

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

## **Lagebericht 2020**

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

**Lagebericht 2020**

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

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

Der Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Köln war nach freiwilliger Selbstverpflichtung für das Geschäftsjahr anzuwenden. Der Kodex soll unter anderem dazu dienen, das öffentliche Interesse und die Ausrichtung des Unternehmens am Gemeinwohl durch Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern. Die im Jahr 2020 erfolgte Novellierung des PCGK wird in Abstimmung mit der Stadt Köln voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2021 Anwendung finden.

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 Projektsteuerungs- und Managementverträgen für Baumaßnahmen auf Grundstücken Dritter sowie Beratungsleistungen zu Grundstücksentwicklungen 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 Rösraht.

Durch die Stadt Köln wurde im Jahr 2012 ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt.

Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden diverse Bauträgermaßnahmen auf dem Areal in Köln-Nippes erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Die im Vorjahr begonnene eigene Bauträgermaßnahme umfasst die Errichtung von rund 6.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Da das Projekt als Mietwohnungsprojekt Investoren zum Kauf angeboten werden soll, wurde der Vermietungsprozess vor Fertigstellung begonnen und war zum Berichtszeitpunkt vollständig abgeschlossen.

Das Areal in Köln-Nippes wurde neben der eigenen Hochbautätigkeit auch durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei Baufelder erfolgswirksam an die Investoren übergeben. Die Verkaufsergebnisse leisten einen signifikant positiven Beitrag zum Jahresergebnis 2020. Mit der Übergabe eines weiteren Baufeldes im Folgejahr an den Investor ist die Vermarktung der ursprünglich 15 Hektar großen Entwicklungsfläche, bis auf die zuvor erwähnte Bauträgermaßnahme, vollständig abgeschlossen.

Die Vermarktung des Entwicklungsgebiets in **Köln-Ehrenfeld** wurde mit der Errichtung und dem Verkauf einer eigenen Bauträgermaßnahme sowie den Grundstücksverkäufen an eine Baugruppe und an einen Investor für eine Kindertagesstätte im Jahr 2019 vollständig abgeschlossen. Nach Abschluss der noch laufenden Bauarbeiten der Baugruppe ist für das Jahr 2021 die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz (neue mitte porz)** erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI), mit denen sie vom Rat der Stadt Köln betraut wurde. 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 bewilligt. Nach vollständigem Grunderwerb des innerstädtischen Plangebietes in Vorjahren wurde der ober- und unterirdische Rückbau der vorhandenen Bausubstanz im Frühjahr 2019 abgeschlossen. Während ein Baufeld durch die Gesellschaft im Rahmen einer eigenen Bauträgerschaft bebaut wird, wurden zwei unbebaute Baufelder im Dezember 2019 und im Januar 2020 erfolgswirksam an Investoren übergeben. Im Rahmen der eigenen Bauträgermaßnahme entstehen ca. 3.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 2.400 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen. Mit den Hochbauarbeiten zur Bauträgermaßnahme wurde im März 2019 begonnen. Die Fertigstellung der Bauträgermaßnahme wird in der zweiten Jahreshälfte 2021 angestrebt. Bei der Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen sind gemäß Betrauungsakt die Regeln des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Seit der Vergabe der Abbrucharbeiten für das bei Grundstückserwerb auf dem Gesamtareal befindliche frühere Hertie-Gebäude mit Tiefgarage ist der Vergabeprozess von signifikanten Kostenüberschreitungen gegenüber den Kalkulationsansätzen geprägt. Bei den Auftragsvergaben mussten zum Teil erhebliche Kostensteigerungen im Vergleich zur Ausgangskalkulation (Betrauungsakt im Jahr 2016) hingenommen werden. Einerseits ist die Marktentwicklung im Baugewerbe weiterhin von hohen Kapazitätsauslastungen geprägt, sodass auch in anderen noch auszuschreibenden Gewerken mit spürbaren Kostensteigerungen gerechnet wird. Andererseits führten unvorhergesehene Erschwernisse und zusätzliche Leistungen beim Bau zu Kostensteigerungen. Die Gesellschaft ergreift alle gebotenen Maßnahmen und nutzt Chancen zur Ergebnisverbesserung, um unvorhergesehen anfallende Kosten zu kompensieren. Auch die Erlöserwartungen haben, der Marktentwicklung angepasst, 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. Zur Finanzierung der Gesamtkosten werden insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung und die gewährten Zuschüsse eingesetzt. Über die gewerblichen Flächen konnte im Geschäftsjahr ein Mietvertrag zur Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsfläche (Vollversorger) abgeschlossen werden, während der Vermietungsprozess für die zu errichtenden Wohnungen und zugehörigen Pkw-Einstellplätze der Tiefgarage noch nicht begonnen hat. Mit dem Mietvertragsabschluss über die gewerblichen Flächen wurden bereits wesentliche 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, Bewirtschaftungsergebnisse (Vermietung) und gewährte Zuschüsse einbezogen – limitiert. Zum Projektabschluss ist eine Schlussabrechnung aufzustellen, wobei gegebenenfalls zu viel gewährte Zuschüsse an die Stadt Köln zurückzuzahlen sind. Der Prüfungsbericht und ergänzende Erläuterungen der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die im Geschäftsjahr durchgeführte Prüfung des im Betrauungsakt verpflichtend festgelegten Zwischenverwendungsnachweises bestätigten unter anderem, dass keine Überkompensation festgestellt wurde, die zur Rückzahlung bereits gewährter Zuschüsse geführt hätte. Grundsätzlich jedoch verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme bei der Gesellschaft.

Die Leistungen der Gesellschaft bei der Entwicklung des **Deutzer Hafens Köln**, als eines der herausragenden Entwicklungsprojekte in der Stadt Köln, fordern und binden 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 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.

Bezogen auf die Grundstücke der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) geschlossen, der die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert und 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 sonstigen Infrastrukturmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit dem ermittelten Ausgleichsbetrag – dabei handelt es sich um die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Werterhöhung der Grundstücke der Gesellschaft – wurde vereinbart, dass dieser durch Leistungserbringungen der Gesellschaft für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu belegen ist. Diese Leistungsverpflichtung führte zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres zu einer bilanziellen Umgliederung von in Vorjahren bereits erbrachten Leistungen, die bisher im Grundvermögen des Vorratsvermögens erfasst und nunmehr bis zur Leistungsabrechnung gegenüber der Stadt Köln als unfertige Leistungen im Jahresabschluss ausgewiesen werden. Die Einzelheiten des Abrechnungsprozesses gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem vorgesehenen und noch einzusetzenden Entwicklungsträger sind auf der Grundlage der bereits mit der Stadt Köln im Herbst 2019 geschlossenen Vereinbarung zur Übertragung von Ordnungsmaßnahmen in den noch abzuschließenden Ordnungsmaßnahmenvertrag bzw. im ebenfalls noch abzuschließenden Erschließungsvertrag festzulegen. Im Vorgriff auf diese Verträge unterstützt die Gesellschaft 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 sowie Maßnahmen unter anderem zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Entwicklungsgebiet zum Gegenstand hat. Durch den Ankauf der Ellmühle Köln (Mühlen) und den Abschluss eines weiteren Kaufvertrages, der einen sukzessiven Übergang von Grundstücks- und Wasserflächen bis zum Jahr 2020 vorsah, hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 2020 das wirtschaftliche Eigentum an ca. 28,8 Hektar Land- und Wasserfläche im Deutzer Hafen erworben. Dies entspricht rund 77 % der Flächen des Entwicklungsgebietes. Durch die Gewährung eines langfristigen Unternehmensfinanzierungskredites unter Mitwirkung der Gesellschafter über ein Konsortium von Banken und Sparkassen konnten konzernintern gewährte Zwischenfinanzierungsmittel abgelöst werden. Zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms des Jahres 2020 und Folgeperioden werden weitere Finanzierungsmittel erforderlich, die temporär über den Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH zur Verfügung gestellt werden können, jedoch über entsprechende Kapitalmarktmittel refinanziert werden sollen. Bereits eingeleitete Finanzierungsanfragen werden bei Vertragsabschluss das Engagement der Gesellschafter erfordern. Mit dem Rückbau vorhandener nicht denkmalgeschützter Gebäude und der Sanierung bekannter Bodenkontaminationen soll in der zweiten Jahreshälfte 2021 begonnen werden. Nach dem

Eingang einer denkmalschutzrechtlichen Zusicherung des Stadtkonservators der Stadt Köln wurde im Anschluss eine in diesem Zusammenhang ergänzende Vereinbarung mit der Stadt Köln geschlossen, wodurch das wirtschaftliche Risiko der denkmalrechtlichen Unterschützstellung der Mühlen im Deutzer Hafen begrenzt und die zuvor eingereichte Klage gegen die denkmalrechtliche Unterschützstellung Anfang des Jahres 2021 zurückgenommen werden konnte. Das Interesse an einem Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort seitens potenzieller Investoren ist erwartungsgemäß hoch. Die Planungen für die Vermarktung des Areals wurden begonnen und stetig fortgeschrieben.

Aus dem ursprünglich rund 5 Hektar großen Entwicklungsgebiet **Rösrath-Venauen** stehen zum Bilanzstichtag 2020 noch rund 1,6 Hektar unbebaute Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Nach Änderung des Bebauungsplanes und Fortschreibung des Erschließungs- und Ausbauvertrages mit der Stadt Rösrath waren in Vorjahren Bewertungsabschläge auf die noch zu vermarktenden Grundstücksflächen vorzunehmen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung lagen die Ergebnisse eines für das Restareal durchgeführten Bieterverfahrens zur Gremienbefassung vor, um Verkaufsverhandlungen mit dem Bestbietenden zu führen. Der Verkauf dieser Flächen, der bereits in Vorjahren vorgesehen war, wird im Geschäftsjahr 2021 angestrebt und voraussichtlich in Folgejahren zu entsprechenden Umsatzerlösen führen.

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

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2020 die Leistungen aus zwei Projektsteuerungs- bzw. Managementverträgen erfolgswirksam abgerechnet. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2020 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 Verträge über die Projektsteuerung für die Erweiterung einer Sportstätte, über die Durchführung einer Machbarkeitsstudie und über Beratungsleistungen für eine Grundstücksentwicklung abgeschlossen.

Die **Geschäftsbesorgung** für die **Beteiligungsgesellschaft** modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2020 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.

**Nachhaltigkeit** ist eine wesentliche Säule der Unternehmensstrategie der Gesellschaft sowie eine der bedeutendsten Zielsetzungen und damit fest in der Gesellschaft verankert. Der Bau- und Immobilienwirtschaft wird vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns besondere öffentliche Aufmerksamkeit zuteil. Zunehmend wird der mit ihren Aktivitäten verbundene große

Ressourceneinsatz und -verbrauch sichtbar und quantifizierbar. Damit bietet sich jedoch auch die Möglichkeit, den hohen ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungsgrad von Stadtentwicklungs- und Immobilienprojekten zu bemessen. Einerseits werden für die praktische Umsetzung von Aspekten nachhaltiger Unternehmensführung die Bestimmungen des deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie des Kodex zur Nachhaltigkeit des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. herangezogen. Andererseits ist geplant, die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien in den Stadtentwicklungs-, Quartiers- und Hochbauprojekten messbar und bewertbar zu machen. So sollen künftige Projekte zunehmend durch die deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) geprüft und bewertet werden – mit dem Ziel, entsprechende Nachhaltigkeitszertifikate zu erhalten. Die DGNB befasst sich bei der Prüfung und Bewertung von Nachhaltigkeitsstrategien mit folgenden Hauptkriterien, die in zahlreiche Unterkriterien aufgefächert werden:

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

Der Deutzer Hafen wurde im Frühjahr 2020 mit dem Vorzertifikat der DGNB in Platin ausgezeichnet. Ein DGNB-zertifiziertes Ingenieurbüro begleitet die Umsetzung der hier dokumentierten Nachhaltigkeitsziele. In dem ergänzend zu der DGNB Vorzertifizierung erstellten „Handbuch Nachhaltigkeit“ werden die Nachhaltigkeitsziele für den Deutzer Hafen sowie deren Realisierbarkeit transparent und kompakt für zukünftige Investoren und die interessierte Stadtgesellschaft dargestellt. Neben dem Einsatz planungsrechtlicher Instrumente können vertragliche Instrumente eingesetzt werden, um bei Vergabeverfahren für Grundstücke die Kriterien z.B. zur Nachhaltigkeit zu sichern.

## 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 183 Tsd. € (Vorjahr 214 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 dem Verkauf im Geschäftsjahr 2020 ist die erfolgswirksame Übergabe Mitte 2021 geplant, so dass für das Geschäftsjahr 2021 nur noch mit anteiligen Vermietungserlösen aus diesem Projekt zu rechnen ist.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (10.437 Tsd. €, Vorjahr 10.518 Tsd. €) entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken in Köln-Nippes und Köln-Porz. In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Kaufpreisminderungen in Höhe von 4 Tsd. € (Vorjahr 50 Tsd. €) enthalten. Insgesamt blieben die Umsatzerlöse unter den Erwartungen, weil geplante Verkäufe unbebauter Grundstücke in Rösrath nicht erfolgswirksam wurden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (505 Tsd. €, Vorjahr 792 Tsd. €) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (199 Tsd. €, Vorjahr 98 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 157 Tsd. € (Vorjahr 151 Tsd. €) betreffen Betriebs- und Instandhaltungskosten noch gewerblich genutzter Teilflächen des ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes (107 Tsd. €, Vorjahr 149 Tsd. €), gewerblich genutzter Flächen in Köln-Deutz (19 Tsd. €, Vorjahr 2 Tsd. €) sowie 31 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) Betriebskostenvorauszahlungen für das im Geschäftsjahr fertiggestellte Mietwohnungsprojekt in Köln-Nippes.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und damit korrespondierende 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 1.065 Tsd. € (Vorjahr 478 Tsd. €) für in Vorjahren erfolgswirksam übergebene Projekte. In den Bestandsveränderungen sind periodenfremde Bewertungszuschreibungen in Höhe von 18 Tsd. € (Vorjahr 6 Tsd. €) auf unbebaute Grundstücke enthalten.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bauträgermaßnahmen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten in Höhe von 56 Tsd. € (im Vorjahr 7 Tsd. €) angefallen. Grundsätzlich führen solche vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.619 Tsd. € (Vorjahr 41 Tsd. €) betreffen mit 173 Tsd. € (Vorjahr 92 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 1.445 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie beinhalten 51 Tsd. € (Vorjahr 21 Tsd. €) periodenfremde Kosten.

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

Die Personalkosten liegen in Summe mit 304 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 2,5 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von 11 Tsd. € (Vorjahr 29 Tsd. €), mit 1.842 Tsd. € um 224 Tsd. € unter dem zu vergleichenden Vorjahresniveau (2.066 Tsd. €). Wesentliche Einzelposten für diese Kostensenkungen sind geringere Kosten für die elektronische Datenverarbeitung (68 Tsd. €) und für Rechts- und Beratungskosten (227 Tsd. €). Wesentliche Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr haben sich bei den Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation (108 Tsd. €) ergeben.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitinsen für Verkaufsprojekte in Höhe von 2.049 Tsd. € (Vorjahr 816 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zinsergebnis in Höhe von -194 Tsd. € (Vorjahr +756 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 1.699 Tsd. € wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken beeinflusst und liegt mit rund 190 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres. Im Übrigen geplante, aber nicht realisierte Umsatzerlöse aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke waren ohne Ergebnisbeitrag in den Planrechnungen enthalten. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge haben das Jahresergebnis per saldo mit rund 245 Tsd. € belastet.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Umsatzerlöse	Tsd. €	63.244	62.582	32.181	11.623	11.323
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	17.560	14.343	10.341	8.184	9.955
Zins- und Beteiligungsergebnis	Tsd. €	-540	-1.272	-860	-835	-2.111
Jahresergebnis	Tsd. €	8.857	5.588	2.971	2.092	1.699
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	68	73	66	72	69

Auch für das Geschäftsjahr 2021 wird eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet, die maßgeblich durch den Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes beeinflusst wird. Aus bereits bestehenden und erwarteten Vertragsabschlüssen über Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen sowie Beratungsleistungen zu Grundstücken Dritter werden positive Deckungsbeiträge erwartet. Zur Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie wird auf den Risikobericht verwiesen.

## Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €
Jahresüberschuss	1.699	2.092
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	191	171
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Rückstellungen	-1.102	2.880
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-2
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.155	-18.793
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	213	2.000
Zinsaufwendungen	2.293	1.038
Beteiligungserträge	-132	-11
Ertragsteueraufwand	753	969
Ertragsteuerzahlungen	-669	-639
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-12.909</b>	<b>-10.295</b>
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-237	-67
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-43	-1
Erhaltene Dividenden	132	11
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-148</b>	<b>-57</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.507	1.420
davon noch nicht eingezahlt	-1.507	-1.420
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-2.092	-2.971
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	127.476	237
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-24.027	0
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	-86.735	14.147
Gezahlte Zinsen	-1.622	-983
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.000</b>	<b>10.430</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-57</b>	<b>78</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	237	159
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>180</b>	<b>237</b>

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere zur Deckung des Finanzbedarfs des ab dem Jahr 2021 geplanten Bau- und Planungsumfangs sowie des Grunderwerbs im Deutzer Hafen Köln sind weitere Finanzierungsmittel zu beschaffen. Nachdem im Februar 2020 nach Abschluss eines langfristigen Darlehensvertrages mit einem Konsortium aus Banken und Sparkassen bereits insgesamt 126,9 Mio. € zur Auszahlung kamen, sollen über das Konsortium zwei weitere Tranchen in der Gesamthöhe von 40,0 Mio. €, die im Darlehensvertrag bereits definiert, aber noch nicht zugesagt wurden, nachgefragt und zur Auszahlung gebracht werden. Ebenso wie bei dem bereits zur Auszahlung gekommenen Darlehen werden für diese Kredite Bürgschaftsübernahmen der Gesellschafter zu gewähren sein. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms steht eine weitere zeitlich befristete Kreditlinie in Höhe von 25,0 Mio. € zur Verfügung, die flexibel in Anspruch genommen werden kann. Aus freien Mitteln des Cash-Pools der Stadtwerke Köln GmbH wurden im Dezember 2020 auf diese Kreditlinie 24,0 Mio. € zurückgeführt. 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:

		2016	2017	2018	2019	2020
Netto-Geldvermögen	Tsd. €	-95.465	-99.158	-112.768	-127.249	-14.289
(= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsanschlag)						
Netto-Umlaufvermögen	Tsd. €	-75.468	-111.336	-109.510	-124.517	-14.087
(= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte - kurzfristige erhaltene Anzahlungen)						
Deckungsgrad Vorräte	%	20	12	3	4	5
(= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)						

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. Die Gewährung eines langfristigen Kredites im Geschäftsjahr hat das Netto-Geldvermögen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert, es bleibt aber insgesamt negativ. Mit der erwarteten Aufnahme weiterer langfristiger Finanzierungsmittel im Geschäftsjahr 2021 wird die Unterdeckung im kurzfristigen Bereich voraussichtlich temporär verbessert. 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 (1.699 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (1.507 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (2.092 Tsd. €) um 1.114 Tsd. € auf 19.457 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung des Anstiegs der Bilanzsumme um 17.593 Tsd. €, der im Wesentlichen auf den Anstieg des Vorratsvermögens zurückzuführen ist, mit 11 % auf Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2020 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	Tsd. €	153.616	139.879	142.577	162.726	180.319
Eigenkapital	Tsd. €	21.622	18.353	17.802	18.343	19.457
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	14	13	12	11	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 2020 verändert.

### Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/Prognosebericht

Die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** auf die künftige Entwicklung, auf die Nachfrage von 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 Interventions-systematik 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. Die Herausforderungen im Umgang mit dem SARS-CoV-2-Virus haben zu einem nochmaligen Digitalisierungsschub in der Gesellschaft geführt. Es fand eine weitere Digitalisierung der Kommunikations- und Geschäftsprozesse statt. Die Gesellschaft ist vollständig remote arbeitsfähig. Um die Weiterverbreitungsgeschwindigkeit des SARS-CoV-2-Virus und seiner Mutationen zu verringern, wurden Bürotätigkeiten, vorläufig bis zum 16. April 2021, 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. Es hat sich gezeigt, dass trotz der angespannten Situation Bauleistungen auf den Baustellen weiter erbracht werden können. Die entsprechenden, mit den Sicherheitskoordinatoren abgestimmten Hygienemaßnahmen haben einer Ausbreitung auf den Baustellen bisher erfolgreich entgegen gewirkt. Trotzdem besteht jederzeit die Gefahr, dass infolge einer Infektion Bereiche oder auch ganze Baustellen stillgelegt werden. Die Bauträgermaßnahme in Köln-Nippes, die durch einen Generalunternehmer realisiert wird, wurde bis auf Restarbeiten fertig gestellt. Das Bauträgerprojekt in Köln-Porz wird in Einzelgewerken ausgeschrieben und entsprechend bearbeitet. Die Koordination der bauausführenden Unternehmer ist hier über den Bauherren zu organisieren. Durch zeitweisen Ausfall/reduzierte Leistungsfähigkeit in einzelnen Gewerken hat sich ein gestörter Bauablauf eingestellt. Dies ist derzeit, bedingt durch den beginnenden Innenausbau, eine kritische Phase im Projekt. Hierdurch bedingt kommt es möglicherweise zur Verlängerung der Bauzeit mit entsprechenden Auswirkungen auf die Gesamtkosten. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Beschaffung von Bau- und Planungsleistungen sowie auf die Vermarktungserfolge sind auf Grund der Langfristigkeit der Projektstätigkeit derzeit nicht erkennbar.

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. Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Investor ein Kaufvertrag über das letzte Baufeld geschlossen. Aus dem Verkauf wird ein positiver Ergebnisbeitrag zum Jahresergebnis 2021 erwartet. Die letzte eigene Bauträgermaßnahme in diesem Entwicklungsgebiet wurde im Dezember 2020 bis auf Restarbeiten fertiggestellt und mit dem Vermietungsprozess der Wohnungen begonnen. Der Vermietungsprozess war zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen. Obwohl identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung die entsprechenden Jahresergebnisse belasten, werden Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln zugunsten von Kapitalrücklageeinstellungen nur liquiditätsmäßig kompensiert. Mit der erwarteten Übergabe des letzten Baufeldes im Jahr 2021 ist die Vermarktung des Areals in Köln-Nippes abgeschlossen.

Das Projekt neue mitte porz unterliegt dem Europäischen Beihilferecht, das bei Verstößen zu hohen Sanktionen bis hin zur Rückzahlung von bereits gewährten Zuschüssen führen kann. Aufgrund nicht vorhergesehener Bauleistungen und überproportionaler Steigerungen der Baupreisentwicklung mussten bei der Einzelvergabe von Bauleistungen, im Vergleich zur Ausgangskalkulation aus dem Jahr 2016, bereits erhebliche Kostensteigerungen hingenommen werden. 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. Bei der Vermietung der Wohnungen zu marktgerechten Mieten im Jahr 2021 wird mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. 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 im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) ist ein wesentlicher Baustein für die Lösung der wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen und damit von signifikanter Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Als Folgeverträge hierzu sind zunächst ein Ordnungs- und Erschließungsvertrag zu verhandeln. 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 Mühleengebäude in großem Umfang in die Denkmalschutzliste eintragen lassen. Nach dem Eingang einer denkmalschutzrechtlichen Zusage und dem Abschluss einer ergänzenden Vereinbarung mit der Stadt Köln wurde das wirtschaftliche Risiko der Unterschutzstellung der Mühlen begrenzt und die zuvor eingereichte Klage wurde zurückgenommen.

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 Rös Rath-Venauen ist für das Geschäftsjahr 2021 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 Eigenkapitalausstattung und die rentierliche Vermarktung der im Vorratsvermögen zu finanzierenden Projekte sichern der Gesellschaft eine gute Verhandlungsposition bei der Beschaffung von Projektfinanzierungsmitteln. Jedoch werden die Mitwirkung und das Engagement der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln bei der Beschaffung von Kapitalmarktmitteln auf absehbare Zeit notwendig sein. Die mit der Stadtwerke Köln GmbH abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen beziehungsweise kurzfristigem Finanzbedarf.

Neben Risiken der allgemeinen Markt- und Konjunktorentwicklungen – insbesondere im Raum Köln – werden branchen- und gesellschaftsspezifische Risiken durch das für die Unternehmensgröße angemessene Risikomanagement erfasst. Außerdem wird die Gesellschaft in das Risikomanagementsystem der Stadtwerke Köln GmbH einbezogen. Durch die laufende Beobachtung und Analyse der Leistungsbereiche der Gesellschaft 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 2020 ausreichend gewürdigt. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Für passive Finanzinstrumente zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und konnten auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden. Für im Berichtsjahr ausgezahlte langfristige Finanzierungsmittel konnten Festzinsvereinbarungen getroffen werden. Dies wird auch für im Jahr 2021 zu beschaffende Kreditlinien angestrebt.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt. Die moderne 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 auf vergleichbarem Niveau erwarteten positiven Jahresergebnisse setzen voraus, dass die geplanten Bauträgermaßnahmen sowie die Verwertung unbebauter Grundstücke zu kalkulierten Preisen und in geplanten Zeiträumen erfolgen sowie an Investoren übergeben werden können. In diesem Zusammenhang bestehen insbesondere bei langfristig angelegten Projekten Marktänderungsrisiken mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erlössituation.

Köln, den 29. März 2021



Handwritten signature of Andreas Röhrig in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by 'Röhrig'.

Andreas Röhrig



Handwritten signature of Thomas Scheitza in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by 'cheitza'.

Thomas Scheitza