

moderne stadt

Geschäfts- bericht 2021

An aerial night photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with numerous illuminated buildings, streets, and green spaces. The city lights create a vibrant glow against the dark sky, with a prominent road and several large commercial or residential complexes in the foreground. The background shows the city extending to the horizon under a twilight sky.

KENNZAHLEN

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

		2021	2020	2019	2018	2017
Bilanz						
Anlagevermögen (netto)	Mio. €	1,8	1,9	1,8	1,9	1,3
Eigenkapital	Mio. €	23,3	19,5	18,3	17,8	18,4
Bilanzsumme	Mio. €	226,9	180,3	162,7	142,6	139,9
GuV						
Umsatz	Mio. €	16,5	11,3	11,6	32,2	62,6
EBITDA (operativ)	Mio. €	5,8	2,9	2,5	4,9	9,2
EBIT (operativ)	Mio. €	5,6	2,7	2,3	4,8	9,1
Unternehmensergebnis	Mio. €	3,7	1,7	2,1	3,0	5,6
Investitionen						
Sachinvestitionen inkl. immaterielle Güter	Mio. €	0,1	0,3	0,1	0,7	0,1
Finanzinvestitionen	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen Gesamt	Mio. €	0,1	0,3	0,1	0,7	0,1
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)						
Mitarbeiter		26	25	21	22	21
Auszubildende		0	0	1	1	1
Gesamt		26	25	22	23	22

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

- 30 Stadtentwicklung
- 38 Projektentwicklung
- 40 Arbeiten im Deutzer Hafen beginnen

JAHRESABSCHLUSS

- 42 Bilanz – Aktiva
- 43 Bilanz – Passiva
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung
- 45 Anhang des Geschäftsjahres 2021
 - 45 1. Allgemeine Angaben
 - 45 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs-
und Bewertungsmethoden
 - 46 3. Erläuterungen zur Bilanz
 - 50 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 - 51 5. Sonstige Angaben
- 52 Organe der Gesellschaft
- 56 Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

- 58 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

als Stadtentwicklungsgesellschaft nimmt moderne stadt wesentliche Funktionen und zentrale Aufgaben der Daseinsvorsorge wahr. Mit der Entwicklung von Stadtquartieren fördert das Unternehmen die Wohnungsversorgung, organisiert die Entwicklung von Gewerbeflächen und übernimmt selbst Bauträgerprojekte in ihren Quartieren. Dabei hält moderne stadt die Balance zwischen dem Mehrwert für die Kölner Stadtgesellschaft auf der einen und dem wirtschaftlichen Ergebnis im Sinne ihrer Gesellschafter, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH, auf der anderen Seite. So hat moderne stadt das Jahr 2021 mit einem Überschuss von rund 3,7 Mio. € erfolgreich und erneut besser als geplant abgeschlossen.

Angesichts der drängenden Aufgaben im Zusammenhang mit dem Klimawandel ist das Thema Nachhaltigkeit unverändert ein wesentlicher Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie. Entsprechend hat moderne stadt ihre Unternehmensziele festgelegt: Nach ökologischen Kriterien, um ressourcenschonende Lösungen für die Herausforderungen von Umwelt- und Klimaschutz zu bieten, unter ökonomischen Aspekten, damit auf der Basis zukunftsfähiger Dienstleistungen langfristige Wertschöpfung sichergestellt werden kann, und schließlich auch in sozialer Hinsicht – wir werden dort aktiv, wo unser Engagement als fest in Köln verankertes Unternehmen gefordert und sinnvoll ist. Wir sind die Stadtentwicklungsgesellschaft in Köln – für Köln.

Nachdem die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) dem Deutzer Hafen Köln für seine überdurchschnittliche soziokulturelle, funktionale und ökologische Qualität im Sommer 2020 ein Vorzertifikat in Platin verliehen hatte, haben wir im vergangenen Jahr ein umfangreiches „Handbuch Nachhaltigkeit“ entwickelt. Es umfasst detaillierte Leitlinien für die anstehenden Planungen sowie für die Formulierung von Kriterien bei der Grundstücksvergabe. Wenn es 2022 erscheint, werden die darin vorgestellten, konkreten Ideen und Instrumente alle künftigen Beteiligten zu mutigem Handeln inspirieren, damit ein zukunftsfähiges Quartier entsteht. Darüber hinaus hat das Projekt im abgelaufenen Geschäftsjahr wichtige



„Mit unseren stringenten Leitlinien, konkreten Ideen und Instrumenten wollen wir alle künftigen am Deutzer Hafen Köln Beteiligten zu mutigem und innovativem Handeln inspirieren, damit hier ein zukunftsfähiges Quartier entsteht.“

Andreas Röhrig

Fortschritte auf dem Weg zur Realisierung erzielt. So konnten 2021 sowohl das Konzeptvergabeverfahren als auch die Vergabe erster Baufelder vorbereitet werden.

Sozusagen als Schlussstein des Clouth-Quartiers erfolgte 2021 die Konzeptvergabe für das letzte Baufeld, das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude an Tor 2. Hier werden künftig zur weiteren Förderung der sozialen Durchmischung unter anderem studentisches Wohnen und junges Arbeiten – zum Beispiel in Co-Working-Spaces – sowie eine Theaterakademie angesiedelt.

Seiner Vollendung nähergekommen ist auch das Konversionsprojekt historischer Flughafen Butzweilerhof, auf dessen 550.000 Quadratmeter großer Fläche sich im Kölner Nordwesten ein vitales Quartier entwickelt. Mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeeinheiten sowie öffentlichen Einrichtungen wird es den Bedürfnissen der wachsenden Stadt gerecht.

Trotz pandemiebedingter Verzögerungen und der allgemeinen Baustoffknappheit konnten in der neuen Mitte fast alle Rohbauten errichtet und konkrete Schritte zur künftigen Wiederbelebung des ehemaligen Stadtteilzentrums erfolgen: Im vergangenen Geschäftsjahr wurde zum Beispiel ein Vertrag mit einem Lebensmittel-einzelhandelsunternehmen geschlossen, das in Haus 1 schon im Herbst 2022 einen Supermarkt eröffnen wird.

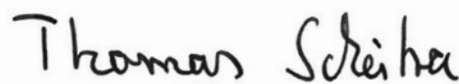
Im Gleichschritt mit der wachsenden Stadt Köln wächst auch das Unternehmen moderne Stadt: Eine zunehmende Zahl an Projekten – wie die Parkstadt Süd, bei der mit der Kommune über Dienstleistungen zur Unterstützung verhandelt wird – lässt die Stadtentwicklungsgesellschaft nicht nur prosperieren, sondern erfordert auch die Verstärkung unseres Teams, das 2021 erneut mit großem Engagement zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat. Dafür bedanken wir uns herzlich. Auch den Aufsichtsgremien der Gesellschaft sowie allen an unseren Projekten beteiligten Akteuren danken wir für die intensive und gute Zusammenarbeit – von den Anlegern und Planern über bauausführende Firmen bis hin zu den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns sowie der Verwaltung der Stadt Köln.

Köln, im Juni 2022

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



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza



„moderne Stadt wächst: Eine zunehmende Zahl an Projekten lässt uns prosperieren und erfordert eine weitere Verstärkung des Teams, das 2021 erneut maßgeblich und sehr engagiert zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat.“

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 ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben regelmäßig beraten und sich von der Zweck- und Ordnungsmäßigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugt. Er ist von der Geschäftsführung regelmäßig über den Gang der Geschäfte, die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der zukünftigen Geschäftsführung und der strategischen Grundausrichtung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle eingehend schriftlich und mündlich unterrichtet worden und hat mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind nach einer Empfehlung im PCGK Köln gehalten, gegenüber dem Aufsichtsrat etwaige Interessenkonflikte offenzulegen. Dieser berichtet über offengelegte

Interessenkonflikte sowie deren Behandlung in der Gesellschafterversammlung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Interessenkonflikte nicht bekannt.

Im Berichtsjahr 2021 wurde eine seitens der Stadt Köln organisierte Grundlagenschulung für die auf Vorschlag des Rates der Stadt Köln gewählten Aufsichtsratsmitglieder durchgeführt.

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2021 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 16. März, 23. Juni, 8. September und 1. Dezember sowie eine außerordentliche Sitzung am 21. Oktober stattgefunden.

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

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens,
- die Strategie der Gesellschaft sowie konzernweite Strategieziele SWK bis 2030,
- der Infrastruktur-Bebauungsplan und das Verkehrskonzept Deutzer Hafen,
- das Energiekonzept Deutzer Hafen (gemeinsam mit der RheinEnergie AG),
- die Zustimmung zum Konsortialkreditvertrag zur Finanzierung des Projektes Deutzer Hafen
- die Zustimmung zur Veräußerung von Grundstücken in Rösrath Venauen
- das Projekt neue mitte porz,
- das Projekt Butzweilerhof,
- das (zukünftige) Projekt Parkstadt Süd,

- die Beauftragung von Prüfungs- und Beratungsleistungen an die Warth & Klein Grant Thornton AG in Abweichung zur Ziffer 5.3 des PCGK der Stadt Köln
- die Anpassung der finanziellen Entschädigung für die Tätigkeit in den Aufsichtsgremien,
- das Ergebnis des Generalchecks der Geschäftsführervergütung
- die Beratung über den Wirtschaftsplan 2022 und die mittelfristige Finanzplanung 2022 bis 2026
- die Selbstverpflichtung des Aufsichtsrates auf den novellierten PCGK Köln und diesbezügliche Anwendungshinweise,
- die Sachstandsberichte zu den laufenden Akquisitionen.

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

In der Sitzung am 23. Juni 2021 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2020 ausführlich beraten und gebilligt. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – zudem für das Geschäftsjahr 2020 einen PCGK-Bericht für den PCGK Köln in der im Jahr 2012 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung abgegeben.

Den Wirtschaftsplan 2022, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 1. Dezember 2021 ausführlich beraten und gebilligt.

Im Berichtsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat bei der Ausübung seiner Überwachungsfunktion an den Regelungen und Empfehlungen des PCGK Köln in der im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung orientiert, um die Transparenz und Effizienz



Dr. Dieter Steinkamp

bei kommunalen Beteiligungen weiter nachhaltig zu verbessern. Zur Anwendung der Regeln des PCGK Köln, zu Abweichungen von diesen und Begründungen für diese Abweichungen wird auf die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat gemeinschaftlich abzugebende Erklärung über die Corporate Governance des Unternehmens in der Anlage zum Jahresabschluss verwiesen.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2021 viermal 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“) viermal im Vorfeld der Aufsichtsratsitzungen. Er hat in seinen Sitzungen über die wirtschaftlichen und städtebaulichen Belange ausgewählter Einzelprojekte in ihrer Umsetzungsphase intensiv beraten und diesbezügliche Entscheidungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

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

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten 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 2021 am 10. Juni 2022 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 2021 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 Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH gab es eine Veränderung. Ausgeschieden aus dem Aufsichtsrat ist zum 3. Februar 2021 Frau Brigitte Scholz. Herr Markus Greitemann wurde am 4. Februar 2021 in den Aufsichtsrat entsandt.

Für die im Geschäftsjahr 2021 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 2022

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		
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Stellvertretender Vorsitzender	Sabine Pakulat	Dipl.-Designerin, culture-images GmbH
Christiane Martin, MdR	Freiberuflerin, Stellvertretende Vorsitzende	Alexander Recht	Studiendirektor, Land NRW
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Beeidigte Dolmetscherin und ermächtigte Übersetzerin für die italienische Sprache, DeBellis-Lingua	Brigitte Scholz	Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Stadt Köln (bis 03.02.2021)
Uwe Eichner	Geschäftsführer, Vivawest Wohnen GmbH	Hans Schwanitz, MdR	Geschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rhein-Sieg Kreis
Michael Frenzel, MdR	PR-Berater, selbstständig	Ralph Sterck, MdR	Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen (seit 04.02.2021)	Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG	William Wolfgramm	Dezernent für Dezernat VIII – Umwelt, Klima und Liegenschaften

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Stand: 05.05.2022

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Thomas Scheitza

Geschäftsführer

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 2021

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. Der im Jahr 2020 erfolgten Novellierung des PCGK haben sich Aufsichtsrat und Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021 im Wege der freiwilligen Selbstverpflichtungserklärung unterworfen, soweit keine zwingenden gesetzlichen oder satzungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen sowie nicht im Einzelfall Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft rechtlich vorgehen.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

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 und auf der Akquisition von Projektsteuerungsleistungen, die mittel- bzw. langfristig auch zu Flächenentwicklungen für Dritte führen können. Außerdem erbrachte die Gesellschaft Leistungen aus der Durchführung von Projektsteuerungs- und Managementverträgen für Baumaßnahmen auf Grundstücken Dritter sowie Beratungsleistungen zu Grundstücksentwicklungen Dritter. Bau- und Planungsleistungen werden in diesem Zusammenhang grundsätzlich nicht selbst erbracht. Die Gesellschaft versteht sich bei eigenen und Projektentwicklungen für Dritte als Managementkoordinator und bedient sich in Übrigen Dritter. Die Tätigkeiten beschränkten sich auf die Stadtgebiete von Köln und Rösrath.

KÖLN-NIPPES

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. Das Areal in Köln-Nippes wurde neben der eigenen Hochbautätigkeit auch durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden auf dem Areal in Köln-Nippes diverse Bauträgermaßnahmen durch die Gesellschaft sowie Investoren erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Im Geschäftsjahr 2021 wurde das letzte zum Verkauf an Investoren zur Verfügung stehende Baufeld erfolgswirksam an einen Investor übergeben. Das Verkaufsergebnis leistet einen signifikant positiven Beitrag zum Jahresergebnis 2021. Mit dem noch ausstehenden Verkauf einer im Vorjahr durch die Gesellschaft fertig gestellten Bauträgermaßnahme, die die Errichtung von rund 6.100 m² Wohnfläche umfasste, ist die Vermarktung des Gesamtareals vollständig abgeschlossen. Nach Abschluss der noch laufenden Hochbautätigkeiten von Investoren werden die restlichen Erschließungstätigkeiten voraussichtlich im Jahr 2025 zum Abschluss kommen und die Abrechnung der vorerwähnten gegenseitigen Ausgleichsansprüche gegenüber der

Stadt Köln nach sich ziehen. Die Aktivitäten der Gesellschaft auf dem Gesamtareal wurden über die Entwicklungs- und Vermarktungsphase mehrfach auch durch die interessierte Fachwelt gewürdigt, zuletzt mit der Auszeichnung des Brownsfield Award 2020.

Die Vermarktung des Entwicklungsgebiets in **Köln-Ehrenfeld** wurde in Vorjahren abgeschlossen. Nach Abschluss der noch laufenden Bauarbeiten einer Baugruppe ist für das Jahr 2022 die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

KÖLN-EHRENFELD

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz (neue mitte porz)** erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI), mit denen sie vom Rat der Stadt Köln betraut wurde. Da die Projektumsetzung nur mit einem negativen Ergebnis zu realisieren ist, wurden der Gesellschaft für die DAWI durch die Stadt Köln Zuwendungen im Wege der institutionellen Förderung als Fehlbedarfsfinanzierung bewilligt. Das Gesamtprojekt definiert sich in drei Baufelder, für das in Vorjahren unter anderem ein ehemaliges Kaufhausgrundstück erworben wurde. Während ein Baufeld durch die Gesellschaft im Rahmen einer eigenen Bauträgerschaft bebaut wird, wurden zwei unbebaute Baufelder in Vorjahren erfolgswirksam an Investoren übergeben. Im Rahmen der eigenen Bauträgermaßnahme entstehen 49 Wohnungen mit ca. 3.800 m² Wohnfläche und ca. 2.400 m² gewerbliche Flächen. Die für die zweite Jahreshälfte 2021 angestrebte Fertigstellung der Bauträgermaßnahme hat sich durch Störungen im Bauablauf auf das Frühjahr 2022 verschoben. Als wesentliche Ursache für die Verzögerungen haben sich die seit Oktober 2021 steigenden krankheits- bzw. quarantänebedingten Ausfälle in Folge des SARS-CoV-2-Virus bei Handwerkerleistungen herausgestellt. Bei der Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen sind gemäß Betrauungsakt die Regeln des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Der gesamte Herstellungsprozess wurde von erheblichen Kostensteigerungen geprägt, die im Vergleich zur Ausgangskalkulation (Betrauungsakt im Jahr 2016) zu erheblichen Mehrkosten führten. Durch die Insolvenz des beauftragten Rohbauunternehmers wurde auch ein erhöhtes Gewährleistungsrisiko nach dem angestrebten Verkauf des Bauträgerprojektes identifiziert. Der Marktentwicklung folgend haben auch die kalkulierten Erlöse, gegenüber der Ausgangskalkulation, eine Steigerung erfahren. Deren Ermittlung liegt ein konservativ ermittelter interner Ertragsansatz zugrunde. Unter Würdigung aller fortgeschriebenen Kalkulationsansätze waren die Wertansätze des Bauträgerprojektes auf den Bilanzstichtag 2021 einer verlustfreien Bewertung zu unterziehen. Zur Finanzierung der Gesamtkosten werden insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung und die gewährten Zuschüsse eingesetzt. Nachdem bereits im Jahr 2020 der gewerbliche Teil als Lebensmitteleinzelhandelsfläche (Vollversorger) vermietet werden konnte, hat die Vermietung der im Objekt errichteten 49 Wohnungen nebst Pkw-Einstellplätze im Verteilerbauwerk begonnen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren 26 Mietverträge abgeschlossen. Nach Vollvermietung und Abschluss der Herstellung soll das Projekt im Jahr 2022 Investoren zum Kauf angeboten werden. 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 erneut durchgeführte Prüfung des im Betrauungsakt verpflichtend festgelegten Zwischenverwendungsnachweises vermerken

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

unter anderem, dass keine Überkompensation festgestellt wurde, die zur Rückzahlung bereits gewährter Zuschüsse geführt hätte. Mit Blick auf den Projekterfolg wurden Gespräche mit der Stadt Köln zur Fortschreibung des Betrauungsaktes aufgenommen. Grundsätzlich verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme jedoch bei der Gesellschaft.

DEUTZER HAFEN, KÖLN

Der Rat der Stadt Köln hat am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „**Deutzer Hafen**“ nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach den Planungsergebnissen des Planungsbüro COBE werden auf dem Entwicklungsgebiet Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohner (3.000 Wohnungen) und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten. Bezogen auf die Grundstücke der Gesellschaft in diesem Entwicklungsgebiet, die mit ca. 28,8 Hektar Land- und Wasserfläche ca. 77 % des Entwicklungsgebietes ausmachen, wurde im Jahr 2020 mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung, kurz AuE-V) geschlossen, der unter anderem die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert. Im Zusammenhang mit dem in der AuE-V definierten Ausgleichsbetrag – dabei handelt es sich um die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Werterhöhung der Grundstücke der Gesellschaft – wurde vereinbart, dass dieser durch Leistungserbringungen der Gesellschaft für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu belegen ist. Diese Leistungen werden derzeit auf der Grundlage der bereits mit der Stadt Köln im Herbst 2019 geschlossenen Vereinbarung zur Übertragung von Ordnungsmaßnahmen erbracht und bis zur Abrechnung gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem eingesetzten Entwicklungsträger als unfertige Leistungen im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen. Die als Folgeverträge zur Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln bzw. dem eingesetzten Entwicklungsträger abzuschließenden Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenverträge waren zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht endverhandelt, sollen aber zeitnah abgeschlossen werden. Die bisherigen Kosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme waren bisher weitestgehend erfolgsneutral zu behandeln. Unwägbarkeiten zu den vorerwähnten Vertragsverhandlungen führten zu bewertungsrelevanten Vorkehrungen im Jahresabschluss 2021 bei in Vorjahren aktivierten Eigenleistungen. Die Gesellschaft unterstützt die Stadt Köln, 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. Die Offenlage des Infrastruktur-Bebauungsplanes ist derzeit für das Frühjahr 2022 vorgesehen. Der Infrastruktur-Bebauungsplan ist Voraussetzung für alle Veräußerungen, insbesondere für die Übertragung der Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen an die Stadt Köln. Die Planungsrechtschaffung für die Baufelder für Wohnen und Arbeiten soll durch weitere Teilbebauungspläne erfolgen. Im Herbst 2021 hat der Rückbau von nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich des Mühlenareals begonnen. Weitere Rückbaumaßnahmen und die Sanierung bekannter Bodenkontaminationen werden folgen. 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, die eine absehbare Verstärkung im Personalbereich nach sich ziehen wird. Eigene Hochbautätigkeiten der Gesellschaft auf ausgewählten Standorten des Areals werden nach Schaffung des entsprechenden Planungsrechts angestrebt, sind derzeit aber noch nicht projektiert. Zur

Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kamen unter Mitwirkung der Gesellschafter im Jahr 2020 und im Berichtsjahr über ein Konsortium von Banken und Sparkassen mittel- und langfristige Unternehmensfinanzierungsmittel zur Auszahlung. Auch in den Folgejahren werden zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms, insbesondere für angestrebte Hochbaumaßnahmen weitere Finanzierungsmittel erforderlich, die zwar temporär über den Konzern-Cash-Pool zur Verfügung gestellt werden können, jedoch grundsätzlich über entsprechende Kapitalmarktmittel zu refinanzieren sind. Auch in diesem Zusammenhang wird erwartet, dass das Engagement der Gesellschafter erforderlich werden wird. Das Interesse an einem Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort seitens potenzieller Investoren ist erwartungsgemäß hoch. Die Voraussetzungen zur Veräußerung von Baufeldern sind noch zu schaffen. Zunächst ist beabsichtigt, die Ausschreibung und die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens zu etablieren. Um die wirtschaftliche Vermarktungsfähigkeit von (Teil-) Baufeldern zu gewährleisten, ist dabei zunächst die Klärung von Sachverhalten im Zusammenhang mit § 144 Baugesetzbuch und hier insbesondere die Thematik der Preisprüfung zu klären. Darüber hinaus sind unter anderem das bereits erwähnte Planungsrecht zur Infrastruktur bzw. Teilbebauungspläne zu Einzelbaufeldern sowie der Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrages und des Erschließungsvertrages erforderlich. Zusammen mit der Stadt Köln und dem eingesetzten Entwicklungsträger wird außerdem ein Vermarktungs- und Realisierungskonzept erarbeitet. Nach derzeitigen Planungen wird die Ergebniswirksamkeit von Verkäufen aus Baufeldern nicht vor dem Jahr 2024 erwartet. Durch den Abschluss von Verträgen über Zwischennutzungen konnten im Berichtsjahr Vermietungserträge generiert werden, die der Gesellschaft teilweise bis voraussichtlich Mitte des Jahres 2022 zufließen werden.

Die verbliebene Restfläche von ca. 1,6 Hektar des ursprünglich rund 5 Hektar großen Entwicklungsgebietes in **Rösrath-Venauen** wurde im Berichtsjahr verkauft und bis zur Berichterstattung, nach vollständiger Kaufpreiszahlung, an den Investor im Jahr 2022 erfolgswirksam übergeben. Der vollzogene Verkauf dieser Flächen hatte zum Bilanzstichtag 2021 unter anderem die Wertaufholung von in Vorjahren vorgenommenen Bewertungsabschlägen zur Folge und wird im Geschäftsjahr 2022 einen signifikanten Beitrag zum erwarteten positiven Jahresergebnis 2022 der Gesellschaft beitragen. Im Kaufvertrag wurde unter anderem vereinbart, dass Leistungsverpflichtungen gegenüber der Stadt Rösrath aus einem städtebaulichen Vertrag für Erschließungsleistungen des Areals vom Erwerber übernommen werden. Die Stadt Rösrath hat dem Erfüllungsübergang auf den Erwerber nicht zugestimmt, so dass die Gesellschaft formal für die Leistungserfüllung weiterhin haftet. Bis auf Gewährleistungssachverhalte und die vorgenannte persönliche Mithaftung ist das Engagement der Gesellschaft im Stadtgebiet Rösrath beendet.

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

RÖSRATH-VENAUE

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2021 die Leistungen aus insgesamt sechs Projektsteuerungs- bzw. Managementverträgen (zum Teil auch teilweise) erfolgswirksam abgerechnet. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2021 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 zwei Verträge über die Verlängerung der Projektsteuerung für eine Grundstücksentwicklung fortgeschrieben und der Vertrag für die Verlängerung der Projektsteuerung einer weiteren Grundstücksentwicklung vorbereitet, die auch mittel- bis langfristig zu einer treuhänderischen Beauftragung führen könnte. Mit dem Abschluss dieses Vertrages wird kurzfristig gerechnet.

Die **Geschäftsbesorgung** für die Beteiligungsgesellschaft **modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln**, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2021 den Erwartungen. Ebenso wie für das Geschäftsjahr 2020 wird für das Geschäftsjahr 2021 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.

PERSONALBESTAND

Der **Personalbestand** der Gesellschaft bewegt sich zum Bilanzstichtag 2021 leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Bei der Weiterentwicklung des Personalbedarfs wird eine Erhöhung in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erwartet. Die Gesellschaft stellt besondere Ansprüche an die Qualifikation und Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Den Herausforderungen des angespannten Arbeitsmarktes konnte bei der Personalbeschaffung bisher erfolgreich begegnet werden. Zur Unterstützung des Personalbeschaffungsprozesses wurde bereits im Jahr 2021 die Mitwirkung einer Beratungsgesellschaft beauftragt.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

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. Derzeit entwickelt die Gesellschaft einen Info-Pavillon als ersten Baustein im Deutzer Hafen. Dieser soll als Leuchtturm für ein nachhaltiges und innovatives Quartier dienen und wird DGNB-zertifiziert.

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 1.411 Tsd. € (Vorjahr 183 Tsd. €) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse aus Vermietung entfallen im Wesentlichen auf die Vermietung eines wohnwirtschaftlich genutzten zum Verkauf vorgesehenen Bauträgerprojektes im Clouth-Gelände und auf Erlöse aus Zwischennutzungen von Grundstücken, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme teilweise nur bis Mitte des Jahres 2022 der Gesellschaft zufließen werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (13.807 Tsd. €, Vorjahr 10.437 Tsd. €) entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken in Köln-Nippes. In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Kaufpreisminderungen in Höhe von 12 Tsd. € (Vorjahr 4 Tsd. €) enthalten. Insgesamt blieben die Umsatzerlöse unter den Erwartungen, weil geplante Verkäufe unbebauter Grundstücke in Rösath erst im Folgejahr erfolgswirksam werden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (1.208 Tsd. €, Vorjahr 505 Tsd. €) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (110 Tsd. €, Vorjahr 199 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 825 Tsd. € (Vorjahr 157 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungskosten für eine wohnwirtschaftlich genutzte Bauträgermaßnahme 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 für Verkaufsgrundstücke beinhalten periodenfremde Kosten in Höhe von 987 Tsd. € (Vorjahr 1.065 Tsd. €) für in Vorjahren erfolgswirksam übergebene Projekte. In den Bestandsveränderungen sind periodenfremde Bewertungs-Zu- und Abschreibungen in Höhe von 816 Tsd. € bzw. 2.310 Tsd. € (Vorjahr 18 Tsd. € bzw. 132 Tsd. €) auf Grundstücke mit unfertigen Bauten und unfertige Leistungen enthalten.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bau-trägermaßnahmen keine nennenswerten Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten (im Vorjahr 56 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 1.569 Tsd. € (Vorjahr 1.619 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Herstellungskosten für Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

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

Die Personalkosten liegen in Summe mit 291 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 2,6 % erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft Gehaltsvereinbarungen ausschließlich ohne tarifliche Bindungen trifft.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von 43 Tsd. € (Vorjahr 11 Tsd. €), mit 2.035 Tsd. € um 193 Tsd. € über dem zu vergleichenden Vorjahresniveau (1.842 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 Bauzeitzinsen für Verkaufsprojekte in Höhe von 2.097 Tsd. € (Vorjahr 2.049 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von - 209 Tsd. € (Vorjahr - 194 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 3.682 Tsd. € wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken und aus Zwischennutzungen (Vermietung) von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken bis zum Verkauf beeinflusst und liegt mit rund 460 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 1.437 Tsd. € belastet.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse	Tsd. €	62.582	32.181	11.623	11.323	16.537
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	14.343	10.341	8.184	9.955	13.211
Zins- und Beteiligungsergebnis	Tsd. €	-1.272	-860	-835	-2.111	-2.306
Jahresergebnis	Tsd. €	5.588	2.971	2.092	1.699	3.682
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	73	66	72	69	54

Auch für das Geschäftsjahr 2022 wird eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet, die maßgeblich durch den Verkauf unbebauter Grundstücke in Rösrath Venauen und aus Zwischennutzungen (Vermietung) von unbebauten und bebauten Grundstücken bis zum Verkauf 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 und übriger Einflüsse wird auf den Risikobericht verwiesen.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2021 <i>Tsd. €</i>	<i>2020</i> <i>Tsd. €</i>
Jahresüberschuss	3.682	1.699
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	209	191
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Rückstellungen	1.271	- 1.102
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 11.797	- 16.155
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.452	213
Zinsaufwendungen	2.475	2.293
Beteiligungserträge	- 125	- 132
Ertragsteueraufwand	1.666	753
Ertragsteuerzahlungen	- 759	- 669
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.074	- 12.909
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	- 117	- 237
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	- 6	- 43
Erhaltene Dividenden	125	132
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2	- 148
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.873	1.507
davon noch nicht eingezahlt	- 1.873	- 1.507
Auszahlungen an Unternehmenseigner	- 1.699	- 2.092
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	40.000	127.476
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	- 667	- 24.027
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	- 39.947	- 86.735
Gezahlte Zinsen	- 1.853	- 1.622
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 4.166	13.000
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 90	- 57
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	180	237
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	90	180

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 Planungsumfanges kamen im Berichtsjahr mittelfristige Unternehmensfinanzierungsmittel zur Auszahlung. Die Restschuld aus einer kurzfristigen Kreditlinie wurde zurückgeführt. Bei der Beschaffung von Finanzierungs-

22 LAGEBERICHT FINANZLAGE VERMÖGENSLAGE RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG / PROGNOSEBERICHT

mitteln ist das Engagement der Gesellschafter durch Bürgschaftsübernahmen erforderlich. Aufgrund der Bonität und des zugesicherten Engagements des Gesellschafterkreises wird bei der Beschaffung weiterer Kreditmittel, insbesondere für mittelfristig erwartete Hochbautätigkeiten, 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:

		2017	2018	2019	2020	2021
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	-99.158	-112.768	-127.249	-14.289	21.063
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte - kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	-111.336	-109.510	-124.517	17.612	52.548
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	12	3	4	5	10

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens in der Zeitreihe ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projektstätigkeit des Umlaufvermögens in Vorjahren nur kurz- bis mittelfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt haben und unterjährige Prolongationen regelmäßig notwendig wurden. Die Auszahlung eines langfristigen Kredites im Vorjahr und eines mittelfristigen Kredites im Berichtsjahr haben das Netto-Geldvermögen im Vergleich zu Vorjahren deutlich verbessert und zeigt zum Bilanzstichtag 2021 ein positives Ergebnis.

Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (3.682 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (1.873 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (1.699 Tsd. €) um 3.856 Tsd. € auf 23.313 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung des Anstiegs der Bilanzsumme um 46.549 Tsd. €, der im Wesentlichen auf den Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zurückzuführen ist, mit 10 % auf Vorjahresniveau. Hauptursache für den Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind Einlagen temporär freier Liquidität in den Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2021 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme	Tsd. €	139.879	142.577	162.726	180.319	226.868
Eigenkapital	Tsd. €	18.353	17.802	18.343	19.457	23.313
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	13	12	11	11	10

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 2021 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 nach wie vor 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. Der im Jahr 2020 eingeleitete Digitalisierungsschub wurde auch im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Die Geschäftsprozesse konnten digital weiter optimiert werden, so dass die Geschäftsfähigkeit, insbesondere im Zuge der gesetzlichen Anforderungen an die Flexoffice-Fähigkeit gemäß Coronaschutzverordnung, zu jeder Zeit sichergestellt war. Zukünftig wird die Gesellschaft diesen Digitalisierungsschub weiter forcieren, ihre Geschäftsprozesse nach Optimierungspotenzialen analysieren und entsprechende Maßnahmen umsetzen. 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. Diese Beeinträchtigungen haben das Projekt in Köln Porz zunächst insbesondere im Winter 2020 bis ins Frühjahr 2021 begleitet. Nachdem für den Sommer 2021 eine Normalisierung des Baubetriebes erwartet wurde, haben sich negative Einflüsse auf den Bauablauf infolge von Virusvarianten in Verbindung mit der schleppenden Impfbereitschaft in der Bevölkerung nochmals verstärkt. Die seit Oktober 2021 steigende und ab Dezember 2021 rasante Verbreitung des Virus hat infolge von Krankheits-, und/oder quarantänebedingten Ausfällen zu massiven Störungen der Bauabläufe geführt. Die Planung terminlicher Abläufe war zum Teil unmöglich geworden. Es konnte lediglich eine Bearbeitung auf Sicht erfolgen. Diese Problematik hat beim Bauträgerprojekt in Köln Porz, welches sich in der komplexen Fertigstellungsphase befindet, zu deutlichen Terminverschiebungen und Kostenerhöhungen geführt. Die terminliche Übergabe der Einzelhandelsfläche zum mieterseitigen Ausbau hat sich, sowie die Fertigstellung der Wohnungen wird sich, weiter verschieben. Bereits vermietete Wohnungen werden gegebenenfalls nicht rechtzeitig fertig zu stellen sein. Der Mietbeginn für noch nicht vermietete Wohnungen wurde erneut verschoben. Mit den Mietern bereits vermieteter Wohnungen wird über eine Verschiebung des Bezugstermines verhandelt. Die Übergabe der Einzelhandelsfläche konnte zwischenzeitlich, wenn auch verspätet, erfolgen. Bei den Leistungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Infrastruktur-, Rückbau- und Abbrucharbeiten in den von der Gesellschaft betriebenen Quartiersentwicklungen schlagen die Beeinträchtigungen nur moderat durch. Dies ist darin begründet, dass die terminlichen Zwänge und Abhängigkeiten (insbesondere von Folgegewerken) hier bei weitem nicht so ausgeprägt sind, wie bei komplexen Hochbaumaßnahmen. Gleiches gilt für Planungsprozesse. Der Ausfall einzelner Mitarbeiter in den beauftragten Planungsbüros konnte bislang kompensiert werden. Erwähnenswert ist die zum Teil deutliche Verzögerung der Bearbeitung auf kommunaler Ebene infolge des Personalausfalls. Die pandemiebedingten Personalausfälle führen in Verbindung mit Störungen der Lieferketten zu Engpässen bei Materiallieferungen und damit einhergehenden Preissteigerungen.

Die kriegerischen **Auseinandersetzungen in der Ukraine** und die daraus resultierenden Sanktionen gegen Russland und Belarus werden sich auf das Wirtschaftswachstum voraussichtlich negativ auswirken, zu einer höheren und/oder auch längeren Inflation sowie möglicherweise zu steigenden Zinssätzen führen. Es besteht das Risiko, dass diese Faktoren sowie die bereits sichtbaren Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen zu einer Erhöhung der Baukosten führen. Die allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage kann zusätzlich zu einer reduzierten Nachfrage nach Büroflächen führen. Die zu erwartende Flüchtlingswelle aus der Ukraine wird kurzfristig zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Ballungsräumen wie Köln, führen. Ob und wann sich diese erwarteten Einflüsse auf die aktuellen Projekte der Gesellschaft auswirken, kann derzeit nicht seriös vorausgesagt werden.

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

Die Nachfrage nach Wohnraum im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes ist hoch, so dass mit dem ertragsstarken Verkauf an Investoren der voll vermieteten Bauträgermaßnahme gerechnet werden kann. Nachdem mit der Übergabe an den Investor im Berichtsjahr das letzte zur Verfügung stehende Bau- und Verkaufsfeld vermarktet wurde, wird mit dem Verkauf des Bauträgerobjektes die Vermarktung des Gesamtareals abgeschlossen. Nach Abschluss noch laufender Hochbautätigkeiten von Investoren sind die restlichen

Erschließungsarbeiten durch die Gesellschaft durchzuführen und identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung mit der Stadt Köln abzurechnen. Da seit Beginn der Baureifmachung im Jahr 2013 gegenüber der Stadt Köln ein jährliches Kostenmonitoring durchgeführt wurde, wird bei der voraussichtlichen Abrechnung im Jahr 2025 mit keinen nennenswerten Problemen zu rechnen sein. In Folgeperioden wird die Gesellschaft dem Monitoring zur Wahrung vereinbarter Kaufpreisnachzahlungsansprüche, bei höherer baulicher Grundstücksausnutzungen durch Investoren, besondere Beachtung zukommen lassen.

Das Projekt neue mitte porz unterliegt dem Europäischen Beihilferecht, das bei Verstößen zu hohen Sanktionen bis hin zur Rückzahlung von bereits gewährten Zuschüssen führen kann. Aufgrund nicht vorhergesehener Bauleistungen und überproportionaler Steigerungen der Baupreisentwicklung mussten bei der Einzelvergabe von Bauleistungen, im Vergleich zur Ausgangskalkulation aus dem Jahr 2016, bereits erhebliche Kostensteigerungen hingenommen werden. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2021 Bewertungsabschläge vorgenommen werden. Auch bedingt durch Einflüsse der SARS-CoV-2-Virus haben sich Verzögerungen im Bauablauf ergeben, die in der Folge Auswirkungen auf den Vermietungszeitpunkt des Gesamtobjektes haben werden, wobei bei der Vermietung der Wohnungen zu marktgerechten Mieten im Jahr 2022 mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet werden muss. Mit der Stadt Köln, die Zuschussgeber für die an diesem Projekt durch die Gesellschaft erbrachte Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist, haben Gespräche über die Höhe der Zuschussgestaltung begonnen. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft jedoch den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken. Erst mit dem Verkauf der noch laufenden Bauträgermaßnahme und der Abrechnung eventueller Kaufpreiserhöhungen mit zwei Erwerbern unbebauter Grundstücke wird der wirtschaftliche Erfolg der Gesamtmaßnahme bestimmt. Durch die Betrauung mit der DAWI ist der maximale Erfolg limitiert und wird frühestens im Jahr 2024 abschließend definiert werden können.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin wesentlicher Flächen im Deutzer Hafen Köln. Neben den allgemeinen Risiken der Flächen- und Projektentwicklung gibt es im Projekt Deutzer Hafen 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 ein Erschließungsvertrag zu verhandeln. Der Ordnungsmaßnahmenvertrag kann kurzfristig zum Abschluss gebracht werden. 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. In diesem Zusammenhang kommt der Klärung von Sachverhalten im Zusammenhang mit § 144 Baugesetzbuch und hier insbesondere der Thematik der Preisprüfung eine besondere Bedeutung zu.

Durch von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffene Grundstückseigentümer eingeleitete juristische Schritte (Normenkontrollklagen) können Verzögerungen und Verschlechterungen bei Projektabläufen entstehen.

Kostenrisiken ergeben sich beispielsweise aus zurzeit stark steigenden Baupreisen und der Erhöhung der Finanzierungskosten bei eventuellen Projektverzögerungen und insbesondere aus der nicht absehbaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nach Ausbruch kriegerischer Auseinandersetzungen in der Ukraine.

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 mit dem Deutzer Hafen 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 Verkauf unbebauter Restflächen im Entwicklungsgebiet in Rösrath-Venauen ist nach dem Bilanzstichtag 2021 bereits wirtschaftlich realisiert worden. Obwohl die Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen vom Erwerber übernommen wurden, hat die Stadt Rösrath dem Übergang des Obligos nicht zugestimmt. Mit wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft wird derzeit jedoch nicht gerechnet.

Bei den Bemühungen um die Akquisition von bebauungsfähigen Grundstücken sowie von Dienstleistungsaufträgen bringt die Gesellschaft durch den Einsatz eigenen Personals und die Beauftragung Dritter regelmäßig Mittel auf, deren Amortisation nicht gesichert ist. Als Konzerngesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln eröffnen sich mit den aktuellen Akquisitionen interessante Aufgabenstellungen, die alle Leistungsbereiche der Gesellschaft umfassen können. Art und Umfang der möglichen Aufgabenstellungen werden die bereitzustellenden Ressourcen bestimmen. Grundsätzlich bleiben die Akquisition von Grundstücken und damit einhergehende Projektentwicklungen 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 Konjunkturlagen – insbesondere im Raum Köln – werden branchen- und gesellschaftsspezifische Risiken durch das für die Unternehmensgröße angemessene Risikomanagement erfasst. Außerdem wird die Gesellschaft in das Risikomanagementsystem der Stadtwerke Köln GmbH einbezogen. Durch die laufende Beobachtung und Analyse der Leistungsbereiche der Gesellschaft betreffend geschäftlichen Umfeldes soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensausrichtung und die geplanten Leistungen marktgerecht sind. In diese Überlegungen sind auch die Risiken des rechtlichen Umfeldes einzubeziehen. Ein permanentes Augenmerk gilt im Rahmen des Risikomanagements der Analyse von Risiken aus Finanzinstrumenten.

Ausfallrisiken bei Finanzinstrumenten der Aktiva sind in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Erkennbare Risiken, insbesondere im Vorratsvermögen, wurden aus Sicht der Gesellschaft im Jahresabschluss 2021 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 in früheren Jahren auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden. Für im Vorjahr und im Berichtsjahr ausgezahlte mittel- und langfristige Finanzierungsmittel konnten Festzinsvereinbarungen getroffen werden.

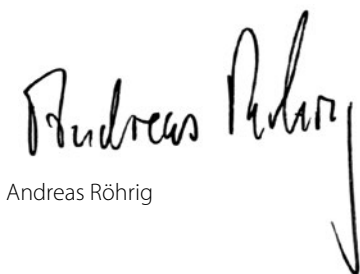
Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt. Die moderne köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH soll zunächst unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt werden. Ob viel versprechende Akquisitionsverhandlungen zum Abschluss eines Grundstücksankaufs und dessen anschließende Bebauung zum Erfolg führen, wird sich im Verlauf des Jahres 2022 zeigen. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, die als Komplementärin an positiven Ergebnissen der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt ist und zumindest bis zur Vermarktung des Grundbesitzes der Kommanditistin durch überschaubare Gewinnausschüttungen Renditebeiträge liefert.

Die für die Folgejahre auf dem Niveau des Vorjahres und darüber hinaus 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.

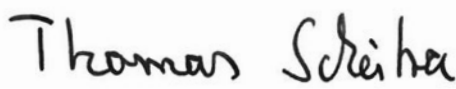
Köln, den 25. März 2022

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

WEITERE INFORMATIONEN

- 30 Stadtentwicklung
- 38 Projektentwicklung
- 40 Arbeiten im Deutzer Hafen beginnen



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 urbane, resiliente Quartiere für die wachsende Stadt Köln und ermöglicht bezahlbares Wohnen in qualitätsvollen Immobilien. Mit großem Erfolg und doppelter Kompetenz: Seit 50 Jahren verwirklicht das Unternehmen große Stadtentwicklungsprojekte, die das Gesicht Kölns nachhaltig verändern. Beispiele dafür sind etwa der stadtbildprägende Rheinauhafen mit seinen Kranhausbauten, das mehrfach ausgezeichnete Clouth-Quartier und zukünftig der Deutzer Hafen, Kölns erstes für seine nachhaltige Entwicklung in Platin vorzertifiziertes Stadtquartier. Innerhalb dieser Projekte ist moderne stadt mit der Entwicklung und dem Bau von Wohn- und Geschäftsimmobilien auch selbst als Bauträger aktiv.

NACHHALTIGE TRANSFORMATION EINER URBANEN INDUSTRIEBRACHE

DER DEUTZER HAFFEN KÖLN

Noch wird im Deutzer Hafen nicht neu gebaut, aber 2021 konnte Grundlegendes geklärt, konnten Zeichen gesetzt und neue Partnerschaften besiegelt werden. Damit etabliert sich das neue Quartier schon in der Planungsphase zunehmend in der Stadtgesellschaft.

Im Januar 2021 verständigten sich moderne stadt und der Stadtkonservator Dr. Thomas Werner auf einen Kompromiss zur Revitalisierung der Mühlen im Deutzer Hafen: Die Interessen des Denkmalschutzes am Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und der für eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilien erforderliche Gestaltungsspielraum wurden in Einklang gebracht.



Treppe zum Hafenbecken

Deutzer Hafen Köln

Quartier am Wasser

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauliche Ausnutzbarkeit	ca. 560.000 m ² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Kultur
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Fakten	ca. 6.900 Bewohnerinnen und Bewohner ca. 6.000 Arbeitsplätze 30 % öffentlich geförderter Wohnraum 20 % preisreduziertes Bauen und Wohnen



Zwei neue Hafenbrücken, eine für den Auto- sowie eine für den Fuß- und Radverkehr.

Zwei neue Brücken für den Hafen

Der von moderne stadt im Rahmen der Quartiersentwicklung Deutzer Hafen gemeinsam mit der Stadt Köln im Februar 2021 ausgelobte Wettbewerb für den Neubau zweier Brücken über das Hafenbecken wurde am 15. April entschieden. Die 15 Mitglieder des Preisgerichts kamen pandemiebedingt virtuell zusammen, um die zehn Einreichungen aus dem In- und Ausland nach funktionalen und gestalterischen Gesichtspunkten zu bewerten. Stimmberechtigte Mitglieder der Jury waren, neben den Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern der Stadt Köln und der moderne stadt, auch Vertreterinnen und Vertreter des Rates der Stadt Köln. Nach intensiver Diskussion zeichnete die Jury den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Mayr Ludescher Partner Beratende Ingenieure PartGmbH / karl und p Gesellschaft von Architekten mbH (München) nach Abstimmung mit großer Mehrheit mit dem mit 44.000 Euro dotierten 1. Preis aus. Zwei dritte Preise (jeweils mit 22.000 Euro dotiert) wurden an schlaich bergemann partner sbp (Stuttgart) und Marc Mimram Architecture & Associés (Paris) mit Pirlet & Partner (Köln) vergeben.

Der ausgezeichnete Entwurf des Münchener Teams Mayr Ludescher / karl und p überzeugte mit der eleganten Zurückhaltung seiner Cortenstahl-Konstruktionen, die auf zeitgemäße Weise den industriellen Hafencharakter zitieren und dennoch sehr souverän zum Erleben des Ortes beitragen werden. Sowohl die Brücke für den Fuß- und Radverkehr als auch die für den Kfz-Verkehr werden von vergleichsweise filigranen Pylonen und Abspannungen getragen und bieten über das Hafenbecken hinweg einen eleganten Rahmen für das Panorama in beide Blickrichtungen: zum Dom und in das neue Quartier hinein. Sie werden nicht nur zentrale Schnittstellen der nachhaltig geplanten Verkehrsinfrastruktur sein, sondern auch die ersten Bauwerke, die zeigen, wie der neue Hafen Gestalt annimmt.

Im März 2021 hat die Stadtverwaltung der Politik den „Werkstattbericht Deutzer Hafen“ vorgelegt. Der Bericht gibt Auskunft über verschiedene Planungsthemen wie Planrechtschaffung, Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept, Freiraumplanung und zur Einbindung des Sportentwicklungsplans. Auch die Entwicklungen zu den geplanten Hafenbrücken und zu der Schule werden dargestellt. Ein Infrastruktur-Bebauungsplan und das Verkehrskonzept Deutzer Hafen wurden im Sommer beauftragt.

Die im September 2021 von der Stadt Köln und moderne stadt angebotenen Erkundungstouren durch das Hafenaerial stießen bei den Kölnerinnen und Kölnern auf großes Interesse. Auch der Informationsabend war gut besucht, so dass ein reger Austausch über die Chancen des neuen Quartiers zustande kam. Auch 2021 beteiligten sich die Unternehmen der Stadtwerke Köln wieder an den Orange Days.



Orange Days, November 2021



Veranstaltung „Gute Räume für die Öffentlichkeit“, September 2021

Vom 25. November bis 10. Dezember wurden weltweit Gebäude orange angestrahlt, um ein Zeichen gegen Gewalt an Frauen und Mädchen zu setzen. So auch in Köln, wo moderne stadt die prägnante Auermühle im Deutzer Hafen leuchten ließ.

Der Deutzer Hafen wird einen wichtigen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums in Köln leisten. Neben den ökologischen und ökonomischen Zielen sind hier auch die sozialen Zielsetzungen besonders ausgeprägt. Das neue Quartier dient als Plattform unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsmodelle, das Kooperative Baulandmodell lässt sich auch darin ganz selbstverständlich umsetzen. Als vielfältige Mischung mit adaptiven Konzepten und identitätsstiftender Gestaltung soll der Deutzer Hafen heute wie in Zukunft als Lebensraum überzeugen. Barrierefreiheit sowie Gender- und Chancengerechtigkeit sind grundlegende Prämissen aller Projektplanungen von moderne stadt.

Die Ausprägungen des globalen Klimawandels sind auch in unseren sonst so gemäßigten Breitengraden durch immer neue Hitzerekorde, lange Trockenperioden und Starkregenereignisse deutlich spürbar. Deshalb orientieren sich die Planungen für den Deutzer Hafen auch an Prognosen über mögliche Hochwasser- oder Klimaereignisse. Auch die Gesellschaft wandelt sich kontinuierlich: Die Menschen werden älter, sie sind mobiler und besser vernetzt als die Generationen zuvor. Das Verhältnis von Leben und Arbeiten wird quantitativ und qualitativ kontinuierlich neu verhandelt. Die Entscheidung, wo, wie und mit wem man leben möchte, viel kurzfristiger getroffen. Um den umfassenden Ansprüchen an die Gestaltung der Zukunft gerecht zu werden, ist Nachhaltigkeit ein erklärtes Unternehmensziel von moderne stadt. Zukunftsfähige Projekte und Dienstleistungen sorgen für langfristige Wertschöpfung und Versorgungssicherheit insbesondere bei den Kernkompetenzen der nachhaltigen Quartiersentwicklung und der Bauträgerschaft.

Platin für die Planung

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zeichnete das künftige Stadtquartier Deutzer Hafen mit einem Vorzertifikat in Platin aus. Dabei schnitt der Deutzer Hafen insbesondere in den Disziplinen „Sozio-kulturelle und funktionale Qualität“, „Ökologische Qualität“ sowie „Prozessqualität“ überdurchschnittlich gut ab und wird dadurch in seinem Kurs hin zu einem lebendigen, sozialen und nachhaltigen Quartier bestätigt. In diesem Sinne treibt moderne stadt die Quartiersentwicklung im Deutzer Hafen mit ihren Partnerinnen und Partnern voran und entwickelt passgenau Lösungen für die nachhaltige Entwicklung eines zukunftsfähigen Stadtquartiers. Wesentliches Element wird das zukunftsfähige Energieversorgungskonzept unseres Schwesterunternehmens, der RheinEnergie AG, sein.



Nachhaltiges ökologisches Handeln zeigt sich in der Bandbreite der zum Klimaschutz in der Stadtentwicklung eingesetzten Maßnahmen und Instrumente, die zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen. Dazu gehören das energieeffiziente Bauen, innovative Energiekonzepte, die auf sparsamen Verbrauch und einen hohen Anteil erneuerbarer Energien setzen, und ein umweltverträgliches Mobilitätskonzept. moderne stadt als Entwicklerin und Bauherrin setzt mit ihrem Einsatz diese Forderungen in ihren Projekten konsequent um. Darüber hinaus ist die Klimaresilienz neuer Quartiere ein unbedingtes Ziel. Die Verdichtung der Stadt ist gelebte Nachhaltigkeit und als Antwort auf den Wohnungsmangel eine soziale Notwendigkeit.

Deutzer Hafen Köln – Blick vom Hafenkopf in Richtung Stadtsilhouette



STADTENTWICKLUNG

**CLOUTH.
AUSGEZEICHNET
HEUTE, FÜR MORGEN**

Fast 140 Jahre schrieb die von Franz Clouth gegründete Rheinische Gummiwarenfabrik Kölner Industriegeschichte, bevor die Produktion 2005 stillgelegt wurde. Und plötzlich war es still auf dem Firmengelände, das wie eine Stadt in der Stadt mitten in Nippes über Jahrzehnte ein Eigenleben geführt hatte. Die Stadt Köln erwarb das 14,5 Hektar große Gelände zwischen Niehler Straße und Johannes-Giesberts-Park und lobte einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit der Zielsetzung aus, aus dem ehemals industriell genutzten Standort ein neues, wertvolles Stück Stadt zu machen: CLOUTH.

Spurensuche

Dabei entschied sich die Stadt Köln, den zweitplatzierten Entwurf von scheuven + wachten mit Gerber Architekten zur Basis für den seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan zu machen. Denn dieser Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass er auf den vorgefundenen Strukturen aufbaut und somit die denkmalgeschützten Hallen, Einfassungsmauern und Torgebäude schlüssig in die Neuplanung integriert. Bis Ende 2022 soll ein lebendiges und vielfältiges Quartier mit rund 1.250 Wohnungen, 500 Arbeitsplätzen, Künstlerateliers und Raum für kreative Berufe, Gastronomie und attraktiven Freiflächen entstehen und zu einem Teil von Nippes werden. Für eine gute Durchmischung wird die Vielfalt der Akteure, die Wohnraum in Form von Stadthäusern, Geschosswohnungsbau – anteilig frei finanziert, preisgünstig oder öffentlich gefördert – oder als Baugruppen errichten, auf ganz selbstverständliche Weise sorgen. Die denkmalgeschützten Industriebauten bereichern dieses bunte Bild um die historische Ebene.

CLOUTH. ist nachhaltig gedacht:

Flächenrecycling ermöglichte eine nachhaltige und zeitgemäße Nachverdichtung des innenstadtnahen Stadtteils Nippes für Wohnraum, Arbeitsplätze und eine gesunde Infrastruktur.

CLOUTH. ist verantwortungsvolles Handeln:

Viele Akteure bauen gemeinsam ein neues Quartier. Alle Investoren und Baugruppen waren zur Sicherung und Vielfalt architektonischer Qualitäten in Wettbewerbsverfahren eingebunden. Außergewöhnliche Baudenkmäler wurden saniert und machen Geschichte lebendig. Neue Angebote knüpfen an bestehende Strukturen in Nippes an und ergänzen sie um innovative Konzepte.

CLOUTH. ist ökologisch durchgrünt:

Von Grau zu Grün: Die ehemalige Industriebrache wurde entsiegelt, die Böden wurden saniert und zu einem durchgrüntem Quartier mit baumbestandenen Achsen, öffentlichen Spiel- und Freiflächen, privaten und halböffentlichen Gärten. Fuß- und Radwege schließen Lücken im Wegenetz, um Stadtteil und Park zusammenzubringen.

CLOUTH. ist sozial geplant:

Das neue Quartier lebt von der Vielfalt all derer, die dort wohnen und arbeiten. Charakteristisch sind die stabile soziale Durchmischung und die Fülle gelebter Wohnkonzepte. Der Quartiersplatz, an dem sich die Wege kreuzen, bildet die gemeinsame grüne Mitte sämtlicher Nachbarschaften. Das für seine soziale Entwicklung mit einem „polis award“ ausgezeichnete Quartier lebt vor allem durch seine sozial nachhaltige und vielfältige Mischung von Wohnformen, die nachbarschaftlichen Wegebeziehungen und die lebendige Durchgrünung mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen. Darüber hinaus wurden Bildungs-, Sozial- und Kulturträger in die Quartierssoziologie integriert.



Denkmal ehemalige
Verwaltung TOR2 – Straßen-
ansicht Niehler Straße

TOR2, Schlussstein auf dem Clouth-Gelände

Nach erfolgreicher Teilnahme an der Konzeptausschreibung erwarb der Kölner Projektentwickler Siebers-Partner das 12.460 Quadratmeter große Grundstück an TOR2 von moderne stadt und lobte im Mai 2020 ein Gutachterverfahren zur architektonischen Qualifizierung aus. Sechs Büros waren zur Teilnahme geladen, durchsetzen konnte sich in der Jurysitzung des dreistufigen Verfahrens schließlich der Entwurf von Nieto Sobejano Arquitectos (Berlin/Madrid). Zwei zweite Preise gingen an Michels Architekturbüro und an rethmeierschlaich architekten, beide Köln. Vorgefunden haben die Architekten ein nach dem Vorbild eines „Hôtel de Ville“ angelegten zwei- und dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes aus den 1950er Jahren, das über einen Ehrenhof an der Westseite erschlossen wird. Im Kontrast zu Schwere und Ernsthaftigkeit steht an der Straßenkante ein filigranes Konstrukt aus Pförtnerhäuschen, Vordächern und halbrund vorspringenden Treppenhäusern, das die beiden Seitenflügel auf fast verspielte Weise zusammenführt. Interessant für die Nachnutzung ist auch der sogenannte „Sozialbau“, der früher für Feste und Versammlungen genutzt wurde.

Durch die dem Stadtteil Nippes zugewandte lange Westflanke und die Lage an der Kante des zentralen Quartiersplatzes wird TOR2 eine große Präsenz erhalten. Nieto Sobejano widmen Bestandsbauten größtenteils in Co-Working-Büros um. Öffentlichere Nutzungen finden sich im Erdgeschoss, ein wichtiger Kommunikationspunkt ist der Riegel zwischen den beiden Höfen, der mit einem Café markiert wird. Die Theaterakademie wird in den Nordhof eingestellt und ist als Zeichen des Neuanfangs aus der Straßenspektive sichtbar. Die Wohnbebauung, ein viergeschossiger Riegel mit Staffelgeschoss, legt sich auf der dem Quartier zugewandten Seite um den Bestand. Bei dem Entwurf überzeugten „die charaktervolle, elegante Architektur und individuelle Sprache des Entwurfs“ und die Verknüpfung der unterschiedlichen Freiräume, die die Jury als „nahezu virtuos angelegte Platzfolge“ wertete.

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr auch der Spielbereich auf dem Quartiersplatz, der sich seit der Eröffnung großer Beliebtheit bei den Kindern des Quartiers und der umliegenden Nachbarschaften erfreut.



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

neue mitte porz

Leben in der City

FAKTEN ZUM PROJEKT

Wohnungen	131, davon 52 öffentlich gefördert
Nutzung	Handel und Wohnen, kirchliche Nutzungen
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

NEUE MITTE PORZ. LEBEN IN DER CITY

Fünf Jahre lang stand das große Hertie-Kaufhaus in der Porzer Innenstadt leer, bis die Stadt Köln es 2014 erwarb und moderne stadt mit einer Machbarkeitsstudie beauftragte, die diese zusammen mit JSWD Architekten durchgeführt hat. Zwei Alternativen – Umnutzung versus Abriss und Neubau – wurden in mehreren Varianten untersucht und die schließlich favorisierte Lösung für die neue mitte porz wurde in einer öffentlichen Planwerkstatt diskutiert. Nach Abriss der Kaufhausimmobilie und weiterer kleiner Bestandsbauten entsteht nun im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung um den Friedrich-Ebert-Platz bis zum Jahr 2023 ein wirkliches Zentrum.

Drei neue, gemischt genutzte Baukörper und ein attraktiver öffentlicher Raum werden diese Mitte ausbilden. Erster Baustein ist Haus 1 mit dem unterirdischen Verteilerbauwerk, das moderne stadt nach Planung von JSWD Architekten bis zum Winter 2021/2022 errichtet. Haus 2 und 3 werden bis zum Winter 2022/2023 fertiggestellt sein. Ihre Planung erfolgte auf Grundlage der Resultate eines Qualifizierungsverfahrens für die Gebäudefassaden, um die Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Prämissen für die neue mitte porz im Sinne der Ensemble-Bildung zu gewährleisten. Für Haus 2 setzten sich Molestina Architekten + Stadtplaner und für Haus 3 Kaspar Kraemer Architekten durch. Mit unterschiedlichen Bauherren geplant, variieren Duktus und Materialität der mit Haus 1 gesetzten Parameter im Sinne der Ensemble-Bildung. Die Bautätigkeit wurde im Winter 2020 aufgenommen.

Auch die Neugestaltung der öffentlichen Flächen rund um den Friedrich-Ebert-Platz ist Aufgabe von moderne stadt und erfolgte nach Planung von clubL94 Landschaftsarchitekten, die sich in einem freiraumplanerischen Wettbewerb durchsetzen konnten, sukzessive ab Sommer 2021. Kluge Wegführung und geöffnete Sichtachsen erzeugen ein gut erschlossenes Stadtteilchen mit hoher Aufenthaltsqualität, das von der Nähe zum Rhein profitiert.

Anfang des Jahres 2021 begann Sahle Wohnen mit der Baustelleneinrichtung für Haus 2, das seitdem kontinuierlich in die Höhe gewachsen ist. Mitte November 2021 feierte das „Haus der Kirche“ (Haus 3) rund zehn Monate nach Beginn der Bautätigkeiten Richtfest. In dem von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (ASWG) errichteten Gebäude wird künftig das Pfarrzentrum der Kirchengemeinde St. Josef zu finden sein; zudem entstehen 30 Mietwohnungen sowie Gastronomie- und Handelsflächen. Während der Innenausbau, Fassaden und Dächer im Laufe des Jahres fertiggestellt wurden, begann im Dezember 2021 die Vermarktung der 49 Zwei- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen in Haus 1, von denen zwei rollstuhlgerecht sind. Den künftigen Mieterinnen und Mietern stehen ein begrünter Innenhof sowie 51 Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss zur Verfügung. Ins Erdgeschoss zieht mit REWE 2022 ein Lebensmittelsupermarkt ein.

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.

DER BUTZ. VOM LUFTKREUZ DES WESTENS ZUM NEUEN QUARTIER

Um eine hohe funktionale Durchmischung zu gewährleisten, schafft moderne stadt rund um das denkmalgeschützte ehemalige Flughafengebäude aus den Dreißigerjahren auch erstklassige Standorte für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in einem Quartier, das bestens an den ÖPNV und das Verkehrsnetz angebunden ist. Der für Pendlerinnen und Pendlern schnell erreichbare „Butz“ entwickelt sich zu einer attraktiven Alternative zu den innerstädtischen Bürostandorten und bietet mit dem Park als „grüner Mitte“, mit Konferenz-, Hotel- und Gastronomieangeboten, Wohngebäuden sowie zukunftsweisenden Büroflächen perfekte Voraussetzungen für produktives Arbeiten.

Auf der Anfang 2021 zur Errichtung einer Privatschule übergebenen Fläche werden die Bauarbeiten nach Angaben des beauftragten Generalunternehmers planmäßig durchgeführt, so dass Anfang November 2021 das Richtfest stattfinden konnte. Die Schule soll bereits zum Schuljahr 2022/2023 teileröffnet werden. Auch die Arbeiten zur Errichtung der geplanten Kita an der Anna-Lindh-Straße liegen im Zeitplan. Für das letzte Baufeld (9.5) hat moderne stadt eine Machbarkeitsstudie zur Eigenentwicklung in Auftrag gegeben. Damit geht der „Butz“ in die Endphase der Entwicklung.

Butzweilerhof |
Entwicklung
moderne stadt
GmbH

Butzweilerhof

Wiederbelebung für das Luftkreuz des Westens

FAKTEN ZUM PROJEKT

Gesamtfläche ca. 550.000 m²

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



PROJEKTENTWICKLUNG

NEUE MITTE PORZ/ HAUS 1

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 Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses wird ein REWE als Lebensmittelvollsortimenter mit ergänzender gastronomischer Nutzung beziehen, was zur Belebung des Porzer Stadtraums beitragen wird, der Ausbau läuft bereits.



neue mitte porz/Haus 1

Stadtraum zum Wohnen

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architekt	JSWD Architekten, Köln
Nutzung	Einzelhandel, Gastronomie, Wohnungen
Geschossflächen	ca. 16.000 m ²



MI 3a (Ost)

Leben am Luftschiffplatz

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	ca. 8.000 m ²
Nutzung	77 Mietwohnungen
Bauherr	moderne stadt

Das Wohnhaus „Leben am Luftschiffplatz“ ist einer der letzten Bausteine des Clouth-Quartiers. Von den inzwischen über 1.250 Wohnungen liegen 77 in dem von Stefan Forster Architekten gebauten Wohnhaus am Luftschiffplatz, das Ende 2020 fertiggestellt, übergeben und im Laufe des Jahres 2021 bezogen wurde.

Schon in der für das Wohnhaus ausgelobten Mehrfachbeauftragung überzeugten Stefan Forster Architekten mit dem hohen gestalterischen Anspruch, den sie auch an die Alltagsarchitektur des Wohnens haben. Direkt am Luftschiffplatz gelegen, beschreibt der L-förmige Baukörper des Wohnhauses im Verbund mit den gegenüberliegenden Gebäuden der GAG die Figur eines aufgelösten Blockrands. Der grüne Hof im Blockinnenraum wird als einheitlicher Freiraum gestaltet und steht allen Bewohnern und Bewohnerinnen als Treffpunkt zur Verfügung. Denn hier – wie im gesamten Quartier – sollen keine Grenzen gezogen werden, die soziale Unterschiede manifestieren würden.

Länge läuft am Luftschiffplatz

Durch die privilegierte Lage am Luftschiffplatz kann der Neubau in seiner gesamten Länge von 110 Metern wahrgenommen werden. Aus der Ferne erscheint das Haus mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss zunächst als Wand, die den Platz fasst. Doch bei Verringerung des Betrachtungsabstands löst der Rhythmus der Vor- und Rücksprünge das große Volumen auf und lässt es als Addition einzelner Häuser erscheinen. Die gewünschte Urbanität des Quartiers wird hier mit der Kleinteiligkeit der großen Figur erzeugt. Der warm-grau changierende Farbton der Klinker fügt sich harmonisch in das bunte Bild der jungen Nachbarschaft ein. Die Fassade gewinnt durch den Kontrast aus Flächen mit einem feinen Relief horizontaler Linien und den weiter zurückliegenden, glatt verklinkerten Bereichen. Jede der Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen ist durchgesteckt, bietet Ausblicke auf den Platz und in den gemeinsam genutzten Hof, die Zwei-Zimmer-Wohnungen sind ins Quartier gerichtet. In den Regelgeschossen bilden Loggien an der Schnittstelle vom Privaten ins Öffentliche einen kleinen Schutzraum aus. In den im Staffelgeschoss liegenden Wohnungen gibt es beidseitig Dachterrassen. Am „Tag der Architektur“, dem jährlich bundesweit stattfindenden Architekturereignis, konnte das Gebäude unter fachkundiger Führung am 26. und 27. Juni 2021 besichtigt werden. Dabei stieß die hohe städtebauliche und gestalterische Qualität auf reges Interesse.

MI 3A (OST). LEBEN AM LUFTSCHIFFPLATZ

ARBEITEN IM DEUTZER HAFEN BEGINNEN

START TEILRÜCKBAU DER MÜHLEN

Der im Dezember 2021 begonnene Teilrückbau der Mühlen markierte den operativen Beginn der Konversion des Deutzer Hafens. Im Anschluss an die Abbrucharbeiten im Inneren wird im Laufe des Jahres 2022 das Verbindungsgebäude zwischen Auermühle und Ellmühle zurückgebaut werden. Auf dem Gelände der ehemaligen Ellmühle gaben Andreas Hupke, Bezirksbürgermeister Innenstadt/Deutz, Markus Greitemann, Dezernent für Planen und Bauen der Stadt Köln, Dr. Thomas Werner, Stadtkonservator der Stadt Köln sowie Andreas Röhrig und Thomas Scheitza, Geschäftsführer der moderne stadt GmbH, gemeinsam das offizielle Startsignal zum Beginn des Rückbaus nicht denkmalgeschützter Teile der ehemaligen Mühlen im Deutzer Hafen. Die Mühlen sind wichtiger Bestandteil des neuen Quartiers und prägen seit ihrer Errichtung den nördlichen Bereich des ehemaligen Industriehafens. Gleichzeitig stiften sie mit ihrer industriellen Vergangenheit und ihrer starken Erscheinung im Quartier reichlich Identität. Im Sommer 2021 wurde das letzte Mehl gemahlen und der Ort wird sich in den kommenden Jahren verändern.

„Mit Beginn des Rückbaus der ehemaligen Mühlen kommen wir unserem Ziel näher, hier im Deutzer Hafen ein nachhaltiges und lebendiges Quartier zu errichten. Ökologie und Ökonomie sind zentrale Themen, um zukünftig Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu vereinen sowie Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zu integrieren“, sagt Markus Greitemann, Dezernent für Planen und Bauen der Stadt Köln. Um die historische Kubatur der Ellmühle und der benachbarten Auermühle sorgfältig herauszuarbeiten und um das Areal für zukünftige Nutzungen zu öffnen, werden zunächst für ein Jahr lang mit der Denkmalbehörde abgestimmte Rückbauarbeiten durchgeführt. Im ehemaligen Hafen wächst so ein neues, vielfältiges Stück Stadt mit unverwechselbarem Charakter. „Die Mühlen im Deutzer Hafen stehen für ein ganzes Jahrhundert Industriegeschichte in Deutz. Ihre markanten langgestreckten Baukörper bestimmen bis heute die rechtsrheinische Stadtsilhouette und bleiben auch in Zukunft sichtbar. Sie sind gewachsene Identität des neuen Quartiers“, so Dr. Thomas Werner, Stadtkonservator der Stadt Köln.



Gemeinsames Startsignal zum Teilrückbau (v.l.n.r.: Thomas Scheitza (moderne stadt), Beigeordneter Markus Greitemann (Stadt Köln), Dr. Thomas Werner (Stadtkonservator), Andreas Röhrig (moderne stadt), Bürgermeister Andreas Hupke (Stadt Köln))

JAHRESABSCHLUSS

42	Bilanz – Aktiva
43	Bilanz – Passiva
44	Gewinn- und Verlustrechnung
45	Anhang des Geschäftsjahres 2021
45	1. Allgemeine Angaben
45	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
46	3. Erläuterungen zur Bilanz
50	4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
51	5. Sonstige Angaben
52	Organe der Gesellschaft
56	Anlagenspiegel



Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2021

Aktiva	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		119.007,89	242.541,81
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		647.143,57	609.073,52
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.006.264,85	1.006.264,85
Anlagevermögen insgesamt		1.772.416,31	1.857.880,18
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten – davon im Zustand der Erschließung: 4.297.393,74 € (i. Vj.: 6.336.239,47 €) –	4.297.393,74		6.336.239,47
2. Bauvorbereitungskosten	466.719,05		257.860,03
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	146.924.693,90		136.438.036,94
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	21.165.801,52		19.472.377,06
5. unfertige Leistungen	9.942.096,25		8.411.776,67
6. andere Vorräte	0,00		2.909,22
7. geleistete Anzahlungen	100.000,00	182.896.704,46	186.206,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.876,67		0,00
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	673.657,71		728.899,28
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.661,20		42.882,76
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.102.367,59		33.910,06
5. sonstige Vermögensgegenstände	8.079.126,44	42.015.689,61	6.219.939,23
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		89.975,60	179.735,39
C. Aktive latente Steuern		92.867,00	150.505,00
		226.867.652,98	180.319.158,19
Treuhandvermögen		259.968,87	2.305,23

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2021

Passiva	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		14.951.155,75	13.077.912,55
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Gewinnvortrag		785.869,45	785.869,45
V. Jahresüberschuss		3.681.803,55	1.698.981,86
Eigenkapital insgesamt		23.312.867,79	19.456.802,90
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	934.264,00		268.877,00
2. sonstige Rückstellungen	12.170.693,73	13.104.957,73	11.564.250,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.346.879,90		128.013.415,92
2. erhaltene Anzahlungen	18.508.762,54		9.176.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.528,87		27.065,61
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.009.515,48		1.209.337,95
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.500.000,00		10.368.013,01
6. sonstige Verbindlichkeiten	52.275,67	190.448.962,46	234.530,40
– davon aus Steuern: 43.961,95 € (i. Vj. 233.892,12 €) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (i. Vj. 0,00 €) –			
D. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		226.867.652,98	180.319.158,19
Treuhandsverbindlichkeiten		259.968,87	2.305,23

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2021)

	€	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.411.818,75		182.508,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.806.976,28		10.436.584,18
c) aus Betreuungstätigkeit	1.207.776,69		505.099,98
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.106,24	16.536.677,96	198.630,64
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		11.880.414,29	20.620.773,50
3. sonstige betriebliche Erträge		1.326.674,41	1.597.813,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	825.210,07		157.404,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.138.638,29		21.810.916,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.568.804,63	16.532.652,99	1.618.575,08
Rohergebnis		13.211.113,67	9.954.513,88
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.795.406,18		2.530.569,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	583.930,94	3.379.337,12	557.744,37
– davon für Altersversorgung: 167.550,12 € (i. Vj. 168.502,38 €) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		208.562,10	190.832,39
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.078.412,12	1.853.079,46
8. Erträge aus Beteiligungen		125.000,00	132.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 125.000,00 € (i. Vj. 132.000,00 €) –			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.351,00	50.494,79
– davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (i. Vj. 1.181,79 €) –			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.474.687,75	2.293.498,62
– davon an verbundene Unternehmen: 378.206,96 € (i. Vj. 390.719,19 €) –			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.666.219,75	753.068,04
– davon Erträge aus latenten Steuern: -57.638,00 € (i. Vj. -101.786,00 €) –			
12. Ergebnis nach Steuern		3.573.245,83	1.958.216,73
13. Erträge aus sonstigen Steuern		108.557,72	-259.234,87
14. Jahresüberschuss		3.681.803,55	1.698.981,86

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2021

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 16. Oktober 2020. Dabei wurden die Postenbezeichnungen ihrem Inhalt entsprechend angepasst. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.097 Tsd. € (Vorjahr 2.049 Tsd. €) in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Anteile an verbundenen Unternehmen	X	X

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

Erhobene Verwarentgelte werden unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

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 % an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 weist ein Eigenkapital in Höhe von 2.980 Tsd. € und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 137 Tsd. € aus.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 159 Tsd. € einen Jahresüberschuss in Höhe von 130 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 eine noch nicht fertiggestellte Bauträgermaßnahme, sowie für zum Teil bebaute Grundstücke, die in Vorjahren mit Abbruchabsicht erworben worden sind und der Bewertung gemäß § 240 Abs. 4 HGB unterliegen.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Hier werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine im Vorjahr fertiggestellte Bauträgermaßnahme ausgewiesen.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 9.942 Tsd. € (Vorjahr 8.412 Tsd. €) betreffen mit 224 Tsd. € (Vorjahr 412 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 9.304 Tsd. € (Vorjahr 7.969 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Weitere 414 Tsd. € (Vorjahr 31 Tsd. €) betreffen gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Geleistete Anzahlungen

Ausgewiesen wird eine Anzahlung für Bauleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten stellen sich wie folgt dar:

	<i>Gesamt</i>	<i>davon</i>	<i>davon</i>
	€	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	33.876,67	33.876,67	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	673.657,71	673.657,71	0,00
	(728.899,28)	(728.899,28)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.661,20	126.661,20	0,00
	(42.882,76)	(42.882,76)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.102.367,59	33.102.367,59	0,00
	(33.910,06)	(33.910,06)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	8.079.126,44	1.998.897,45	6.080.228,99
	(6.219.939,23)	(2.012.953,44)	(4.206.985,79)
	42.015.689,61	35.935.460,62	6.080.228,99
	(7.025.631,33)	(2.818.645,54)	(4.206.985,79)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2020.

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen 33.054 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf Gesellschafter (Stadtwerke Köln GmbH). Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 6.080 Tsd. € (Vorjahr 4.207 Tsd. €) auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln).

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:

	<i>Tsd. €</i>
Stadtwerke Köln GmbH	767
Stadt Köln	737
	1.504

Kapitalrücklage

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

Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen beinhalten Einstellungen aus Bewertungsunterschieden bei der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von 65 Tsd. €. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von 92 Tsd. € (Vorjahr 150 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 934 Tsd. € (Vorjahr 269 Tsd. €) betreffen Gewinnsteuern.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	Stand 01.01.2021	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Aufzinsung	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€
Restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	4.114.915,00	1.398.642,42	575.960,67	841.286,09	7.102,00	7.954,00	2.982.450,00
Noch anfallende Kosten für Betreuungs- und sonstige Leistungen	87.832,00	63.993,90	2.447,10	130,00	56,00	0,00	21.465,00
Gewährleistungen	1.695.679,00	319.937,09	159.674,91	1.587.326,00	35.568,00	10.791,00	2.778.616,00
Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten	5.665.824,40	598.214,52	20.882,15	1.343.049,00	1.625,00	11,00	6.388.162,73
	11.564.250,40	2.380.787,93	758.964,83	3.771.791,09	44.351,00	18.756,00	12.170.693,73

Von den Rückstellungen für Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten entfallen 5.023 Tsd. € (Vorjahr 5.023 Tsd. €) auf Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender für Vorjahre.

Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.346.879,90	446.879,90	40.000.000,00	126.900.000,00
	(128.013.415,92)	(1.113.415,92)	(0,00)	(126.900.000,00)
erhaltene Anzahlungen	18.508.762,54	5.008.762,54	13.500.000,00	0,00
	(9.176.000,00)	(0,00)	(9.176.000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.528,87	31.528,87	0,00	0,00
	(27.065,61)	(27.065,61)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.009.515,48	1.009.515,48	0,00	0,00
	(1.209.337,95)	(1.209.337,95)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.500.000,00	3.500.000,00	0,00	0,00
	(10.368.013,01)	(6.900.563,01)	(3.467.450,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	52.275,67	52.275,67	0,00	0,00
	(234.530,40)	(234.530,40)	(0,00)	(0,00)
	190.448.962,46	10.048.962,46	53.500.000,00	126.900.000,00
	(149.028.362,89)	(9.484.912,89)	(12.643.450,00)	(126.900.000,00)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2020.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 13.500 Tsd. € (Vorjahr 9.000 Tsd. €) enthalten.

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. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Aufwendungen und Erlösschmälerungen in Höhe von 3.351 Tsd. € (Vorjahr 1.141 Tsd. €) enthalten. Wesentliche Einzelposten entfallen mit 1.456 Tsd. € bzw. 822 Tsd. € auf Bewertungsabschläge auf in den unfertigen Leistungen enthaltene Eigenleistungen aus Vorjahren bzw. auf ein im Bau befindliches Bauträgerprojekt, die in den Bestandsveränderungen enthalten sind. Weitere 987 Tsd. € entfallen auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und 86 Tsd. € auf übrige Sachverhalte. Die periodenfremden Erträge in Höhe von 1.576 Tsd. € (Vorjahr 896 Tsd. €) entfallen mit 816 Tsd. € auf Wertaufholungen auf unbebaute Grundstücke, die in den Bestandsveränderungen enthalten sind, mit 759 Tsd. € auf die Auflösung von Rückstellungen und mit 1 Tsd. € auf sonstige Sachverhalte.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit 44 Tsd. € (Vorjahr 16 Tsd. €) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 19 Tsd. € (Vorjahr 38 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen, 33 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) aus Aufzinsungen von Verbindlichkeiten und 125 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) aus erwarteten Rückzahlungsverpflichtungen auf Zinserträge nach § 233a AO in Vorjahren enthalten. Außerdem werden Verwahrgelder in Höhe von 9 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen 1.609 Tsd. € (Vorjahr 854 Tsd. €) auf Steuern des Geschäftsjahres und 93 Tsd. € auf Aufwendungen aus der Veränderung latenter Steuern (Vorjahr Erträge in Höhe von 102 Tsd. €). Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	<i>Stand</i> 01.01.2021 <i>Tsd. €</i>	<i>Veränderungen</i> <i>des GJ</i> <i>Tsd. €</i>	<i>Stand</i> 31.12.2021 <i>Tsd. €</i>
Aktive latente Körperschaftsteuer/SolZ	73,4	-28,1	45,3
Aktive latente Gewerbesteuer	77,1	-29,5	47,6
	150,5	-57,6	92,9
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

Grundsteuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von 338 Tsd. € führen zu einem Ausweis von Erträgen aus sonstigen Steuern.

5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	<i>Vollzeit-</i> <i>beschäftigte</i>	<i>Teilzeit-</i> <i>beschäftigte</i>	<i>geringfügig</i> <i>Beschäftigte</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	8	5	0
Technische Mitarbeiter	9	2	2
	17	7	2

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag 2021 in Höhe von 40.000.000,00 € (im Vorjahr: 0,00 €). Beim Ankauf unbebauter Grundstücke hat der Investor die Herstellungsverpflichtungen für Erschließungsanlagen auf dem Areal übernommen. In diesem Zusammenhang bestehen Mithaftungsverhältnisse in Höhe von rund 400 Tsd. €.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Andreas Röhrig – Geschäftsführer –

Dipl.-Volksw. Thomas Scheitza – Geschäftsführer –

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

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

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

Christiane Martin, MdR Freiberuflerin – Stellvertretende Vorsitzende –

Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR Beedigte Dolmetscherin und ermächtigte Übersetzerin für die italienische Sprache, DeBellis-Lingua

Uwe Eichner Geschäftsführer, Vivawest Wohnen GmbH

Michael Frenzel, MdR PR-Berater, selbstständig

Markus Greitemann (seit 04.02.2021) Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen

Stefanie Haaks Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG

Sabine Pakulat Dipl.-Designerin, culture-images GmbH

Alexander Recht Studiendirektor, Land NRW

Brigitte Scholz (bis 03.02.2021) Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Stadt Köln

Hans Schwanitz, MdR Geschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rhein-Sieg-Kreis

Ralph Sterck, MdR Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH

Timo von Lepel Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH

William Wolfgramm Dezernent für Dezernat VIII – Umwelt, Klima und Liegenschaften

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

Die Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung in Höhe von 515.975,20 €, die sich wie folgt zusammensetzt:

	<i>Festvergütung</i>	<i>Gezahlte Tantieme</i>	<i>Sach- und sonstige Bezüge*</i>	<i>Insgesamt</i>
	€	€	€	€
Andreas Röhrig	163.012,56	84.500,00	9.981,84	257.494,00
Thomas Scheitza	163.012,56	84.500,00	10.968,24	258.480,80

* erfolgsunabhängige Bezüge

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

	<i>Tsd. €</i>
Andreas Röhrig	36,6
Thomas Scheitza	12,0

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

Während des Geschäftsjahres wurde keine Änderung der Zusagen vereinbart.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 24,5 Tsd. € (Vorjahr 29,7 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	<i>Tsd. €</i>
Dr. Dieter Steinkamp	3,3
Niklas Kienitz	2,5
Christiane Martin	2,3
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	1,6
Uwe Eichner	1,5
Michael Frenzel	1,6
Markus Greitemann	1,3
Stefanie Haaks	1,5
Sabine Pakulat	1,3
Alexander Recht	1,5
Brigitte Scholz	0,3
Hans Schwantz	1,5
Ralph Sterck	1,5
Timo von Lepel	1,3
William Wolfgramm	1,5
	24,5

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	32,9 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Andere Bestätigungsleistungen	28,5 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 2021 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.681.803,55 € an die Gesellschafter auszusütten und den vorhandenen Gewinnvortrag in Höhe von 785.869,45 € auf neue Rechnung vorzutragen.

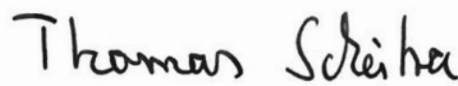
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, soweit im Vorgenannten nicht bereits berichtet, sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2021 nicht eingetreten.

Köln, den 25. März 2022



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

Anlagenpiegel

zum 31.12.2021

	Anschaffungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- kosten	Kumulierte Abschrei- bungen
	01.01.2021			31.12.2021	01.01.2021
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	627.055,96	5.858,36	0,00	632.914,32	384.514,15
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.044.584,37	117.239,87	0,00	1.161.824,24	435.510,85
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.022,53	0,00	0,00	1.623.022,53	616.757,68
	3.294.662,86	123.098,23	0,00	3.417.761,09	1.436.782,68

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€
	129.392,28	0,00	513.906,43	119.007,89	242.514,81
	79.169,82	0,00	514.680,67	647.143,57	609.073,52
	0,00	0,00	616.757,68	1.006.264,85	1.006.264,85
	208.562,10	0,00	1.645.344,78	1.772.416,31	1.857.880,18

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 29. März 2022

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

Paul Caruso, Köln (Titel, S. 37)
moderne stadt / COBE architects (S. 30, 33)
Mayr Ludescher Partner Beratende Ingenieure PartGmbH/
karl und p Gesellschaft von Architekten mbH (S. 31)
moderne stadt (S. 32)
Frank Reinhold, Düsseldorf (S. 32)
Nieto Sobejano Arquitectos (S. 35)
JSWD Architekten, Köln (S. 36)
Daniel Postrak, Köln (S. 38)
Lisa Farkas Fotografie (S. 39)
Michael Lübcke, Düsseldorf (S. 40)

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