

moderne stadt

DA SEIN FÜR KÖLN.

**GESCHÄFTSBERICHT
2017**



KENNZAHLEN

moderne stadt auf einen Blick –
Stand 31.12.

		2017	2016	2015	2014	2013
Bilanz						
Anlagevermögen (netto)	Mio. €	1,3	2,0	1,3	1,2	1,2
Eigenkapital	Mio. €	18,4	21,6	23,0	16,0	12,8
Bilanzsumme	Mio. €	139,9	153,6	109,1	112,4	50,1
GuV						
Umsatz	Mio. €	62,6	63,2	58,2	16,1	12,7
EBITDA (operativ)	Mio. €	9,2	13,4	15,2	4,9	0,4
EBIT (operativ)	Mio. €	9,1	13,3	15,1	4,8	0,4
Unternehmensergebnis	Mio. €	5,6	8,9	10,3	3,3	0,2
Investitionen Gesamt	Mio. €	0,1	0,7	0,2	0,1	0,1
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)						
Mitarbeiter		21	19	17	16	14
Auszubildende		1	0	0	0	0
Gesamt		22	19	17	16	14

INHALTSVERZEICHNIS

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

LAGEBERICHT

- 12 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 16 Ertragslage
- 19 Finanzlage
- 21 Vermögenslage
- 21 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung/
Prognosebericht

WEITERE INFORMATIONEN

- 26 Clouth: Bezahlbares Wohnen in lebendigem Quartier
- 28 Stadtentwicklung
- 30 Projektentwicklung

JAHRESABSCHLUSS

- 32 Bilanz – Aktiva
- 33 Bilanz – Passiva
- 34 Gewinn- und Verlustrechnung
- 35 Anhang
 - 35 Allgemeine Angaben
 - 35 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden
 - 36 Erläuterungen zur Bilanz
 - 40 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 - 41 Sonstige Angaben
 - 42 Organe der Gesellschaft
 - 46 Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

- 48 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

DAS SIND WIR

- 50 Das Team von moderne stadt

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH übernimmt sowohl Aufgaben der Stadtentwicklung, um zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen für die wachsende Stadt zu schaffen, als auch Aufgaben der Projektentwicklung, um konkrete Hochbauprojekte innerhalb dieser Stadtentwicklungsmaßnahmen nachhaltig zu realisieren und zu vermarkten. Damit übernimmt sie im Verbund mit ihren Schwestergesellschaften im Stadtwerke Köln Konzern wesentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge.

Mit einem Jahresüberschuss von 5,6 Mio. € hat moderne stadt auch das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 außerordentlich erfolgreich abgeschlossen. In der mehrjährigen Betrachtung stellt dieses Ergebnis eine herausragende Größe dar und liegt deutlich über dem Plan für 2017. Folgende **Meilensteine** prägten das Geschäftsjahr:

Im **Clouth-Quartier** wurden insgesamt drei Baufelder mit 105 Wohnungen, ca. 9.600 m² Wohnfläche und 102 Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen fertiggestellt und an ihre Erwerber übergeben. Ein Grundstück mit einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurde erfolgswirksam an einen privaten Investor übergeben. Ende 2017 standen von ursprünglich 14,5 Hektar Entwicklungsflächen auf dem Areal in Köln-Nippes noch 3,0 Hektar zur Verfügung, die bis zum Jahr 2021 vollständig vermarktet sein sollen. Der Fokus der weiteren Entwicklung liegt unter anderem auf gefördertem Wohnungsbau sowie möglichen Bildungseinrichtungen.

Unser **Bauträgerprojekt „Mittendrin in Ehrenfeld“**, das den Bau von 51 Eigentumswohnungen mit ca. 4.900 m² Wohnfläche umfasst, konnte 2017 vollständig vermarktet werden. Außerdem wurde ein unbebautes Grundstück, das für die Bebauung mit einer Kindertagesstätte vorgesehen ist, erfolgswirksam übergeben. Die Vermarktung des zweiten, für eine Baugruppe vorgesehenen, unbebauten Grundstücks wird 2018 erfolgen.

Zur Umsetzung des Stadtentwicklungsprojektes „**neue mitte porz**“ erwarb moderne stadt 2017 nun auch das ehemalige Kaufhausgrundstück einschließlich der unter dem Friedrich-Ebert-Platz liegenden Tiefgarage. Mit den Abbrucharbeiten der Bestandsimmo-



„moderne stadt ist es 2017 erneut gelungen, ihre Querschnittswirkung als Stadtentwicklungsgesellschaft zu betonen und wichtige Beiträge für die Daseinsvorsorge in unserer Stadt zu leisten.“

Andreas Röhrig

bilien wurde im November 2017 begonnen. Für eines von zwei zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken wurde im Dezember 2017 der Verkaufsvertrag geschlossen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des **Deutzer Hafens** wurde 2017 die Erarbeitung eines „Integrierten Plans“ beschlossen und der Plan wurde bis zum Ende des Geschäftsjahres weitestgehend fertiggestellt. Im Rahmen der Planungen wurden die Aufgaben und Herausforderungen des Hochwasser- und Denkmalschutzes, der Mobilitäts- und Verkehrsplanung sowie der zu erwartenden Bodensanierungen und Entwidmungen definiert. Teil dieses Planungsprozesses sind vertiefte Überlegungen zur Verkehrsentwicklung sowie zur Entwicklung eines Konzeptes für die künftige Nutzung der beiden Mühlen. Mit dem Handels- und Touristikonzern REWE Group wurde ein Letter of Intent zur Ansiedlung der neuen Konzernzentrale im Deutzer Hafen abgeschlossen.

Zur weiteren Organisationsentwicklung der moderne stadt zählt die **Einführung von SAP**. Diesem Projekt widmet sich insbesondere Thomas Scheitza, der seit dem vergangenen Jahr die Geschäftsführung der moderne stadt im kaufmännischen Bereich verstärkt. Durch die Optimierung gemeinsamer, digitaler Schnittstellen werden die bestehenden Synergien mit dem Stadtwerke Köln Konzern intensiviert.

Beiträge zum Wohl der Stadt

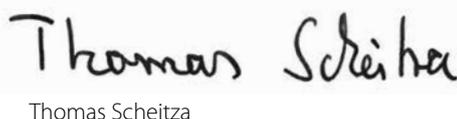
Diese Meilensteine verdeutlichen, dass es moderne stadt 2017 erneut gelungen ist, ihre Querschnittswirkung als Stadtentwicklungsgesellschaft zu verstärken und wichtige Beiträge für die Daseinsvorsorge in unserer Stadt zu leisten. Jedes Projekt, das an moderne stadt herangetragen wird, untersuchen wir auf seine Wirkungen für die Stadtgesellschaft: Nur wenn es zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Verbesserung der Lebenssituation der Kölner Bürgerinnen und Bürger beiträgt, wird es realisiert; vorausgesetzt, dass es wirtschaftlichen Erfolg verspricht – zum Wohl der Stadt.

Die Geschäftsführung der moderne stadt dankt allen Kolleginnen und Kollegen für ihr großes persönliches Engagement, das maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat. Wir sind stolz darauf, dass wir mit einem Team von nur 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Bilanzsumme von 157 Mio. € erzielen. Für die ausgezeichnete Kooperation danken wir auch den Aufsichtsgremien der moderne stadt sowie allen an unseren Projekten Beteiligten – seien es Planer, bauausführende Firmen, Investoren, die Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns oder die Verwaltung der Stadt Köln.

Köln, im Juni 2018

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


Andreas Röhrig


Thomas Scheitza



„Durch die Optimierung gemeinsamer Schnittstellen intensivieren wir die bereits bestehenden Synergien mit dem Stadtwerke Köln Konzern.“

Thomas Scheitza

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben unter Beachtung des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung entsprechend den ihr nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben regelmäßig beraten und sich von der Zweck- und Ordnungsmäßigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugt. Er ist von der Geschäftsführung regelmäßig über den Gang der Geschäfte, die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der zukünftigen Geschäftsführung und der strategischen Grundausrichtung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle eingehend schriftlich und mündlich unterrichtet worden und hat mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

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

liche Interessenkonflikte in einem Fall offengelegt. Das betreffende Mitglied des Aufsichtsrates hat sich bei der Beschlussfassung des Aufsichtsrates zu dem Tagesordnungspunkt der Abstimmung enthalten.

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2017 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 10. März, 12. Juni, 14. September und am 5. Dezember stattgefunden.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 10. März hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Check der im Jahr 2015 beschlossenen Strategie befasst und den Check zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang die aktualisierte Fortschreibung der strategischen Ausrichtung zur Umsetzung der Strategie bestätigt.

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

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- die Fortschreibung neuer Zielgrößen für Wohnnutzungen im Clouth-Quartier
- der Verkauf von Baufeldern im Clouth-Quartier
- der Verkauf eines bebauten Grundstückes in Köln-Ehrenfeld
- der Verkauf des Baufeldes 2 an Sahle Wohnen in Köln-Porz
- die Durchführung und die Finanzierung des Projektes neue mitte porz
- die Entwicklung des Areals Butzweilerhof durch die Butzweilerhof Verwaltung GmbH
- die Beratung über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Deutzer Hafen
- die Entwicklung eines Integrierten Plans für den Deutzer Hafen

- die Sachstandberichte zu den laufenden Akquisitionen
- die Umsetzung der bestehenden Projektmanagementverträge
- die Einführung von SAP und die Finanzierung des Projektes
- die Bestellung eines zweiten Geschäftsführers
- die Festlegung von Zielgrößen für Frauen und Männer in Führungspositionen.

Im Mittelpunkt der Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates stand im Berichtszeitraum die Entwicklung des Deutzer Hafens zu einem vitalen, gemischten Stadtquartier zum Wohnen und Arbeiten und die Umsetzung des Projektes neue mitte porz.

In der Sitzung am 12. Juni 2017 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2016 ausführlich beraten und gebilligt.

Den Wirtschaftsplan 2018 mit den wesentlichen Daten für die Erfolgs-, Investitions- und Personalplanung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 5. Dezember 2017 nach ausführlicher Beratung der Gesellschafterversammlung zur Zustimmung empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat des Weiteren im Geschäftsjahr 2017 die Umsetzung der Vorschriften des PCGK Köln bei der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (moderne stadt) beraten. Der gemeinsame PCGK-Bericht wurde in der Sitzung vom 12. Juni 2017 beschlossen; der Fehlzeitenbericht gemäß Ziffer 2.6.1 des PCGK Köln wurde zur Kenntnis genommen und bei der Stadt Köln eingereicht. Nach pflichtgemäßer Prüfung kann der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – auch für das Geschäftsjahr 2017 eine grundsätzliche Anwendungserklärung für den PCGK Köln abgeben.



Dr. Dieter Steinkamp

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2017 dreimal 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.

Aus den Mitgliedern des Ständigen Ausschusses wurde überdies eine Kommission zur Findung einer weiteren Geschäftsführerin/ eines weiteren Geschäftsführers („Findungskommission“) gebildet, die die Suche im Juni 2017 erfolgreich abschließen konnte.

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

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 sind von dem von

der Gesellschafterversammlung gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Bacher & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bonn, 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 2017 am 26. Juni 2018 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 2017 und empfiehlt in Übereinstimmung mit der Geschäftsführung dessen Feststellung durch die Gesellschafterversammlung.

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

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der moderne stadt gab es zwei Veränderungen. Frau Brigitte Scholz wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Köln am 28. September 2017 als Nachfolgerin des Aufsichtsratsmitgliedes Herr Franz-Josef Höing in den Aufsichtsrat entsandt. Frau Beigeordnete Ute Berg hat zum 31. März 2017 ihr Amt niedergelegt.

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

Für die im Geschäftsjahr 2017 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 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Dieter Steinkamp

AUFSICHTSRAT

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

Martin Börschel, MdR Mitglied des Landtages, Nordrhein-Westfalen, Stellvertretender Vorsitzender

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

Ute Berg Beigeordnete a.D. (bis 31.03.2017)

Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR Projektleiterin, Otto Benecke Stiftung e. V.

Jürgen Fenske Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der Kölner Verkehrs-Betriebe AG

Jörg Frank, MdR Fraktionsgeschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat

Michael Frenzel, MdR PR-Berater, selbstständig

Franz-Josef Höing Oberbaudirektor der Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (bis 28.09.2017)

Kirsten Jahn, MdR Dipl.-Geographin, freiberuflich

Horst Leonhardt Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Sprecher des Vorstandes der Häfen und Güterverkehr Köln AG (bis 31.01.2018)

Alexander Recht Oberstudienrat, Land NRW

Brigitte Scholz Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln (seit 28.09.2017)

Ralph Sterck, MdR Geschäftsführer, IRR GmbH

Michael Zimmermann Verwaltungsangestellter, Stadt Köln

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Stand: 13.03.2018

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Geschäftsführer

Thomas Scheitza

Geschäftsführer
(ab 01.07.2017)

Im Bild von links: Andreas Röhrig und Thomas Scheitza



LAGEBERICHT

12	Geschäft und Rahmenbedingungen
16	Ertragslage
19	Finanzlage
21	Vermögenslage
21	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 2017

Geschäft und Rahmenbedingungen

Gegenstand der Gesellschaft ist die Entwicklung eigener und im Eigentum der Gesellschafter – inkl. 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.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

Die **Tätigkeitsschwerpunkte** der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum im Vertrieb unbebauter Grundstücke, in der Planung und Durchführung der Baureifmachung bzw. Erschließung eigener Grundstücke, in der Herstellung und dem Vertrieb von Bauträgerobjekten, der Projektplanung diverser Bauträgermaßnahmen im Geschosswohnungsbau sowie in der Akquisition von Grundstücken, die entwickelt und mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Außerdem erbrachte die Gesellschaft Leistungen aus der Durchführung von Grundstücks- und Projektentwicklungs-, Projektsteuerungs- und Projektmanagement- sowie Generalplanerverträgen für Baumaßnahmen auf Grundstücken Dritter. Bau- und Planungsleistungen werden grundsätzlich nicht selbst erbracht. Die Gesellschaft erbringt bei eigenen Projektentwicklungen und deren Umsetzung Managementleistungen und beauftragt im Übrigen Dritte. Die Tätigkeiten beschränkten sich auf die Stadtgebiete Köln und Rösrath.

EIGENE GRUNDSTÜCKE

Auf eigenen Grundstücken wurde für ein ursprünglich ca. 5 Hektar großes Areal in **Rösrath** die Erschließung im Geschäftsjahr fortgeführt. Die Erschließungsarbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Nach Übertragung von Verkehrsflächen an die Kommune in Vorjahren standen ca. 3,4 Hektar zur Vermarktung zur Verfügung. Nach Bebauung und Verkauf diverser Flächen in Vorjahren stehen zum Ende des Geschäftsjahres noch ca. 1,8 Hektar unbebaute Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Durch den Rat der Stadt Rösrath wurde im Oktober 2017 die Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Schloss Venauen und damit die Rahmenbedingungen für die zukünftige Vermarktung des Areals beschlossen. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird mit einem verlängerten Vorhalte- und Vermarktungszeitraum zu rechnen sein.

RHEINAUHAFEN, KÖLN

Im Entwicklungsgebiet **Rheinauhafen Köln** wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 das letzte Bauträgerprojekt mit ausschließlich gewerblicher Nutzung, ca. 4.190 m² Nutzfläche und 49 Pkw-Einstellplätzen in einer Tiefgarage nach vollständiger Kaufpreiszahlung Mitte Januar 2017 erfolgswirksam übergeben.

Im Jahr 2012 wurde durch die Stadt Köln ein zuvor industriell genutztes ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Die Gesellschaft hat dieses Gelände zur Baureife geführt. Die Erschließungsarbeiten aufgrund des in Vorjahren mit der Stadt Köln abgeschlossenen Erschließungsvertrages verlaufen planmäßig. Im Geschäftsjahr wurde ein weiterer Erschließungsabschnitt an die Stadt Köln übergeben. 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.

Aufgrund zusätzlicher Aufwendungen für die Tiefenenttrümmerung und der Massenmehrungen beim Austausch kontaminierten Bodens sowie einer zusätzlichen Erschließungsstraße und eines höheren Standards des Straßenendausbaus weist die derzeitige Gesamtkostenplanung wesentliche Kostenüberschreitungen aus, die zu Erstattungsansprüchen gegenüber der Stadt Köln, voraussichtlich erstmals im Geschäftsjahr 2018, führen werden und gemäß Einbringungsvertrag der Kapitalrücklage der Gesellschaft zugeführt werden.

Nachdem die Erschließung gesichert war, wurde im Geschäftsjahr 2014 mit den ersten Hochbaumaßnahmen in eigener Bauträgerschaft auf dem Areal in Köln-Nippes begonnen. Im Geschäftsjahr 2017 konnten insgesamt drei Baufelder mit 105 Wohnungen, ca. 9.591 m² Wohnfläche und 102 Pkw-Einstellplätzen in Tiefgaragen fertiggestellt und an die Erwerber bzw. den Investor übergeben werden. Nachdem die Berufung der Gegenseite im geführten Rechtsstreit bezüglich fehlerhaft eingebauter Fensterelemente einer im Vorjahr abgerechneten Bauträgermaßnahme zurückgenommen wurde, konnte im Geschäftsjahr 2017 ein Teilbetrag in Höhe von ca. TEUR 600 ergebniswirksam vereinnahmt werden. Der Restbetrag aus dem Klageverfahren sowie weitere Schadensersatzansprüche sollen im Rahmen einer außergerichtlichen Einigung geklärt werden. Die aktuellen Planungen sehen vor, dass auf dem Clouth-Areal weitere eigene Hochbaumaßnahmen realisiert werden sollen.

Neben der Bebauung durch eigene Hochbaumaßnahmen wird das Areal in Köln-Nippes durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie nicht störendes Gewerbe verwertet. Während im Geschäftsjahr 2016 insgesamt vier Baufelder, darunter zwei Baufelder mit Denkmalschutzaufgaben, mit insgesamt ca. 17.800 m² Grundstücksfläche an verschiedene Projektentwickler, Investoren und Baugruppen verkauft wurden, konnte im Geschäftsjahr 2017 ein Grundstück mit einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an einen privaten Investor erfolgswirksam übergeben werden. Nach der Übertragung von Erschließungsflächen an die Stadt Köln stehen zum Bilanzstichtag 2017 noch ca. 3,0 Hektar von ursprünglich ca. 15,0 Hektar Entwicklungsflächen auf dem Areal in Köln-Nippes zur Verfügung. Der derzeitige Vermarktungshorizont des Gesamtareals endet im Jahr 2021.

Das Bauträgerprojekt in **Köln-Ehrenfeld**, das neben dem Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken die Errichtung von 51 Eigentumswohnungen mit ca. 4.900 m² vorsieht, konnte im Berichtsjahr vollständig vermarktet werden. Darüber hinaus wurde ein unbebautes Grundstück, das zur Bebauung mit einer Kindertagesstätte vorgesehen ist, im Geschäftsjahr 2017 erfolgswirksam übergeben. Die Übergabe der Eigentumswohnungen an die Erwerber sowie die Vermarktung des zweiten unbebauten Grundstücks, das für eine Baugruppe vorgesehen ist, sind im Geschäftsjahr 2018 geplant.

CLOUTH-GELÄNDE, KÖLN-NIPPES

15

HEKTAR GROSS IST DAS ZUVOR INDUSTRIELL GENUTZTE GRUNDSTÜCK IN KÖLN-NIPPES, AUF DEM SEIT 2012 UNTER FEDERFÜHRUNG VON MODERNE STADT DAS CLOUTH-QUARTIER ENTSTEHT.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Freizeichnung des dritten und letzten Erschließungsabschnitts durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln.

105

WOHNUNGEN MIT 9.591 M² WOHNFLÄCHE WURDEN 2017 FERTIGGESTELLT, HINZU KOMMEN 102 PKW-EINSTELLPLÄTZE IN TIEFGARAGEN.

Von den ursprünglich ca. 15 Hektar Entwicklungsflächen auf dem Clouth-Areal standen Ende 2017 noch ca. 3 Hektar zur Verfügung. Die Vermarktung des Gesamtareals soll 2021 abgeschlossen sein.

LÜCKENSCHLUSS LEYENDECKERSTRASSE/ CHRISTIANSTRASSE, KÖLN-EHRENFELD

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT, KÖLN-PORZ

2.400

M² AN HANDELSFLÄCHE UMFASST
DAS IN EIGENER BAUTRÄGERSCHAFT
GEPLANTE HAUS 1 SOWIE
51 WOHNUNGEN MIT CA. 3.800 M²
WOHNFLÄCHE UND 138 PKW-
EINSTELLPLÄTZE.

Zum Ende des Jahres 2018 wird mit dem
Beginn der Hochbauarbeiten gerechnet,
die Projektfertigstellung ist für den Herbst
2021 vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz** erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI), mit denen sie vom Rat der Stadt Köln betraut wurde. Auf dem Areal eines ehemaligen Kaufhauses und dessen Umfeld werden nach Abriss der Bestandsimmobilie und städtebaulicher Neuordnung drei neue Gebäude mit gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung errichtet. Da die Projektumsetzung nur mit einem negativen Ergebnis zu realisieren ist, wurden der Gesellschaft für die DAWI durch die Stadt Köln Zuwendungen im Wege der institutionellen Förderung als Fehlbedarfsfinanzierung in Höhe von TEUR 18.000 bewilligt, die über einen Zeitraum von fünf Jahren zur Auszahlung kommen sollen. Nachdem im Vorjahr bereits vom Plangebiet erfasste Grundstücke erworben wurden, konnte im Jahr 2017 der Kaufvertrag für den Erwerb des ehemaligen Kaufhausgrundstückes und des Tiefgaragengrundstückes geschlossen und das wirtschaftliche Eigentum erworben werden. Nach derzeitigen Planungen sollen zwei Teilgrundstücke unbebaut an Investoren verkauft und auf dem verbleibenden Areal in eigener Bauträgerschaft ca. 51 Wohnungen mit ca. 3.800 m² Wohnfläche, ca. 2.400 m² Handelsfläche im Erd- und Untergeschoss sowie 138 Pkw-Einstellplätze in einer Tiefgarage realisiert werden. Der Bauantrag soll voraussichtlich im März 2018 eingereicht werden.

Mit dem Beginn der Hochbauarbeiten wird Ende 2018 gerechnet. Die Projektfertigstellung ist für den Herbst 2021 vorgesehen. Mit den Rückbauarbeiten der Bestandsimmobilien wurde im November 2017 begonnen. Für eines der zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke konnte der Verkaufsvertrag bereits im Dezember 2017 geschlossen werden. Die Übergabe des Grundstücks an den Investor ist für das Jahr 2018 vorgesehen. Die Verhandlungen für das weitere unbebaut zu verkaufende Grundstück stehen kurz vor dem Abschluss.

DEUTZER HAFEN KÖLN

Ein weiteres herausragendes Entwicklungsprojekt ist das Engagement der Gesellschaft bei der städtebaulichen Entwicklung des **Deutzer Hafens Köln**. Der Rat der Stadt Köln hat mit seinem Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten den Anstoß zur Gesamtentwicklung des Gebietes gegeben. Ein weiterer Beschluss betrifft die Beauftragung der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM), um die städtebauliche Neuordnung mit den dafür geeigneten Instrumenten abzusichern, so unter anderem das besondere Vorkaufsrecht. Beschlossen wurde außerdem die Erarbeitung des sogenannten Integrierten Plans in 2017. Hier sind die besonderen Aufgaben und Herausforderungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Hochwasser- und Denkmalschutz, der Mobilitäts- und Verkehrsplanung sowie mit erwarteten Bodensanierungen und Entwidmungen für das Geschäftsjahr 2017 und Folgejahre definiert worden. Der Integrierte Plan beinhaltet somit neben der städtebaulichen Vertiefung eine Reihe von Fachplanungen, die das Planungsergebnis insgesamt flankieren und anreichern. Die Zwischenergebnisse sind im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung im Juli 2017 vorgestellt worden. Die Präsentation mit den Endergebnissen erfolgt im März 2018. Die Gesellschaft wird während des gesamten Verfahrens fachlich und rechtlich begleitet und hat neben der Öffentlichkeit von Beginn an alle für das Gesamtprojekt erforderlichen Ämter, Fachabteilungen, öffentlichen Ressorts und die politischen Fraktionen in das Projekt integriert und beteiligt.

Durch den Ankauf der Ellmühle Köln und dem Abschluss eines weiteren Kaufvertrags, der einen sukzessiven Übergang von Grundstücks- und Wasserflächen bis zum Jahr 2021 vorsieht, hat die Gesellschaft bereits zum Bilanzstichtag 2017 das wirtschaftliche Eigentum an ca. 12,1 Hektar Landfläche im Deutzer Hafen erworben. Der Ankauf weiterer Grundstücksflächen ist geplant. Die aktuelle Planung weist Gesamtkosten für Grundstücksankäufe sowie Erschließungs-, Entwicklungs- und Infrastrukturkosten in Höhe von über 350 Mio. EUR aus. Zum 31.12.2017 waren bereits 96,5 Mio. EUR im Vorratsvermögen der Gesellschaft enthalten, die im Wesentlichen über den Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH finanziert sind. Die langfristige Finanzierung im Rahmen einer Unternehmensfinanzierung wird im Geschäftsjahr 2018 angestrebt. Die Verwertung des Gesamtareals zur Realisierung von Verkaufserlösen ist aufgrund zu beachtender Nutzungsrechte Dritter frühestens ab dem Jahr 2021 möglich. Das große Interesse von Investoren am Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort ist bereits heute erkennbar. So wurde mit dem Handelskonzern REWE ein Letter of Intent (LoI) zur Ansiedlung einer neuen Konzernzentrale abgeschlossen.

350

MIO. EUR WEIST DIE AKTUELLE PLANUNG FÜR GRUNDSTÜCKSANKÄUFE SOWIE ERSCHLIESSUNGS-, ENTWICKLUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN IM DEUTZER HAFEN AUS.

Das Interesse von Investoren am Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken ist groß – der Handelskonzern REWE Group beabsichtigt, hier seine neue Konzernzentrale zu bauen.

Im Berichtszeitraum hat sich die Gesellschaft mit diversen **Akquisitionen von Grundstücken** aus dem Gesellschafterkreis beschäftigt. Zu entsprechenden Ankaufsbeschlüssen kam es jedoch nicht.

AKQUISITIONEN VON GRUNDSTÜCKEN

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** wurden im Jahr 2017 die Leistungen aus zwei Projektsteuerungsverträgen sowie dem Verkauf einer in Vorjahren erstellten Machbarkeitsstudie für ein Projekt in Hürth-Hermülheim erfolgswirksam abgerechnet. Im Übrigen wurden Projektsteuerungsleistungen planmäßig fortgeführt. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Bereich der **sonstigen Dienstleistungen** für Dritte wurden im Geschäftsjahr 2017 die Leistungen für zwei Generalplaner- und Projektsteuerungsverträge fortgeführt. Erfolgswirksam abgerechnet wurden Teilleistungen aus dem Generalplanervertrag, Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik für ein Grundstück in Köln-Nippes sowie Geschäftsbesorgungsleistungen.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der **Beteiligungsgesellschaft** modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, wurde im Berichtszeitraum aufgrund fehlender Anschlussprojekte auf 36 TEUR jährlich reduziert. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen den Erwartungen. Der für das Geschäftsjahr 2017 prognostizierte Jahresfehlbetrag fiel geringer aus, weil Rückstellungen für Herstellungskosten für ein in Vorjahren verkauftes Bauträgerprojekt nicht in geplanter Höhe angefallen sind. Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet. Die Gesellschaft wird unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt.

BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT

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 quantitativ leicht über dem Niveau der Vorjahre. Die Weiterentwicklung des Personalbestandes wird in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erfolgen. Wenngleich besondere Ansprüche an Qualifikation und Einsatzbereitschaft von Mitarbeitern gestellt werden, ergaben sich bis zum Berichtszeitpunkt keine Probleme bei der Personalbeschaffung auf dem Arbeitsmarkt. Ob das auch für beabsichtigte Personalerweiterungen gilt, bleibt abzuwarten.

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 TEUR 420 (i. Vj.: TEUR 644) 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 des Geschäftsjahres betreffen noch gewerblich genutzte Flächen eines ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes, das nach Abriss, Dekontamination und Erschließung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach Änderung der Verwertungsplanungen im Geschäftsjahr sind Vermietungserlöse an diesem Standort bis über das Geschäftsjahr 2019 hinaus zu erwarten. Zudem sind Umsatzerlöse aus der Vermietung von gewerblichen Flächen im Rheinauhafen sowie aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 187) enthalten.

61

MIO. EUR ERLÖSE MODERNE STADT 2017 NAHEZU UNVERÄNDERT GEGENÜBER DEM VORJAHR AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN.

Die Erlöse resultieren aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Köln-Nippes, eines Bürogebäudes im Rheinauhafen sowie von bebauten und unbebauten Grundstücken in Köln-Nippes und Köln-Ehrenfeld.

Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken (TEUR 61.013, i. Vj.: TEUR 61.212) resultieren aus dem Verkauf von im Geschäftsjahr fertig gestellten Eigentumswohnungen in Köln-Nippes, aus einem bereits in Vorjahren fertiggestellten und an einen Investor verkauften Bürogebäude im Rheinauhafen Köln sowie aus dem Verkauf bebauter bzw. unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes und Köln-Ehrenfeld. Die Umsatzrealisierung bebauter Grundstücke liegt deutlich über dem Planergebnis, da insbesondere der Verkauf des Gewerbeobjekts im Rheinauhafen Köln im Geschäftsjahr 2017 erlöswirksam wurde.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (TEUR 1.039, i. Vj.: TEUR 1.149) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Projektsteuerungsverträgen und sonstigen Dienstleistungen an Grundstücken Dritter. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (TEUR 110, i. Vj.: TEUR 239) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

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

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke sowie der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und im Geschäftsjahr fertig gestellten Projekte. Die Aufwendungen beinhalten periodenfremde Kosten in Höhe von TEUR 566 (i. Vj.: TEUR 173) für in Vorjahren erfolgswirksam übergebene Projekte.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen bzw. beabsichtigten Bauträgermaßnahmen die üblichen Anlaufverluste auf Grund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten angefallen. Diese vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in Höhe von ca. TEUR 357 (i. Vj.: TEUR 899) führen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind hauptsächlich im Zusammenhang mit Generalplanungsleistungen, Projektsteuerungsleistungen und Akquisitionen angefallen. Sie beinhalten TEUR 70 (i. Vj.: TEUR 3) periodenfremde Kosten.

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

Die Personalkosten liegen in der Summe mit TEUR 475 über dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um die unterjährigen Veränderungen des Geschäftsjahres im Personalbestand und der Geschäftsführung sowie um Einmaleffekte, wurden die Löhne und Gehälter um ca. 2,3 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von TEUR 94 (i. Vj. TEUR 73), mit TEUR 1.416 um TEUR 129 über dem zu vergleichenden Vorjahresniveau (TEUR 1.287). Wesentliche Einzelposten für diese Kostensteigerung sind höhere Kosten für Beiträge (TEUR 66) und für die elektronische Datenverarbeitung (TEUR 65). Einsparungen zum Vorjahr konnten bei den Versicherungen (TEUR 17) erzielt werden.

Auch unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitinsen für Verkaufsprojekte (TEUR 619) zeigt sich ein negatives Zinsergebnis (TEUR 36).

Wie bereits der Jahresüberschuss 2016 stellt auch der Jahresüberschuss 2017 in Höhe von TEUR 5.588 in der Mehrjahresbetrachtung eine herausragende Größe dar und liegt über dem Planergebnis des Geschäftsjahres. Die wesentlichen Ursachen hierfür wurden bereits zu den Umsatzerlösen des Geschäftsjahres genannt. Der Jahresüberschuss wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken beeinflusst.

5.588

TEUR BETRÄGT 2017 DER JAHRESÜBERSCHUSS UND STELLT DAMIT WIE DAS VORJAHRESERGEBNIS EINE HERAUSRAGENDE GRÖSSE DAR.

Die Materialintensität, das Verhältnis zwischen periodengerechtem Materialaufwand und Betriebsleistung, erreichte 2017 einen Wert von 73 %.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2013	2014	2015	2016	2017
Umsatzerlöse	TEUR	12.672	16.078	58.196	63.244	62.582
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	TEUR	3.988	8.902	20.126	17.560	14.343
Zins- und Beteiligungsergebnis	TEUR	-324	-697	-456	-540	-1.272
Jahresergebnis	TEUR	224	3.277	10.273	8.857	5.588
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + peri- odengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	86	75	71	68	73

Auch für das Geschäftsjahr 2018 wird eine deutlich positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet. Diese positive Entwicklung wird maßgeblich durch den Verkaufserfolg einer in Vorjahren begonnenen Bauträgermaßnahme in Köln-Ehrenfeld und dem Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes beeinflusst. Die geschlossenen Verträge über Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen liefern entsprechende positive Deckungsbeiträge. Einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der bevorstehenden Umstellung unseres ERP-Systems, der Einführung eines Planungstools und der von Stadtwerke Köln GmbH geplanten Anpassung der Konzernumlage werden das Jahresergebnis 2018 belasten.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	5.588	8.857
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	695	57
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-3.881	5.220
Gewinne (-)/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-3
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13.323	-76.817
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.644	-5.753
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-919	-68.439
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	22
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-86	-39
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	0	-60
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	0	-593
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-86	-670
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-8.857	-10.273
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	207	0
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	9.851	82.023
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	0	-12.226
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1.201	59.524
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	196	-9.585
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	861	10.446
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.057	861

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms stehen zeitlich befristete Kreditlinien zur Verfügung. Der Umfang ist ausreichend. Bei gebotenen Kreditverlängerungen wird mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Für in Vorjahren ausbezahlte Unternehmensfinanzierungsmittel hat die Stadtwerke Köln GmbH als Gesellschafterin Bürgschaften übernommen. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere für die Refinanzierung im Vorjahr und Geschäftsjahr getätigter Grundstücksankäufe und damit einhergehende Entwicklungskosten, die zunächst aus Mitteln der Stadtwerke Köln GmbH finanziert wurden, sind Kapitalmarktmittel zu

beschaffen. Gleiches gilt für bereits getätigte und geplante Grundstücksankäufe. Auf Grund der Bonität und dem zugesicherten Engagement des Gesellschafterkreises wird bei der Kreditbeschaffung mit keinen wesentlichen Schwierigkeiten gerechnet. Aus dem Vertriebs Erfolg des laufenden Bauprogramms sowie aus 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 bzw. 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 bzw. Liquiditätsengpässe kurzfristig eingelegt bzw. ausgeglichen werden.

Im Zusammenhang mit in Vorjahren erworbenen Grundstücksflächen und Entwicklungskosten im Deutzer Hafen ist der Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH zur Zwischenfinanzierung in Anspruch genommen worden. Es ist geplant, unter Einbeziehung von Bürgschaften der Gesellschafter, ein Finanzierungskonzept für eine Unternehmensfinanzierung zu entwickeln und damit die Inanspruchnahme des Cash-Pools zurückzuführen. Die Gesellschaft steht derzeit in laufenden Verhandlungen mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsunternehmen und strebt den Erhalt einer Finanzierungszusage bis Mitte des Jahres 2018 an.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2013	2014	2015	2016	2017
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	TEUR	-29.174	-31.830	-13.624	-95.465	-99.158
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte – kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	TEUR	-6.138	-2.295	443	-75.468	-97.589
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	6	26	48	20	12

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projektstätigkeit des Umlaufvermögens nur kurz- bis mittelfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung stellen und unterjährige Prolongationen regelmäßig notwendig werden. Außerdem sind die erheblichen durch die Stadtwerke Köln GmbH bereitgestellten Zwischenfinanzierungsmittel stets dem kurzfristigen Finanzbereich zuzuordnen, während die Verwertung wesentlicher Teile des Vorratsvermögens erst mittel- bis langfristig zu Finanzrückflüssen führen werden.

Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 5.588) und Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres (TEUR 8.857) an die Gesellschafter um TEUR 3.269 vermindert. Die Eigenkapitalquote ist unter Berücksichtigung des Rückgangs der Bilanzsumme um TEUR 13.737, welche im Wesentlichen auf Bestandsveränderungen des Vorratsvermögens zurückzuführen ist, auf 13 % (im Vorjahr 14 %) gesunken. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2017 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2013	2014	2015	2016	2017
Bilanzsumme	TEUR	50.115	112.411	109.104	153.616	139.879
Eigenkapital	TEUR	12.765	16.042	23.038	21.622	18.353
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	25	14	21	14	13

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet und hat sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht wesentlich von den wirtschaftlichen Verhältnissen am Bilanzstichtag 2017 verändert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

Durch Beschluss des Rates der Stadt Rösrath zur Änderung des Bebauungsplanes im Oktober 2017 sind die Rahmenbedingungen für die zukünftige Vermarktung der unbebauten Grundstücke in Rösrath-Venauen festgelegt worden. Im Geschäftsjahr 2018 ist der Verkauf einer Teilfläche an einen öffentlichen Träger sowie der Hinzuerwerb einer angrenzenden Teilfläche für die zukünftige Bebauung mit Stellplätzen geplant. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird mit einem verlängerten Vorhalte- und Vermarktungszeitraum zu rechnen sein.

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

Nachdem für Grundstücke in Köln-Nippes eine Vielzahl privater und institutioneller Anleger, Bauträger und weitere interessierte Gruppen ihr Kaufinteresse bereits in Vorjahren bekundet hatten, konnten auch im Geschäftsjahr Verträge über den Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken erfolgreich abgeschlossen werden. Auf Grund der hohen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken an diesem Standort und der fortgeschrittenen Baureifmachung einzelner Bereiche können weitere Grundstücksflächen einer Verwertung zugeführt werden. Auch bei der Verwertung der restlichen Flächen werden positive Ergebnisse erwartet. Die Erlöserwartungen basieren hier auf Markteinschätzungen, die sich aus Ausschreibungsergebnissen und bereits eingestellter Vertriebsfolge ableiten. Obwohl identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung künftige Jahresergebnisse zunächst belasten, werden entsprechende Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln zugunsten von Kapitalrücklageeinstellungen kompensiert. Der derzeitige Planungshorizont für die Vermarktung des Areals endet im Jahr 2021.

Das im Geschäftsjahr 2016 begonnene Bauträgerprojekt in Köln-Ehrenfeld, das neben dem Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken die Errichtung von 51 Eigentumswohnungen mit ca. 4.900 m² vorsieht, konnte im Berichtsjahr nahezu vollständig vermarktet werden. Ein unbebautes Grundstück, das zur Bebauung mit einer Kindertagesstätte vorgesehen ist, wurde im Geschäftsjahr 2017 erfolgswirksam übergeben. Die Übergabe der Eigentumswohnungen an die Erwerber sowie die Vermarktung des zweiten unbebauten Grundstücks, das für eine Baugruppe vorgesehen ist, sind im Geschäftsjahr 2018 geplant.

Das Projekt neue mitte porz unterliegt den Anforderungen des Europäischen Beihilferechts. Verstöße gegen das zu beachtende Beihilferecht würden sanktioniert und gegebenenfalls auch zu Rückzahlungsverpflichtungen gewährter Zuschüsse führen. Die Anwendung des öffentlichen Vergabeverfahrens und die damit verbundenen formellen Anforderungen lassen erkennen, dass mit signifikanten Kostensteigerungen, insbesondere durch Baupreissteigerungen, zu rechnen ist. Ob die zu erwartenden Kostenerhöhungen durch höhere Mieten und damit verbundene höhere Verkaufserlöse kompensiert werden können, bleibt abzuwarten.

Durch den Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten hat die Stadt Köln die Grundlage für die Entwicklung des Hafengeländes geschaffen. Die beabsichtigte Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) soll der Sicherung der zügigen Gesamtentwicklung dienen. Die SEM würde die Gesellschaft unter anderem in die Lage versetzen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in dem Projektgebiet benötigten Dritteigentumsflächen durch die Stadt Köln erwerben zu lassen. Alternativ besteht aus Sicht der heutigen Eigentümer die Möglichkeit, im Wege von städtebaulichen Verträgen zu gleichen Bedingungen in die Gesamtentwicklung einzutreten. Die Ziele des vom Rat der Stadt Köln beschlossenen „Kooperativen Baulandmodells“ sollen in dem Projektgebiet erreicht werden. Die Stadt Köln steht in diesem Sinne in laufenden Gesprächen mit den Dritteigentümern und wird hierbei von der Gesellschaft unterstützt. Somit werden sowohl kooperative Steuerungsmöglichkeiten als auch hoheitliche Steuerungsmöglichkeiten in

dem Gesamtverfahren berücksichtigt bzw. kombiniert. Die Entwicklung dieses Areals bis zur Baureife und insbesondere die Komplexität durch die besonderen Aufgaben und Herausforderungen des Projektes im Zusammenhang mit dem Hochwasser- und Denkmalschutz, der Mobilitäts- und Verkehrsplanung, mit erwarteten Bodensanierungen und Entwidmungen sowie die von der Stadt Köln erstmals zu beschließenden SEM werden die Ressourcen der Gesellschaft in hohem Maße in Anspruch nehmen. Bereits heute ist ein großes Interesse von Investoren am Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort erkennbar. In diesem Zusammenhang wurde bereits mit einem Handelskonzern ein Letter of Intent über den Erwerb von für gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstücke abgeschlossen.

In den Bemühungen zur 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 in 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 unbebauter Grundstücke und damit einhergehende Projektentwicklungen vordringliche Aufgabe, um die Fortentwicklung der Gesellschaft zu sichern.

Die derzeit laufenden Verhandlungen mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsunternehmen stimmen die Gesellschaft optimistisch, unter Einbeziehung von Bürgschaften der Gesellschafter, bis Mitte des Jahres 2018 eine Finanzierungszusage für eine weitgehende Unternehmensfinanzierung zu erhalten.

Die in Vorjahren erhöhte Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft hat die Verhandlungsposition bei der Beschaffung von Projektfinanzierungsmitteln grundsätzlich verbessert. Jedoch wird die Mitwirkung und das Engagement der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln bei der Beschaffung von Kapitalmarktmitteln, insbesondere für die Projekte Deutzer Hafen Köln und neue mitte porz, auf absehbare Zeit notwendig sein. Die mit der Stadtwerke Köln GmbH abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung bzw. das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen bzw. kurzfristigem Finanzbedarf.

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

Ausfallrisiken bei Finanzinstrumenten der Aktiva sind in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Für passive Finanzinstrumente zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Auf Grund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und können auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt. Aufgrund fehlender Anschlussprojekte wurde die Beteiligung an der modernen köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH im Geschäftsjahr 2017 abgewertet. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, die an positiven Ergebnissen der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt wird und für absehbare Zeit zu entsprechenden Deckungsbeiträgen führt.

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

Köln, den 19. Februar 2018

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

- 26 Clouth: Bezahlbares Wohnen in lebendigem Quartier
- 28 Stadtentwicklung
- 30 Projektentwicklung



Hinweis: Die auf den folgenden Seiten präsentierten Texte, Textkästen mit Zahlen und deren Erläuterungen sind nicht Bestandteil des Lageberichts und des Jahresabschlusses.



WA 14 | Projektentwicklung der moderne stadt
Werkwohnungen Stadtwerke Köln GmbH
Lorber Paul Architekten



Baugruppe „Stadtteilchen“
Kölner Architekturpreis 2017
office 03 Architekten



WA 15 | Projektentwicklung der moderne stadt
Eigentumswohnungen
kister scheithauer gross architekten

Der Bauphase gingen umfassende Qualifizierungsverfahren voraus. Mit Ideenwettbewerben für die Gebäude und Freiflächen sowie der sorgfältigen Auswahl der Baugruppen konnte eine hohe Akzeptanz des Quartiers bei Neubewohnern und bestehenden Nachbarschaften erreicht werden. Dies gilt insbesondere für die Grün- und Freiflächen, die der Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders dienen.

Großer Wert wurde darauf gelegt, das Quartier in die sozialen und kulturellen Strukturen des Stadtviertels Köln-Nippes einzubinden – auch hinsichtlich der Wegeführung: Das jahrzehntelang nur Firmenangehörigen zugängliche Industriegelände wurde geöffnet. Neue Rad- und Fußgängerwege verbinden die Bestandsquartiere im Westen mit dem Clouth-Gelände, dem Johannes-Giesberts-Park und der Straßenbahn-Haltestelle im Osten. Neben Atelierangeboten für freie Künstler und der Ansiedlung von Unternehmen der Kreativwirtschaft wurde im Clouth-Quartier ein Schwerpunkt auf die Schaffung von Bildungs- und sozialen Einrichtungen gelegt. Dazu zählen gemeinnützige Organisationen wie zwei Kitas, eine Spielwerkstatt sowie eine Jugendfilmschule, weitere Bildungseinrichtungen sind in Planung. Ergänzt wird die nachhaltige Ausrichtung durch innovative Dienstleistungen wie Mobilitätshubs für Quartiersbewohner und Quartiersnachbarn.

Ausgezeichnet wohnen

So überzeugend ist das Konzept des Clouth-Quartiers, dass es im April 2018 in der Kategorie „Soziale Quartiersentwicklung“ mit dem begehrten **polis Award** in Silber prämiert wurde. Die vom Vorstandsvorsitzenden der Bundesstiftung Baukultur geleitete Jury ist hochkarätig mit Vertretern von Verbänden, Entwicklern, Architekten, Immobilienunternehmen und Städten besetzt. In ihrer Begründung erkennt das Gremium die Entwicklung des Clouth-Quartiers als eine zukunftsweisende Antwort darauf, wie die Entstehung von qualitativem Wohnraum einer hohen Nachfrage entgegenkommen kann. Besonders lobt die Jury die Vielseitigkeit, die in dem neuen Quartier entsteht, indem private und öffentlich geförderte Wohnformen im Einklang mit sozialen Einrichtungen, Kreativwirtschaft und Sharing-Angeboten stehen. Besondere Anerkennung fand bei den Preisrichtern darüber hinaus die gelungene Einbindung des Quartiers in das soziokulturell ohnehin sehr bunte Stadtviertel Köln-Nippes. Um den Preis bewerben hatten sich ca. 100 Kommunen, Entwicklungsgesellschaften, Architekten, Bauträger und Initiativen sowie Baugruppen.

Darüber hinaus wurde die Baugruppe „Stadtteilchen“ für ihr Wohngebäude „wegen seiner herausragenden Gestalt mit prägnanter Kubatur“, mit dem **Kölner Architekturpreis 2017** ausgezeichnet.

MEILENSTEINE CLOUTH-QUARTIER

16.12.2005

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

28.6.2012

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

15.3.2014

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

4.1.2016

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

1.5.2017

Die Zielgrenzen für die Wohnnutzung im Quartier wurden um 20 % erhöht: Damit entstehen bis voraussichtlich Ende 2021 ca. 1.200 Wohneinheiten, 30 % davon auf den Förderwegen 1 und 2.

Stadtentwicklung

DEUTZER HAFEN KÖLN: QUARTIER AM WASSER

Bis 2030 werden im 37 Hektar großen ehemaligen innerstädtischen Industriehafen Deutz mehrere tausend Menschen leben und arbeiten. Damit gewinnt Köln ein neues Stadtviertel – direkt am Rhein, in Sichtweite des Doms. Städtebauliche Idee ist es, eine vitale Mischung aus Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu organisieren und durch attraktive Grün- und Freiflächen zu ergänzen. Das industriell geprägte Hafenerbe wird zur „DNA“ des Quartiers, das mit architektonischer Vielfalt eine weitere städtebauliche Landmarke gegenüber dem Rheinauhafen setzen wird. Um auch im neuen Veedel eine sozial lebendige Mischung sicherzustellen, werden ca. 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet. Die Baufelder sollen auch durch themenspezifische Baugruppenvorhaben ergänzt werden. Im vergangenen Jahr ist das Projekt seiner Realisierung in zweifacher Hinsicht deutlich nähergekommen: Zum einen wurde der Integrierte Plan entwickelt und weitestgehend fertiggestellt. Der Integrierte Plan schafft die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der denkmalwerten Mühlen sowie aller weiteren Baufelder und er ist die Basis für die Bauleitplanung. Zum anderen hat der Handels- und Touristikonzern REWE Group eine Absichtserklärung unterzeichnet, seine neue Konzernzentrale im Deutzer Hafen errichten zu wollen – ein wichtiger Meilenstein für das Projekt.

Deutzer Hafen Köln

Quartier am Wasser



FAKTEN ZUM PROJEKT

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

NEUE MITTE PORZ: FRISCHES LEBEN IN DER CITY

Seit 2009 stand in der Porzener Innenstadt das frühere Hertie-Kaufhaus leer – die Fußgängerzone und damit das gesamte Zentrum waren zusehends verödet. Um die Porzener City aufzuwerten und wirtschaftlich neue Impulse zu setzen, wird dieser städtebauliche Missstand nun behoben: Die Stadt Köln hat die ehemalige Kaufhausimmobilie erworben und moderne Stadt erst mit der Planung, dann mit der Umsetzung der „neue mitte porz“ betraut. Gemeinsam mit JSWD Architekten, Köln, wurden zunächst die Zukunftsoptionen des Standortes untersucht, bevor ein städtebauliches Konzept entwickelt wurde, das Bürger, Fachleute und die Politik als Entscheidungsträger gleichermaßen überzeugte: Drei gemischt genutzte Baukörper gliedern den Friedrich-Ebert-Platz. Eine attraktive Umfeldgestaltung schafft neue Aufenthaltsqualität und bringt durch kluge Wegeführungen und Sichtachsen den nahen Rhein in das Bewusstsein vor Ort zurück. 2017 erfolgte der Verkauf der zu entwickelnden Flächen an moderne Stadt, im Herbst wurde mit dem Abbruch der Bestandsbauten begonnen. Zeitgleich läuft die Planung der künftigen Gebäude auf Hochtouren, damit schon 2022 die neue mitte porz ihre Besucher willkommen heißen kann.

neue mitte porz

Frisches Leben in der City



FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	ca. 18.500 m ²
Nutzung	Handel und Wohnen, kirchliche Nutzungen
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Entwicklungsstand (2017)	Abbruch und Verbau in Umsetzung, Bebauungsplan in Bearbeitung, Planungen Häuser 1 bis 3 laufend, Verkauf Baufeld 2

Wo sich in den Zwanziger- und Dreißigerjahren einer der größten Flughäfen Deutschlands befand, entwickelt sich im Kölner Nordwesten auf 550.000 m² derzeit ein vitales Quartier: der Butzweilerhof. Mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeeinheiten sowie öffentlichen Einrichtungen entsteht im neuen Veedel ein vielfältiges und lebendiges Umfeld, das den Bedürfnissen der wachsenden Stadt in besonderer Weise gerecht wird. Zunächst als Gewerbe- und Medienpark geplant, kam das Projekt ins Stocken. Erst durch einen Eigentümerwechsel und das Engagement von moderne stadt nahmen die Pläne wieder Fahrt auf – mit einem neuen Konzept, das eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten vorsieht. Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und geförderte Mietwohnungen bieten ca. 2.800 Menschen Platz und sorgen für einen ausgewogenen sozialen Mix und bezahlbaren Wohnraum.

BUTZWEILERHOF: WIEDERBELEBUNG FÜR DAS LUFTKREUZ DES WESTENS

Im Zentrum des Butzweilerhofs steht das denkmalgeschützte ehemalige Flughafengebäude aus den Dreißigerjahren. Mit der Motorworld, einem Erlebnispark für Automobilliebhaber, wurde eine angemessene Nutzung gefunden, die das Stadtviertel auch über seine neuen Bewohner und die Mitarbeiter der hier angesiedelten Unternehmen hinaus für viele Menschen zu einem Anziehungspunkt machen wird.

Butzweilerhof

Wiederbelebung für das Luftkreuz des Westens



FAKTEN ZUM PROJEKT

Gesamtfläche	550.000 m ²
Nutzung	24,2 % Einzelhandel 26,2 % Büros 14,5 % Wohnen, davon 100 Einfamilien- häuser und 820 Wohn- einheiten
Fertigstellung	voraussichtlich 2022

Projektentwicklung

CHRISTIANSTRASSE/ LEYENDECKERSTRASSE, EHRENFELD: LÜCKENSCHLUSS

Ende 2014 hat moderne stadt ein 8.800 m² großes Grundstück zwischen Leyendecker- und Christianstraße in Ehrenfeld von der Stadt Köln erworben. Nach dem Abbruch eines Metall verarbeitenden Betriebes hatte es brachgelegen und war über Jahrzehnte zunehmend verwildert. Als Zeugnisse der lokalen Industriegeschichte hatten lediglich zwei kleine Arbeiterhäuser und ein Kopfsteinpflasterweg die Zeit überdauert.

Ein Teil der Grundstücksfläche wurde von moderne stadt erschlossen, baufertig gemacht und zur Realisierung von 40 geförderten Wohneinheiten an die GAG Immobilien AG veräußert. 51 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und Wohnflächen von ca. 60 bis 150 m² werden durch moderne stadt in drei Gebäuden selbst errichtet. Sie werden im Jahr 2018 fertiggestellt und den Erwerbenden übergeben. Zwei weitere Teile des Grundstücks mit einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude wurden 2017 zum Bau einer Kita und 2018 an eine Baugruppe verkauft.

Nachbarschaftliche Wegebeziehungen

Damit das gesamte Quartier autofrei bleiben kann, ist für die Fahrzeuge der Bewohner eine Tiefgarage geplant, die von der Christianstraße aus angefahren wird. Das Gelände bleibt für Fußgänger durchlässig, indem es die historische Achse eines Kopfsteinpflasterwegs bewahrt, der sich im Zentrum zu einer schön gestalteten Spielfläche hofartig aufweitet und eine direkte Verbindung zum Leo-Amann-Park schafft. Insgesamt entsteht ein geschützter Bereich, eine Art Dorfkern mit kleinteiligeren und niedrigeren Baukörpern, der den qualitativ gestalteten privaten und halböffentlichen Freibereichen eine angenehme Intimität verleiht. Zusammen mit der modernen Interpretation einer klassischen Blockrandbebauung, die das Innere des Quartiers vor Lärmimmissionen schützt, ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild, in dem Offenheit und Privatheit sorgfältig ausbalanciert sind. Im Frühsommer 2018 kann dieses neue Stück Ehrenfeld seinen künftigen Bewohnern übergeben werden – ein gutes Beispiel für das vielfältige Nebeneinander von Nutzungen und Wohnformen in einem kleinen Quartier.

Christianstraße/Leyendeckerstraße, Ehrenfeld

Mittendrin in Ehrenfeld



FAKTEN ZUM PROJEKT

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

32	Bilanz – Aktiva
33	Bilanz – Passiva
34	Gewinn- und Verlustrechnung
35	Anhang
35	Allgemeine Angaben
35	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
36	Erläuterungen zur Bilanz
40	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
41	Sonstige Angaben
42	Organe der Gesellschaft
46	Anlagenspiegel



Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2017

Aktiva	EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		47.056,00	63.206,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		294.127,00	269.772,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.006.264,85	1.623.397,53
Anlagevermögen insgesamt		1.347.447,85	1.956.375,53
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten – davon im Zustand der Erschließung 15.674.002,72 EUR (i. Vj.: 15.255.904,69 EUR) –	15.674.002,72		15.255.904,69
2. Bauvorbereitungskosten	280.923,28		552.335,30
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	118.315.187,03		131.887.637,49
4. unfertige Leistungen	1.124.827,25		1.189.279,61
5. andere Vorräte	3.219,00		1.340,00
6. geleistete Anzahlungen	0,00	135.398.159,28	105.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.652,72		10.374,86
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	733.503,76		1.214.850,12
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.321.749,71	2.057.906,19	501.974,39
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.056.905,36	861.101,71
C. Aktive latente Steuern		18.549,00	79.726,00
		139.878.967,68	153.615.899,70
Treuhandvermögen		4.015,32	128.673,39

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2017

Passiva	31.12.2017		31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		8.870.926,76	8.870.926,76
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Jahresüberschuss		5.587.869,45	8.857.495,24
Eigenkapital insgesamt		18.352.835,25	21.622.461,04
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	3.422.366,00		7.636.647,00
2. sonstige Rückstellungen	8.136.578,93	11.558.944,93	7.803.114,81
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.117.918,40		23.911.183,59
2. erhaltene Anzahlungen	16.190.035,38		30.273.153,21
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	608,38		2.486,42
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.572,08		1.496.438,71
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.539.146,41		58.687.825,56
6. sonstige Verbindlichkeiten	46.041,85	109.966.322,50	1.995.189,02
– davon aus Steuern: 40.744,16 EUR (i. Vj. 1.992.105,81 EUR) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (i.Vj. 1.533,88 EUR) –			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	186.535,34
E. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		139.878.967,68	153.615.899,70
Treuhandverbindlichkeiten		4.015,32	128.673,39

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2017)

	2017 EUR	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	419.935,60		644.104,71
b) aus Verkauf von Grundstücken	61.013.051,38		61.211.753,70
c) aus Betreuungstätigkeit	1.038.750,30		1.149.030,28
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.460,53	62.582.197,81	239.039,40
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		13.490.216,81	76.263.369,83
3. sonstige betriebliche Erträge		1.990.889,48	478.161,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	208.211,66		494.420,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	36.220.777,18		121.127.777,19
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	311.050,03	36.740.038,87	803.647,96
Rohergebnis		14.342.831,61	17.559.614,07
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.340.775,41		1.934.213,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	438.163,41	2.778.938,82	369.959,72
– davon für Altersversorgung 120.231,10 EUR (i. Vj. 91.174,48 EUR) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		78.022,02	57.066,66
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.416.284,83	1.286.804,07
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		147.071,06	94.210,68
– davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 EUR (i. Vj. 6.493,68 EUR) –			
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		616.757,68	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		802.222,95	633.874,37
– davon an verbundene Unternehmen 369.621,96 EUR (i. Vj. 80.796,50 EUR) –			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.953.102,22	4.323.625,75
– davon Aufwendungen für latente Steuern 61.177,00 EUR (i. Vj. Erträge 65.352,00 EUR) –			
Ergebnis nach Steuern		5.844.574,15	9.048.280,48
sonstige Steuern		256.704,70	190.785,24
Jahresüberschuss		5.587.869,45	8.857.495,24

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2017

1. Allgemeine Angaben

Die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH mit Sitz in Köln ist unter der Nummer HRB 4000 beim Amtsgericht Köln im Handelsregister eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009. Dabei wurden die Postenbezeichnungen ihrem Inhalt entsprechend angepasst. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Jahresabschluss wurde nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) unter Beachtung der für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften und nach dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt. Auf Grund des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Außerdem sind ergänzende Vorschriften gemäß § 108 Absatz 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 13 Jahre) abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände werden analog der Regelungen in § 6 Absatz 2 Einkommensteuergesetz abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen gemäß § 253 Absatz 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 zu Grunde. Die anderen Vorräte sind nach der FiFo-Methode bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 619 (im Vorjahr: TEUR 429) in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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

Bilanzposition	<i>Aktive Differenzen</i>	<i>Passive Differenzen</i>
Anteile an verbundenen Unternehmen		X
sonstige Rückstellungen	X	

Der Bewertung liegt ein Steuersatz von 32,45 % zu Grunde.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 41 v. H. an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 weist ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 3.504 und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 180 aus. Aufgrund fehlender Geschäftstätigkeit wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen in Höhe von TEUR 617 vorgenommen.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von TEUR 25 und einem Eigenkapital in Höhe von TEUR 25 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 0 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 Bauträgermaßnahmen.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Ausgewiesen werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für zwei noch nicht fertig gestellte Bauträgermaßnahmen sowie für zum Teil bebaute Grundstücke, die im Geschäftsjahr bzw. im Vorjahr mit Abbruchabsicht erworben worden sind und der Bewertung gemäß § 240 Absatz 4 HGB unterliegen. Aus weiteren im Vorjahr getätigten Grundstücksankäufen, die jedoch erst in Folgejahren bilanzierungsfähig werden, betragen die finanziellen Verpflichtungen ca. TEUR 15.191 (im Vorjahr: TEUR 23.402).

Unfertige Leistungen

Von den unfertigen Leistungen entfallen TEUR 116 (im Vorjahr: TEUR 116) auf mit ehemaligen Mietern noch abzurechnende Betriebskosten des Vorjahres. Im Übrigen betreffen sie die Herstellungskosten für diverse noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten.

Andere Vorräte

Es handelt sich um Heizölvorräte.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Von den Sonstigen Vermögensgegenständen entfallen auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln) TEUR 1.074 (im Vorjahr: TEUR 0).

Treuhandvermögen

Es handelt sich um Guthaben auf Sparkonten, die gemäß § 551 Absatz 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>TEUR</i>
Stadtwerke Köln GmbH	767
Stadt Köln	737
	1.504

Kapitalrücklage

Es handelt sich um das Agio (§ 272 Absatz 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 TEUR 65. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 18 (im Vorjahr: TEUR 79) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Absatz 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Gewinnsteuern und entfallen mit TEUR 649 auf Steuern des Geschäftsjahres und im Übrigen auf das Vorjahr.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	Stand 31.12.2016 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Abzinsung EUR	Aufzinsung EUR	Stand 31.12.2017 EUR
restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	6.420.935,00	1.515.525,87	819.771,22	1.632.722,85	12.305,00	83.406,00	5.789.461,76
Bautenstandsrückstellungen	2.675,48	2.675,48	0,00	15.336,57	0,00	0,00	15.336,57
noch anfallende Kosten für bereits abgerechnete Betreuungs- und sonstige Leistungen	182.871,00	72.978,00	19.587,00	4.948,00	61,00	2.749,93	97.942,93
Gewährleistungen	747.611,00	167.950,00	0,00	1.202.000,00	77.446,00	21.368,67	1.725.583,67
Personal- und Verwaltungskosten	449.022,33	360.481,28	73.557,05	493.025,00	337,00	582,00	508.254,00
	7.803.114,81	2.119.610,63	912.915,27	3.348.032,42	90.149,00	108.106,60	8.136.578,93

Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeit		
	31.12.2017	<i>unter 1 Jahr</i>	<i>1 bis 5 Jahre</i>	<i>über 5 Jahre</i>
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.117.918,40	24.117.918,40	0,00	0,00
	(23.911.183,59)	(23.911.183,59)	(0,00)	(0,00)
erhaltene Anzahlungen	16.190.035,38	16.190.035,38	0,00	0,00
	(30.273.153,21)	(25.936.695,86)	(4.336.457,35)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	608,38	608,38	0,00	0,00
	(2.486,42)	(2.486,42)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.572,08	1.072.572,08	0,00	0,00
	(1.496.438,71)	(1.496.438,71)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.539.146,41	68.539.146,41	0,00	0,00
	(58.687.825,56)	(58.687.825,56)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	46.041,85	46.041,85	0,00	0,00
	(1.995.189,02)	(1.995.189,02)	(0,00)	(0,00)
	109.966.322,50	109.966.322,50	0,00	0,00
	(116.366.276,51)	(112.029.819,16)	(4.336.457,35)	(0,00)

Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen TEUR 804 (TEUR 9.327) auf verbundene Unternehmen. Außerdem entfallen TEUR 83 (TEUR 83) auf Anzahlungen von ehemaligen Mietern für noch abzurechnende Betriebskosten des Vorjahres. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind enthalten in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 60.328 (TEUR 53.870).

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2016.

Treuhandverbindlichkeiten

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Wie im Vorjahr betreffen die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres Projekte bzw. Tätigkeiten in der Stadt Köln. Neben Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 617 (im Vorjahr: TEUR 0) sind im Ergebnis nach Steuern periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 730 (im Vorjahr: TEUR 280) enthalten. Davon entfallen TEUR 636 (im Vorjahr: TEUR 176) auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, TEUR 94 (im Vorjahr: TEUR 73) auf sonstige betriebliche Aufwendungen und TEUR 0 (im Vorjahr: TEUR 31) auf übrige Sachverhalte. Von den periodenfremden Erträgen in Höhe von TEUR 1.656 (im Vorjahr: TEUR 101) entfallen TEUR 913 (im Vorjahr: TEUR 100) auf die Auflösung von Rückstellungen, TEUR 602 (im Vorjahr: TEUR 0) auf Eingänge von in Vorjahren abgeschriebene Forderungen und TEUR 141 (im Vorjahr: TEUR 1) auf sonstige Sachverhalte.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind TEUR 90 (im Vorjahr: TEUR 88) aus der Abzinsung von Rückstellungen und in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen TEUR 108 (im Vorjahr: TEUR 82) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen TEUR 2.892 auf Steuern des Geschäftsjahres und TEUR 61 auf Aufwendungen aus der Veränderung latenter Steuern. Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	<i>Stand</i> 01.01.2017	<i>Veränderungen</i> <i>des GJ</i>	<i>Stand</i> 31.12.2017
	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>
Latente Steuern			
Aktive latente Körperschaftsteuer/SolZ	38,9	- 29,8	9,0
Aktive latente Gewerbesteuer	40,8	- 31,3	9,5
	79,7	- 61,2	18,5
Passive latente Körperschaftsteuer/SolZ	0,4	0,0	0,4
Passive latente Gewerbesteuer	0,4	0,0	0,4
	0,8	0,0	0,8

5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	<i>Vollzeitbeschäftigte</i>	<i>Teilzeitbeschäftigte</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	6	4
Technische Mitarbeiter	9	2
Auszubildende	1	0
	16	6

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Im Zusammenhang mit einer Bauträgermaßnahme und dem Verkauf von zwei unbebauten Grundstücken waren zur Besicherung von Verbindlichkeiten der Erwerber Grundpfandrechte in der Gesamthöhe von ca. TEUR 23.451 (im Vorjahr: TEUR 30.695) bestellt.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Name	Tätigkeit
Dipl.-Ing. Andreas Röhrig	– Geschäftsführer –
Dipl.-Volksw. Thomas Scheitza (ab 01.07.2017)	– Geschäftsführer –

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Name	Tätigkeit
Dr. Dieter Steinkamp	Sprecher der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender –
Martin Börschel, MdR	Mitglied des Landtages, Nordrhein-Westfalen – stellvertretender Vorsitzender –
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – stellvertretender Vorsitzender –
Ute Berg (bis 31.03.2017)	Beigeordnete a.D.
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Projektleiterin, Otto Benecke Stiftung e.V.
Jürgen Fenske	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Jörg Frank, MdR	Fraktionsgeschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat
Michael Frenzel, MdR	PR-Berater, selbstständig
Franz-Josef Höing (bis 28.09.2017)	Oberbaudirektor der Stadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Kirsten Jahn, MdR	Dipl.-Geographin, freiberuflich
Horst Leonhardt (bis 31.01.2018)	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH, Sprecher des Vorstandes der Häfen und Güterverkehr Köln AG
Alexander Recht	Oberstudienrat, Land NRW
Brigitte Scholz (seit 28.09.2017)	Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln
Ralph Sterck, MdR	Geschäftsführer, IRR GmbH
Michael Zimmermann	Verwaltungsangestellter, Stadt Köln

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen insgesamt TEUR 416,8 (im Vorjahr: TEUR 327,0), die sich wie folgt zusammensetzen:

	<i>Festvergütung</i>		<i>Tantieme</i>		<i>Sach- und sonstige Bezüge</i>		<i>Gesamt</i>	
	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>	<i>TEUR</i>
Andreas Röhrig	138,4	135,0	65,0	65,0	69,6	68,2	273,0	268,2
Thomas Scheitza	70,9	0,0	32,5	0,0	40,4	0,0	143,8	0,0
Bernd Streitberger	0,0	43,0	0,0	13,3	0,0	2,5	0,0	58,8
Gesamt	209,3	178,0	97,5	78,3	110,0	70,7	416,8	327,0

Aus der Tantiemerückstellung des Vorjahres für Herrn Röhrig in Höhe von TEUR 65,0 kamen im Geschäftsjahr TEUR 55,3 zur Auszahlung. Für Herrn Streitberger bestand eine Vergütungsfortzahlungsregelung im Todesfall während der Vertragslaufzeit, die Hinterbliebenen ein Sterbegeld in Höhe der anteiligen Festvergütung von 2 Monaten gewährt.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt TEUR 124,6 (im Vorjahr: TEUR 128,4). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	<i>TEUR</i>
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	9,0
Ute Berg	2,0
Martin Börschel	13,6
Niklas Kienitz	13,6
Jürgen Fenske	8,0
Jörg Frank	8,0
Michael Frenzel	9,0
Franz-Josef Höing	0,0
Kirsten Jahn	9,0
Horst Leonhardt	8,0
Alexander Recht	8,0
Brigitte Scholz	1,3
Ralph Sterck	8,0
Dr. Dieter Steinkamp	18,1
Michael Zimmermann	9,0
	124,6

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	TEUR	33,6	(davon für Vorjahre: TEUR 0,0)
Andere Bestätigungsleistungen	TEUR	3,4	(davon für Vorjahre: TEUR 0,0)
Sonstige Leistungen	TEUR	9,0	(davon für Vorjahre: TEUR 0,0)

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2017 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 5.587.869,45 an die Gesellschafter auszuschütten.

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

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, soweit im Vorgenannten nicht bereits berichtet, sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

Köln, den 19. Februar 2018


Andreas Röhrig


Thomas Scheitza

Anlagenspiegel

zum 31.12.2017

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Zugänge</i>	<i>Abgänge</i>	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>kumulierte Abschrei- bungen</i>	
	<i>01.01.2016</i>			<i>31.12.2017</i>	<i>01.01.2017</i>	
	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	122.052,28	13.569,12	1.352,16	134.269,24	58.846,28	
Sachanlagen						
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	633.359,32	72.905,91	32.855,01	673.410,22	363.587,32	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.397,53	0,00	0,00	1.623.022,53	0,00	
	2.378.809,13	86.475,03	34.207,17	2.430.701,99	422.433,60	

	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Abschrei- bungen	Buchwert am	Buchwert am
			31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	29.719,12	1.352,16	87.213,24	47.056,00	63.206,00
	48.302,90	32.607,00	379.283,22	294.127,00	269.772,00
	616.757,68	0,00	616.757,68	1.006.264,85	1.623.397,53
	694.779,70	33.959,16	1.083.254,14	1.347.447,85	1.956.375,53

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH, Köln, mit einer Bilanzsumme von 139.878.967,68 € unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts wurden beachtet und der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, den 26. März 2018

Bacher & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Bacher', written in a cursive style.

Dr. Stephan Bacher
Wirtschaftsprüfer

DAS TEAM DER MODERNE STADT

Das Team der moderne stadt in der ehemaligen Hauptverwaltung der Clouth Gummiwerke, Köln-Nippes.



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

Frank Reinhold, Düsseldorf (Titel, S. 2, 3, 5, 9 und 50)
moderne stadt und COBE architects (S. 28)
Jens Willebrand, Köln (S. 27)
JSWD Architekten, Köln (S. 29)
Ute Piroeth Architektur, Köln (S. 30)

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