

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

## **Lagebericht 2021**

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

**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.

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 Baulastobjekten 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.

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 Baulastmaßnahmen durch die Gesellschaft sowie Investoren erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Im Geschäftsjahr 2021 wurde das letzte zum Verkauf an Investoren zur Verfügung stehende Bau- und Planungsareal erfolgreich 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 Baulastmaßnahme, die die Errichtung von rund 6.100 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 2.400 m<sup>2</sup> 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 das 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 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.

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.

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.

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.

**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 Baulandprojektes 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 Rösraht 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 Baulandmaßnahme 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. €) auf Grundstücke mit unfertigen Bauten und unfertige Leistungen enthalten.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Baulandmaßnahmen keine nennenswerten Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverbieten 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 Tsd. €	2020 Tsd. €
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
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.074</b>	<b>-12.909</b>
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-117	-237
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-6	-43
Erhaltene Dividenden	125	132
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>2</b>	<b>-148</b>
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
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.166</b>	<b>13.000</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-90</b>	<b>-57</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	180	237
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>90</b>	<b>180</b>

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere zur Deckung des Finanzbedarfs des ab dem Jahr 2021 geplanten Bau- und Planungsumfangs kamen im Berichtsjahr mittelfristige Unternehmensfinanzierungsmittel zur Auszahlung. Die Restschuld aus einer kurzfristigen Kreditlinie wurde zurückgeführt. Bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln 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	Tsd. €	-99.158	-112.768	-127.249	-14.289	21.063
(= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)						
Netto-Umlaufvermögen	Tsd. €	-111.336	-109.510	-124.517	17.612	52.548
(= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte - kurzfristige erhaltene Anzahlungen)						
Deckungsgrad Vorräte	%	12	3	4	5	10
(= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)						

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	%	13	12	11	11	10
(= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)						

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

Ausfallrisiken bei Finanzinstrumenten der Aktiva sind in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Erkennbare Risiken, 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 modernes 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



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza