

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

Lagebericht 2022

modernes köln
Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln
Lagebericht 2022

Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 in der Fortführung der Gesellschaft unter Kostenoptimierungsgrundsätzen und der Akquisition neuer Grundstücke.

Im Vorjahr hat die Gesellschaft eine Machbarkeitsstudie für ein Gewerbegrundstück am Butzweilerhof in Köln-Ossendorf beauftragt. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie sieht die Bebauung der Grundstücksareals für Büros und Gewerbeeinheiten mit rund 24.650 qm Mietfläche sowie rund 315 Stellplätze in einer Tiefgarage vor. Der geplante Ankauf des Gewerbegrundstücks ist aufgrund der Entscheidung der Gesellschafter nicht erfolgt. Die weitere Entwicklung wird einerseits dadurch beeinflusst, ob das Engagement in diesem Gesellschafterkreis fortgeführt werden soll, andererseits welche konkreten Projekte kurzfristig akquiriert werden können. Die Fortführung der Gesellschaft unter Kostenoptimierungsgrundsätzen sowie die Akquisition neuer Projekte bleibt auch weiterhin vorrangige Aufgabe der Gesellschaft.

Das negative Jahresergebnis 2022 der Gesellschaft resultiert im Wesentlichen aus der Abschreibung der Machbarkeitsstudie Butzweilerhof sowie aus angefallenen persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten. Ohne Anschlussprojekte wird auch für das Geschäftsjahr 2023 ein negatives Ergebnis in Höhe der Verwaltungskosten erwartet. Der derzeitige operative Planungshorizont endet im Geschäftsjahr 2027.

Ertragslage

Die Bestandsverminderung in Höhe von 96,5 TEUR (i. Vj. Bestandserhöhung: TEUR 96,5 TEUR) betreffen die Machbarkeitsstudie Butzweilerhof.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 5,1 TEUR (i. Vj.: TEUR 4,9 TEUR) sind periodenfremde Erträge in Höhe von 5,1 TEUR (i. Vj.: 4,9 TEUR) enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von -0,1 TEUR (i. Vj.: 0,2 TEUR), mit 111,6 TEUR leicht unter dem Vorjahresniveau (123,9 TEUR) und enthalten keine Aufwendungen für Sponsoring.

Die Personalkosten in Höhe von 24,2 TEUR (i. Vj.: 24,2 TEUR) entfallen im Wesentlichen auf die Vergütung für die Geschäftsführung.

Das Jahresergebnis 2022 schließt mit einem Fehlbetrag in Höhe von 227,3 TEUR (i. Vj.: 143,4 TEUR) und liegt unter Plan. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus der Abschreibung der Machbarkeitsstudie Butzweilerhof.

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2018	2019	2020	2021	2022
Rohergebnis	TEUR	3	6	5	5	-92
(= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)						
Jahresergebnis	TEUR	-150	-143	-137	-143	-227

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2022 TEUR	2021 TEUR
Jahresfehlbetrag	-227	-143
Cashflow	-227	-143
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Vorräte und sonstiger Aktiva	97	-114
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	2
Zunahme sonstiger Passiva	10	22
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-120	-233
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-120	-233
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.785	3.018
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	2.665	2.785

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Ohne gewinnbringende Anschlussprojekte wird die Finanzlage der Folgeperioden im Wesentlichen durch die Höhe der persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten belastet.

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2018	2019	2020	2021	2022
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten)	TEUR	3.260	3.117	2.980	2.740	2.610
Netto-Umlaufvermögen (=Netto-Geldvermögen + Vorräte -erhaltene Anzahlungen)	TEUR	3.260	3.117	2.980	2.837	2.610

Vermögenslage

In der folgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme	TEUR	3.340	3.281	3.019	2.900	2.683
Eigenkapital	TEUR	3.260	3.117	2.980	2.837	2.610
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	98	95	99	98	97

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Inwieweit die in Vorjahren gebildete Kapitalrücklage der Gesellschaft auch künftig zur Verfügung steht, wird von den Gesellschaftern bestimmt.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Der Ankauf des Gewerbegrundstücks in Köln-Ossendorf ist aufgrund der Entscheidung der Gesellschafter nicht erfolgt, so dass die weitere Entwicklung einerseits dadurch beeinflusst wird, ob das Engagement in diesem Gesellschafterkreis fortgeführt werden soll, andererseits welche konkreten Projekte kurzfristig akquiriert werden können. Bis dahin wird es vorrangige Aufgabe der Gesellschaft sein, diese unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortzuführen sowie neue Projekte zu akquirieren.

Der **Krieg in der Ukraine** und die daraus resultierenden Sanktionen gegen Russland und Belarus haben sich auf das Wirtschaftswachstum in 2022 negativ ausgewirkt. In 2022 gab es einen signifikanten Anstieg der Inflationsrate auch infolge der Preissteigerungen bei fossilen

Brennstoffen, sowie stark steigende Zinssätze. Ebenso signifikant ist der starke Anstieg der Baukosten und die Herausforderungen aus den Einschränkungen der Lieferketten, die teilweise noch aus der **Corona-Pandemie** resultieren. Bereits in 2022 ist die Bautätigkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten sowie der erhöhten Finanzierungskosten erheblich zurückgegangen. Es besteht das Risiko, dass auch in den nächsten Jahren die Bautätigkeit nicht mehr das Niveau vor dem Ukraine-Krieg erreichen wird. Die allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage kann zusätzlich zu einer reduzierten Nachfrage nach Immobilien aller Asset Klassen führen. Die Nachfrage nach Wohnraum, auch infolge der Flüchtlingswelle aus der Ukraine, ist insbesondere in Ballungsräumen wie Köln, hoch. Dies hat aufgrund der reduzierten Bautätigkeit zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten geführt. Weitere Risiken der Gesellschaft bestehen bei einer Durchführung von Bauprojekten in einer unzureichenden Nachfrage und dem damit verbundenen zeitverzögerten Abverkauf der Grundstücke bei laufenden Vermarktungs-, Verwaltungs- und Vorhaltekosten. Das implementierte Risikomanagementsystem berücksichtigt das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft und begegnet den immanenten Risiken der jeweiligen Leistungsbereiche. Bei der Auswahl der bei der Projektierung und Umsetzung Beteiligten wird auf erfahrene und leistungsfähige Vertragspartner zurückgegriffen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird erneut ein negatives Jahresergebnis erwartet, das im Wesentlichen aus den anfallenden persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten resultiert. Ohne Anschlussprojekte ist auch für die Folgeperioden mit negativen Jahresergebnissen zu rechnen, deren Höhe von den anfallenden persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten bestimmt wird.

Die künftige Entwicklung der Gesellschaft wird sich auch an der weiteren Zusammensetzung des Gesellschafterkreises orientieren.

Köln, 17. März 2023


Andreas Röhrig


Thomas Scheitza