT 2016 DER JAHRES-ÜBERSCHUSS UND ZÄHLT DAMIT ZU DEN BESTEN DER UNTERNEHMENS-GESCHICHTE.

Die Materialintensität, das Verhältnis zwischen periodengerechtem Materialaufwand und Betriebsleistung, erreichte 2016 einen Wert von 68 %.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von TEUR 73 (im Vorjahr TEUR 1.090), mit TEUR 1.214 um TEUR 194 über dem zu vergleichenden Vorjahresniveau (TEUR 1.020). Wesentliche Einzelposten für diese Kostenerhöhung sind höhere Rechtsberatungskosten (TEUR 73), Raumkosten nach Anmietung weiterer Büroflächen (TEUR 50) und Kosten für die elektronische Datenverarbeitung (TEUR 26).

Auch unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitinszen für Verkaufsprojekte (TEUR 429) zeigt sich ein negatives Zinsergebnis (TEUR 111).

Wie bereits der Jahresüberschuss 2015 stellt auch der Jahresüberschuss 2016 in Höhe von TEUR 8.857 in der Mehrjahresbetrachtung eine herausragende Größe dar und liegt über dem Planergebnis des Geschäftsjahres. Die wesentlichen Ursachen hierfür wurden bereits zu den Umsatzerlösen des Geschäftsjahres genannt. Der Jahresüberschuss wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken beeinflusst.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2012	2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse	TEUR	21.454	12.672	16.078	58.196	63.244
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	TEUR	4.674	3.988	8.902	20.126	17.560
Zins- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-390	-324	-697	-456	-540
Jahresergebnis	TEUR	681	224	3.277	10.273	8.857
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + peri- odengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	85	86	75	71	68

Auch für das Geschäftsjahr 2017 wird eine deutlich positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet. Diese positive Entwicklung wird maßgeblich durch die Verkaufserfolge begonnener Bau-trägermaßnahmen und der im Januar 2017 erfolgten Umsatzrealisierung eines in Vorjahren errichteten Bürogebäudes im Rheinauhafen Köln gestützt. Die laufenden Bau-trägermaßnahmen werden das Jah-resergebnis 2017 durch erfolgswirksam zu behandelnde Vertriebskosten voraussichtlich belasten und erst in Folgeperioden zu entsprechend erhöhten Projektgewinnen führen. Die geschlossenen Verträge über Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen liefern entspre-chende positive Deckungsbeiträge.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2016 TEUR	2015 TEUR
Jahresüberschuss	8.857	10.273
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	57	60
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	5.220	6.366
Gewinne (-)/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-3	3
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-76.817	-8.380
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.753	18.897
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-68.439	27.219
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	22	24
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-39	-233
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-60	-9
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-593	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen	0	17.757
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-670	17.539
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-10.273	-3.277
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	13.000
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	82.023	-39.495
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-12.226	-32.406
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	59.524	-62.178
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-9.585	-17.420
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.446	27.866
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	861	10.446

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms stehen zeitlich befristete Kreditlinien zur Verfügung. Der Umfang ist ausreichend. Bei gebotenen Kreditverlängerungen wird mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Für in Vorjahren ausgezahlte Unternehmensfinanzierungsmittel hat die Stadtwerke Köln GmbH als Gesellschafterin Bürgschaften übernommen. Im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Bürogebäudes im Rheinauhafen Köln wurde im Vorgriff auf die Kaufpreiszahlung des Investors ein Bankdarlehen zum Jahresresultimo zurückgezahlt. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere für die Refinanzierung im Geschäftsjahr getätigter Grundstücksankäufe und damit einhergehende Entwicklungskosten, die zunächst aus Mitteln der Stadtwerke Köln GmbH finanziert wurden, sind Kapitalmarktmittel zu beschaffen. Gleiches gilt für bereits getätigte und geplante Grundstücksankäufe. Auf Grund der Bonität und

dem zugesicherten Engagement des Gesellschafterkreises wird bei der Kreditbeschaffung mit keinen wesentlichen Schwierigkeiten gerechnet. Den geplanten Bauverlauf und Vertriebs Erfolg des laufenden Bauprogramms vorausgesetzt sowie aus geplanten Verkäufen unbebauter Grundstücke, werden aus der Innenfinanzierung kurz- und 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 bzw. 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 bzw. Liquiditätsengpässe kurzfristig eingelegt bzw. ausgeglichen werden. Insbesondere zur Zwischenfinanzierung der im Geschäftsjahr getätigten Grundstückskäufe wurde auf dieses Finanzierungsinstrument zurückgegriffen.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2012	2013	2014	2015	2016
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	TEUR	-2.786	-29.174	-31.830	-13.624	-95.465
Netto-Umlaufvermögen (=Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte - kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	TEUR	13.230	-6.138	-2.295	443	-75.468
Deckungsgrad Vorräte	%	10	6	26	48	20

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projektstätigkeit des Umlaufvermögens nur kurz- bis mittelfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung stellen und unterjährige Prolongationen regelmäßig notwendig werden. Außerdem sind die erheblichen durch die Stadtwerke Köln GmbH bereitgestellten Zwischenfinanzierungsmittel stets dem kurzfristigen Finanzbereich zuzuordnen, während die Verwertung wesentlicher Teile des Vorratsvermögens erst mittel- bis langfristig zu Finanzrückflüssen führen werden.

Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 8.857) und Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres (TEUR 10.273) an die Gesellschafter um TEUR 1.416 vermindert. Durch den Anstieg der Bilanzsumme um TEUR 44.512, welcher im Wesentlichen auf einen Anstieg der Vorräte um TEUR 76.429 zurückzuführen ist, sank die Eigenkapitalquote auf 14% (im Vorjahr 21%). Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2016 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2012	2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	TEUR	48.291	50.115	112.411	109.104	153.616
Eigenkapital	TEUR	12.540	12.765	16.042	23.038	21.622
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	26	25	14	21	14

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet und hat sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht wesentlich von den wirtschaftlichen Verhältnissen am Bilanzstichtag 2016 verändert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

Der Verkauf unbebauter Grundstücke in Rösrath bzw. deren Bebauung wird durch die beschlossene Änderung des Bebauungsplanes und der gleichzeitigen Veränderungssperre erschwert. Ob sich aus den Beschlüssen des Rates der Stadt Rösrath weitere Nachteile für die Gesellschaft, insbesondere aus eingegangenen Kaufpreisnachzahlungsverpflichtungen beim Erwerb des Areals ergeben können, bleibt abzuwarten. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird mit einem verlängerten Vorhalte- und Vermarktungszeitraum zu rechnen sein.

Der ertragsstarke Verkauf eines hochwertigen Gewerbeobjektes im Rheinauhafen Köln und die erfolgswirksame Übergabe im Januar 2017 führt zu einer positiven Entwicklung der Gesellschaft.

Die Baureifmachung, die teilweise eigene Bebauung und der Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes und Köln-Ehrenfeld und insbesondere die im Geschäftsjahr 2016 eingeleiteten Grundstücks- und Projektentwicklungen in Köln-Porz und im Deutzer Hafen Köln eröffnen der Gesellschaft kurz-, mittel- und langfristig ein noch im Vorjahr nicht vorhergesehenes Entwicklungspotenzial, um dem Gesellschaftszweck, nämlich der Förderung der Wohnungsversorgung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Köln, gerecht zu werden.

Nachdem für Grundstücke in Köln-Nippes eine Vielzahl privater und institutioneller Anleger, Bauträger und weitere interessierte Gruppen ihr Kaufinteresse bereits in Vorjahren bekundet hatten, konnten auch

im Geschäftsjahr Verträge über den Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke erfolgreich abgeschlossen werden. Auf Grund der hohen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken an diesem Standort und der fortgeschrittenen Baureifmachung einzelner Bereiche können weitere Grundstücksflächen einer Verwertung zugeführt werden. Auch bei der Verwertung des restlichen Areals werden positive Ergebnisse erwartet. Die Erlöserwartungen basieren hier auf Markteinschätzungen, die sich aus Ausschreibungsergebnissen und bereits eingestellter Vertriebsfolge ableiten, auch wenn an diesem Standort Belange des Denkmalschutzes sowie übrige Einflüsse zur Verwertung des Areals zu beachten sind. Obwohl identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung künftige Jahresergebnisse zunächst belasten, werden entsprechende Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln zugunsten von Kapitalrücklageeinstellungen kompensiert. Der derzeitige Planungshorizont für die Vermarktung des Areals endet im Jahr 2021.

Bei der Vermarktung des im Geschäftsjahr 2016 begonnenen Bauträgerprojektes in Köln-Ehrenfeld hat sich gezeigt, dass der bei der Marktanalyse identifizierte Bedarf durch das projektierte Wohnungs- und Preisangebot zutreffend war. Die bereits erzielten Verkaufsergebnisse geben berechtigten Anlass für eine erfolgreiche Projektrealisierung. Beim geplanten Verkauf unbebauter Grundstücke sind die Ergebnisse eines Bieterverfahrens und die laufenden Verkaufsverhandlungen abzuwarten. Insgesamt wird mit einem erfolgreichen Projektverlauf gerechnet.

Die geplante Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Port durch Erwerb und anschließendem Abriss eines ehemaligen Kaufhauses nebst Tiefgarage und Neubau eines Wohn- und Gewerbeprojektes nebst unterirdischem Parkierbauwerk wird als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse durchgeführt. Die bewilligte Bezuschussung unterliegt den Anforderungen des Europäischen Beihilferechts und verpflichtet die Gesellschaft in diesem Projekt zur Anwendung diverser Normen, die üblicherweise von öffentlichen Auftraggebern zu beachten sind. Diese können auch Auswirkungen auf die Projektrentabilität haben. Verstöße gegen das zu beachtende Beihilferecht würden sanktioniert und gegebenenfalls auch zu Rückzahlungsverpflichtungen gewährter Zuschüsse führen.

Nach Erwerb von Liegenschaften im Deutzer Hafen Köln, die auf Grund von Beschlüssen des Rates der Stadt Köln einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, wird die Entwicklung dieser Grundstücke bis zur Baureife die Ressourcen der Gesellschaft in hohem Maße in Anspruch nehmen. Dabei stellen unter anderem die zu beachtenden Aspekte des Hochwasserschutzes gegen Überflutungen des Rheins, des Denkmalschutzes sowie die diversen im Zusammenhang mit erwarteten Bodensanierungen und Entwidmungen dieses zuvor industriell genutzten Hafengebietes Aufgabenstellungen für die Gesellschaft dar, die bereits bei Projektrealisierungen in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzt wurden. Die erwartete Dimension der einzugehenden finanziellen Verpflichtungen bis zur Bebaubarkeit und Vermarktung des Areals werden ein hohes, und bereits zugesagtes finanzielles Engagement der Gesellschafter erforderlich machen. Die am Ende des Leistungsprozesses stehende Bereitstellung bebaubarer Grundstücke wird der Aufgabenstellung der Gesellschaft gerecht. Auf Grund der erwarteten Zeiträume für Vorhaltung und Entwicklung dieser Grundstücke wird mit dem Beginn der Vermarktung und positiven Einflüssen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft ab dem Jahr 2021 gerechnet.

In den Bemühungen zur 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 in 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 unbebauter Grundstücke und damit einhergehende Projektentwicklungen vordringliche Aufgabe, um die Fortentwicklung der Gesellschaft zu sichern.

Die in Vorjahren erhöhte Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft hat die Verhandlungsposition bei der Beschaffung von Projektfinanzierungsmitteln grundsätzlich verbessert. Jedoch wird 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 bzw. das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen bzw. kurzfristigem Finanzbedarf.

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

Ausfallrisiken bei Finanzinstrumenten der Aktiva sind in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Für passive Finanzinstrumente zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Auf Grund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und können auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden.

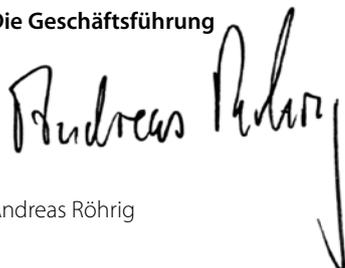
Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt und wurde im Geschäftsjahr mit der Erhöhung der Beteiligung an der modernen köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH ausgebaut. Durch den Erwerb aller Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH in Vorjahren ergaben sich neue interessante Aufgabenstellungen, die für absehbare Zeit wirtschaftlich zu entsprechenden Deckungsbeiträgen führen.

Die für die Folgejahre erwarteten positiven Jahresergebnisse setzen voraus, dass die begonnenen bzw. geplanten Bauträgermaßnahmen sowie die Verwertung unbebauter Grundstücke zu kalkulierten Preisen erfolgen und an Investoren übergeben werden können. In diesem Zusammenhang bestehen insbesondere bei langfristig angelegten Projekten Marktänderungsrisiken mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erlössituation.

Köln, den 28. Februar 2017

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Röhrig

- 24 Stadtentwicklung
- 27 Projektentwicklung



Hinweis: Die auf den folgenden Seiten präsentierten Texte, Textkästen mit Zahlen und deren Erläuterungen sind nicht Bestandteil des Lageberichts und des Jahresabschlusses.

STADT- UND PROJEKTENTWICKLUNG. DOPPELTE KOMPETENZ. ERFOLGREICH FÜR KÖLN

moderne stadt schafft vitale und gemischte Quartiere für die wachsende Stadt und realisiert qualitätsvolle Immobilien für Köln. Mit großem Erfolg und zweifacher Kompetenz: Seit über 40 Jahren verwirklicht das Unternehmen große Stadtentwicklungsprojekte, die das Gesicht Kölns nachhaltig verändern. Eindrucksvolle Beispiele dafür sind etwa der Rheinauhafen und das Clouth-Quartier. Innerhalb dieser Projekte ist moderne stadt mit der Entwicklung und dem Bau von Immobilien auch selbst als Bauträger aktiv.

Stadtentwicklung

DEUTZER HAFEN KÖLN: QUARTIER AM WASSER

MEILENSTEINE DEUTZER HAFEN 2016

4. August 2016

Beurkundung des Erwerbs der Eilmühle Köln

24. September 2016

Abschluss des städtebaulichen Gutachterverfahrens: Empfehlung zu Gunsten des Büros COBE

15. Dezember 2016

Notarielle Beurkundung des Erwerbs von 183.321 m² Landfläche und ca. 81.000 m² Wasserfläche der Häfen und Güterverkehr Köln AG im Deutzer Hafen Köln zu.

Mit der Umwandlung des 35 Hektar großen ehemaligen innerstädtischen Industriedhafens Deutz zu einem modernen Quartier, indem bis 2030 mehrere tausend Menschen wohnen und arbeiten werden, gewinnt Köln ein neues Stadtviertel – direkt am Rhein, in Sichtweite des Doms. Mit der Frage, wie das neue Kölner Veedel von morgen aussehen könnte, haben sich in einem Wettbewerb international renommierten Planungsbüros unter Mitwirkung der Bürgerschaft auseinandergesetzt. Die überzeugendste Antwort lieferte das Kopenhagener Büro COBE in Zusammenarbeit mit Ramboll Studio Dreiseitl (Überlingen), Transsolar (Stuttgart) und knp.bauphysik (Köln). Der Siegerentwurf überzeugt sowohl mit der gelungenen Integration des industriellen Erbes als eine Art „DNA“ des neuen Viertels als auch mit der architektonischen Vielfalt der geplanten neuen Baukörper. Um eine lebendige soziale Mischung sicherzustellen, wird mindestens ein Drittel der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet.

Wohnen und Arbeiten an der Deutzer Rheinfront

Mit der Entwicklung des Deutzer Hafens unmittelbar gegenüber dem ebenfalls durch moderne stadt erfolgreich entwickelten Rheinauhafen stellt sich Köln den Herausforderungen einer dynamisch wachsenden Großstadt. Der Entwurf, mit dem die Deutzer Rheinfront deutlich an Qualität gewinnen wird, folgt der städtebaulichen Idee, Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu organisieren sowie Grün- und

Deutzer Hafen Köln

Quartier am Wasser



FAKTEN ZUM PROJEKT

bauliche Ausnutzbarkeit	rd. 550.000 m ² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Freizeit
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Fakten	ca. 6.000 Einwohner ca. 6.000 Arbeitsplätze 30% öffentlich geförderter Wohnraum

Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zu integrieren. Der Plan gibt nicht nur schlüssige Antworten auf die Fragen zum Hochwasser- und Lärmschutz sowie zur verkehrlichen Erschließung. Das städtebauliche Gerüst ist stabil, aber in sich flexibel: Die geplanten fünf Unterquartiere können entweder nacheinander oder teils auch gleichzeitig errichtet werden. Auch die Gebäudenutzungen können flexibel an die Anforderungen angepasst werden, die sich in den nächsten Jahren ergeben werden – eine wichtige Voraussetzung gerade bei größeren Projekten.

Clouth Quartier

Ein neues Stadtquartier für mehr als 3.000 Menschen



FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF / BRI	ca. 150.000 m ² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Künstlerateliers, Kita, Freizeit, Gastronomie
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

Fast 140 Jahre existierte die von Franz Clouth gegründete Rheinische Gummiwarenfabrik mitten im Kölner Stadtteil Nippes, bevor die Produktion 2005 stillgelegt wurde. Die Stadt Köln erwarb das 14,5 Hektar große Gelände zwischen Niehler Straße und Johannes-Giesberts-Park und lobte einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb aus. Dessen Ziel war es, aus der Industriebrache ein neues, wertvolles Stück Stadt zu machen: das Clouth-Quartier. Hier entsteht unter Leitung von moderne stadt ein lebendiges und vielfältiges Quartier mit rund 1.000 Wohnungen und 500 Arbeitsplätzen. Basis für den seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Entwurf von scheuven + wachten mit Gerber Architekten. Er zeichnet sich dadurch aus, dass er auf den vorgefundenen Strukturen aufbaut und die denkmalgeschützten Hallen, Einfassungsmauern und Torgebäude schlüssig in die Neuplanung einbezieht.

**CLOUTH QUARTIER:
EIN NEUES STADT-
QUARTIER FÜR MEHR
ALS 3.000 KÖLNER**

Ein gutes Beispiel dafür ist die Halle 17, die mit einer gemischten Nutzung aus Wohnungen, Gewerbe und Gastronomie und einem spannenden Szenario aus Alt und Neu das Herzstück des Quartiers darstellt. Künstlerateliers und viel Raum für kreative Berufe machen aus dem neuen Stadtviertel eine lebendige Bereicherung für Nippes.

Lebendige Vielfalt

Für eine gute architektonische und soziale Durchmischung sorgt die Vielfalt der Akteure, die den Wohnraum im Clouth-Quartier in Form von Stadthäusern, Geschosswohnungsbau – teils öffentlich gefördert – oder in Baugruppen errichten. Die Gestaltung und Umsetzung der Frei- und Verkehrsflächen erfolgt

durch KLA kiparlandschaftsarchitekten. Ihr Konzept überzeugt mit der quartiersübergreifenden Einbeziehung des städtischen Grüns – insbesondere des Johannes-Giesberts-Parks, der jahrzehntelang durch eine hohe Mauer vom Clouth-Gelände abgetrennt war. Mitte 2014 wurde mit den ersten Hochbauten begonnen. Inzwischen sind die ersten rund 220 Wohnungen bereits fertiggestellt und teilweise bezogen.

PORZ-MITTE: NEUES LEBEN IN DER CITY

Inmitten der Porzer Innenstadt steht seit einigen Jahren das frühere Kaufhaus Hertie leer und trägt maßgeblich zu einer Verödung der Fußgängerzone und damit des gesamten Zentrums von Porz bei. Um die Porzer City aufzuwerten und wirtschaftlich neue Impulse zu geben, wird dieser städtebauliche Missstand nun beseitigt: Im Oktober 2014 hat deshalb die Stadt Köln das Gebäude mit dem übergeordneten Ziel einer Revitalisierung der Porzer City erworben. Im Auftrag der Stadt Köln hat moderne stadt zur sorgfältigen Klärung und Konkretisierung der unterschiedlichen Optionen eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche die Chancen und Risiken von Erhalt und Sanierung wie auch des Abrisses des Gebäudes unter städtebaulichen, architektonischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht und gegeneinander abwägt. Dazu gehörte auch die Frage, inwieweit Konzepte einer Umnutzung bei einem Erhalt des Bestandsgebäudes wirtschaftlich tragfähig sein können. Besonderes Augenmerk richtete sich außerdem auf die zukünftige Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Friedrich-Ebert-Platzes, aber auch auf die Wegführung und die Durchlässigkeit des Areals für Passanten.

Handel als Frequenzbringer

Die Ergebnisse der Studie wurden 2015 in der Bürgerschaft und den politischen Gremien mit dem eindeutigen Votum diskutiert, den von moderne stadt empfohlenen Weg, das Hertie-Gebäude abzureißen sowie das Areal mit dem Bau von drei neuen Gebäuden mit insgesamt etwa 18.000 m² Bruttogrundfläche neu zu ordnen. Diese Lösung überzeugt durch die Schaffung attraktiver Flächen für den Einzelhandel in den Erdgeschosszonen, der das Quartier als Frequenzbringer beleben wird und verspricht klare Lauf- und Sichtbeziehungen. Im Anschluss an den Beschluss des Rates der Stadt Köln über diese planerische Grundlage der künftigen Entwicklung folgte die Betrauung der modernen stadt mit der Entwicklung der Fläche. Nach sorgfältigen planerischen Vorbereitungen soll ab Ende 2017 der Abriss der Bestandgebäude beginnen und unmittelbar nachfolgend mit den Neubauten begonnen werden.

Porz-Mitte

Neues Leben in der City



FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	rund 18.000 m ²
Nutzung	Handel und Wohnen
Entwicklungsstand (2016)	Bebauungsplanung in Bearbeitung, Vergabe und Vorbereitung der Umsetzungsplanung

Christianstraße/Leyendeckerstraße, Ehrenfeld

Mittendrin in Ehrenfeld



FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architektur	Ute Piroeth Architektur, Köln
Fertigstellung	Frühjahr 2018
Nutzung	Eigentumswohnungen, geförderter Wohnungsbau, Baugruppen, Kita
Vertrieb	KSK Immobilien

Projektentwicklung

Nach dem Abbruch eines metallverarbeitenden Betriebes lag mitten in Ehrenfeld ein 8.800 Quadratmeter Grundstück zwischen Leyendecker- und Christianstraße brach und verwilderte über Jahrzehnte zunehmend. Lediglich zwei kleine Arbeiterhäuser und ein Kopfsteinpflasterweg überdauerten als Zeugnisse der lokalen Industriegeschichte die Zeit.

Ende 2014 hat moderne stadt das Grundstück von der Stadt Köln erworben. Ein zuvor von moderne stadt erschlossenen und baufertig gemachten Teil der Grundstücksfläche wurde zur Realisierung von 40 geförderten Wohneinheiten an die GAG Immobilien AG veräußert. Nach erfolgreicher Durchführung eines VEP-Verfahrens konnte moderne stadt im Januar 2016 die Planung von 51 Eigentumswohnungen finalisieren. Zwei weitere Teile des Grundstückes mit einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude wurden zum Bau einer Kita an eine Baugruppe verkauft. Die voraussichtlich bis 2020 abgeschlossene Projektentwicklung steht beispielhaft für das vielfältige Nebeneinander von Nutzungen und Wohnformen in einem kleinen Quartier.

Offenheit und Privatheit im Gleichgewicht

Damit das gesamte Quartier autofrei bleiben kann, ist für die Fahrzeuge der Bewohner eine Tiefgarage geplant, die von der Christianstraße aus ebenerdig angefahren wird. Das Gelände bleibt auf der historischen Achse eines Kopfsteinpflasterwegs, der sich im Zentrum zu einer schön gestalteten Spielfläche hofartig aufweitet, für Fußgänger durchlässig. So entsteht auch eine direkte Verbindung zum Leo-Amann-Park. Zusammen mit allen weiteren Freiflächen des Quartiers wird dadurch ein harmonisches Gesamtbild erzeugt, in dem Offenheit und Privatheit sorgfältig ausbalanciert sind. Nach einer aufwendigen Bodensanierung Anfang 2016 ist der Baubeginn im September 2016 erfolgt, sodass das neue Stückchen Ehrenfeld im Frühjahr 2018 seinen neuen Bewohnern übergeben werden kann.

**CHRISTIANSTRASSE/
LEYENDECKERSTRASSE,
EHRENFELD:
LÜCKENSCHLUSS**

**BAUGRUPPEN IM
CLOUTH-QUARTIER,
NIPPES: WUNSCH-
NACHBARN MIT HERZ-
CLOUTH**

Bisher gab es in Köln vergleichsweise wenige Baugruppen-Projekte – vielleicht, weil deren Planung weder einfach noch schnell ist. Baugruppen verlangen allen Beteiligten eine Menge Mut, Durchhaltevermögen und Lust auf den Diskurs ab. Das alles scheint sich auch in Köln nun doch einzustellen: Im neuen Clouth-Quartier werden 12 Prozent der Wohnungen von Baugruppen geschaffen, und moderne stadt ist überzeugt, dass dies ein voller Erfolg wird. Denn das Erlebnis des gemeinschaftlichen Planens, Bauens, Wohnens und Lebens ist für den einzelnen, für die Gruppe und sicher auch für das Quartier ein großer Gewinn – und wiegt den nicht ganz einfachen Weg dorthin mehr als auf.

Gesellschaftlicher Mehrwert

Für die Organisation des Vergabeverfahrens kooperierte moderne stadt mit dem Haus der Architektur Köln (hdak), das sich als Plattform in diesem Zusammenhang bereits eine große Expertise erarbeiten konnte. 25 Baugruppen bewarben sich im November 2013 auf die acht Grundstücke, die ihnen in zentraler Lage östlich der Halle 17 angeboten wurden. In einem zweijährigen Prozess wurden die Anforderungen von der ersten Prüfung bis zur Vorlage eines differenzierten Raumprogramms stufenweise erhöht. Am Ende wählte eine unabhängige Jury aus den verbleibenden 20 Gruppen zunächst acht aus, ein Teil des großen Ganzen im Clouth-Quartier zu werden. In den von ihnen geplanten acht Mehrfamilienhäusern werden 250 Menschen in 79 Wohnungen ein neues Zuhause mit gesellschaftlichem Mehrwert finden. Dass die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens hier wirklich gelebt wird, zeigen schon die Namen der Gruppen, die sich zum Beispiel „achtBar“, „Wunschnachbarn“ oder „HerzClouth“ nennen.

In allen Baugruppen sind Gemeinschaftsräume für soziale oder kulturelle Aktivitäten geplant. Einige Gruppen haben generationenübergreifendes Wohnen geplant, andere ein Konzept mit außergewöhnlichen ökologischen oder sozialen Standards entwickelt. Gestalterische Vielfalt werden die Baugruppen dadurch zeigen, dass jede von ihnen ein anderes Kölner Architekturbüro mit der Planung beauftragt hat. Aufgrund der guten Qualität der Bewerbungen empfahl die Jury, ein weiteres Grundstück im Clouth-Quartier an Baugruppen zu vergeben. moderne stadt bot daraufhin zwei Nachrückergruppen, die Möglichkeit, an der Xantener Straße weitere 26 Wohnungen bauen. In die Konzepte dieser Gruppen wird das unter Denkmalschutz stehende Pförtnerhäuschens mit seinem markanten Flugdach integriert, das saniert und als vielfältig bespielbarer Gemeinschaftsraum genutzt wird.

Baugruppen im Clouth Quartier, Nippes

Baugemeinschaft „WUNSCHNACHBARN“ (2015)



FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	Zehn Baugruppen, davon eine Genossenschaft
Nutzung	Wohnen
Architektur	verschiedene Architekten
Fertigstellung	2020
Baubeginn	2015

30	Bilanz – Aktiva
31	Bilanz – Passiva
32	Gewinn- und Verlustrechnung
33	Anhang
33	Allgemeine Angaben
33	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
34	Erläuterungen zur Bilanz
38	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
39	Sonstige Angaben
40	Organe der Gesellschaft
44	Anlagenspiegel



Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2016

Aktiva	EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		63.206,00	16.760,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		269.772,00	293.505,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.623.397,53	1.030.454,85
Anlagevermögen insgesamt		1.956.375,53	1.340.719,85
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten -- davon im Zustand der Erschließung 15.195.107,86 EUR (i. Vj.: 23.236.174,32 EUR) --	15.255.904,69		26.035.585,03
2. Bauvorbereitungskosten	552.335,30		995.385,59
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	131.887.637,49		26.514.426,09
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		18.300.887,43
5. unfertige Leistungen	1.189.279,61		714.706,29
6. andere Vorräte	1.340,00		966,73
7. geleistete Anzahlungen	105.000,00	148.991.497,09	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.374,86		59.037,07
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.214.850,12		1.246.763,98
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		23.334.640,53
4. sonstige Vermögensgegenstände	501.974,39	1.727.199,37	100.355,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		861.101,71	10.446.151,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	462,00
D. Aktive latente Steuern		79.726,00	14.374,00
		153.615.899,70	109.104.461,06
Treuhandvermögen		128.673,39	19.735,71

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2016

Passiva	31.12.2016		31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		8.870.926,76	8.870.926,76
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Jahresüberschuss		8.857.495,24	10.272.754,22
Eigenkapital insgesamt		21.622.461,04	23.037.720,02
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	7.636.647,00		4.856.920,00
2. sonstige Rückstellungen	7.803.114,81	15.439.761,81	5.363.519,94
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.911.183,59		36.137.681,11
2. erhaltene Anzahlungen	30.273.153,21		34.677.692,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.486,42		1.476,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.496.438,71		3.419.236,45
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58.687.825,56		0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	1.995.189,02	116.366.276,51	1.398.618,60
-- davon aus Steuern: 1.992.105,81 EUR (i. Vj. 1.393.983,73 EUR) --			
-- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.533,88 EUR (i.Vj. 0,00 EUR) --			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		186.535,34	210.731,42
E. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		153.615.899,70	109.104.461,06
Treuhandverbindlichkeiten		128.673,39	19.735,71

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2016)

	2016 EUR	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	644.104,71		530.102,75
b) aus Verkauf von Grundstücken	61.211.753,70		55.675.428,87
c) aus Betreuungstätigkeit	1.149.030,28		1.756.622,44
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	239.039,40	63.243.928,09	233.387,48
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		76.263.369,83	9.621.443,62
3. sonstige betriebliche Erträge		478.161,40	1.315.112,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen Aufwendungen für bezogene Lieferungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	494.420,10		390.297,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	121.127.777,19		47.686.511,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	803.647,96	122.425.845,25	928.931,31
Rohergebnis		17.559.614,07	20.126.356,98
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.934.213,70		2.118.929,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	369.959,72	2.304.173,42	379.457,08
-- davon für Altersversorgung 91.174,48 EUR (i. Vj. 119.775,00 EUR) --			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		57.066,66	60.284,37
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.286.804,07	2.109.851,24
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		94.210,68	384.279,68
-- davon aus verbundenen Unternehmen 6.493,68 EUR (i. Vj. 138.620,65 EUR) --			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		633.874,37	840.535,80
-- davon an verbundene Unternehmen 80.796,50 EUR (i. Vj. 75.444,00 EUR) --			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.323.625,75	4.964.217,54
-- davon Erträge für latente Steuern 65.352,00 EUR (i. Vj. 2.386,00 EUR) --			
Ergebnis nach Steuern		9.048.280,48	10.037.361,26
sonstige Steuern		190.785,24	-235.392,96
Jahresüberschuss		8.857.495,24	10.272.754,22

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2016

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 25.05.2009. 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 die Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt. Die durch das Bilanzrichtlinie- Umsetzungs-gesetz (BilRUG) geänderten Vorschriften des HGB wurden im Jahresabschluss zum 31.12.2016 erstmals angewendet. Auf Grund des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Außerdem sind ergänzende Vorschriften gemäß § 108 Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen zu beachten. Durch das BilRUG geänderte Ausweisvorschriften zum Umfang der Umsatzerlöse und damit korrespondierender Leistungsbezüge wurden für die Vorjahresangaben in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht angewendet. Soweit Vorjahresangaben betroffen waren, sind diese Abweichungen unter den Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung im Anhang vermerkt. 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 der Regelungen in § 6 Absatz 2 Einkommensteuergesetz abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten.

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 zu Grunde. Die anderen Vorräte sind nach der FiFo-Methode bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von EUR 428.567,60 (im Vorjahr: EUR 658.105,53) 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 mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde auf Grund § 250 Absatz 2 Handelsgesetzbuch gebildet. Die im Posten enthaltenen Sonderausbaukostenzuschüsse werden entsprechend der vertraglichen Laufzeit des ihnen zu Grunde liegenden Mietvertrages aufgelöst.

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% zu Grunde.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 41 v. H. (im Vorjahr: 25 v. H.) an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 weist ein Eigenkapital in Höhe von EUR 3.684.391,82 und einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.229.301,17 aus. Aus dem Erwerb von 16% weiterer Geschäftsanteile an dieser Gesellschaft sind EUR 592.942,68 im Zugang des Geschäftsjahres enthalten.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 25.000,00 und einem Eigenkapital in Höhe von EUR 25.112,12 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 776,73 aus.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Hier ausgewiesen werden die Anschaffungskosten für unbebaute Grundstücke sowie die Herstellungskosten aus der eigenen Erschließung dieser Grundstücke.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf diverse beabsichtigte Bauträgermaßnahmen.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Ausgewiesen werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für fünf noch nicht fertig gestellte Bauträgermaßnahmen sowie für zum Teil bebaute Grundstücke, die im Geschäftsjahr mit Abbruchabsicht erworben worden sind und der Bewertung gemäß § 240 Absatz 4 HGB unterliegen. Aus weiteren im Geschäftsjahr getätigten Grundstückskäufen, die jedoch erst in Folgejahren bilanzierungsfähig werden, betragen die finanziellen Verpflichtungen rd. TEUR 23.402.

Unfertige Leistungen

Von den unfertigen Leistungen entfallen EUR 116.098,00 (im Vorjahr: EUR 58.764,00) auf mit Mietern noch abzurechnende Betriebskosten des Geschäftsjahres. Im Übrigen betreffen sie die Herstellungskosten für diverse noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten.

Andere Vorräte

Es handelt sich um Heizölvorräte.

Geleistete Anzahlungen

Es handelt sich um die Teilkaufpreiszahlung für ein Grundstück in Köln-Porz. Die restliche Kaufpreisverpflichtung beläuft sich auf TEUR 685.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Treuhandvermögen

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

Gezeichnetes Kapital

Wie im Vorjahr sind am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligt:

	<i>EUR</i>
Stadtwerke Köln GmbH	767.000,00
Stadt Köln	736.922,00
	1.503.922,00

Kapitalrücklage

Es handelt sich um das Agio (§ 272 Absatz 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 EUR 64.974,00. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 78.861,00 bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Absatz 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Gewinnsteuern und entfallen mit EUR 3.711.464,00 auf Steuern des Geschäftsjahres und im Übrigen auf das Vorjahr.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	<i>Stand 31.12.2015</i> EUR	<i>Inanspruch- nahme</i> EUR	<i>Auflösung</i> EUR	<i>Zuführung</i> EUR	<i>Abzinsung</i> EUR	<i>Aufzinsung</i> EUR	Stand 31.12.2016 EUR
restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	4.008.185,00	1.327.820,62	61.538,87	3.801.483,49	44.701,00	45.327,00	6.420.935,00
Bautenstandsrückstellungen	34.514,94	34.514,94	0,00	2.675,48	0,00	0,00	2.675,48
noch anfallende Kosten für bereits abgerechnete Betreuungs- und sonstige Leistungen	230.154,00	135.175,89	8.300,00	93.982,89	723,00	2.933,00	182.871,00
Gewährleistungen	601.309,00	294.558,23	13,77	449.300,00	41.916,00	33.490,00	747.611,00
Personal- und Verwaltungskosten	489.357,00	410.096,42	30.033,58	399.842,33	377,00	330,00	449.022,33
	5.363.519,94	2.202.166,10	99.886,22	4.747.284,19	87.717,00	82.080,00	7.803.114,81

Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeit		
	31.12.2016	<i>unter 1 Jahr</i>	<i>1 bis 5 Jahre</i>	<i>über 5 Jahre</i>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.911.183,59	23.911.183,59	0,00	0,00
	(36.137.681,11)	(36.137.681,11)	(0,00)	(0,00)
erhaltene Anzahlungen	30.273.153,21	25.936.695,86	4.336.457,35	0,00
	(34.677.692,18)	(34.548.733,67)	(128.958,51)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.486,42	2.486,42	0,00	0,00
	(1.476,34)	(1.476,34)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.496.438,71	1.496.438,71	0,00	0,00
	(3.419.236,45)	(3.419.236,45)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58.687.825,56	58.687.825,56	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	1.995.189,02	1.995.189,02	0,00	0,00
	(1.398.618,60)	(1.398.618,60)	(0,00)	(0,00)
	116.366.276,51	112.029.819,16	4.336.457,35	0,00
	(75.634.704,68)	(75.505.746,17)	(128.958,51)	(0,00)

Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen EUR 9.327.343,59 (EUR 128.958,51) auf verbundene Unternehmen. Außerdem entfallen EUR 82.580,28 (EUR 54.847,00) auf Anzahlungen von Mietern für noch abzurechnende Betriebskosten des Geschäftsjahres. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind enthalten in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 53.870.455,56 (EUR 0,00).

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2015.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Sonderausbaukostenzuschüsse des Mieters einer Gewerbeinheit.

Treuhandverbindlichkeiten

Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus Mietkautionzahlungen, denen entsprechendes Treuhandvermögen auf Sparkonten gegenübersteht.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei Anwendung der erweiterten Umsatzdefinition und damit korrespondierender Leistungsbezugsausweise durch das BilRUG auf die Vorjahresangaben in der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich Umgliederungen von den sonstigen betrieblichen Erträgen nach Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 10 und in gleicher Höhe von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen nach Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.

Während noch im Vorjahr von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bzw. aus Verkauf von Grundstücken TEUR 2 bzw. TEUR 480 auf Maßnahmen in Rösrath- Venauen sowie TEUR 28 auf Betreuungsleistungen für ein Grundstück in Hürth entfielen, betreffen sämtliche Umsatzerlöse des Geschäftsjahres Projekte bzw. Tätigkeiten in der Stadt Köln.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken im Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 86.497 entstanden, denen Bestandserhöhungen in gleicher Höhe gegenüber stehen.

Im Ergebnis nach Steuern sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 280 (im Vorjahr TEUR 1.523) enthalten. Davon entfallen TEUR 176 (im Vorjahr TEUR 415) auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und TEUR 73 (im Vorjahr TEUR 1.090) auf sonstige betriebliche Aufwendungen. Es entfallen dabei auf Wertberichtigungen des Vorratsvermögens TEUR 37 bzw. auf Wertberichtigungen auf Forderungen TEUR 23 und auf sonstige Sachverhalte TEUR 13. Von den periodenfremden Erträgen in Höhe von TEUR 101 (im Vorjahr TEUR 93) entfallen TEUR 100 auf die Auflösung von Rückstellungen und TEUR 1 auf sonstige Sachverhalte.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind TEUR 88 (im Vorjahr TEUR 128) aus der Abzinsung von Rückstellungen und in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen TEUR 82 (im Vorjahr TEUR 41) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen TEUR 4.360 auf Steuern des Geschäftsjahres, TEUR 29 auf Vorjahre sowie TEUR 65 auf Erträge aus der Veränderung latenter Steuern. Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Latente Steuern	<i>Stand 01.01.2016 EUR</i>	<i>Veränderungen des GJ EUR</i>	<i>Stand 31.12.2016 EUR</i>
Aktive latente Körperschaftsteuer/SolZ	7.010,00	31.870,00	38.880,00
Aktive latente Gewerbesteuer	7.364,00	33.482,00	40.846,00
	14.374,00	65.352,00	79.726,00
Passive latente Körperschaftsteuer/SolZ	422,00	0,00	422,00
Passive latente Gewerbesteuer	443,00	0,00	443,00
	865,00	0,00	865,00

5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	<i>Vollbeschäftigte</i>	<i>Teilzeitbeschäftigte</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	6	3
Technische Mitarbeiter	9	1
	15	4

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Im Zusammenhang mit vier Bauträgermaßnahmen waren zur Besicherung von Verbindlichkeiten der Erwerber Grundpfandrechte in der Gesamthöhe von EUR 30.694.626,60 (im Vorjahr EUR 16.665.400,00) bestellt.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Name	Tätigkeit
Dipl.-Ing. Andreas Röhrig	– Geschäftsführer –
Dipl.-Ing. Bernd Streitberger (bis 30.04.2016)	– Geschäftsführer –

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Name	Tätigkeit
Dr. Dieter Steinkamp	Sprecher der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender –
Martin Börschel, MdR	Mitglied des Landtages – stellvertretender Vorsitzender –
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – stellvertretender Vorsitzender –
Ute Berg	Beigeordnete der Stadt Köln, Dezernentin für Wirtschaft und Liegenschaften
Jürgen Fenske	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Jörg Frank, MdR	Fraktionsgeschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Köln
Michael Frenzel, MdR	Leiter Kommunikation, Mediakraft Networks GmbH, Köln
Birgit Gordes, MdR (bis 17.11.2016)	Maßschneidermeisterin, Modedesignerin, selbstständig
Teresa de Bellis Ohlinger, MdR (ab 21.12.2016)	Kaufmännische Angestellte, Italweg Italienreisen GmbH, Köln
Franz-Josef Höing	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Kirsten Jahn, MdR	Dipl.-Geographin, freiberuflich
Horst Leonhardt	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Sprecher des Vorstandes der Häfen und Güterverkehr Köln AG
Alexander Recht	Oberstudienrat, Land NRW
Ralph Sterck, MdR	Hauptgeschäftsführer, FDP-NRW
Michael Zimmermann	Verwaltungsangestellter, Stadt Köln

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen insgesamt TEUR 327,0 (im Vorjahr: TEUR 769,9), die sich wie folgt zusammensetzen:

	<i>Festvergütung</i>		<i>Tantieme</i>		<i>Sach- und sonstige Bezüge</i>		<i>Gesamt</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	
Andreas Röhrig	135,0	135,0	65,0	65,0	68,2	68,2	268,2	268,2
Ursula van Holt	0,0	145,0	0,0	115,0	0,0	65,3	0,0	325,3
Bernd Streitberger	43,0	128,9	13,3	40,0	2,5	7,5	58,8	176,4
Gesamt	178,0	408,9	78,3	220,0	70,7	141,0	327,0	769,9

Aus der Tantiemerückstellung des Vorjahres für Herrn Röhrig in Höhe von TEUR 65,0 kamen im Geschäftsjahr TEUR 37,5 zur Auszahlung. Für Herrn Streitberger bestand eine Vergütungsfortzahlungsregelung im Todesfall während der Vertragslaufzeit, die Hinterbliebenen ein Sterbegeld in Höhe der anteiligen Festvergütung von 2 Monaten gewährt.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt TEUR 128,4 (im Vorjahr: TEUR 125,7). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	<i>TEUR</i>
Ute Berg	8,0
Martin Börschel	13,5
Niklas Kienitz	13,5
Jürgen Fenske	8,0
Jörg Frank	8,0
Michael Frenzel	9,0
Birgit Gordes	8,3
Teresa de Bellis Ohlinger	0,0
Franz-Josef Höing	0,0
Kirsten Jahn	9,0
Horst Leonhardt	8,0
Alexander Recht	8,0
Ralph Sterck	8,0
Dr. Dieter Steinkamp	18,0
Michael Zimmermann	9,0
	128,4

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	TEUR	33,6	(davon für Vorjahre TEUR 0,0)
Andere Bestätigungsleistungen	TEUR	8,6	(davon für Vorjahre TEUR 5,4)

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2016 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 8.857.495,24 an die Gesellschafter auszuschütten.

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 2016 nicht eingetreten.

Köln, den 28. Februar 2017



Andreas Röhrig

Anlagenspiegel

zum 31.12.2016

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Zugänge</i>	<i>Abgänge</i>	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>kumulierte Abschrei- bungen</i>
	<i>01.01.2016</i>			31.12.2016	<i>01.01.2016</i>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	63.002,77	59.499,16	449,65	122.052,28	46.242,77
<i>Sachanlagen</i>					
Betriebs-u. Geschäftsausstattung	623.549,81	39.053,49	29.243,98	633.359,32	330.044,81
<i>Finanzanlagen</i>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.030.454,85	592.942,68		1.623.397,53	0,00
	1.717.007,43	691.495,33	29.693,63	2.378.809,13	376.287,58

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	13.053,16	449,65	58.846,28	63.206,00	16.760,00
	44.013,50	10.470,99	363.587,32	269.772,00	293.505,00
			0,00	1.623.397,53	1.030.454,85
	57.066,66	10.920,64	422.433,60	1.956.375,53	1.340.719,85

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - der **moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH**, Köln, mit einer Bilanzsumme von 153.615.899,70 € unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts wurden beachtet und der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Bonn, den 30. März 2017

Bacher & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft



Dr. Stephan Bacher
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

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

Konzeption und Gestaltung

KD1 Designagentur, Köln

Fotografie

Frank Reinhold, Düsseldorf (S. 5)
moderne stadt / COBE Architects (Titel; S. 24)
Paul Ott (S. 25)
JSWD Architekten (S. 26)
Ute Piroeth Architektur (S. 27)
Atelier Ralf Bauer (S. 28)

BESUCHEN SIE UNS IM
INTERNET UNTER:
WWW.MODERNESTADT.DE