

An aerial view of a city model. In the background, a large cathedral with multiple spires is visible. A river flows through the center of the model, with several bridges crossing it. The foreground shows a dense urban layout with numerous rectangular building blocks of varying heights, interspersed with rows of small, rounded green trees. The overall scene is illuminated with a warm, golden light, suggesting a sunset or sunrise.

50 jahre stadtentwicklung
für köln

moderne stadt

GESCHÄFTSBERICHT
2019

KENNZAHLEN

moderne stadt auf einen Blick –
Stand 31.12.

		2019	2018	2017	2016	2015
Bilanz						
Anlagevermögen (netto)	Mio. €	1,8	1,9	1,3	2,0	1,3
Eigenkapital	Mio. €	18,3	17,8	18,4	21,6	23,0
Bilanzsumme	Mio. €	162,7	142,6	139,9	153,6	109,1
GuV						
Umsatz	Mio. €	11,6	32,2	62,6	63,2	58,2
EBITDA (operativ)	Mio. €	2,5	4,9	9,2	13,4	15,2
EBIT (operativ)	Mio. €	2,3	4,8	9,1	13,3	15,1
Unternehmensergebnis	Mio. €	2,1	3,0	5,6	8,9	10,3
Investitionen gesamt	Mio. €	0,1	0,7	0,1	0,7	0,2
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)						
Mitarbeiter		21	22	21	19	17
Auszubildende		1	1	1	0	0
Gesamt		22	23	22	19	17

INHALTSVERZEICHNIS

2	Vorwort der Geschäftsführung
4	Bericht des Aufsichtsrates
8	Aufsichtsrat
9	Geschäftsführung

LAGEBERICHT

12	Geschäft und Rahmenbedingungen
18	Ertragslage
21	Finanzlage
23	Vermögenslage
23	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/ Prognosebericht

WEITERE INFORMATIONEN

28	Bezahlbares Wohnen in lebendigem Quartier
30	Stadtentwicklung
33	Projektentwicklung

JAHRESABSCHLUSS

38	Bilanz – Aktiva
39	Bilanz – Passiva
40	Gewinn- und Verlustrechnung
41	Anhang des Geschäftsjahres 2019
41	1. Allgemeine Angaben
41	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
42	3. Erläuterungen zur Bilanz
46	4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
47	5. Sonstige Angaben
48	Organe der Gesellschaft
52	Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

54	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
----	---

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das Jahr 2019 markiert einen besonderen Meilenstein in der Vita der moderne stadt GmbH: 1969 gegründet, schafft das Unternehmen als Stadtentwicklungsgesellschaft seit nunmehr 50 Jahren neue Quartiere mit Wohn- und Gewerbeflächen in Köln. Höhepunkte der Unternehmensgeschichte umfassen wesentliche Projekte wie den stadt bildprägenden Rheinauhafen mit seinen prägnanten Krankenhäusern, das mit einem Immobilienaward ausgezeichnete Clouth-Quartier, den Butzweilerhof und die neue mitte porz sowie zukünftig den Deutzer Hafen Köln, der in einem großen Wurf Urbanität, Nachhaltigkeit und Veedelsqualitäten vereinen wird. Außerdem widmet sich die Gesellschaft im Rahmen dieser Stadtentwicklungsmaßnahmen selbst der Realisierung und Vermarktung zukunftsfähiger Wohn- und Geschäftsimmobilien.

Unabdingbare Voraussetzungen für die erfolgreiche Arbeit von moderne stadt sind sowohl die konstruktive Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern der Stadt Köln als auch die Vernetzung mit ihren Anteilseignern, einerseits der Kommune sowie andererseits dem Stadtwerke Köln Konzern mit seinen Tochtergesellschaften. Hier versteht sich moderne stadt als eine Art Drehscheibe und Instrument, mit dem die städtebaulichen Anforderungen der Kölnerinnen und Kölner an eine bürgernahe Stadt und moderne Infrastrukturdienstleistungen der Stadtwerke zusammenfinden und koordiniert werden. Damit übernimmt auch moderne stadt zentrale Aufgaben und Funktionen in der Daseinsvorsorge für die wachsende Stadt.

Das Jubiläumsjahr 2019 hat moderne stadt mit einem Überschuss von über 2 Mio. € sehr erfolgreich und besser als geplant abgeschlossen. Die folgenden Ereignisse haben das abgelaufene Geschäftsjahr geprägt:

Anlässlich des Starts der Bauleitplanverfahren für den **Deutzer Hafen Köln** wurde die Öffentlichkeit im April 2019 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Ziel war es, die Deutzer Bürger auch weiterhin in die Planungen einzubeziehen und ihren Meinungen Gehör zu



„1969 gegründet, schafft moderne stadt seit nunmehr 50 Jahren als Stadtentwicklungsgesellschaft gemischte urbane Quartiere mit hoher Qualität, wie den zukünftigen Deutzer Hafen Köln.“

Andreas Röhrig

schenken, um ihre Vorstellungen gegebenenfalls in der Umsetzung zu berücksichtigen. Die Veranstaltung stieß auf großes Interesse. Mit der Entwicklung des Deutzer Hafens stellt sich Köln den Herausforderungen einer dynamisch wachsenden Großstadt. Hier entsteht in den nächsten Jahren ein lebendiges und vielfältiges Quartier von hoher urbaner Qualität, in dem Wohnen und Arbeiten an einem Ort organisiert sind und das Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität integriert.

Die Realisierung des **Clouth-Quartiers**, mit der seit 2012 ein zuvor abgeschottetes ehemaliges Industrieareal in ein vitales Veedel mit in Köln-Nippes transformiert wird, schreitet voran. Im Frühjahr 2019 wurde dort mit der Errichtung einer Bauträgermaßnahme mit weiteren 77 Wohnungen mit rund 6.100 m² Wohnfläche begonnen. Außerdem wurden im Berichtsjahr zwei Baufelder an Investoren

übergeben. Damit stehen noch rund 1,2 Hektar von ursprünglich 15,0 Hektar Entwicklungsfläche zur Vermarktung zur Verfügung.

Die Grundsteinlegung für Haus 1 war Mitte 2019 ein wichtiger Meilenstein für die Umsetzung der **neuen mitte porz**: Mit dem planmäßigen Fortschreiten der Bauarbeiten an dem Projekt, das einen Supermarkt und 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen beherbergen wird, gewinnt das zukünftige Aussehen des Stadtteils Gestalt.

Die Geschäftsführung der moderne stadt dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes persönliches Engagement, das maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat. Mit unserem vergleichsweise kleinen Team von 27 Kolleginnen und Kollegen erzielen wir eine Bilanzsumme von fast 163 Mio. € – darauf dürfen wir alle stolz sein. Für die intensive und gute Zusammenarbeit bedanken wir uns auch bei den Aufsichtsgremien der moderne stadt sowie bei allen an unseren Projekten beteiligten Akteuren – von den Investoren und Planern über bauausführende Firmen bis hin zu den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns sowie der Verwaltung der Stadt Köln.

Köln, im Juni 2020

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



„moderne stadt versteht sich als Drehscheibe und Instrument, mit dem die städtebaulichen Anforderungen der Bürgerinnen und Bürger an ihre Stadt und an moderne Infrastrukturdienstleistungen der Stadtwerke Köln GmbH zusammenfinden.“

Thomas Scheitza

Andreas Röhrig

Thomas Scheitza

Thomas Scheitza

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.

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 Fall nicht teilgenommen.

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2019 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 26. März, 7. Juni, 12. September und 3. Dezember sowie eine außerordentliche Sitzung am 28. Oktober stattgefunden.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 26. März hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Check der Strategie befasst und diesen Check zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang die aktualisierte Fortschreibung der strategischen Ausrichtung bestätigt. Darüber hinaus zeichneten sich im Rahmen des Strategiechecks Synergiefelder ab, die als konzernübergreifende Themen des Stadtwerke Köln Konzerns identifiziert wurden. Die Themen Nachhaltigkeit, Digitalisierung und branchenübergreifende Zusammenarbeit wurden erkannt und validiert.

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

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- die Investitionsstrategie des Unternehmens
- die Wiederbestellung der Mitglieder der Geschäftsführung
- der Verkauf des Baufeldes WA 18 im Clouth-Quartier
- der Verkauf der Baufelder MI 1 und MI 2 im Clouth-Quartier
- der Abschluss einer „Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung“ über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Deutzer Hafen

- die Entwicklung des Integrierten Plans für den Deutzer Hafen
- die Zustimmung zum Konsortialkreditvertrag zur Finanzierung des Projektes Deutzer Hafen
- die Beratung über den Eintritt in ein Klageverfahren zum Denkmalschutz der Mühlen im Deutzer Hafen
- die Entwicklung des Areals Butzweilerhof durch die Butzweilerhof Verwaltung GmbH
- die Beratung über den Wirtschaftsplan 2020 und die mittelfristige Finanzplanung 2020 bis 2024
- die Sachstandsberichte zu den laufenden Akquisitionen.

Im Mittelpunkt der Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates standen im Berichtszeitraum die Umsetzung und Finanzierung des Projektes neue mitte porz und vor allem die weitere Finanzierung und Entwicklung des Projektes Deutzer Hafen.

In der Sitzung am 7. Juni 2019 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2018 ausführlich beraten und gebilligt.

Den Wirtschaftsplan 2020, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 3. Dezember 2019 ausführlich beraten und gebilligt.

Auch im Berichtsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat wegen der gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben bei der Ausübung seiner Überwachungsfunktion an den Regelungen und Empfehlungen des PCGK Köln orientiert, um die Transparenz und Effizienz bei kommunalen Beteiligungen weiter nachhaltig zu verbessern. Der gemeinsame PCGK-Bericht wurde in der Sitzung vom 7. Juni 2019 beschlossen. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat



Dr. Dieter Steinkamp

– gemeinsam mit der Geschäftsführung – auch für das vergangene Geschäftsjahr eine grundsätzliche Anwendungserklärung für den PCGK Köln abgegeben.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2019 fünfmal 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.

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

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat be-

auftragten Abschlussprüfer, der Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, 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 2019 am 10. Juni 2020 teilgenommen, über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und für Erläuterungen zur Verfügung gestanden.

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

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 2019 und empfiehlt in Übereinstimmung mit der Geschäftsführung dessen Feststellung durch die Gesellschafterversammlung.

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

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der moderne stadt gab es folgende Veränderungen:

Frau Sabine Pakulat wurde vom Rat der Stadt Köln am 4. April 2019 in den Aufsichtsrat entsandt. Herr Timo von Lepel, Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, wurde am 15. Oktober 2019 als Nachfolger des Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Dirk Kolkmann in den Aufsichtsrat entsandt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei seinen ausgeschiedenen Mitgliedern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und ihre Leistungen im Gremium zum Wohle des Unternehmens.

Für die im Geschäftsjahr 2019 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 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Dieter Steinkamp

AUFSICHTSRAT

Dr. Dieter Steinkamp	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG, Vorsitzender		
Martin Börschel, MdR	Mitglied des Landtages Nordrhein-Westfalen, Stellvertretender Vorsitzender		
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Stellvertretender Vorsitzender		
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Staatlich geprüfte Dolmetscherin	Alexander Recht	Studiendirektor, Land NRW
Jörg Frank, MdR	Referatsleiter, Otto Benecke Stiftung e.V.	Monika Roß-Belkner, MdR	Rentnerin
Michael Frenzel, MdR	PR-Berater, selbstständig	Brigitte Scholz	Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Stadt Köln
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen	Ralph Sterck, MdR	Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH
Kirsten Jahn	Geschäftsführerin, Metropolregion Rheinland e.V. (bis 21.02.2019)	Jörg van Geffen, MdR	Bankkaufmann, Commerzbank AG
Dirk Kolkman	Rechtsanwalt, Stadtwerke Köln GmbH; Geschäftsführer der KölnBäder GmbH (vom 19.03.2019 bis 07.10.2019)	Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH (seit 15.10.2019)
Sabine Pakulat, MdR	Dipl.-Designerin, culture-images GmbH (seit 04.04.2019)		

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Stand: 21.02.2020

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Geschäftsführer

Thomas Scheitza

Geschäftsführer

Im Bild von links: Andreas Röhrig und Thomas Scheitza



LAGEBERICHT

12	Geschäft und Rahmenbedingungen
18	Ertragslage
21	Finanzlage
23	Vermögenslage
23	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 2019

Geschäft und Rahmenbedingungen

Gegenstand der Gesellschaft ist die Entwicklung eigener und im Eigentum der Gesellschafter – inklusive Tochterunternehmen – befindlicher Liegenschaften zum Zwecke der Förderung der Wohnungsver-sorgung 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.

TÄTIGKEITS-SCHWERPUNKTE

Die **Tätigkeitsschwerpunkte** der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum auf dem Vertrieb unbebauter Grundstücke, auf der Planung und Durchführung der Baureifmachung beziehungsweise Erschließung eigener Grundstücke, auf der Herstellung und dem Vertrieb von Bauträgerobjekten sowie auf der Akquisition von Grundstücken, die entwickelt und mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Außerdem erbrachte die Gesellschaft Leistungen aus der Durchführung von Grundstücks- und Projektentwicklungs-, Projektsteuerungs- und Managementverträgen 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 von Köln und Rösrath.

KÖLN-NIPPES

Ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** wurde im Jahr 2012 durch die Stadt Köln in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt. Wie bereits im Vorjahr überschritten im Geschäftsjahr 2019 die in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten den vereinbarten Schwellenwert. Die Ausgleichsansprüche aus dieser Kostenüberschreitung wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Zum Ende der Gesamtmaßnahme, voraussichtlich im Jahr 2022, werden diese Ansprüche zur Zahlung fällig. Die Erschließungsarbeiten sind noch nicht abgeschlossen, so dass für Folgeperioden weitere Einstellungen in die Kapitalrücklage erwartet werden.

77

WOHNUNGEN MIT EINER
WOHNFLÄCHE VON
RUND 6.100 M² ENTSTEHEN
SEIT FRÜHJAHR 2019 IN
EINER EIGENEN
BAUTRÄGERMASSNAHME.

Das Projekt, zu dem eine Tiefgarage mit 61 Pkw-Einstellplätzen gehört, wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2021 fertiggestellt und als Mietwohnungsprojekt an Investoren verkauft.

Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden diverse Bauträgermaßnahmen auf dem Areal in Köln-Nippes erfolgreich durchgeführt und abgerechnet. Im Frühjahr 2019 wurde dort mit einer eigenen Bauträgermaßnahme begonnen, die die Errichtung von 77 Wohnungen mit rund 6.100 m² Wohnfläche und 61 Pkw-Einstellplätzen in einer Tiefgarage vorsieht. Mit den Bauarbeiten wurde ein Generalunternehmer beauftragt. Die Fertigstellung ist für Mitte des Jahres 2021 vorgesehen. Das Projekt soll als Mietwohnungsprojekt Investoren zum Kauf angeboten werden.

Neben der eigenen Hochbautätigkeit wird das Areal in Köln-Nippes auch durch den Verkauf baureifer Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Baufelder erfolgswirksam an die Investoren übergeben. Ebenfalls erfolgswirksam wurden Kaufpreisnachforderungen, die aufgrund höherer baulicher Ausnutzung zu leisten waren. Insgesamt leisten die Verkaufsergebnisse

einen signifikant positiven Beitrag zum Jahresergebnis 2019. Der zunächst für das Geschäftsjahr 2019 geplante Verkaufsvertrag über ein weiteres unbebautes Grundstück wurde im Jahr 2020 abgeschlossen und wird erst in Folgeperioden zu entsprechenden Erlösen führen. Unter Berücksichtigung bereits verkaufter beziehungsweise in eigener Bebauung befindlicher Flächen stehen zum Berichtszeitpunkt noch rund 1,2 Hektar von ursprünglich 15,0 Hektar Entwicklungsfläche zur Vermarktung zur Verfügung. Über den Verkauf dieser Fläche, die teilweise mit denkmalgeschützter Bausubstanz bebaut ist, wurde im Berichtsjahr ein Konzeptwettbewerb durchgeführt. Mit dieser Konzeptvergabe wird beabsichtigt, bei der Quartiersentwicklung – neben wirtschaftlichen Kriterien – vor allem die Qualität des Nutzungskonzeptes unter Erfüllung sozialer, soziokultureller bzw. bildungspolitischer sowie wohnungs- und städtebaulicher Kriterien und Maßnahmen zu sichern. Unter anderem war in der Ausschreibung die Errichtung von mindestens 60 öffentlich geförderten Wohnungen bzw. „Studierenden-Wohnheimplätzen“ vorgeschrieben. Zum Berichtszeitpunkt waren die Vertragsverhandlungen mit dem Bestbietenden noch nicht abgeschlossen.

Das Entwicklungsgebiet in **Köln-Ehrenfeld** umfasste in Vorjahren neben der Errichtung einer eigenen Bauträgermaßnahme mit 51 Eigentumswohnungen und 62 Pkw-Einstellplätzen auch die Grundstücksverkäufe an eine Baugruppe und an einen Investor für eine Kindertagesstätte. Mit der Übergabe des letzten Pkw-Einstellplatzes an seinen Erwerber im Jahr 2019 ist die Vermarktung des Areals abgeschlossen. Nach Abschluss der laufenden Bauarbeiten der Kindertagesstätte und der Baugruppe ist noch die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Straßenraum durchzuführen.

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz (neue mitte porz)** erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI), mit denen sie vom Rat der Stadt Köln betraut wurde. Auf dem Areal eines ehemaligen Kaufhauses und dessen Umfeld werden nach Abriss der Bestandsimmobilien und städtebaulicher Neuordnung auf drei Baufeldern neue Gebäude mit gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung entstehen. 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 maximal 18.000 Tsd. € zuzüglich Umsatzsteuer bewilligt. Bis zum Bilanzstichtag 2019 wurden insgesamt 6.000 Tsd. € zuzüglich Umsatzsteuer zur Auszahlung gebracht. Die weiteren Auszahlungen erfolgen in festgelegten Jahresbeträgen bis zum Jahr 2022. Nach vollständigem Grunderwerb des Plangebietes in Vorjahren wurde der ober- und unterirdische Rückbau der vorhandenen Bausubstanz im Frühjahr 2019 abgeschlossen. Nach dem Verkauf zweier unbebauter Baufelder in Vorjahren ist das wirtschaftliche Eigentum an einem Baufeld im Dezember 2019 und für das weitere Baufeld im Januar 2020 auf die Investoren übergegangen. Auf dem verbliebenen Baufeld entstehen im Rahmen einer eigenen Bauträgermaßnahme 49 Wohnungen mit ca. 3.800 m² Wohnfläche, ca. 2.400 m² gewerbliche Flächen im Erd- und Untergeschoss sowie 138 Pkw-Einstellplätze in einer Tiefgarage. In die Tiefgarage ist ein Verteilerbauwerk zu integrieren, das den Erwerbern der unbebaut verkauften Baufelder nach Bebauung die Zufahrt zu deren privaten Tiefgaragen ermöglicht. Die gewerblichen Flächen sollen auf die Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsfläche (Vollversorger) beschränkt werden. Durch das öffentliche Interesse an der Belegung der Einzelhandelsfläche wird ein moderiertes Gesprächsformat unter Beteiligung der Verwaltung der Stadt Köln, unabhängiger Experten für Einzelhandel sowie der Politik und der relevanten Gruppen in Porz angestrebt, um die deutlich veränderte Situation des Einzelhandels wie auch die Belegung der Einzelhandelsflächen in der neuen mitte porz vorzustellen und transparent zu machen. Mit den Hoch-

KÖLN-EHRENFELD

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

3.800

**M² WOHNFLÄCHE ENTSTEHEN
VERTEILT AUF 49 WOHNUNGEN
IM RAHMEN EINER EIGENEN
BAUTRÄGERMASSNAHME IM
PROJEKT NEUE MITTE PORZ.**

Zum Objekt, dessen Bau im März 2019 startete, gehören außerdem rund 2.400 m² an gewerblichen Flächen sowie eine Tiefgarage mit 138 Pkw-Einstellplätzen.

bauarbeiten zur Bauträgermaßnahme wurde im März 2019 begonnen. Die Fertigstellung der Bauträgermaßnahme ist für den Herbst 2021 vorgesehen. Bei der Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen sind gemäß Betrauungsakt die Regeln des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Aufgrund von vor allem unvorhergesehenen Bauleistungen und nicht zu erwartenden überproportionalen Steigerungen der Baupreisentwicklung werden gegenüber der dem Betrauungsakt zugrunde liegenden Ausgangskalkulation aus dem Jahr 2016 zum Bilanzstichtag 2019 Mehrkosten in Höhe von rund 9.600 Tsd. € erwartet. Kostenentlastend wirkt sich die im Berichtsjahr herbeigeführte Einigung mit der Finanzverwaltung über die Ermittlung des Vorsteuerschlüssels für Eingangsleistungen aus. Auch die Erlöserwartungen haben, der Marktentwicklung folgend, gegenüber der Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren. Aufgrund des noch nicht feststehenden Verkaufserlöses der Bauträgermaßnahme zeigen unterschiedliche Szenarien zu den Erlöserwartungen (inklusive Zuschüsse) in der Projektergebnisbetrachtung ein breites Spektrum auf. Erst mit dem Mietvertragsabschluss über die gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss der Bauträgermaßnahme und einem abschließenden Verkaufsvertrag zur Bauträgermaßnahme werden die wesentlichen Indikatoren zum Vermarktungserfolg des Projektes bestimmt. Nach der Betrauung durch die Stadt Köln ist der wirtschaftliche Erfolg aus der Gesamtmaßnahme – hierbei werden neben der Vermarktung der eigenen Bauträgermaßnahme auch die Verkäufe der unbebauten Baufelder und gewährte Zuschüsse einbezogen – limitiert. Zum Projektabschluss ist eine Schlussabrechnung aufzustellen, wobei gegebenenfalls zu viel gewährte Zuschüsse an die Stadt Köln zurückzuzahlen sind. Grundsätzlich jedoch verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme bei der Gesellschaft. Zur Finanzierung der Gesamtkosten werden insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung und die gewährten Zuschüsse eingesetzt. Als Instrument für das Monitoring der Gesamtmaßnahme wurde mit der Stadt Köln ein regelmäßiger Informationsaustausch unter anderem von Vertretern der Kämmerei und des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln etabliert. Zuletzt im Januar 2020 wurden dabei der Projektfortschritt und ausgewählte Kostenentwicklungen skizziert. Die Gespräche sollen im Jahresverlauf 2020 fortgesetzt werden, hierbei wird auch ein Mittelverwendungsnachweis erfolgen.

DEUTZER HAFEN, KÖLN

6.900

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

An der Bauleitplanung für Wohnungen, Büros, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen wurde im April 2019 die Öffentlichkeit beteiligt.

Nach wie vor binden die Leistungen der Gesellschaft bei der Entwicklung des **Deutzer Hafens Köln**, als eines der herausragenden Entwicklungsprojekte in der Stadt Köln, enorme Ressourcen. Zur Erbringung dieser Leistungen sah sich die Gesellschaft bereits nach dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Köln zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten im Juni 2015 aufgefordert. Durch Beschluss des Rates der Stadt Köln im September 2016 wurde die Gesellschaft beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BauGB) extern zu vergeben und zu finanzieren. Auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse hat der Rat der Stadt Köln am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen“ nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs wurde das Planungsbüro COBE, Kopenhagen, durch die Gesellschaft mit den städtebaulichen Planungen beauftragt. Nach deren aktuellen Planungsergebnissen werden auf dem Entwicklungsgebiet Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohner und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten. Die Gesellschaft unterstützt die Stadt Köln dabei, das Bauplanungsrecht für den Deutzer Hafen zu schaffen, wobei alle damit verbundenen Entscheidungen den Gremien des Rates und dem Rat der Stadt Köln vorbehalten sind. Die Bauleitplanung basiert auf den Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln im September 2018 beschlossenen integrierten Plans, der unter anderem die Änderung des Flächennutzungsplans, die Erarbeitung eines Infrastruktur-Bebauungsplans und die Erstellung von Bebauungsplänen für die einzelnen Baufelder zum Gegenstand hat. Hierzu wurde die Öffentlichkeit

im April 2019 frühzeitig beteiligt. Unter Abwägung der dabei eingegangenen Stellungnahmen soll die Grundlage für einen Vorgabenbeschluss geschaffen werden, der die Planungs- bzw. Prüfaufträge bis zum Planentwurf definiert. In diesem Zusammenhang werden mit einem Träger öffentlicher Belange die mögliche Nutzung von Wasserflächen mit Schutzhafenfunktion in Teilen des Hafenbeckens abgestimmt werden. Die Rolle der Gesellschaft ist durch städtebauliche Verträge zu definieren. Hierbei wurde mit der Stadt Köln eine Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung verhandelt, die unter anderem folgende Eckpunkte beinhaltet:

- Abwendung der entwicklungsrechtlichen Grunderwerbspflicht der Stadt Köln,
- Verwendung der Gesellschaftsgrundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme,
- Regelungen zur Bauverpflichtung,
- Ablösung des Ausgleichsbetrages,
- Regelungen zur Übertragung von Ordnungs-, Erschließungs- und sonstiger Infrastrukturmaßnahmen.

Mit dem Abschluss der Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln wird nunmehr im Verlauf des Jahres 2020 gerechnet. Nachfolgend sind Verhandlungen über den Abschluss von Ordnungs-, Erschließungs- und sonstigen Infrastrukturverträgen aufzunehmen. Ausgangspunkt dafür ist die Vereinbarung zur Übertragung von Ordnungsmaßnahmen, die mit der Stadt Köln im Herbst 2019 geschlossen wurde. Durch den Ankauf der Ellmühle Köln (Mühlen) und den Abschluss eines weiteren Kaufvertrages, der einen sukzessiven Übergang von Grundstücks- und Wasserflächen bis zum Jahr 2021 vorsieht, hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 2019 bereits das wirtschaftliche Eigentum an ca. 20,7 Hektar Landfläche im Deutzer Hafen erworben und wird zum Ende dieses Erwerbsprozesses nach derzeitigen Planungen Eigentümer von rund 77 % der Flächen des Entwicklungsgebietes sein. Der Ankauf weiterer Grundstücksflächen ist geplant, aber nicht gesichert. Die aktuellen Planungen weisen Gesamtkosten für Grundstücksankäufe, Ausgleichsbeträge und sonstige Kosten in Höhe von rund 333.200 Tsd. € aus. Nach Abschluss der angestrebten Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung soll im Zusammenhang mit der umsatzsteuerlichen Bewertung mit der Finanzverwaltung über den Umfang des Vorsteuerabzuges Einigung erzielt werden. Zum 31. Dezember 2019 waren für das Projekt Deutzer Hafen Vermögenswerte in Höhe von rund 112.900 Tsd. € im Vorratsvermögen der Gesellschaft enthalten, die im Wesentlichen über den Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH finanziert wurden. Die Verhandlungen über eine langfristige Finanzierung im Rahmen einer Unternehmensfinanzierung führten unter Mitwirkung der Gesellschafter im Februar 2020 zum Abschluss eines Darlehensvertrages mit einem Konsortium von Banken und Sparkassen. Mit der Darlehensauszahlung wurden die durch die Stadtwerke Köln GmbH gewährten Zwischenfinanzierungsmittel zum Berichtszeitpunkt vollständig zurückgeführt.

Aufgrund zu beachtender Nutzungsrechte Dritter ist die Verwertung des Gesamtareals zur Realisierung von Verkaufserlösen frühestens ab dem Jahr 2021 möglich. Als wirtschaftliches Risiko zeigt sich nach wie vor die denkmalrechtliche Unterschützstellung der Mühlen im Deutzer Hafen durch den Stadtkonservator der Stadt Köln am 19. Dezember 2018. Gegen diesen Verwaltungsakt wurde fristwährend Klage erhoben. Diese Klage wurde durch die Gesellschaft bei Gericht als ruhend gestellt beantragt. Hintergrund hierfür sind die Bestrebungen, die Fragen des Denkmalschutzes mit dem Stadtkonservator einvernehmlich zu klären. Angestrebt wird, auf der Grundlage der Ergebnisse einer zwischenzeitlich vorliegenden Machbarkeitsstudie denkmalpflegerische Leitlinien für die weitere Entwicklung der Mühlen herbeizuführen. Eine abschließende Einigung in diesem Prozess ist noch nicht erfolgt. Das Interesse an

20,7

**HEKTAR LANDFLÄCHE HATTE
MODERNE STADT ZUM
BILANZSTICHTAG 2019 IM
DEUTZER HAFEN ERWORBEN.**

Zum Ende des Erwerbsprozesses wird die Gesellschaft Eigentümer von rund 77 % der Flächen des Entwicklungsgebietes sein.

einem Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort seitens potenzieller Investoren ist erwartungsgemäß hoch. Planungen für die Vermarktung des Areals haben begonnen. Mit den ersten erfolgswirksamen Verkäufen wird für das Jahr 2023 gerechnet.

RÖSRATH-VENAUE

Im Entwicklungsgebiet **Rösrath-Venauen** wurden im Geschäftsjahr 2019 keine wesentlichen Flächenentwicklungen betrieben. Nach Änderung des Bebauungsplanes in Vorjahren durch den Rat der Stadt Rösrath führte die Fortschreibung des Erschließungs- und Ausbauvertrages im Vorjahr zu Mehrkosten und bei unveränderten Ertragsaussichten zu Bewertungsabschlägen auf die noch zu vermarktenden Grundstücksflächen. Aus dem ursprünglich rund 5 Hektar großen Areal stehen nach der Übertragung von Verkehrsflächen an die Kommune, dem Verkauf unbebauter Grundstücke und eigener Bauträgermaßnahmen zum Bilanzstichtag 2019 noch rund 1,6 Hektar unbebaute Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Der Verkauf dieser Flächen, der bereits für das Jahr 2019 vorgesehen war, soll im Geschäftsjahr 2020 ohne eigene Bautätigkeit erfolgen.

Im Berichtszeitraum hat sich die Gesellschaft mit diversen **Grundstücksakquisitionen** beschäftigt. Zu entsprechenden Ankaufsbeschlüssen kam es bisher nicht.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2019 die Leistungen aus zwei Projektsteuerungsverträgen erfolgswirksam abgerechnet. Für diese Verträge wurden im Berichtsjahr Folgevereinbarungen bis zum Ende des Jahres 2021 zu geänderten Konditionen abgeschlossen. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2019 Leistungen für einen Grundstücksentwicklungsvertrag erfolgswirksam abgerechnet und die Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik für Investoren im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes fortgeführt und teilweise abgerechnet. Im Rahmen der **Akquisition von Dienstleistungsaufträgen** wurden im Geschäftsjahr Angebote zur Erbringung von Generalübernehmerleistungen und für eine Machbarkeitsstudie im Zusammenhang mit einer großen Quartiersentwicklung abgegeben. Entscheidungen der Grundstückseigentümer zur Annahme dieser Angebote standen zum Berichtszeitpunkt noch aus.

Die **Geschäftsbesorgung** für die **Beteiligungsgesellschaft** modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2019 den Erwartungen. Ebenso wie für das Geschäftsjahr 2019 wird für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet, weil Anschlussprojekte derzeit noch nicht akquiriert worden sind. Die Gesellschaft wird unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt.

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

Der **Personalbestand** der Gesellschaft bewegt sich zum Bilanzstichtag leicht über dem Niveau der Vorjahre. Die Weiterentwicklung des Personalbestandes wird in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erfolgen. Die Gesellschaft stellt besondere Ansprüche an die Qualifikation und Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Den Herausforderungen des angespannten Arbeitsmarktes konnte bei der Personalbeschaffung bisher erfolgreich begegnet werden.

PERSONALBESTAND

Die Gesellschaft bekennt sich zu den Zielen **nachhaltiger Unternehmensführung**, die in der Unternehmensstrategie der Gesellschaft verankert sind. Der Bau- und Immobilienwirtschaft wird vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns besondere öffentliche Aufmerksamkeit zuteil. Zunehmend wird der mit ihren Aktivitäten verbundene große Ressourceneinsatz und -verbrauch sichtbar und quantifizierbar. Damit bietet sich jedoch auch die Gelegenheit, den hohen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Wirkungsgrad von Stadtentwicklungs- und Immobilienprojekten zu bemessen. Die Gesellschaft hat dazu eine Koordinatorin eingesetzt, die für die praktische Umsetzung von Aspekten nachhaltiger Unternehmensführung gemäß den Bestimmungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie des Kodex zur Nachhaltigkeit des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sorgt und ihr Handeln in Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen des Stadtwerke Köln Konzerns abgleicht. Um die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien in den Stadtentwicklungs-, Quartiers- und Hochbauprojekten messbar und bewertbar zu machen, ist geplant, künftige Projekte zunehmend durch den Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) prüfen und bewerten zu lassen, mit dem Ziel der Erstellung von Nachhaltigkeitszertifikaten. Der DGNB befasst sich bei der Prüfung und Bewertung von Nachhaltigkeitsstrategien mit folgenden Hauptkriterien, die in zahlreiche Unterkriterien aufgefächert werden:

NACHHALTIGE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

- ökologische Qualität,
- ökonomische Qualität,
- soziokulturelle- und funktionale Qualität,
- technische Qualität,
- Prozessqualität.

Die Gesellschaft ist seit August 2019 offizielles Mitglied des DGNB und wird über aktuelle Nachhaltigkeitsentwicklungen informiert. Ferner wird seit Mai 2019 ein DGNB Consultant beschäftigt. Derzeit werden interne Nachhaltigkeitsstandards erarbeitet, die sich dynamisch an die gesellschaftlichen Entwicklungen und Herausforderungen anpassen und bei allen künftigen Projekten Anwendung finden sollen. Das zwischenzeitlich mit einem Vorzertifikat in Gold bestätigte Quartier Deutzer Hafen würde nach offizieller Vergabe durch den DGNB zu den flächenmäßig größten und in ihrer Gesamtheit nachhaltig zertifizierten Stadtentwicklungsprojekten in Europa zählen. Das Vorzertifikat soll im Sommer 2020 an die Gesellschaft und an die Stadt Köln übergeben werden.

Ertragslage

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

Wie im Vorjahr werden Umsatzerlöse aus der Vermietung (Hausbewirtschaftung) in Höhe von 214 Tsd. € (Vorjahr 328 Tsd. €) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse aus Vermietung entfallen auf noch gewerblich genutzte Flächen eines ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes, das nach Abriss, Dekontamination und Erschließung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach erfolgtem Ausschreibungsverfahren zum Verkauf dieses Areals sind Vermietungserlöse an diesem Standort noch für das Geschäftsjahr 2020 zu erwarten.

10.518

**TSD. € ERLÖSTE MODERNE
STADT 2019 AUS DEM VERKAUF
VON GRUNDSTÜCKEN.**

Da geplante Verkäufe unbebauter Grundstücke nicht im Geschäftsjahr erfolgswirksam wurden, blieben die Umsatzerlöse unter den Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (10.518 Tsd. €, Vorjahr 30.111 Tsd. €) entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken in Köln-Nippes und auf Kaufpreisnachzahlungen für unbebaute Grundstücke in Köln-Nippes und Rösrath-Venauen nach Fortschreibung der Bemessungsgrundlagen. Neben den Kaufpreisnachzahlungen in Höhe von 1.275 Tsd. € (Vorjahr 616 Tsd. €) sind periodenfremde Kaufpreisminderungen in Höhe von 50 Tsd. € in den Umsatzerlösen saldiert. Insgesamt blieben die Umsatzerlöse unter den Erwartungen, weil geplante Verkäufe unbebauter Grundstücke nicht erfolgswirksam wurden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (792 Tsd. €, Vorjahr 1.645 Tsd. €) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (98 Tsd. €, Vorjahr 98 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten noch gewerblich genutzter Teilflächen des ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes und gewerblich genutzter Flächen in Köln-Deutz.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke sowie der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und fertiggestellten Projekte. Die Aufwendungen beinhalten periodenfremde Kosten in Höhe von 478 Tsd. € (Vorjahr 634 Tsd. €) für in Vorjahren erfolgswirksam übergebene Projekte. Von den Bestandsveränderungen betreffen 6 Tsd. € Bewertungszuschreibungen (Vorjahr Bewertungsabschläge in Höhe von 507 Tsd. €) auf unbebaute Grundstücke.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bau-trägermaßnahmen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten von untergeordnetem Umfang (7 Tsd. €, im Vorjahr 128 Tsd. €) angefallen. Grundsätzlich führen solche vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu ent-sprechend höheren Überschüssen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von 41 Tsd. € (Vorjahr 332 Tsd. €) sind hauptsächlich im Zusammenhang mit Generalplanungsleistungen, Projektsteuerungsleistungen und Akquisitionen angefallen. Sie beinhalten 21 Tsd. € (Vorjahr 118 Tsd. €) periodenfremde Kosten.

In die Bestandsveränderungen des Vorratsvermögens werden die anderen Vorräte nicht einbezogen.

Die Personalkosten liegen in der Summe mit 129 Tsd. € über dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um die unterjährigen Veränderungen des Geschäftsjahres im Personalbestand sowie um Einmaleffekte wurden die Löhne und Gehälter durchschnittlich um rund 3,5 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von 29 Tsd. € (Vorjahr 227 Tsd. €), mit 2.066 Tsd. € um 336 Tsd. € über dem zu vergleichenden Vorjahresni-veau (1.730 Tsd. €). Wesentliche Einzelposten für diese Kostensteigerung sind höhere Kosten für die Ge-schäftsraummiete (98 Tsd. €), für die elektronische Datenverarbeitung (118 Tsd. €) sowie für Rechts- und Beratungskosten (193 Tsd. €). Wesentliche Minderungen im Vergleich zum Vorjahr haben sich bei den Kosten des Aufsichtsrates (88 Tsd. €) und bei den Abschreibungen auf Forderungen (197 Tsd. €) ergeben.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitinsen für Verkaufsprojekte in Höhe von 816 Tsd. € (Vor-jahr 599 Tsd. €) zeigt sich ein positives Zinsergebnis in Höhe von 756 Tsd. € (Vorjahr - 327 Tsd. €). Haupt-ursache für das positive Zinsergebnis sind Zinserträge gemäß § 233a Abgabenordnung im Zusammen-hang mit Umsatzsteuerkorrekturen für Vorjahre.

Der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 2.092 Tsd. € wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Ver-kauf von unbebauten Grundstücken beeinflusst und liegt über dem Planergebnis des Geschäftsjahres. Der Höhe nach entspricht die Ergebnisverbesserung den Zinserträgen gemäß § 233a Abgabenordnung nach Abzug darauf entfallender Gewinnsteuern. Diese Zinserträge sind der Höhe nach zumindest teil-weise risikobehaftet. Anhängige Klageverfahren, die dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt wurden und die anzuwendenden Zinssätze zum Gegenstand haben, werden in Folgeperio-den mögliche Zinsrückzahlungen auslösen. Diesem Rückzahlungsrisiko soll durch eine Begrenzung der Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 begegnet werden. Im Übrigen geplante, aber nicht realisierte Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke sowie periodenfremde Aufwen-dungen und Erträge heben sich weitestgehend gegeneinander auf.

2.092

**TSD. € BETRÄGT 2019 DER
JAHRESÜBERSCHUSS UND
LIEGT DAMIT ÜBER DEM
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
GEPLANTEN ERGEBNIS.**

Die Materialintensität, das Verhältnis zwischen periodengerechtem Material-aufwand und Betriebsleistung, erreichte 2019 einen Wert von 72 %.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2015	2016	2017	2018	2019
Umsatzerlöse	Tsd. €	58.196	63.244	62.582	32.181	11.623
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	20.126	17.560	14.343	10.341	8.184
Zins- und Beteiligungsergebnis	Tsd. €	-456	-540	-1.272	-860	-835
Jahresergebnis	Tsd. €	10.273	8.857	5.588	2.971	2.092
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	71	68	73	66	72

Auch für das Geschäftsjahr 2020 wird eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet, die maßgeblich durch den Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes beeinflusst wird. Die geschlossenen Verträge über Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen liefern entsprechende positive Deckungsbeiträge. Einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung eines ERP-Systems werden das Jahresergebnis 2020 belasten. Zur Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie wird auf den Risikobericht verwiesen.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €
Jahresüberschuss	2.092	2.971
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	171	179
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Rückstellungen	2.880	- 2.041
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	- 2	- 6
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 18.793	- 142
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.000	- 14.264
Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.038	951
Beteiligungserträge	- 11	- 65
Ertragsteueraufwand	969	1.461
Ertragsteuerzahlungen	- 639	- 3.012
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 10.295	- 13.968
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	- 67	- 222
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	- 1	- 484
Erhaltene Dividenden	11	65
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 57	- 641
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.420	1.280
davon noch nicht eingezahlt	- 1.420	- 1.280
Auszahlungen an Unternehmenseigner	- 2.971	- 4.802
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	237	209
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	14.147	19.153
Gezahlte Zinsen	- 983	- 849
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.430	13.711
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	78	- 898
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	159	1.057
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	237	159

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere für die Refinanzierung von in Vorjahren getätigten Grundstücksankäufen und damit einhergehende Entwicklungskosten, die zunächst aus Mitteln der Stadtwerke Köln GmbH finanziert wurden, waren Kapitalmarktmittel zu beschaffen. Mit einem Konsortium aus Banken und Sparkassen wurde im Februar 2020 ein langfristiger Darlehensvertrag über 126.900 Tsd. € geschlossen, das Darlehen

vollständig zur Auszahlung gebracht und die durch die Stadtwerke Köln GmbH gewährten Zwischenfinanzierungsmittel zurückgezahlt. Für dieses Darlehen wurden durch die Gesellschafter Bürgschaften übernommen. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms stehen weitere zeitlich befristete Kreditlinien in Höhe von 25.000 Tsd. € zur Verfügung, von denen 24.537 Tsd. € zum 31. Dezember 2019 in Anspruch genommen sind. Der Umfang ist zunächst ausreichend. Im Zusammenhang mit einer im Berichtsjahr begonnenen Bauträgermaßnahme sind in Abhängigkeit der Vermarktungsziele weitere Finanzierungsmittel zu beschaffen. Für in Vorjahren ausgezahlte Unternehmensfinanzierungsmittel hat die Stadtwerke Köln GmbH als Gesellschafterin Bürgschaften übernommen. Aufgrund der Bonität und des zugesicherten Engagements des Gesellschafterkreises wird bei der Kreditbeschaffung und gebotenen Kreditverlängerungen mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Aus dem Vertriebs-erfolg des geplanten und des laufenden Bauprogramms sowie aus getätigten beziehungsweise geplanten Verkäufen unbebauter Grundstücke werden 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 beziehungsweise das Liquiditätsmanagement. Die Vereinbarung sieht vor, dass bei der konzerninternen Leistungsverrechnung die Gesellschafterin die Gegenleistungsverpflichtungen, die ein Konzernunternehmen gegenüber einem anderen Konzernunternehmen hat, mit befreiender Wirkung übernimmt. Außerdem können Liquiditätsüberschüsse beziehungsweise Liquiditätsengpässe kurzfristig eingelegt beziehungsweise ausgeglichen werden.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2015	2016	2017	2018	2019
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	- 13.624	- 95.465	- 99.158	- 112.768	- 127.249
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte – kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	443	- 75.468	- 111.336	- 109.510	- 124.517
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	48	20	12	3	4

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projektstätigkeit des Umlaufvermögens bisher nur kurz- bis mittelfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung stellen und unterjährige Prolongationen regelmäßig notwendig werden. Mit der Auszahlung langfristiger Finanzierungsmittel im Geschäftsjahr 2020 wird die Unterdeckung im kurzfristigen Bereich weitgehend ausgeglichen. 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 wird.

Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (2.092 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (1.420 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (2.971 Tsd. €) um 541 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote ist unter Berücksichtigung des Anstiegs der Bilanzsumme um 20.173 Tsd. €, der im Wesentlichen auf den Anstieg des Vorratsvermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände zurückzuführen ist, auf 11 % (Vorjahr 12 %) gesunken. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Jahresüberschusses 2019 auf neue Rechnung vorgetragen und der Restbetrag an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme	Tsd. €	109.104	153.616	139.879	142.577	162.726
Eigenkapital	Tsd. €	23.038	21.622	18.353	17.802	18.343
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	21	14	13	12	11

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet und hat sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht wesentlich im Vergleich zu den wirtschaftlichen Verhältnissen am Bilanzstichtag 2019 verändert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

Die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** auf die künftige Entwicklung, auf die Nachfrage nach bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Auswirkungen von damit in Zusammenhang stehenden Marktverwerfungen, sind derzeit nicht seriös prognostizierbar. Die Gesellschaft hält keine kritischen Infrastrukturen zur Daseinsvorsorge vor, ist jedoch eng in die Interventionssystematik für den Ereignisfall der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln eingebunden. Gemäß den Empfehlungen beider Anteilseigner hat die Gesellschaft alle zum Erhalt der Handlungsfähigkeit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und zur Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebes notwendigen Maßnahmen eingeleitet. Um die Weiterverbreitungsgeschwindigkeit des SARS-CoV-2-Virus zu verringern, wurden Bürotätigkeiten, vorläufig bis zum 3. April 2020, dezentral organisiert. Notwendige Besprechungen werden unter Einhaltung der üblichen Hygienemaßnahmen auf ein Minimum reduziert bzw. erfolgen mittels elektronischer Übertragung. Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer üblichen Geschäftszeiten telefonisch sowie über elektronische Medien erreichbar und jederzeit handlungsfähig. Mit der Einführung behördlicher Maßnahmen zur Verlangsamung der Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus im März 2020 haben sich Behinderungen im Baubetrieb laufender Bauträgermaßnahmen eingestellt. Notwendige Abstimmungs- und

Besprechungstermine wurden seitens Versorgungsunternehmen, Planungsbüros und Behörden abgesagt. Für einen überschaubaren Zeitraum von wenigen Wochen wird noch mit einem planmäßigen Fortgang der Bauarbeiten gerechnet, danach muss bei anhaltender Corona-Pandemie mit Baustillständen gerechnet werden. Während für die Bauträgermaßnahme in Köln-Nippes ein Generalunternehmer beauftragt wurde und dieser den Bauablauf koordiniert, wurden für das Bauträgerprojekt in Köln-Porz Einzelvergaben getätigt. Die Koordination der bauausführenden Unternehmer ist hier über den Bauherren zu organisieren. Bei Ausfall von Schlüsselgewerken wird sich ein gestörter Bauablauf einstellen. In diesem Fall ist jeweils von einer Verlängerung der Bauzeit und Kostenerhöhungen auszugehen.

Die Baureifmachung, die teilweise eigene Bebauung und der Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes sowie die Grundstücks- und Projektentwicklungen in Köln-Porz und im Deutzer Hafen Köln eröffnen der Gesellschaft kurz-, mittel- und langfristig Entwicklungspotenziale, um dem Gesellschaftszweck, nämlich der Förderung der Wohnungsversorgung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Köln, gerecht zu werden.

Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken und Wohnraum im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes ist hoch. Beim Verkauf der verbliebenen unbebauten Grundstücke werden positive Ergebnisse erwartet. Die Erlöserwartungen basieren auf den Ergebnissen eines durchgeführten Konzeptwettbewerbs. Die Vertragsverhandlungen mit dem Bestbietenden, der über Projekterfahrungen in der Verwertung denkmalgeschützter Bausubstanz verfügt, sind noch nicht abgeschlossen. Schwierigkeiten beim Vertragsabschluss werden derzeit nicht erwartet. Die zeitgerechte Errichtung der eigenen Bauträgermaßnahme in diesem Entwicklungsgebiet steht unter dem Vorbehalt des planmäßigen Bauablaufs. Diesen vorausgesetzt, wird bei der Vermarktung mit keinen wesentlichen Schwierigkeiten gerechnet. Mit den Bauarbeiten wurde ein Generalunternehmer mit Festpreisvereinbarungen beauftragt. Obwohl identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung künftige Jahresergebnisse zunächst belasten, werden entsprechende Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln zugunsten von Kapitalrücklageeinstellungen nur liquiditätsmäßig kompensiert. Der derzeitige Planungshorizont für die Vermarktung des Areals endet im Jahr 2022.

Das Projekt neue mitte porz unterliegt den Anforderungen des Europäischen Beihilferechts. Verstöße gegen das zu beachtende Beihilferecht würden sanktioniert und gegebenenfalls auch zu Rückzahlungsverpflichtungen gewährter Zuschüsse führen. Aufgrund nicht vorhergesehener Bauleistungen und überproportionaler Steigerungen der Baupreisentwicklung mussten bei der Einzelvergabe von Bauleistungen, im Vergleich zur Ausgangskalkulation aus dem Jahr 2016, bereits erhebliche Kostensteigerungen hingenommen werden. Wenngleich auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, zeigen die Szenarien zu den Erlöserwartungen in der Projektergebnisbetrachtung ein Spektrum. Es besteht das Risiko eines Projektverlustes. Erst mit dem Mietvertragsabschluss über Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und einem abschließenden Verkaufsvertrag zur Bauträgermaßnahme werden die wesentlichen Indikatoren für den Vermarktungserfolg des Projektes bestimmt. Hierzu werden Mietertragsverhandlungen mit in Frage kommenden Handelsketten geführt. Mit der Stadt Köln, die Zuschussgeber für die an diesem Projekt durch die Gesellschaft erbrachte Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist, werden Gespräche über die Höhe der Zuschussgestaltung im Rahmen der Mittelverwendungsnachweise angestrebt. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft jedoch den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken, wobei der maximale wirtschaftliche Erfolg aber durch die Betrauung mit der DAWI limitiert ist.

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

Der Rat der Stadt Köln hat für das Gebiet des Deutzer Hafens im Jahr 2018 die förmliche Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Hieraus ergeben sich erhebliche Einschränkungen auf die unternehmerische Handlungsfähigkeit der vom Ratsbeschluss betroffenen Grundstückseigentümer. Durch die erstmalige Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Köln können sich Risiken im Prozess der Durchführung ergeben. Der kurzfristige Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) ist ein wesentlicher Baustein für die Lösung der wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen und damit von signifikanter Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Ebenfalls von hoher Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Gesamtprojektes sind beispielsweise die Ausgestaltung des aufzustellenden Vermarktungs- und Realisierungsplans sowie die Baurechtschaffung – Themenkreise, die maßgeblich von der Stadt Köln abhängen. Durch von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffene Grundstückseigentümer eingeleitete juristische Schritte (Normenkontrollklagen) können Verzögerungen und Verschlechterungen bei Projektablaufen entstehen. Der Stadtkonservator der Stadt Köln hat die Mühlengebäude in großem Umfang in die Denkmalschutzliste eintragen lassen. Hieraus können sich Einschränkungen bei der Entwicklung und Vermarktungsfähigkeit der Mühlen ergeben. Die Gesellschaft hat dagegen Klage eingereicht, die ruhend gestellt wurde. In Gesprächen mit dem Stadtkonservator wird nach einvernehmlichen Lösungen gesucht. Kostenrisiken ergeben sich beispielsweise aus zurzeit stark steigenden Baupreisen und der Erhöhung der Finanzierungskosten bei eventuellen Projektverzögerungen. Vermarktungsrisiken ergeben sich durch eventuelle einschränkende Vorgaben bei den Vermarktungskonzepten oder durch sich abschwächende Immobilienmärkte. Andererseits ergeben sich aus dem Projekt signifikante Chancen sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch für die Reputation der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist an der Entwicklung eines Leuchtturmprojektes an einem nicht duplizierbaren, einmaligen Premium-Standort in Köln maßgeblich beteiligt – mit den sich daraus ergebenden Vermarktungschancen. Bereits heute ist ein großes Interesse von Investoren am Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort erkennbar.

Der unbebaute Verkauf der Restflächen im Entwicklungsgebiet in Rösrath-Venauen ist für das Geschäftsjahr 2020 vorgesehen. Angestrebt wird ein Verkauf unter Ablösung der Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen.

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

Die solide Eigenkapitalausstattung und die rentierliche Vermarktung der im Vorratsvermögen zu finanzierenden Projekte sichern der Gesellschaft eine gute Verhandlungsposition bei der Beschaffung von Projektfinanzierungsmitteln. Jedoch werden die Mitwirkung und das Engagement der Stadtwerke Köln GmbH

und der Stadt Köln bei der Beschaffung von Kapitalmarktmitteln auf absehbare Zeit notwendig sein. Die mit der Stadtwerke Köln GmbH abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen beziehungsweise kurzfristigem Finanzbedarf.

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

Ausfallrisiken bei Finanzinstrumenten der Aktiva sind in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Erkennbare Risiken wurden aus Sicht der Gesellschaft im Jahresabschluss 2019 ausreichend gewürdigt. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Für passive Finanzinstrumente zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und können auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt. Die modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH soll unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt werden. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, die an positiven Ergebnissen der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt ist und für absehbare Zeit durch überschaubare Gewinnausschüttungen Renditebeiträge liefert.

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

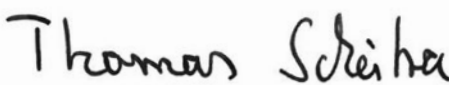
Köln, den 23. März 2020

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

WEITERE INFORMATIONEN

- 28 Bezahlbares Wohnen in lebendigem Quartier
- 30 Stadtentwicklung
- 33 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 Quartiere für die wachsende Stadt Köln und ermöglicht bezahlbares Wohnen in qualitätsvollen Immobilien. Mit großem Erfolg und zweifacher Kompetenz: Seit 50 Jahren verwirklicht das Unternehmen große Stadtentwicklungsprojekte, die das Gesicht Kölns nachhaltig verändern. Eindrucksvolle Beispiele dafür sind etwa der Rheinauhafen, das Clouth-Quartier und zukünftig der Deutzer Hafen Köln. Innerhalb dieser Projekte ist moderne stadt mit der Entwicklung und dem Bau von Wohn- und Geschäftsimmobilen auch selbst als Bauträger aktiv.

BEZAHLBARES WOHNEN IN LEBENDIGEM QUARTIER

CLOUTH-QUARTIER: EIN NEUES STADT- QUARTIER FÜR MEHR ALS 3.000 MENSCHEN

In der Gesamtentwicklung des Clouth-Quartiers, einem historischen Industrieareal im Kölner Stadtteil Nippes, liegt der Fokus auf bezahlbarem Wohnen: Neben Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen umfasst das Projekt auch vergünstigte Genossenschafts- und Werkwohnungen sowie themenbezogene Baugruppenprojekte.

Bereits 2017 wurden die Zielgrenzen für die Wohnnutzung im Quartier um 20 % erhöht: Wenn das Projekt voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt sein wird, beherbergt das ehemalige Industrieareal nun 1.200 Wohneinheiten, 30 % davon geförderte Wohnungen.

Soziale Vielfalt und Grün

Großer Wert wurde darauf gelegt, das Quartier in die sozialen und kulturellen Strukturen des Stadtviertels Köln-Nippes einzubinden. Neue Rad- und Fußgängerwege verbinden die Bestandsquartiere im Westen mit dem Clouth-Gelände, dem Johannes-Giesberts-Park und der Straßenbahn-Haltestelle im





Wohnhaus | Baugruppe „Stadtteilchen“ mit office 03, Waldmann Jungblut Architektenpartnerschaft mbB, Köln | Kölner Architekturpreis 2017

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, Bildung
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

Osten. Neben Atelierangeboten für freie Künstler und der Ansiedlung von Unternehmen der Kreativwirtschaft wurde im Clouth-Quartier ein Schwerpunkt auf die Schaffung von Bildungs- und sozialen Einrichtungen gelegt, darunter zwei Kitas, eine Spielwerkstatt sowie eine Jugendfilmschule. Ergänzt wird die nachhaltige Ausrichtung durch innovative Dienstleistungen wie Mobilitätshubs für Quartiersbewohner und Quartiersnachbarn.

Zukunft im Industriedenkmal

Das Konzept zeichnet sich dadurch aus, dass es auf den vorgefundenen Strukturen aufbaut und die denkmalgeschützten Hallen, Einfassungsmauern und Torgebäude schlüssig in die Neuplanung einbezieht. Der Bauphase gingen umfassende Qualifizierungsverfahren voraus. Mit Ideenwettbewerben für die Gebäude und Freiflächen sowie der sorgfältigen Auswahl der Baugruppen konnte eine hohe Akzeptanz des Quartiers bei Neubewohnern und bestehenden Nachbarschaften erreicht werden.

links

Clouth 104 | Kairos Real Estate Development GmbH mit Lepel & Lepel Architekten, Köln

rechts

Halle 17 | Instone Real Estate Development GmbH mit JÜRGENSEN & JÜRGENSEN Architekten, Köln

Meilensteine

Clouth-Quartier

16.12.2005

Nach fast 140 Jahren stellt die Clouth Gummiwerke AG die Produktion von Förderbändern in Köln-Nippes endgültig ein.

28.6.2012

moderne stadt wird durch die Stadt Köln beauftragt, den Wandel der Industriebrache zum neuen Stadtquartier zu gestalten.

15.3.2014

Nach umfangreichen Vorplanungen erfolgen erste Abbrucharbeiten und die Baureifmachung einzelner Baufelder.

4.1.2016

Die ersten Bewohner beziehen 92 im ersten Bauabschnitt fertiggestellte Wohnungen im Clouth-Quartier.

1.5.2017

Die Zielgrenzen für die Wohnnutzung werden um 20 % erhöht – bis voraussichtlich Ende 2021 entstehen ca. 1.200 Wohneinheiten, 30 % davon öffentlich gefördert.

22.9.2017

Das Wohngebäude der Baugruppe „Stadtteilchen“ wird mit dem Kölner Architekturpreis 2017 ausgezeichnet.

1.4.2018

Als „zukunftsweisende Antwort darauf, wie die Entstehung von qualitativem Wohnraum einer hohen Nachfrage entgegenkommen kann“, erhält das Clouth-Quartier einen polis Award in der Kategorie „Soziale Quartiersentwicklung“.

STADTENTWICKLUNG

DEUTZER HAFEN KÖLN: NEUES VON DER HAFENKANTE

Bis 2030 werden im 37 Hektar großen ehemaligen innerstädtischen Industriehafen Deutz mehrere tausend Menschen leben und arbeiten. Damit gewinnt Köln ein neues Stadtviertel – direkt am Rhein, in Sichtweite des Doms. Städtebauliche Idee ist es, eine funktionale und lebendige Mischung aus Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu organisieren und durch attraktive Grün- und Freiflächen zu ergänzen. Das industriell geprägte Hafenerbe wird zur „DNA“ des Quartiers, das mit architektonischer Vielfalt eine weitere städtebauliche Landmarke gegenüber dem Rheinauhafen setzen wird. Um auch im neuen Veedel eine sozial lebendige Mischung sicherzustellen, werden 30 % der Wohnungen nach dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln im geförderten Wohnungsbau errichtet. Die Baufelder sollen auch durch themenspezifische Baugruppenvorhaben ergänzt werden. Das Projekt ist seiner Realisierung deutlich nähergekommen: Der Integrierte Plan wurde fertiggestellt und in einem „Quartiersbuch“ dokumentiert. Damit sind die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung aller Baufelder geschaffen. Das Quartiersbuch bildet die Basis für die zukünftige Bauleitplanung.

Deutzer Hafen Köln

Quartier am Wasser

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauliche Aus- nutzbarkeit	ca. 560.000 m ² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Freizeit
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Fakten	ca. 6.900 Einwohner ca. 6.000 Arbeitsplätze 30 % öffentlich geförderter Wohnraum

Neubau Castelmühle, Krefeld | GoodMills
Deutschland GmbH



Nachhaltigkeit mit Zertifikat

Der Deutzer Hafen soll zum ersten nachhaltig zertifizierten Stadtquartier in Köln werden. Dazu hat moderne stadt das Projekt einem umfassenden Audit unterzogen, in dem die Prüfkriterien des Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) angewandt wurden. Neben ökonomischen, ökologischen, soziokulturellen und technischen Aspekten waren auch die Prozessqualitäten wesentlicher Bestandteil der Untersuchungen, die zum Erhalt eines Vorzertifikates in PLATIN beigetragen haben. Die Bewertung des DGNB basiert vor allem auf einer ganzheitlichen Betrachtung des gesamten Lebenszyklus dieses neuen Stadtquartiers.



Haus 1 neue mitte porz | moderne stadt GmbH mit JSWD Architekten, Köln

Seit 2009 stand in der Porzer Innenstadt das frühere Hertie-Kaufhaus leer – die Fußgängerzone und damit das gesamte Zentrum waren zusehends verödet. Um die Porzer City aufzuwerten und wirtschaftlich neue Impulse zu setzen, wird dieser städtebauliche Missstand nun behoben: Die Stadt Köln hat die ehemalige Kaufhausimmobilie erworben und moderne stadt erst mit der Planung, dann mit der Umsetzung des Projektes „neue mitte porz“ betraut. Gemeinsam mit JSWD Architekten, Köln, wurden zunächst die Zukunftsoptionen des Standortes untersucht, bevor ein städtebauliches Konzept entwickelt wurde, das Bürger, Fachleute und die Politik als Entscheidungsträger gleichermaßen überzeugte: Drei gemischt genutzte Baukörper gliedern den Friedrich-Ebert-Platz. Eine attraktive Umfeldgestaltung schafft neue Aufenthaltsqualität und bringt durch kluge Wegeführungen und Sichtachsen den nahen Rhein in das Bewusstsein vor Ort zurück. Schon 2022 kann die neue mitte porz ihre Besucher willkommen heißen.

NEUE MITTE PORZ: FRISCHES LEBEN IN DER CITY

neue mitte porz

Frisches Leben in der City

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	ca. 18.500 m ²
Nutzung	Handel und Wohnen, kirchliche Nutzungen
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

Entwicklungsstand (2017) Abbruch und Verbau in Umsetzung, Bebauungsplan in Bearbeitung, Planungen Häuser 1 bis 3 laufend, Verkauf Baufeld 2

BUTZWEILERHOF: WIEDERBELEBUNG FÜR DAS LUFTKREUZ DES WESTENS

Wo sich in den Zwanziger- und Dreißigerjahren einer der größten Flughäfen Deutschlands befand, entwickelt sich im Kölner Nordwesten derzeit ein vitales Quartier: der Butzweilerhof. Mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeeinheiten sowie öffentlichen Einrichtungen wird das neue Veedel den Bedürfnissen der wachsenden Stadt in besonderer Weise gerecht. Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und geförderte Mietwohnungen bieten ca. 2.800 Menschen Platz und sorgen für einen ausgewogenen sozialen Mix und bezahlbaren Wohnraum.

Um eine hohe funktionale Durchmischung zu gewährleisten, schafft moderne stadt rund um das denkmalgeschützte ehemalige Flughafengebäude aus den Dreißigerjahren auch erstklassige Standorte für Gewerbe und Dienstleistungen. Im Jahr 2018 hat unter anderem die Agentur für Arbeit ihr neues Gebäude fertiggestellt und sorgt zusätzlich für Belebung des bestens an den ÖPNV und das Verkehrsnetz angebundenen Quartiers. Der „Butz“ entwickelt sich zu einer sinnvollen Alternative zu innerstädtischen Bürostandorten: Schnell erreichbar für Pendler, mit einem im Jahr 2019 eingeweihten Park als „grüner Mitte“, mit Konferenz-, Hotel und Gastronomieangeboten sowie zukunftsweisenden Büroflächen bietet er perfekte Voraussetzungen.

Butzweilerhof

Wiederbelebung für das Luftkreuz des Westens

FAKTEN ZUM PROJEKT

Gesamtfläche 550.000 m²

Nutzung 24,2 % Einzelhandel
26,2 % Büros
14,5 % Wohnen,
davon 100 Einfamilien-
häuser und 820 Wohn-
einheiten

Fertigstellung voraussichtlich 2022



Butzweilerhof |
Projektentwicklung
moderne stadt
GmbH

PROJEKTENTWICKLUNG

Ende 2014 hat moderne stadt ein 8.800 m² großes Grundstück zwischen Leyendecker- und Christianstraße in Ehrenfeld von der Stadt Köln erworben. Nach dem Abbruch eines metallverarbeitenden Betriebes hatte es brachgelegen und war über Jahrzehnte zunehmend verwildert. Als Zeugnisse der lokalen Industriegeschichte hatten lediglich zwei kleine Arbeiterhäuser und ein Kopfsteinpflasterweg die Zeit überdauert. Diese bleiben als Reminiszenz an die Historie des Ortes erhalten und werden in die zukünftige Nutzungen integriert. Ein Teil der Grundstücksfläche wurde von moderne stadt erschlossen, baufertig gemacht und zur Realisierung von 40 geförderten Wohneinheiten an die GAG Immobilien AG veräußert. 51 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und Wohnflächen von ca. 60 bis 150 m² wurden durch moderne stadt in drei Gebäuden selbst errichtet und 2018 fertiggestellt. Zwei weitere Teile des Grundstücks mit einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude wurden 2017 zum Bau einer Kita und 2018 an eine Baugruppe verkauft.

**CHRISTIANSTRASSE/
LEYENDECKERSTRASSE,
EHRENFELD:
DIE MISCHUNG
MACHT'S**

Nachbarschaftliche Wegebeziehungen

Damit das gesamte Quartier autofrei bleiben kann, ist für die Fahrzeuge der Bewohner eine Tiefgarage geplant, die von der Christianstraße aus angefahren wird. Das Gelände bleibt für Fußgänger durchlässig, indem es die historische Achse eines Kopfsteinpflasterwegs bewahrt, der sich im Zentrum zu einer schön gestalteten Spielfläche hofartig aufweitet und eine direkte Verbindung zum Leo-Amann-Park schafft. Insgesamt entsteht eine Art Dorfkern mit kleinteiligeren und niedrigeren Baukörpern, der den qualitativ gestaltet privaten und halböffentlichen Freibereichen Intimität verleiht.

Christianstraße/Leyendeckerstraße, Ehrenfeld

Mittendrin in Ehrenfeld

FAKTEN ZUM PROJEKT

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



CLOUTH-QUARTIER/ BAUFELD MI 3A OST: WOHNEN AM LUFT- SCHIFFPLATZ

Gegenüber dem als Kulturzentrum genutzten Industriedenkmal Halle 17 errichtet moderne stadt als Bauherr ein L-förmiges Wohngebäude, das im Verbund mit den gegenüberliegenden Gebäuden die Figur eines aufgelösten Blockrands beschreibt. Über einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen insgesamt 77 Wohneinheiten mit flexiblen Größen zwischen zwei und vier Zimmern und durchgehend großzügig bemessenen Außenbereichen.

Die exponierte Lage im Herzen des Quartiers, an der Westseite des zentralen Luftschiffplatzes, stellt besondere Anforderungen an die Architektur, deren Formensprache sich von Klischees im Wohnungsbau befreit und so für einen markanten und frischen Auftritt sorgt. Einschnitte im Dachgeschoss gliedern den Baukörper und machen die Identität der einzelnen Häuser nach außen sichtbar. Der Neubau, der im Jahr 2021 fertiggestellt wird, zeichnet sich durch wertige Materialien und die fein detaillierte Klinkerausführung aus.

Clouth-Quartier/Baufeld MI 3a Ost

Mietwohnungen im Herzen des neuen Quartiers

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architektur	Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main
Fertigstellung	2021
Geschossfläche	ca. 8.000 m ²
Nutzung	77 familienfreundliche Mietwohnungen mit bis zu vier Zimmern



Baufeld MI 3a Ost |
moderne stadt GmbH
mit Stefan Forster
Architekten,
Frankfurt/Main



CLOUTH 3 |
moderne stadt
GmbH mit kister
scheithauer gross
architekten, Köln

Clouth-Quartier/Baufeld WA 15

Architektonisches Highlight

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architekten	kister scheithauer gross architekten, Köln
Geschossfläche	5.370 m ²
Nutzung	28 Eigentumswohnungen von 62 m ² bis 136 m ²



Ein wichtiger Puzzlestein im Osten des Clouth-Quartiers ist das viergeschossige Neubau-projekt CLOUTH 3. Seine insgesamt 28 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von 62 m² bis 136 m² waren schnell verkauft und konnten bereits im Sommer 2017 an ihre Bewohner übergeben werden.

CLOUTH-QUARTIER/ BAUFELD WA 15: SCHWARZER DIAMANT

Der L-förmige Baukörper zeigt an seiner auf die Josefine-Clouth-Straße ausgerichteten Längsseite ein städtisches Gesicht. Vertikale Fenster sind in die Fassade eingeschnitten, der anthrazitfarbene Klinker hat eine hohe Oberflächenqualität und ein eigenständiges Gesicht gegeben. Drei Eingänge gliedern die glatte Straßenfront, die zugleich mit vielen gestalterischen Details aufwartet. Dazu zählen etwa die skulpturalen Ausschnitte der leuchtend rot ausgemalten Loggien ebenso wie die rund ausgebildete Ecke der Eingänge mit ihren handwerklich hochwertig ausgeführten Eichenholzeingangstüren. Auf der Westseite des Gebäudes beeindruckten rote Balkonelemente, die wie herausgezogene Schubladen aus der Fassade ragen. In enger Abstimmung mit dem Bauherrn konnten die Architekten und das Interior Design Team das Gebäude bis ins kleinste Detail stimmig planen und bauen.

NEUE MITTE PORZ/ HAUS 1: WOHNEN, SHOPPEN UND GENIEßEN

Im Zuge der Revitalisierung der Porzer Innenstadt wird Haus 1 im Auftrag von moderne stadt an der westlichen Seite des Friedrich-Ebert-Platzes entlang der Hauptstraße gebaut. Das Wohn- und Geschäftshaus wird im Erdgeschoss einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit ergänzender gastronomischer Nutzung beherbergen, der den Porzer Stadtraum belebt. In den Obergeschossen entsteht eine Mischung aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, während im Satteldach zusätzlich zwei 3-Zimmer-Wohnungen geplant sind.



neue mitte porz/Haus 1

Wiederbelebter Stadtraum

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architekten	JSWD Architekten, Köln
Nutzung	Einzelhandel, Gastronomie, Wohnungen
Geschossflächen	16.000 m ²
Fertigstellung	1. Halbjahr 2021

50 JAHRE MODERNE STADT – DAS STADTMODELL WÄCHST WEITER

moderne stadt wurde 50 und spendete anlässlich ihres runden Geburtstags für das Kölner Stadtmodell im Rathaus neue Platten, die den künftigen Deutzer Hafen zeigen. Zur Feier des Jubiläums hatte Oberbürgermeisterin Henriette Reker hochrangige Vertreter der Bau- und Immobilienwirtschaft, der deutschen Architektenszene, der Verwaltung und den Rat der Stadt Köln eingeladen. Zu Gast waren mit Fritz Schramma und Jürgen Roters auch zwei ehemalige Oberbürgermeister, in deren Amtszeiten viele der stadtbildprägenden Quartiere und Projekte der moderne stadt begleitet oder angestoßen wurden.

(v.l.n.r.)
Thomas Scheitza,
Jürgen Roters,
Bernd Streitberger,
Henriette Reker,
Dr. Dieter Steinkamp,
Andreas Röhrig,
Fritz Schramma



JAHRESABSCHLUSS

38	Bilanz – Aktiva
39	Bilanz – Passiva
40	Gewinn- und Verlustrechnung
41	Anhang des Geschäftsjahres 2019
41	1. Allgemeine Angaben
41	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
42	3. Erläuterungen zur Bilanz
46	4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
47	5. Sonstige Angaben
48	Organe der Gesellschaft
52	Anlagenspiegel



Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2019

Aktiva	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		311.122,43	427.509,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		451.640,07	439.960,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.006.264,85	1.006.264,85
Anlagevermögen insgesamt		1.769.027,35	1.873.733,85
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten – davon im Zustand der Erschließung: 8.851.075,60 € (i. Vj.: 14.443.132,95 €) –	8.851.075,60		14.443.132,95
2. Bauvorbereitungskosten	80.325,19		1.495.955,57
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	141.272.254,58		118.302.841,38
4. unfertige Leistungen	91.861,30		311.009,48
5. andere Vorräte	2.394,00	150.297.910,67	4.140,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		3.946,98
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	477.943,69		1.126.102,80
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		63.710,65
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.968,43		0,00
5. sonstige Vermögensgegenstände	9.893.630,48	10.373.542,60	4.770.592,50
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		237.226,36	158.741,48
C. Aktive latente Steuern		48.719,00	22.763,00
		162.726.425,98	142.576.671,14
Treuhandvermögen		3.041,48	3.041,46

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2019

Passiva	€	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		11.571.148,31	10.150.689,98
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Gewinnvortrag		785.869,45	785.869,45
IV. Jahresüberschuss		2.091.504,85	2.971.306,68
Eigenkapital insgesamt		18.342.561,65	17.801.905,15
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	358.428,00		649.255,00
2. sonstige Rückstellungen	12.575.817,66	12.934.245,66	8.997.339,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.563.762,42		24.326.520,26
2. erhaltene Anzahlungen	6.000.000,00		3.754.258,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		1.883,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.510.670,59		1.505.402,47
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.322.683,31		85.476.563,09
6. sonstige Verbindlichkeiten	51.637,35	131.448.753,67	62.679,42
– davon aus Steuern: 44.914,64 € (i. Vj. 42.865,71 €) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.312,00 € (i. Vj. 9.922,50 €) –			
D. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		162.726.425,98	142.576.671,14
Treuhandverbindlichkeiten		3.041,48	3.041,46

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2019)

	2019		2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	214.136,20		327.670,10
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.517.832,91		30.110.799,90
c) aus Betreuungstätigkeit	792.380,59		1.644.613,18
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.209,56	11.622.559,26	98.000,00
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		15.742.577,29	842.000,90
3. sonstige betriebliche Erträge		1.391.743,56	1.062.490,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	150.758,90		163.665,83
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	20.380.953,95		21.564.368,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	41.211,23	20.572.924,08	332.179,31
Rohergebnis		8.183.956,03	10.341.358,92
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.286.439,44		2.178.830,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	497.663,20	2.784.102,64	476.054,77
– davon für Altersversorgung: 155.126,13 € (i. Vj. 151.594,17 €) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		170.880,26	179.156,21
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.095.056,21	1.957.158,48
8. Erträge aus Beteiligungen		11.000,00	65.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 11.000,00 € (i. Vj. 65.000,00 €) –			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		977.889,50	25.538,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (i. Vj. 0,00 €) –			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.037.688,08	950.791,26
– davon an verbundene Unternehmen: 652.501,80 € (i. Vj. 520.191,79 €) –			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		968.748,23	1.461.066,77
– davon Erträge aus latenten Steuern: -25.956,00 € (i. Vj. -4.214,00 €) –			
12. Ergebnis nach Steuern		2.116.370,11	3.228.838,66
13. sonstige Steuern		24.865,26	257.531,98
14. Jahresüberschuss		2.091.504,85	2.971.306,68

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2019

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

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 816 Tsd. € (Vorjahr 599 Tsd. €) in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Anteile an verbundenen Unternehmen		X
sonstige Rückstellungen	X	

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 41 v. H. an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.260 Tsd. € und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 150 Tsd. € aus.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 39 Tsd. € einen Jahresüberschuss in Höhe von 11 Tsd. € aus.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

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

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf diverse beabsichtigte Baumaßnahmen.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

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

jedoch erst in Folgejahren bilanzierungsfähig werden, betragen die finanziellen Verpflichtungen rund 3.500 Tsd. € (Vorjahr 9.195 Tsd. €).

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 92 Tsd. € (Vorjahr 311 Tsd. €) betreffen Herstellungskosten für zwei noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten.

Andere Vorräte

Es handelt sich um Heizölvorräte.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt	davon unter 1 Jahr	davon über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00	0,00
	(3.946,98)	(3.946,98)	(0,00)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	477.943,69	477.943,69	0,00
	(1.126.102,80)	(1.126.102,80)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.968,43	1.968,43	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
	(63.710,65)	(63.710,65)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	9.893.630,48	7.193.408,93	2.700.221,55
	(4.770.592,50)	(3.490.829,28)	(1.279.763,22)
	10.373.542,60	7.673.321,05	2.700.221,55
	(5.964.352,93)	(4.684.589,71)	(1.279.763,22)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2018.

Von den Sonstigen Vermögensgegenständen entfallen auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln) 2.711 Tsd. € (Vorjahr 3.827 Tsd. €).

Treuhandvermögen

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

Gezeichnetes Kapital

Wie im Vorjahr sind am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligt:

	Tsd. €
Stadtwerke Köln GmbH	767
Stadt Köln	737
	1.504

Kapitalrücklage

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

Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen beinhalten Einstellungen aus Bewertungsunterschieden bei der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von 65 Tsd. €. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von 48 Tsd. € (Vorjahr 22 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 358 Tsd. € (Vorjahr 649 Tsd. €) betreffen Gewinnsteuern.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	Stand 01.01.2019 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Abzinsung €	Aufzinsung €	Stand 31.12.2019 €
Restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	6.098.542,00	1.510.248,10	300.824,58	633.837,68	18.678,00	9.778,00	4.912.407,00
Noch anfallende Kosten für bereits abgerechnete Betreuungs- und sonstige Leistungen	219.731,00	52.028,31	58.983,02	1.697,33	0,00	1.140,00	111.557,00
Gewährleistungen	1.978.145,00	426.217,69	6.020,09	253.411,78	56,00	43.304,00	1.842.567,00
Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten	700.921,00	576.841,45	82.349,55	5.667.344,66	250,00	462,00	5.709.286,66
	8.997.339,00	2.565.335,55	448.177,24	6.556.291,45	18.984,00	54.684,00	12.575.817,66

Von den Rückstellungen für Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten entfallen 5.028 Tsd. € auf Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender für Vorjahre.

Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.563.762,42	24.563.762,42	0,00	0,00
	(24.326.520,26)	(24.326.520,26)	(0,00)	(0,00)
erhaltene Anzahlungen	6.000.000,00	0,00	6.000.000,00	0,00
	(3.754.258,00)	(754.258,00)	(3.000.000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	0,00
	(1.883,75)	(1.883,75)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.510.670,59	1.510.670,59	0,00	0,00
	(1.505.402,47)	(1.505.402,47)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.322.683,31	99.322.683,31	0,00	0,00
	(85.476.563,09)	(85.476.563,09)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	51.637,35	51.637,35	0,00	0,00
	(62.679,42)	(62.679,42)	(0,00)	(0,00)
	131.448.753,67	125.448.753,67	6.000.000,00	0,00
	(115.127.306,99)	(112.127.306,99)	(3.000.000,00)	(0,00)

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 6.000 Tsd. € (Vorjahr 3.000 Tsd. €) und in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 93.628 Tsd. € (Vorjahr 79.781 Tsd. €) enthalten.

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2018.

Treuhandverbindlichkeiten

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betreffen Projekte bzw. Tätigkeiten in der Stadt Köln und in Rösrath. Im Ergebnis nach Steuern sind periodenfremde Aufwendungen und Erlösschmälerungen in Höhe von 578 Tsd. € (Vorjahr 1.031 Tsd. €) enthalten. Davon entfallen 499 Tsd. € (Vorjahr 756 Tsd. €) auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und 79 Tsd. € (Vorjahr 275 Tsd. €) auf übrige Sachverhalte. Von den periodenfremden Erträgen in Höhe von 672 Tsd. € (Vorjahr 1.292 Tsd. €) entfallen 6 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf Zuschreibungen zum Umlaufvermögen und 666 Tsd. € (Vorjahr 676 Tsd. €) auf sonstige betriebliche Erträge. Hiervon entfallen 448 Tsd. € (Vorjahr 290 Tsd. €) auf die Auflösung von Rückstellungen, 147 Tsd. € (Vorjahr 350 Tsd. €) auf Eingänge von in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen und 71 Tsd. € (Vorjahr 36 Tsd. €) auf sonstige Sachverhalte.

Von den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen entfallen 959 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf Zinsen gemäß § 233a AO und 19 Tsd. € (Vorjahr 25 Tsd. €) auf Abzinsungen von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 55 Tsd. € (Vorjahr 108 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen 1.000 Tsd. € auf Steuern des Geschäftsjahres und 26 Tsd. € auf Erträge aus der Veränderung latenter Steuern. Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	Stand 01.01.2019 Tsd. €	Veränderungen des GJ Tsd. €	Stand 31.12.2019 Tsd. €
Aktive latente Körperschaftsteuer/SolZ	11,1	12,6	23,7
Aktive latente Gewerbesteuer	11,7	13,3	25,0
	22,8	25,9	48,7
Passive latente Körperschaftsteuer/SolZ	0,4	0,0	0,4
Passive latente Gewerbesteuer	0,4	0,0	0,4
	0,8	0,0	0,8

5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	<i>Vollzeitbeschäftigte</i>	<i>Teilzeitbeschäftigte</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	9	2
Auszubildende	1	0
	18	4

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag 2019 nicht.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Andreas Röhrig – Geschäftsführer –

Dipl.-Volksw. Thomas Scheitza – Geschäftsführer –

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Dr. Dieter Steinkamp Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender –

Martin Börschel, MdR Mitglied des Landtages Nordrhein-Westfalen – stellvertretender Vorsitzender –

Niklas Kienitz, MdR Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – stellvertretender Vorsitzender –

Teresa Elisa Staatlich geprüfte Dolmetscherin

De Bellis-Olinger, MdR

Jörg Frank, MdR Referatsleiter, Otto Benecke Stiftung e.V.

Michael Frenzel, MdR PR-Berater, selbstständig

Markus Greitemann Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen

Kirsten Jahn Geschäftsführerin, Metropolregion Rheinland e.V.
(bis 21.02.2019)

Dirk Kolkmann Rechtsanwalt, Stadtwerke Köln GmbH;
(ab 19.03.2019 bis 07.10.2019) Geschäftsführer der KölnBäder GmbH

Sabine Pakulat, MdR Dipl.-Designerin, culture-images GmbH
(seit 04.04.2019)

Alexander Recht Studiendirektor, Land NRW

Monika Roß-Belkner, MdR Rentnerin

Brigitte Scholz Amtsleiterin,
Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln

Ralph Sterck, MdR Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH

Jörg van Geffen, MdR Bankkaufmann, Commerzbank AG

Timo von Lepel Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der
(seit 15.10.2019) NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen insgesamt 562,1 Tsd. € (Vorjahr 561,9 Tsd. €) und setzen sich wie folgt zusammen:

	<i>Festvergütung</i>		<i>Tantieme</i>		<i>Sach- und sonstige Bezüge</i>		<i>Gesamt</i>	
	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>Tsd. €</i>	<i>Tsd. €</i>	<i>Tsd. €</i>	<i>Tsd. €</i>	<i>Tsd. €</i>	<i>Tsd. €</i>	<i>Tsd. €</i>	<i>Tsd. €</i>
Andreas Röhrig	141,8	141,8	65,0	65,0	70,0	71,1	276,8	277,9
Thomas Scheitza	141,8	141,8	65,0	65,0	78,5	77,2	285,3	284,0
Gesamt	283,6	283,6	130,0	130,0	148,5	148,3	562,1	561,9

Aus den Tantiemerückstellungen des Vorjahres in Höhe von jeweils 65,0 Tsd. € kamen im Geschäftsjahr jeweils 55,3 Tsd. € zur Auszahlung.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 35,1 Tsd. € (Vorjahr 123,9 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	<i>Tsd. €</i>
Dr. Dieter Steinkamp	6,8
Martin Börschel	3,8
Niklas Kienitz	3,8
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	2,9
Jörg Frank	2,3
Michael Frenzel	3,6
Markus Greitemann	1,3
Kirsten Jahn (bis 21.02.2019)	0,6
Dirk Kolkman (ab 19.03. bis 07.10.2019)	0,8
Sabine Pakulat (seit 04.04.2019)	2,0
Alexander Recht	1,0
Monika Roß-Belkner	1,0
Brigitte Scholz	2,6
Ralph Sterck	1,0
Jörg van Geffen	1,3
Timo von Lepel (seit 15.10.2019)	0,3
Gesamt	35,1

Konsolidierungskreis (§ 285 Nr. 14 HGB)

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

Größter Konsolidierungskreis ist der Konzernabschluss der Stadt Köln.

Abschlussprüferhonorare

Die Abschlussprüferhonorare gliedern sich wie folgt:

Abschlussprüfungsleistungen	34,0 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Andere Bestätigungsleistungen	11,7 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Sonstige Leistungen	12,4 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2019 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019

Die Geschäftsführung schlägt vor, den vorhandenen Gewinnvortrag in Höhe von 785.869,45 € und einen Teilbetrag des Jahresüberschusses 2019 in Höhe von 644.203,00 € auf neue Rechnung vorzutragen und den restlichen Jahresüberschuss in Höhe von 1.447.301,85 € an die Gesellschafter auszuschütten.

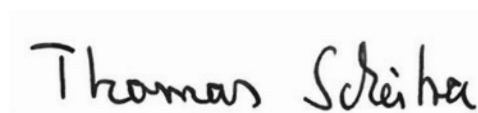
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, soweit im Vorgenannten nicht bereits berichtet, sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2019 nicht eingetreten.

Köln, den 23. März 2020



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

Anlagenpiegel

zum 31.12.2019

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Zugänge</i>	<i>Abgänge</i>	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Kumulierte Abschrei- bungen</i>	
	<i>01.01.2019</i>			<i>31.12.2019</i>	<i>01.01.2019</i>	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	601.103,36	784,84	17.696,23	584.191,97	173.594,36	
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	786.514,74	66.982,28	25.247,82	828.249,20	346.554,74	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.022,53			1.623.022,53	616.757,68	
	3.010.640,63	67.767,12	42.944,05	3.035.463,70	1.136.906,78	

	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Abschrei- bungen	Buchwert am	Buchwert am
			31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€
	117.128,52	17.653,34	273.069,54	311.122,43	427.509,00
	53.751,74	23.697,35	376.609,13	451.640,07	439.960,00
			616.757,68	1.006.264,85	1.006.264,85
	170.880,26	41.350,69	1.266.436,35	1.769.027,35	1.873.733,85

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

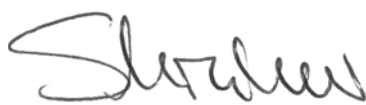
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 3. April 2020

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hermann-Josef Schulze Osthoff
Wirtschaftsprüfer



Robert Schreiner
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

Ulrich Kaifer, Köln (Titel)
Frank Reinhold, Düsseldorf (S. 2, 3, 5, 9, 28, 29 und 33)
Christoph Seelbach, Köln (S. 30)
Bernhard Fischer (S. 32 und 34)
Jens Willebrand, Köln (S. 32 und 35)
moderne stadt und COBE architects (S. 30)
JSWD Architekten, Köln (S. 31, 36)
Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main (S. 34)
Michael Lübke, Düsseldorf (S. 36)

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