moderne stadt

DA SEIN FÜR KÖLN.

GESCHÄFTSBERICHT 2018

KENNZAHLEN

moderne stadt auf einen Blick – Stand 31.12.		***2018***	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Bilanz						
Anlagevermögen (netto)	Mio. €	1,9	1,3	2,0	1,3	1,2
Eigenkapital	Mio. €	17,8	18,4	21,6	23,0	16,0
Bilanzsumme	**Mio. €**	**142,6**	**139,9**	**153,6**	**109,1**	**112,4**
GuV						
Umsatz	Mio. €	62,6	62,6	63,2	58,2	16,1
EBITDA (operativ)	Mio. €	4,9	9,2	13,4	15,2	4,9
EBIT (operativ)	Mio. €	4,8	9,1	13,3	15,1	4,8
Unternehmensergebnis	Mio. €	5,6	5,6	8,9	10,3	3,3
Investitionen Gesamt	**Mio. €**	**0,7**	**0,1**	**0,7**	**0,2**	**0,1**
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)						
Mitarbeiter		22	21	19	17	16
Auszubildende		1	1	0	0	0
Gesamt		**23**	**22**	**19**	**17**	**16**

INHALTSVERZEICHNIS

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

LAGEBERICHT

12 Geschäft und Rahmenbedingungen
18 Ertragslage
21 Finanzlage
23 Vermögenslage
23 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

WEITERE INFORMATIONEN

28 Clouth: Bezahlbares Wohnen in lebendigem Quartier
30 Stadtentwicklung
33 Projektentwicklung

JAHRESABSCHLUSS

38 Bilanz – Aktiva
39 Bilanz – Passiva
40 Gewinn- und Verlustrechnung
41 Anhang des Geschäftsjahres 2018
- 41 1. Allgemeine Angaben
- 41 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 42 3. Erläuterungen zur Bilanz
- 46 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 47 5. Sonstige Angaben
- 48 Organe der Gesellschaft
- 52 Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

54 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

„Der polis Award bestätigt uns darin, dass mit dem Clouth-Quartier aus einem abgeschotteten ehemaligen Industrieareal ein vitales, sozial vielfältiges Quartier mitten in Köln entwickelt werden kann."

Andreas Röhrig

im Stadtwerke Köln Konzern übernimmt auch die moderne stadt GmbH wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge: Dazu zählen sowohl Aufgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die zusätzliche Wohn- und Gewerbeflächen für die wachsende Stadt schaffen, als auch Aufgaben der Projektentwicklung, um im Rahmen dieser Stadtentwicklungsmaßnahmen konkrete Hochbauprojekte zu realisieren und zu vermarkten.

Mit einem Überschuss von fast 3 Mio. € hat moderne stadt das Jahr 2018 erneut sehr erfolgreich und besser als geplant abgeschlossen. Die folgenden Ereignisse haben das abgelaufene Geschäftsjahr geprägt:

Im Juni 2018 fand im **Deutzer Hafen** der 18. Lange Tag der Regionen statt. Das Areal, das zahlreiche strukturpolitische Aspekte vom Umbau und der Wiedernutzung von Brachen bis hin zum Funktionswandel von Häfen in sich vereint, die für die ganze Region von Bedeutung sind, war für die Veranstaltung der ideale Standort: Rund 700 Interessierte aus Politik, Wissenschaft und Öffentlichkeit nutzten die Chance, um Einblicke in die Entwicklung der Region zu gewinnen. Ein echter Meilenstein folgte im September 2018 mit dem einstimmigen Ratsbeschluss zur Realisierung des „Integrierten Plans" für den Deutzer Hafen – der offizielle Startschuss zur Umsetzung der notwendigen Bauleitplanverfahren.

Ein weiteres Highlight des Jahres 2018 war die Auszeichnung des **Clouth-Quartiers** mit einem polis Award in der Kategorie „soziale Quartiersentwicklung". Wir sind stolz auf diesen Preis, der engagierte und kooperative Lösungen für die Herausforderungen würdigt, denen sich Städte wie Köln heute stellen müssen. Besondere Anerkennung spendete die Jury der sozialen Vielseitigkeit des neuen Wohnviertels, dessen Eingliederung in den ohnehin sehr bunten Stadtteil Köln-Nippes in beispielhafter Weise gelungen ist. Die Auszeichnung bestätigt uns darin, mit dem Clouth-Quartier aus einem abgeschotteten ehemaligen Industrieareal ein vitales Viertel mitten in Köln-Nippes zu entwickeln.

Mit dem Abschluss des Architekturwettbewerbs zu den weiteren Gebäuden für die **neue mitte porz** hat Mitte 2018 das zukünftige Aussehen des Stadtteils Gestalt gewonnen. Mit dem planmäßigen Fortschreiten der Abbrucharbeiten und der erfolgreichen Veräußerung des dritten Baufelds konnten weitere wichtige Weichen für die Umsetzung des Projektes gestellt werden.

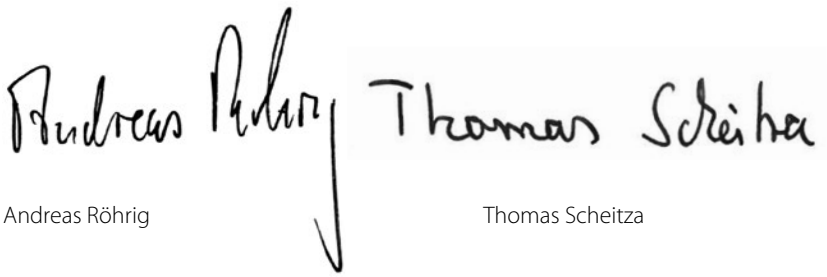
Als Tochtergesellschaft des Stadtwerke Köln Konzerns sind auch wir den strategischen Zielen der Unternehmensgruppe verpflichtet. Im Rahmen des Dreiklangs aus **Nachhaltigkeit, Digitalisierung** und **Vernetzung der Konzerngesellschaften** haben wir im vergangenen Jahr einen wichtigen Meilenstein erreicht: SAP wurde als Softwarelösung für unsere betriebswirtschaftlichen Prozesse implementiert. Als erstes Modul haben wir das Rechnungswesen erfolgreich umgestellt sowie konzerninterne Verrechnungen mit der Stadtwerke

Köln GmbH und ihren Konzerngesellschaften erheblich erleichtert. Im 2018 veröffentlichten gemeinsamen Nachhaltigkeitsbericht des Stadtwerke Köln Konzerns schließlich machen wir deutlich, welchen Beitrag wir Seite an Seite mit unseren Schwestergesellschaften wie RheinEnergie, NetCologne und den Kölner Verkehrs-Betrieben für ein zukunftsfähiges Köln leisten – mit dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum, der ökologisch nachhaltig an das Fernwärmenetz angeschlossen ist, über Glasfasernetze modernste Sprach- und Datenkommunikation ermöglicht und zukunftsweisende, intermodale Mobilitätskonzepte bietet.

Für das große persönliche Engagement, das maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat, dankt die Geschäftsführung der moderne stadt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Mit einem Team von nur 23 Kolleginnen und Kollegen erzielen wir eine Bilanzsumme von über 142 Mio. € – darauf dürfen wir alle stolz sein. Für die intensive und gute Zusammenarbeit bedanken wir uns auch bei den Aufsichtsgremien der moderne stadt sowie bei allen an unseren Projekten beteiligten Akteuren – von den Investoren und Planern über bauausführende Firmen bis hin zu den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns sowie der Verwaltung der Stadt Köln.

Köln, im Juni 2019

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



Andreas Röhrig Thomas Scheitza

„Mit der Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum betreiben wir nachhaltige Stadtentwicklung – unterstützt durch die Stadt Köln und die Stadtwerke Köln GmbH sowie alle Schwestergesellschaften im 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 Interessenkonflikte nicht bekannt.

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2018 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 8. März, 26. Juni, 11. September und 4. Dezember stattgefunden.

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

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- der Verkauf von Baufeldern im Clouth-Quartier (Konzeptvergaben)
- die Durchführung eines Bauvorhabens auf dem Baufeld MI 3a Ost im Clouth-Quartier
- der Verkauf eines Teilgrundstücks von Schloss Venauen an die Stadtwerke Rösrath
- der Verkauf des Baufeldes 3 an die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH im Projekt neue mitte porz
- die Finanzierung des Projektes neue mitte porz
- die Beratung über den Eintritt in ein Klageverfahren bezüglich Vorsteuerabzug gegen die Finanzverwaltung beim Projekt 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 des Integrierten Plans für den Deutzer Hafen
- die Beratung über den Eintritt in ein Klageverfahren zum Denkmalschutz der Mühlen im Deutzer Hafen

Dr. Dieter Steinkamp

- die Sachstandberichte zu den laufenden Akquisitionen
- die Streichung der Jahrespauschale für die Mitglieder des Aufsichtsrates und Festlegung des Sitzungsgeldes.

Im Mittelpunkt der Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates standen im Berichtszeitraum die weitere Entwicklung des Clouth-Quartiers unter den Prämissen der Planungen für geförderten Wohnungsbau, die Umsetzung und Finanzierung des Projektes neue mitte porz, die Wohnungsveräußerungen und der Abschluss des Projektes Leyendeckerstraße/Christianstraße.

Vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung des Deutzer Hafens hat der Aufsichtsrat im Oktober 2018 eine zweitägige Fachexkursion nach Kopenhagen, Dänemark, und zu dem dortigen Nordhafen durchgeführt. Die Durchführung der Fachexkursion folgte dem Leitfaden für Mandatsträgerinnen und Mandatsträger der Stadt Köln gemäß Ratsbeschluss vom 24. Juni 2014 und 1. Juli 2014.

In der Sitzung am 26. Juni 2018 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2017 ausführlich beraten und gebilligt.

Auch im Berichtsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat wegen der gesetzlich und satzungsgemäßen Vorgaben bei der Ausübung seiner Überwachungsfunktion an den Regelungen und Empfehlungen des PCGK Köln orientiert, um die Transparenz und Effizienz bei kommunalen Beteiligungen weiter nachhaltig zu verbessern. Der gemeinsame PCGK-Bericht wurde in der Sitzung vom 26. Juni 2018 beschlossen; der Fehlzeitenbericht gemäß Ziffer 2.6.1 des PCGK Köln wurde zur Kenntnis genommen und bei der Stadt Köln eingereicht. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – auch für das vergangene Geschäftsjahr eine grundsätzliche Anwendungserklärung für den PCGK Köln abgegeben.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2018 viermal getagt. Die Mitglieder haben sich mit personellen sowie wirtschaftlichen Angelegenheiten und mit der Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie befasst. Darüber hinaus wurden die Sitzungen des Aufsichtsrates vorberaten.

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

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat

beauftragten Abschlussprüfer, der Trinavis GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin/Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht seinerseits geprüft. Der Bericht des Abschlussprüfers ist dem Aufsichtsrat ausgehändigt worden. Die Berichte wurden in die Aussprache und Prüfung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat einbezogen. Der Abschlussprüfer hat an den Beratungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2018 am 7. Juni 2019 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 2018 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 folgende Veränderungen:

Herr Markus Greitemann wurde als Nachfolger von Frau Ute Berg, sowie Frau Monika Roß-Belkner als Nachfolgerin von Herrn Michael Zimmermann von der Stadtwerke Köln GmbH am 22. August 2018 in den Aufsichtsrat entsandt. Weiterhin wurde Herr Jörg van Geffen von der Stadtwerke Köln GmbH am 17. September 2018 als Nachfolger des Aufsichtsratsmitgliedes Herr Horst Leonhardt in den Aufsichtsrat entsandt. Herr Jürgen Fenske ist am 31. Dezember 2018 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Frau Kirsten Jahn ist am 21. Februar 2019 aus dem Rat der Stadt Köln ausgeschieden, zeitgleich endete auch ihr Mandat im Aufsichtsrat der moderne stadt.

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 2018 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 2019

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
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Projektleiterin Otto Benecke Stiftung e.V.
Jürgen Fenske	Rentner (bis 31.12.2018)
Jörg Frank, MdR	Referatsleiter, Otto Benecke Stiftung e.V.
Michael Frenzel, MdR	PR-Berater, selbstständig
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen (seit 22.08.2018)
Kirsten Jahn	Geschäftsführerin, Metropolregion Rheinland e.V. (bis 21.02.2019)
Horst Leonhardt	Pensionär (bis 31.01.2018)
Alexander Recht	Studiendirektor, Land NRW
Monika Roß-Belkner, MdR	Rentnerin (seit 22.08.2018)
Brigitte Scholz	Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Stadt Köln
Ralph Sterck, MdR	Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH
Jörg van Geffen, MdR	Bankkaufmann, Commerzbank AG (seit 17.09.2018)
Michael Zimmermann	Pensionär (bis 22.08.2018)

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Stand: 11.03.2019

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Geschäftsführer

Thomas Scheitza

Geschäftsführer

Im Bild von links: Andreas Röhrig und Thomas Scheitza

LAGEBERICHT

12 Geschäft und Rahmenbedingungen
18 Ertragslage
21 Finanzlage
23 Vermögenslage
23 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

Hinweis: Die auf den folgenden Seiten des Lageberichts seitlich positionierten Texthinweise mit Zahlen und deren Erläuterungen sind nicht Bestandteil des Lageberichts und des Jahresabschlusses.

LAGEBERICHT 2018

Geschäft und Rahmenbedingungen

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

Der Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Köln war nach freiwilliger Selbstverpflichtung für das Geschäftsjahr anzuwenden. Der Kodex soll unter anderem dazu dienen, das öffentliche Interesse und die Ausrichtung des Unternehmens am Gemeinwohl durch Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern.

TÄTIGKEITS-SCHWERPUNKTE

Die **Tätigkeitsschwerpunkte** der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum im Vertrieb unbebauter Grundstücke, in der Planung und Durchführung der Baureifmachung beziehungsweise Erschließung eigener Grundstücke, in der Herstellung und dem Vertrieb von Bauträgerobjekten, der Projektplanung einer Bauträgermaßnahme 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 von Köln und Rösrath.

KÖLN-NIPPES

Durch die Stadt Köln wurde im Jahr 2012 ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt. Erstmals haben im Geschäftsjahr 2018 die in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten den vereinbarten Schwellenwert überschritten. Die Ausgleichsansprüche aus dieser Kostenüberschreitung wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Zum Ende der Gesamtmaßnahme, voraussichtlich im Jahr 2022, werden diese Ansprüche zur Zahlung fällig. Die Erschließungsarbeiten sind noch nicht abgeschlossen, so dass für Folgeperioden weitere Einstellungen in die Kapitalrücklage erwartet werden.

1,4

HEKTAR STANDEN VON URSPRÜNGLICH INSGESAMT 15 HEKTAR ENTWICKLUNGSFLÄCHE 2018 NOCH ZUR VERFÜGUNG.

Die Vermarktung des Clouth-Geländes in Köln-Nippes wird voraussichtlich 2021 vollständig abgeschlossen sein.

Ab dem Geschäftsjahr 2014 wurden diverse Bauträgermaßnahmen auf dem Areal in Köln-Nippes erfolgreich durchgeführt und abgerechnet. Ein in Vorjahren geführter Rechtsstreit, der fehlerhaft eingebaute Fensterelemente in einer dieser Bauträgermaßnahmen zum Gegenstand hatte, konnte im Geschäftsjahr 2018 außergerichtlich beigelegt werden und führte zu erfolgswirksamen Erstattungen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf dem Areal keine eigene Hochbautätigkeit durchgeführt. In der Bauvorbereitung befindet sich jedoch eine Bauträgermaßnahme, die die Errichtung von 77 Wohnungen mit rund 6.100 m² Wohnfläche und 61 Pkw-Einstellplätzen in einer Tiefgarage vorsieht. Mit den Bauarbeiten soll ein Generalunternehmer beauftragt werden. Nach der Erteilung der Baugenehmigung soll noch im Frühjahr 2019 mit den Arbeiten begonnen werden. Das Projekt soll als Mietwohnungsprojekt Investoren zum Kauf angeboten werden.

Das Areal in Köln-Nippes wird neben der eigenen Hochbautätigkeit auch durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Baufelder erfolgswirksam an die Investoren übergeben. Ebenfalls erfolgswirksam wurden Kaufpreisnachforderungen, die von diversen Investoren aufgrund höherer baulicher Ausnutzung zu leisten waren. Die geplante Übergabe von drei unbebauten Baufeldern, von denen zwei im Geschäftsjahr 2018 verkauft wurden, wird erst im Folgejahr zu entsprechenden Erlösen führen. Unter Berücksichtigung bereits verkaufter beziehungsweise für die eigene Bebauung vorgesehener Flächen stehen zum Berichtszeitpunkt noch rund 1,4 Hektar von ursprünglich 15,0 Hektar Entwicklungsfläche zur Vermarktung zur Verfügung. Im Jahr 2021 soll die Vermarktung des Gesamtareals abgeschlossen sein.

KÖLN-EHRENFELD

Im Entwicklungsgebiet in **Köln-Ehrenfeld** wurde bereits im Jahr 2017 ein Grundstück unbebaut zur Errichtung einer Kindertagesstätte an einen Investor und im Geschäftsjahr 2018 ein weiteres unbebautes Grundstück an eine Baugruppe erfolgswirksam übergeben. Mit der Fertigstellung der eigenen Bauträgermaßnahme „Mittendrin in Ehrenfeld", die 51 Eigentumswohnungen mit ca. 4.900 m² Wohnfläche und 62 Pkw-Einstellplätze umfasst, wurde das Areal im Geschäftsjahr 2018 vollständig verwertet. Bis auf einen Pkw-Einstellplatz, der Anfang 2019 an den Erwerber übergeben werden konnte, wurden die Verkaufspreise aller übrigen Einheiten im Geschäftsjahr 2018 erfolgswirksam. Insbesondere im Zusammenhang mit der Ausführung der Fassade, Fragen zum geschuldeten Bau-Soll und der Mängelbeseitigung waren ergebnisbelastende Rückstellungen und Bewertungsabschläge auf Erwerberforderungen vorzunehmen. Insgesamt leistet das Projektergebnis einen signifikant positiven Beitrag zum Jahresergebnis 2018. Die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Straßenraum wird nach Abschluss der Bauarbeiten auf den unbebaut verkauften Projektgrundstücken erfolgen.

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

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 Bestandsimmobilien und städtebaulicher Neuordnung auf drei Baufeldern neue Gebäude mit gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung entstehen. Da die Projektumsetzung nur mit einem negativen Ergebnis zu realisieren ist, wurden der Gesellschaft für die DAWI durch die Stadt Köln Zuwendungen im Wege der institutionellen Förderung als Fehlbedarfsfinanzierung in Höhe von maximal 18.000 Tsd. € zuzüglich Umsatzsteuer bewilligt und davon wurde im Geschäftsjahr 2018 ein erster Teilbetrag zur Auszahlung gebracht. Die weiteren Auszahlungen erfolgen in festgelegten Jahresbeträgen bis zum Jahr 2022. Bis zum Jahr 2017 erfolgte der vollständige Grunderwerb des Plangebietes. Nachdem der ober- und unterirdische Rückbau der vorhandenen Bausubstanz im Berichtszeitraum abgeschlossen worden war, konnte nach dem Verkauf eines unbebauten Baufeldes im Dezember 2017 auch für ein zweites unbebautes Baufeld im Juli 2018 der Verkaufsvertrag mit einem Investor beurkundet werden. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang dieser Flächen auf die Investoren, der bereits für das Geschäftsjahr 2018 vorgesehen war, wird für das Jahr 2019 erwartet und ist davon abhängig, dass die durchgeführte Fortführungsvermessung im Grundbuch eingetragen wird. Auf dem verbliebenen Baufeld sollen im Rahmen einer eigenen Bauträgermaßnahme 49 Wohnungen mit ca. 3.800 m² Wohnfläche, ca. 2.400 m² gewerbliche Flächen im Erd- und Untergeschoss sowie 138 Pkw-Einstellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. In die Tiefgarage ist ein Verteilerbauwerk zu integrieren, das den Erwerbern der

3.800

M² WOHNFLÄCHE ENTSTEHEN VERTEILT AUF 49 WOHNUNGEN IM RAHMEN EINER EIGENEN BAUTRÄGERMASSNAHME IM PROJEKT PORZ-CITY.

Zum Objekt, für das Ende 2018 die Baugenehmigung erteilt wurde, gehören außerdem rund 2.400 m² an gewerblichen Flächen sowie eine Tiefgarage mit 138 Pkw-Einstellplätzen.

unbebaut verkauften Baufelder nach Bebauung die Zufahrt zu deren privaten Tiefgaragen ermöglicht. Nach Erteilung der Baugenehmigung im Dezember 2018 sollen die Hochbauarbeiten zur Bauträgermaßnahme im März 2019 beginnen. Die Fertigstellung der Bauträgermaßnahme ist für den Herbst 2021 vorgesehen. Nach der Betrauung durch die Stadt Köln ist der wirtschaftliche Erfolg aus der Gesamtmaßnahme – hierbei werden neben der Vermarktung der eigenen Bauträgermaßnahme auch die Verkäufe der unbebauten Baufelder und gewährte Zuschüsse einbezogen – limitiert. Außerdem sind bei der Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen die Regeln des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Zum Projektabschluss ist eine Schlussabrechnung aufzustellen, wobei gegebenenfalls zu viel gewährte Zuschüsse an die Stadt Köln zurückzuzahlen sind. Grundsätzlich jedoch verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme bei der Gesellschaft. Wie bereits bei der Vergabe der Abbrucharbeiten im Jahr 2017 zeigte auch das Anfang Februar 2019 vorliegende Submissionsergebnis zur Ausschreibung der Rohbauarbeiten für den Bestbietenden eine signifikante Überschreitung des Kalkulationsansatzes. Stark steigende Baupreise sowie dieses Ausschreibungsergebnis lassen auch in anderen noch auszuschreibenden Gewerken bisher ungeplante Kostensteigerungen erwarten. Ob unterschiedliche Auffassungen zwischen der Finanzverwaltung und der Gesellschaft über die Höhe von Vorsteuerinanspruchnahmen in einem finanzgerichtlichen Verfahren zu klären sind, bleibt abzuwarten und hängt von Einspruchsentscheidungen zu Lasten der Gesellschaft im Voranmeldungsverfahren ab. Ebenso bleibt abzuwarten, welchen Einfluss vorgenannte Sachverhalte auf die Gesamtkosten des Projektes im Vergleich zur Projektkalkulation bei Beschlussfassung des Betrauungsaktes haben werden. Zur Finanzierung der Gesamtkosten sollen insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung eingesetzt werden.

Als Instrument für das Monitoring der Gesamtmaßnahme wurde mit der Stadt Köln ein regelmäßiger Informationsaustausch unter Beteiligung von Vertretern der Kämmerei und des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln etabliert. Zuletzt im Dezember 2018 wurden dabei der Projektfortschritt, die Kostenentwicklung und ein Vorschlag für das betrauungsaktkonforme Veräußerungsverfahren für das eigene Bauträgerprojekt skizziert.

DEUTZER HAFEN, KÖLN

Die Leistung der Gesellschaft bei der Entwicklung des **Deutzer Hafens Köln**, als eines der herausragenden Entwicklungsprojekte in der Stadt Köln, fordert und bindet enorme Ressourcen. Zur Erbringung dieser Leistungen sah sich die Gesellschaft bereits nach dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Köln zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten im Juni 2015 aufgefordert. Im September 2016 wurde die Gesellschaft durch Beschluss des Rates der Stadt Köln beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BauGB) extern zu vergeben und zu finanzieren. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen durch das Institut für Flächenmanagement Bonn (ISF) im Januar 2018 – hier wurden unter anderem die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Deutzer Hafens als städtebauliches Entwicklungsgebiet festgestellt – hat der Rat der Stadt Köln am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen" nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach dem vorgenannten Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Köln hat die Gesellschaft in der Folge den städtebaulichen Wettbewerb zur künftigen Entwicklung des Areals auf ihre Kosten beauftragt, finanziert und die Information der Stadtgesellschaft durch die Stadt Köln im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen im Meinungsbildungsprozess dieser herausragenden Stadtentwicklungsmaßnahme begleitet. Mit den städtebaulichen Planungen wurde nach dem Ergebnis der Wettbewerbs-Jury das Planungsbüro COBE, Kopenhagen, durch die Gesellschaft beauftragt. Nach deren aktuellen Planungsergebnissen werden auf dem Entwicklungsgebiet Wohnungen,

Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohner und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten. Welchen Einfluss der angemeldete Anspruch eines Trägers öffentlicher Belange, den Deutzer Hafen als Schutzhafen für die Rheinschifffahrt zu qualifizieren, auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme haben wird, bleibt abzuwarten. Die Rolle der Gesellschaft ist durch städtebauliche Verträge noch zu definieren, jedoch als entwicklungsbereiter Eigentümer erheblicher Grundstücksflächen im Entwicklungsgebiet bereits vorgezeichnet. Es wird in einem ersten Schritt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) mit der Stadt Köln für die im Eigentum der Gesellschaft bereits stehenden beziehungsweise nach Abschluss des Erwerbsprozesses stehenden Grundstücke angestrebt, der die Basis für die wirtschaftliche Planung der Gesellschaft darstellt und die Umsetzung der Ziele der Stadt Köln für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen gewährleisten soll. Die Gesellschaft stützt sich bei ihren Verhandlungen auf die fachliche und rechtliche Begleitung durch renommierte Berater mit Erfahrungen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im gesamten Bundesgebiet. Bis zum Abschluss dieser Entwicklungsvereinbarung ist es grundsätzlich vorgesehen, keine weiteren signifikanten Planungsleistungen zu Lasten der Gesellschaft zu beauftragen. Mit dem Abschluss der Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln wird im Verlauf des Jahres 2019 gerechnet.

6.900

MENSCHEN WERDEN IM DEUTZER HAFEN PLATZ ZUM LEBEN UND WOHNEN FINDEN, UND RUND 6.000 ARBEITSPLÄTZE WERDEN HIER ENTSTEHEN.

Zum Ende des Geschäftsjahres hat moderne stadt bereits rund ca. 16,5 Hektar Landfläche im Deutzer Hafen erworben – bis 2021 werden ihr 77 % des Entwicklungsgebietes gehören.

Durch den Ankauf der Ellmühle Köln (Mühlen) und den Abschluss eines weiteren Kaufvertrages, der einen sukzessiven Übergang von Grundstücks- und Wasserflächen bis zum Jahr 2021 vorsieht, hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 2018 bereits das wirtschaftliche Eigentum an ca. 16,5 Hektar Landfläche im Deutzer Hafen erworben und wird zum Ende dieses Erwerbsprozesses nach derzeitigen Planungen Eigentümer von rund 77 % der Flächen des Entwicklungsgebietes sein. Der Ankauf weiterer Grundstücksflächen ist geplant. Die aktuellen Planungen weisen Gesamtkosten für Grundstücksankäufe sowie Erschließungs-, Entwicklungs- und Infrastrukturkosten in Höhe von über 350.000 Tsd. € aus, wobei die Auswirkungen der beabsichtigten Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln auf die wirtschaftlichen Verhältnisse – sowie der rechtlichen und steuerlichen Verhältnisse – einer Neubewertung bedürfen. Die Lösung der wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in der angestrebten Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung ist von wesentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft.

LÖSUNG WIRTSCHAFTLICHER UND RECHTLICHER FRAGESTELLUNGEN AUS DER SEM MIT DER STADT SIND VON WESENTLICHER BEDEUTUNG FÜR DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

Im Zusammenhang mit der umsatzsteuerlichen Bewertung der angestrebten Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung konnte mit der Finanzverwaltung über den Umfang des Vorsteuerabzuges zunächst kein Konsens erzielt werden. Dies führte zu Einsprüchen im umsatzsteuerlichen Voranmeldungsverfahren. Hierbei ist die Steuerberatungsgesellschaft der Gesellschaft einbezogen. Das weitere Verfahren in diesem Zusammenhang bleibt abzuwarten. Zum 31. Dezember 2018 waren für das Projekt Deutzer Hafen Vermögenswerte in Höhe von rund 105.000 Tsd. € im Vorratsvermögen der Gesellschaft enthalten, die im Wesentlichen über den Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH finanziert sind. Die Verhandlungen über eine langfristige Finanzierung im Rahmen einer Unternehmensfinanzierung dauern an und sollen über ein Konsortium von Banken und Sparkassen unter Mitwirkung der Gesellschafter im Geschäftsjahr 2019 zum Abschluss gebracht werden. Unterstützung bei diesen Verhandlungen erfährt die Gesellschaft durch Fachanwälte und den Finanz- beziehungsweise Rechtsbereich der Stadtwerke Köln GmbH. Die Verwertung des Gesamtareals zur Realisierung von Verkaufserlösen ist aufgrund zu beachtender Nutzungsrechte Dritter frühestens ab dem Jahr 2021 möglich. Als wirtschaftliches Risiko zeigt sich die denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Mühlen im Deutzer Hafen durch den Stadtkonservator am 19. Dezember 2018. Gegen diesen Verwaltungsakt wurde fristwahrend Klage erhoben. Diese Klage wurde durch die Gesellschaft bei Gericht als ruhend gestellt beantragt. Hintergrund hierfür sind die

LEISTUNGEN DER MODERNE STADT IM RAHMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME AUS UMSATZSTEUERLICHER SICHT NOCH STRITTIG; 105 MIO. € WURDEN BEREITS VERAUSGABT

WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN: DENKMALRECHTLICHE UNTERSCHUTZSTELLUNG DER MÜHLEN; SCHUTZHAFENPROBLEMATIK; NORMENKONTROLLVERFAHREN; USW.

Bestrebungen, die Fragen des Denkmalschutzes mit dem Stadtkonservator einvernehmlich zu klären. Angestrebt wird, auf der Grundlage der Ergebnisse einer zwischenzeitlich vorliegenden Machbarkeitsstudie denkmalpflegerische Leitlinien für die weitere Entwicklung der Mühlen herbeizuführen. Darüber hinaus setzte sich die Machbarkeitsstudie mit den Anforderungen der städtebaulichen Neuordnung, des Hochwasserschutzes und des Verkehrs sowie relevanter wirtschaftlicher Überlegungen auseinander und soll die Vergabeverfahren bezüglich der besten Konzepte für die Umnutzung und Weiterentwicklung der Mühlen gewährleisten. Das große Interesse von Investoren am Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort ist bereits heute erkennbar. Die Planungen für die Vermarktung des Areals haben begonnen. Mit ersten erfolgswirksamen Verkäufen wird für das Jahr 2022 gerechnet.

RÖSRATH-VENAUEN

Im Entwicklungsgebiet **Rösrath-Venauen** wurde im Geschäftsjahr 2018 ein unbebautes Grundstück an einen Investor erfolgswirksam übergeben und ein Flächentausch in geringem Umfang mit der Stadt Rösrath zur Umsetzung des im Jahr 2017 durch den Rat der Stadt Rösrath beschlossenen geänderten Bebauungsplanes durchgeführt. Als Folge der Bebauungsplanänderung erfolgte die Fortschreibung des Erschließungs- und Ausbauvertrages. Die Mehrkosten für die zu erstellende Infrastruktur führten bei unveränderten Kalkulationsansätzen im Verkauf zum Bilanzstichtag 2018 zu Bewertungsabschlägen auf die noch zu vermarktenden Grundstücksflächen. Aus dem ursprünglich rund 5 Hektar großen Areal stehen nach der Übertragung von Verkehrsflächen an die Kommune und dem Verkauf unbebauter Grundstücke beziehungsweise eigener Bauträgermaßnahmen zum Bilanzstichtag 2018 noch rund 1,6 Hektar unbebaute Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Der Verkauf dieser Flächen, der bereits für das Jahr 2018 vorgesehen war, soll ab dem Geschäftsjahr 2019 ohne eigene Bautätigkeit erfolgen.

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

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2018 die Leistungen aus drei Projektsteuerungsverträgen erfolgswirksam abgerechnet. Für zwei dieser Verträge wurden Folgevereinbarungen bis zum Ende des Jahres 2019 zu geänderten Konditionen abgeschlossen. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber. Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2018 Leistungen für einen Generalplanervertrag erfolgswirksam abgerechnet und die Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik für Investoren im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes teilweise abgerechnet beziehungsweise fortgeführt. Im Rahmen der **Akquisition von Dienstleistungsaufträgen** wurden im Geschäftsjahr Angebote zur Erbringung von Generalübernehmerleistungen und für eine Machbarkeitsstudie im Zusammenhang mit einer großen Quartiersentwicklung abgegeben. Entscheidungen der Grundstückseigentümer zur Annahme dieser Angebote standen zum Berichtszeitpunkt noch aus.

Die Geschäftsbesorgung für die **Beteiligungsgesellschaft** modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2018 den Erwartungen. Der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2018 fiel jedoch höher als prognostiziert aus, weil unvorhergesehene Verwaltungskosten angefallen sind. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet, weil Anschlussprojekte derzeit nicht absehbar sind. Die Gesellschaft wird unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt.

Die Verträge über Geschäftsbesorgungsleistungen mit der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG, Köln, und deren Komplementärin, der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln, wurden im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt.

PERSONALBESTAND

Der **Personalbestand** der Gesellschaft bewegt sich zum Bilanzstichtag leicht über dem Niveau der Vorjahre. Die Weiterentwicklung des Personalbestandes wird in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erfolgen. Die Gesellschaft stellt besondere Ansprüche an die Qualifikation und Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Bei der Personalbeschaffung machen sich erste Herausforderungen des angespannten Arbeitsmarktes bemerkbar.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

Die Gesellschaft bekennt sich zu den Zielen **nachhaltiger Unternehmensführung**, die in der Unternehmensstrategie der Gesellschaft verankert sind. Der Bau- und Immobilienwirtschaft wird vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns besondere öffentliche Aufmerksamkeit zuteil. Zunehmend wird der mit ihren Aktivitäten verbundene große Ressourceneinsatz und -verbrauch sichtbar und quantifizierbar. Damit bietet sich jedoch auch die Gelegenheit, den hohen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Wirkungsgrad von Stadtentwicklungs- und Immobilienprojekten zu bemessen. Die Gesellschaft setzt dazu einen Koordinator ein, der für die praktische Umsetzung von Aspekten nachhaltiger Unternehmensführung gemäß den Bestimmungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie des Kodex zur Nachhaltigkeit des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sorgt und der ihr Handeln in Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen des Stadtwerke Köln Konzerns bringt. Damit wendet moderne stadt anerkannte Nachhaltigkeitsstandards an und schafft durch ihr Wirken vor Ort lokalen Bezug. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den gemeinsamen Nachhaltigkeitsbericht der Stadtwerke Köln GmbH und ihrer Gesellschaften.

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 und der Abrechnung von Umlagen (Hausbewirtschaftung) in Höhe von 328 Tsd. € (Vorjahr 420 Tsd. €) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse aus Vermietung entfallen auf noch gewerblich genutzte Flächen eines ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes, das nach Abriss, Dekontamination und Erschließung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach Änderung der Verwertungsplanungen im Geschäftsjahr sind Vermietungserlöse an diesem Standort bis über das Geschäftsjahr 2019 hinaus zu erwarten. Die abgerechneten Umlagen entfallen im Wesentlichen auf ein im Vorjahr verkauftes Projekt.

30.111

TSD. € ERLÖSTE MODERNE STADT 2018 AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN.

Die Erlöse resultieren aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und eines Grundstückes in Köln-Ehrenfeld sowie aus dem Verkauf von Grundstücken in Köln-Nippes.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (30.111 Tsd. €, Vorjahr 61.013 Tsd. €) entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken und Kaufpreisnachzahlungen für in Vorjahren veräußerte unbebaute Grundstücke in Köln-Nippes, auf den Verkauf eines unbebauten Grundstücks und einer im Geschäftsjahr fertiggestellten Bauträgermaßnahme in Köln-Ehrenfeld sowie auf den Verkauf eines unbebauten Grundstücks in Rösrath-Venauen. Die periodenfremden Erlöse betragen im Geschäftsjahr 616 Tsd. €. Insgesamt blieben die Umsatzerlöse unter den Erwartungen, weil geplante Verkäufe unbebauter Grundstücke in Rösrath-Venauen und verkaufte Grundstücke in Köln-Porz nicht erfolgswirksam wurden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (1.645 Tsd. €, Vorjahr 1.039 Tsd. €) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Generalplaner- und von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (98 Tsd. €, Vorjahr 110 Tsd. €) wurden aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten noch gewerblich genutzter Teilflächen des ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes 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 fertiggestellten Projekte. Die Aufwendungen beinhalten periodenfremde Kosten in Höhe von 634 Tsd. €

(Vorjahr 566 Tsd. €) für in Vorjahren erfolgswirksam übergebene Projekte. Von den Bestandsveränderungen betreffen 507 Tsd. € (Vorjahr 0) Bewertungsabschläge auf unbebaute Grundstücke.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bauträgermaßnahmen die üblichen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverboten für Vertriebs- und Vorhaltekosten angefallen. Diese vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in Höhe von ca. 128 Tsd. € (Vorjahr 357 Tsd. €) führen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von 332 Tsd. € (Vorjahr 311 Tsd. €) sind hauptsächlich im Zusammenhang mit Generalplanungsleistungen, Projektsteuerungsleistungen und Akquisitionen angefallen. Sie beinhalten 118 Tsd. € (Vorjahr 70 Tsd. €) periodenfremde Kosten.

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

Die Personalkosten liegen in der Summe mit 124 Tsd. € unter dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um die unterjährigen Veränderungen des Geschäftsjahres im Personalbestand und in der Geschäftsführung sowie um Einmaleffekte wurden die Löhne und Gehälter um rund 3,7 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von 227 Tsd. € (Vorjahr 94 Tsd. €), mit 1.730 Tsd. € um 408 Tsd. € über dem zu vergleichenden Vorjahresniveau (1.322 Tsd. €). Wesentliche Einzelposten für diese Kostensteigerung sind höhere Kosten für Konzernleistungen (294 Tsd. €), für die elektronische Datenverarbeitung (112 Tsd. €) sowie für Zuweisungen zu den Wertberichtigungen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen (194 Tsd. €). Wesentliche Minderungen im Vergleich zum Vorjahr haben sich bei den Rechts- und Beratungskosten (75 Tsd. €) ergeben.

Auch unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitzinsen für Verkaufsprojekte (599 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zinsergebnis (327 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 2.971 Tsd. € liegt leicht über dem Planergebnis des Geschäftsjahres und wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken beeinflusst. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ist das Jahresergebnis 2018 insbesondere durch Kaufpreisnachzahlungen für in Vorjahren verkaufte unbebaute Grundstücke auf dem Clouth-Gelände sowie geringere sächliche Verwaltungskosten positiv beeinflusst worden. Die Bewertung der unbebauten Grundstücke in Rösrath-Venauen und die Bildung von Rückstellungen für das im Geschäftsjahr übergebene Bauträgerprojekt Leyendeckerstraße in Köln-Ehrenfeld haben das Jahresergebnis negativ belastet.

2.971

TSD. € BETRÄGT 2018 DER JAHRESÜBERSCHUSS UND LIEGT DAMIT ÜBER DEM FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR GEPLANTEN ERGEBNIS.

Die Materialintensität, das Verhältnis zwischen periodengerechtem Materialaufwand und Betriebsleistung, erreichte 2018 einen Wert von 66 %.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2014	*2015*	*2016*	*2017*	***2018***
Umsatzerlöse	Tsd. €	16.078	58.196	63.244	62.582	32.181
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/– Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	8.902	20.126	17.560	14.343	10.341
Zins- und Beteiligungsergebnis	Tsd. €	-697	-456	-540	-1.272	-860
Jahresergebnis	Tsd. €	3.277	10.273	8.857	5.588	2.971
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/– Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	75	71	68	73	66

Auch für das Geschäftsjahr 2019 wird eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet, die maßgeblich durch den Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes beeinflusst wird. Die geschlossenen Verträge über Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen liefern entsprechende positive Deckungsbeiträge. Einmalige und laufende Kosten im Zusammenhang mit der Einführung eines ERP-Systems werden das Jahresergebnis 2019 belasten.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €
Jahresüberschuss	2.971	5.588
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	179	695
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.041	-4.638
Gewinne (-)/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-6	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-142	14.336
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.985	-16.644
Zinsaufwendungen/Zinserträge	951	802
Beteiligungserträge	-65	0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.461	2.953
Ertragsteuerzahlungen	-3.012	-3.317
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**-11.689**	**-225**
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-222	-86
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-484	0
Erhaltene Dividenden	65	0
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	**-641**	**-86**
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.280	0
davon noch nicht eingezahlt	-1.280	0
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-4.802	-8.857
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	209	207
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	16.874	9.851
Gezahlte Zinsen	-849	-694
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**11.432**	**507**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**-898**	**196**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.057	861
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**159**	**1.057**

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms stehen zeitlich befristete Kreditlinien in Höhe von 25.000 Tsd. € zur Verfügung, von denen 24.327 Tsd. € zum 31. Dezember 2018 in Anspruch genommen sind. Der Umfang ist ausreichend. Bei gebotenen Kreditverlängerungen wird mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Für in Vorjahren ausgezahlte Unternehmensfinanzierungsmittel hat die Stadtwerke Köln GmbH als Gesell-

schafterin Bürgschaften übernommen. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere für die Refinanzierung im Vorjahr und für im Geschäftsjahr getätigte 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. Aufgrund der Bonität und des zugesicherten Engagements des Gesellschafterkreises wird bei der Kreditbeschaffung mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Aus dem Vertriebserfolg des geplanten und des laufenden Bauprogramms sowie aus getätigten beziehungsweise geplanten Verkäufen unbebauter Grundstücke werden kurz- und mittelfristig liquide Mittel erwirtschaftet. Insgesamt wird mit einer positiven Entwicklung der Finanzlage gerechnet.

Mit der Stadtwerke Köln GmbH besteht eine Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement. Die Vereinbarung sieht vor, dass bei der konzerninternen Leistungsverrechnung die Gesellschafterin die Gegenleistungsverpflichtungen, die ein Konzernunternehmen gegenüber einem anderen Konzernunternehmen hat, mit befreiender Wirkung übernimmt. Außerdem können Liquiditätsüberschüsse beziehungsweise Liquiditätsengpässe kurzfristig eingelegt beziehungsweise ausgeglichen werden.

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 Gewährung von Bürgschaften der Gesellschafter, im Rahmen einer Unternehmensfinanzierung mittel- bis langfristige Kapitalmarktmittel zu beschaffen und damit die Inanspruchnahme des Cash-Pools zurückzuführen. Die Verhandlungen mit einem Konsortium, bestehend aus einer Landes- und einer Geschäftsbank sowie drei Sparkassen, über eine langfristige Tranche sind weit fortgeschritten. Es wird ein Vertragsabschluss im ersten Halbjahr 2019 angestrebt.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2014	*2015*	*2016*	*2017*	***2018***
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/– kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	-31.830	-13.624	-95.465	-99.158	-112.768
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte – kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	-2.295	443	-75.468	-111.336	-109.510
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	26	48	20	12	3

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projekttätigkeit 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 wird.

Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (2.971 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (1.280 Tsd. €) und die teilweise Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (4.802 Tsd. €) um 551 Tsd. € vermindert. Die Eigenkapitalquote ist unter Berücksichtigung des Anstiegs der Bilanzsumme um 2.698 Tsd. €, der im Wesentlichen auf den Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände zurückzuführen ist, auf 12 % (Vorjahr 13 %) gesunken. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2018 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2014	*2015*	*2016*	*2017*	***2018***
Bilanzsumme	Tsd. €	112.411	109.104	153.616	139.879	142.577
Eigenkapital	Tsd. €	16.042	23.038	21.622	18.353	17.802
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	14	21	14	13	12

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet und hat sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht wesentlich im Vergleich zu den wirtschaftlichen Verhältnissen am Bilanzstichtag 2018 verändert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

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

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 Grundstücken erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund 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 eingestellten Vertriebserfolgen ableiten. Da große Teile der noch zu vermarktenden Restflächen dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten sind, werden aus diesen Verkäufen – im

Vergleich zu den in Vorjahren realisierten Verkaufserlösen für nicht preisgebundenen Wohnraum – künftig geringere Beiträge zum jeweiligen Jahresergebnis erwartet. Im Zusammenhang mit der Errichtung und Vermarktung der geplanten Bauträgermaßnahme, die im Jahr 2019 begonnen werden soll, werden keine wesentlichen Preisrisiken im Vergleich zu den Kalkulationsansätzen erwartet. 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 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 Vergaberechts, die damit verbundenen formellen Anforderungen sowie bereits vorliegende Ausschreibungsergebnisse 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. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft bei diesem Projekt den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken, wobei der maximale wirtschaftliche Erfolg durch die Betrauung limitiert ist.

Die Gesellschaft ist oder wird Eigentümerin wesentlicher Flächen im Deutzer Hafen Köln. Neben den allgemeinen Risiken der Flächen- und Projektentwicklung gibt es im Projekt Deutzer Hafen besondere Risikosphären, die im Folgenden gesondert darzustellen sind:

Der Rat der Stadt Köln hat für das Gebiet des Deutzer Hafens im Jahr 2018 die förmliche Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Hieraus ergeben sich erhebliche Einschränkungen auf die unternehmerische Handlungsfähigkeit der vom Ratsbeschluss betroffenen Grundstückseigentümer.

Durch die erstmalige Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Köln können sich Risiken im Prozess der Durchführung ergeben.

Die Lösung der wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) ist von wesentlicher Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft.

Wegen der grundsätzlichen Möglichkeit, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme von Dritten juristisch angegriffen wird, zum Beispiel durch das Instrument der Normenkontrollklage, können hierdurch Verzögerungen und Verschlechterungen bei Projektabläufen entstehen.

Der Stadtkonservator der Stadt Köln hat die Mühlengebäude in großem Umfang in die Denkmalschutzliste eintragen lassen. Hieraus können sich Einschränkungen bei der Entwicklung und Vermarktungsfähigkeit der Mühlen ergeben. Die Gesellschaft hat dagegen Klage eingereicht, die ruhend gestellt wurde. In Gesprächen mit dem Stadtkonservator wird nach einvernehmlichen Lösungen gesucht.

Kostenrisiken ergeben sich beispielsweise aus zurzeit stark steigenden Baupreisen und der Erhöhung der Finanzierungskosten bei eventuellen Projektverzögerungen.

Vermarktungsrisiken ergeben sich durch eventuelle einschränkende Vorgaben bei den Vermarktungskonzepten oder durch sich abschwächende Immobilienmärkte.

Welchen Einfluss der angemeldete Anspruch eines Trägers öffentlicher Belange, den Deutzer Hafen als Schutzhafen für die Rheinschifffahrt zu qualifizieren, auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme haben wird, bleibt abzuwarten.

Andererseits ergeben sich aus dem Projekt signifikante Chancen sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch für die Reputation der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist an der Entwicklung eines Leuchtturmprojektes an einem nicht duplizierbaren, einmaligen A-Standort in Köln maßgeblich beteiligt – mit den sich daraus ergebenden Vermarktungschancen. Bereits heute ist ein großes Interesse von Investoren am Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort erkennbar.

Der unbebaute Verkauf der Restflächen im Entwicklungsgebiet in Rösrath-Venauen ist für das Geschäftsjahr 2019 vorgesehen. Nachdem zum Bilanzstichtag 2018 nicht unerhebliche Bewertungen vorzunehmen waren, wird mit keinen nennenswerten Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf gerechnet. Angestrebt wird ein Verkauf unter Ablösung der Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen.

In den Bemühungen um die Akquisition von bebauungsfähigen Grundstücken sowie von Dienstleistungsaufträgen bringt die Gesellschaft durch den Einsatz eigenen Personals und die Beauftragung Dritter regelmäßig Mittel auf, deren Amortisation nicht gesichert ist. Als Konzerngesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln eröffnen sich mit den aktuellen Akquisitionen interessante Aufgabenstellungen, die alle Leistungsbereiche der Gesellschaft umfassen können. Art und Umfang der möglichen Aufgabenstellungen werden die bereitzustellenden Ressourcen bestimmen. Grundsätzlich bleiben die Akquisition von Grundstücken und damit einhergehende Projektentwicklungen vordringliche Aufgabe, um die Fortentwicklung der Gesellschaft zu sichern.

Die in Vorjahren erhöhte Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft hat die Verhandlungsposition bei der Beschaffung von Projektfinanzierungsmitteln grundsätzlich verbessert. Jedoch werden 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 eine geplante Bauträgermaßnahme im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes, auf absehbare Zeit notwendig sein. Die mit der Stadtwerke Köln GmbH abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen beziehungsweise kurzfristigem Finanzbedarf.

Neben Risiken der allgemeinen Markt- und Konjunkturentwicklungen – 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. Erkennbare Risiken wurden aus Sicht der Gesellschaft im Jahresabschluss 2018 ausreichend gewürdigt. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Für passive Finanzinstrumente zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und können auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden. Die laufenden Verhandlungen für eine mittel- bis langfristige Unternehmensfinanzierung mit einem Bankenkonsortium stehen kurz vor dem Abschluss. Die Gesellschaft ist optimistisch, unter Einbeziehung von Bürgschaften der Gesellschafter, die Auszahlung dieser Finanzierungsmittel bis Mitte des Jahres 2019 zu realisieren.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt. Die modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH soll unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt werden. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, die an positiven Ergebnissen der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt ist und für absehbare Zeit durch überschaubare Gewinnausschüttungen Renditebeiträge liefert.

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

Köln, den 13. März 2019

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

Andreas Röhrig

Thomas Scheitza

WEITERE INFORMATIONEN

28 Clouth: Bezahlbares Wohnen in lebendigem Quartier
30 Stadtentwicklung
33 Projektentwicklung

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

STADT- UND PROJEKTENTWICKLUNG. DOPPELTE KOMPETENZ. ERFOLGREICH FÜR KÖLN.

moderne stadt schafft vitale Quartiere für die wachsende Stadt Köln und ermöglicht bezahlbares Wohnen in qualitätsvollen Immobilien. Mit großem Erfolg und zweifacher Kompetenz: Seit 50 Jahren verwirklicht das Unternehmen große Stadtentwicklungsprojekte, die das Gesicht Kölns nachhaltig verändern. Eindrucksvolle Beispiele dafür sind etwa der Rheinauhafen, das Clouth-Quartier und zukünftig der Deutzer Hafen Köln. Innerhalb dieser Projekte ist moderne stadt mit der Entwicklung und dem Bau von Immobilien auch selbst als Bauträger aktiv.

BEZAHLBARES WOHNEN IN LEBENDIGEM QUARTIER

CLOUTH-QUARTIER: EIN NEUES STADT-QUARTIER FÜR MEHR ALS 3.000 MENSCHEN

In der Gesamtentwicklung des Clouth-Quartiers im Kölner Stadtteil Nippes liegt ein wesentlicher Fokus auf bezahlbarem Wohnen: Neben Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen umfasst das Projekt auch vergünstigte Genossenschafts- und Werkswohnungen sowie themenbezogene Baugruppenprojekte. Bereits 2017 wurden die Zielgrenzen für die Wohnnutzung im Quartier um 20 % erhöht: Wenn das Projekt voraussichtlich Ende 2021 fertiggestellt sein wird, beherbergt das ehemalige Industrieareal nun 1.200 Wohneinheiten, 30 % davon geförderte Wohnungen.

Fast 140 Jahre lang produzierte die von Franz Clouth gegründete Rheinische Gummiwarenfabrik mitten in Köln-Nippes, bevor der Betrieb 2005 stillgelegt wurde. Die Stadt Köln erwarb das 14,5 Hektar große Gelände und lobte einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb aus. Dessen Ziel war es, aus der Industriebrache ein neues, wertvolles Stück Stadt zu machen – unter Federführung von moderne stadt. Das Konzept zeichnet sich dadurch aus, dass es auf den vorgefundenen Strukturen aufbaut und die denkmalgeschützten Hallen, Einfassungsmauern und Torgebäude schlüssig in die Neuplanung einbezieht.

Clouth-Quartier

Ein neues Stadtquartier für mehr als 3.000 Menschen

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF / BRI	ca. 150.000 m² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Künstlerateliers, Kita, Freizeit, Gastronomie, Bildung
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

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

Baugruppe „Stadtteilchen“
Kölner Architekturpreis 2017
office 03 Architekten

„ICH FREUE MICH ZU SEHEN, DASS WIR MIT GUTER STADTENTWICKLUNG SOZIALE NACHHALTIGKEIT FÖRDERN. DAZU KONNTE ICH ALLEIN IN DIESEM STADTQUARTIER MIT DREI BAUPROJEKTEN EINEN BEITRAG LEISTEN.“

Holger Thor, Projektleitung

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.

Großer Wert wurde darauf gelegt, das Quartier in die sozialen und kulturellen Strukturen des Stadtviertels Köln-Nippes einzubinden. 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, darunter zwei Kitas, eine Spielewerkstatt sowie eine Jugendfilmschule. Ergänzt wird die nachhaltige Ausrichtung durch innovative Dienstleistungen wie Mobilitätshubs für Quartiersbewohner und Quartiersnachbarn.

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 werden um 20 % erhöht – bis voraussichtlich Ende 2021 entstehen ca. 1.200 Wohneinheiten, 30 % davon öffentlich gefördert.

22.9.2017
Das Wohngebäude der Baugruppe „Stadtteilchen“ wird mit dem Kölner Architekturpreis 2017 ausgezeichnet.

1.4.2018
Als „zukunftsweisende Antwort darauf, wie die Entstehung von qualitätsvollem Wohnraum einer hohen Nachfrage entgegenkommen kann“, erhält das Clouth-Quartier einen polis Award in der Kategorie „Soziale Quartiersentwicklung“.

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 funktionale und lebendige 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 30 % der Wohnungen nach dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln im geförderten Wohnungsbau errichtet. Die Baufelder sollen auch durch themenspezifische Baugruppenvorhaben ergänzt werden. Im Jahr 2018 ist das Projekt seiner Realisierung deutlich näher gekommen: Der Integrierte Plan wurde fertiggestellt und in einem „Quartiersbuch" dokumentiert. Damit sind die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der denkmalwerten Mühlen sowie aller anderen Baufelder geschaffen. Das Quartiersbuch bildet die Basis für die zukünftige Bauleitplanung.

„DIE UMFASSENDEN UND VIELFÄLTIGEN AUFGABEN DIESES SPANNENDEN ZUKUNFTSPROJEKTES MEISTERN WIR AM BESTEN IM TEAM."

Hans-Joachim Franken, Daniel Delbrück und Bernd Dallmeyer, Projektleitung

Deutzer Hafen Köln
Quartier am Wasser

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauliche Ausnutzbarkeit	ca. 560.000 m² 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

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	ca. 18.500 m²
Nutzung	Handel und Wohnen, kirchliche Nutzungen
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Entwicklungs-stand (2017)	Abbruch und Verbau in Umsetzung, Bebauungsplan in Bearbeitung, Planungen Häuser 1 bis 3 laufend, Verkauf Baufeld 2

„IN DEN GESPRÄCHEN VOR ORT WIRD MIR IMMER WIEDER BEWUSST, DASS ES DIE MENSCHEN SIND, DIE HIER LEBEN, FÜR DIE WIR ARBEITEN. DAS GIBT MEINEM JOB EINEN SINN UND BEGEISTERT MICH."

Katharina Klemmt, Projektleitung

NEUE MITTE PORZ: FRISCHES LEBEN IN DER CITY

Seit 2009 stand in der Porzer Innenstadt das frühere Hertie-Kaufhaus leer – die Fußgängerzone und damit das gesamte Zentrum waren zusehends verödet. Um die Porzer 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 des Projektes „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 anspruchsvollen Abbruch der innerstädtischen Bestandsbauten begonnen, der im Jahr 2018 erfolgreich und ohne Hindernisse beendet werden konnte. Die Planung für die neue Stadtteilmitte wurde 2018 weitestgehend abgeschlossen, sodass bereits im Jahr 2019 mit dem Bau erster Gebäude begonnen werden kann. Schon 2022 kann die neue mitte porz ihre Besucher willkommen heißen.

BUTZWEILERHOF: WIEDERBELEBUNG FÜR DAS LUFTKREUZ DES WESTENS

Wo sich in den Zwanziger- und Dreißigerjahren einer der größten Flughäfen Deutschlands befand, entwickelt sich im Kölner Nordwesten derzeit ein vitales Quartier: der Butzweilerhof. Mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeeinheiten sowie öffentlichen Einrichtungen wird das neue Veedel den Bedürfnissen der wachsenden Stadt in besonderer Weise gerecht. Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und geförderte Mietwohnungen bieten ca. 2.800 Menschen Platz und sorgen für einen ausgewogenen sozialen Mix und bezahlbaren Wohnraum.

Um eine hohe funktionale Durchmischung zu gewährleisten, schafft moderne stadt rund um das denkmalgeschützte ehemalige Flughafengebäude aus den Dreißigerjahren auch erstklassige Standorte für Gewerbe und Dienstleistungen. Im Jahr 2018 hat unter anderem die Agentur für Arbeit ihr neues Gebäude fertiggestellt und sorgt zusätzlich für Belebung des bestens an den ÖPNV und das Verkehrsnetz angebundenen Quartiers. Der „Butz" entwickelt sich zu einer sinnvollen Alternative zu innerstädtischen Bürostandorten: Schnell erreichbar für Pendler, mit einem im Jahr 2018 fertiggestellten Park als „grüner Mitte", mit Konferenz-, Hotel und Gastronomieangeboten sowie zukunftsweisenden Büroflächen bietet er perfekte Voraussetzungen.

Butzweilerhof
Wiederbelebung für das Luftkreuz des Westens

FAKTEN ZUM PROJEKT

Gesamtfläche	550.000 m²
Nutzung	24,2 % Einzelhandel 26,2 % Büros 14,5 % Wohnen, davon 100 Einfamilienhäuser und 820 Wohneinheiten
Fertigstellung	voraussichtlich 2022

„ES MACHT MICH STOLZ, WENN SICH DIE KAUFMÄNNISCHE BETREUUNG IM WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG UNSERER BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN WIDERSPIEGELT."

Christoph Haselbauer,
kaufmännisches Beteiligungsmanagement

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 wurden durch moderne stadt in drei Gebäuden selbst errichtet und 2018 fertiggestellt. 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 eine Art Dorfkern mit kleinteiligeren und niedrigeren Baukörpern, der den qualitätsvoll 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 konnte dieses neue Stück Ehrenfeld seinen Bewohnern übergeben werden – ein gutes Beispiel für das vielfältige Nebeneinander von Nutzungen und Wohnformen in einem kleinen Quartier.

„ICH HABE BEI MODERNE STADT SCHON MEINE AUSBILDUNG GEMACHT. NACH ALL DEN JAHREN IST DER ARBEITGEBER FAST SCHON SO ETWAS WIE FAMILIE."

Britta Schwemin,
kaufmännische Dienste

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

CLOUTH-QUARTIER/ BAUFELD MI 3A OST: WOHNEN AM LUFT-SCHIFFPLATZ

Gegenüber dem als Kulturzentrum genutzten Industriedenkmal Halle 17 errichtet moderne stadt als Bauherr ein L-förmiges Wohngebäude, das im Verbund mit den gegenüberliegenden Gebäuden die Figur eines aufgelösten Blockrands beschreibt. Über einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 77 Wohneinheiten mit flexiblen Größen zwischen zwei und vier Zimmern und durchgehend großzügig bemessenen Außenbereichen.

Die exponierte Lage im Herzen des Quartiers, an der Westseite des zentralen Luftschiffplatzes, stellt besondere Anforderungen an die Architektur, deren Formensprache sich von Klischees im Wohnungsbau befreit und so für einen markanten und frischen Auftritt sorgt. Einschnitte im Dachgeschoss gliedern den Baukörper und machen die Identität der einzelnen Häuser nach außen sichtbar. Der Neubau, der im Herbst 2020 fertiggestellt wird, zeichnet sich durch wertige Materialien und die fein detaillierte Klinkerausführung aus.

Clouth-Quartier/Baufeld Mi 3A Ost
Mietwohnungen im Herzen des neuen Quartiers

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architektur	Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main
Fertigstellung	Herbst 2020
Geschossfläche	ca. 8.000 m²
Nutzung	77 familienfreundliche Mietwohnungen mit bis zu vier Zimmern

„DIE GROSSE VIELFALT UND DER SCHNELLE WECHSEL DER THEMEN IN MEINEM BEREICH SCHAFFEN EIN DYNAMISCHES UMFELD, DAS MICH TÄGLICH AUFS NEUE MOTIVIERT."

Alexandra Beyer, Assistentin der Geschäftsführung

„ICH BIN MIT LEIB UND SEELE KAUFFRAU. DIE MITWIRKUNG BEI DER KALKULATION UNSERER PROJEKTE UND MEINE ARBEIT IM KAUFMÄNNISCHEN BEREICH SIND FÜR MICH BERUF UND BERUFUNG ZUGLEICH."

Helga Funke, kaufmännische Dienste

Clouth-Quartier/Baufeld WA 15
Architektonisches Highlight

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architekten	ksg Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner, Köln
Geschossfläche	5.370 m²
Nutzung	28 Eigentumswohnungen von 62 m² bis 136 m²

CLOUTH-QUARTIER/ BAUFELD WA 15: SCHWARZER DIAMANT

Ein wichtiger Puzzlestein im Osten des Clouth-Quartiers ist das viergeschossige Neubauprojekt Clouth 3. Seine insgesamt 28 Eigentumswohnungen mit einer Fläche von 62 m² bis 136 m² waren schnell verkauft und konnten bereits im Sommer 2017 an ihre Bewohner übergeben werden.

Der L-förmige Baukörper zeigt an seiner auf die Josefine-Clouth-Straße ausgerichteten Längsseite ein städtisches Gesicht. Vertikale Fenster sind in die Fassade eingeschnitten, der anthrazitfarbene Klinker eine hohe Oberflächenqualität und ein eigenständiges Gesicht geben. Drei Eingänge gliedern die glatte Straßenfront, die zugleich mit vielen gestalterischen Details aufwartet. Dazu zählen etwa die skulpturalen Ausschnitte der leuchtend rot ausgemalten Loggien ebenso wie die rund ausgebildete Ecke der Eingänge mit ihren handwerklich hochwertig ausgeführten Eichenholzeingangstüren. Auf der Westseite des Gebäudes beeindrucken rote Balkonelemente, die wie herausgezogene Schubladen aus der Fassade ragen. In enger Abstimmung mit dem Bauherrn konnten die Architekten und das Interior Design Team das Gebäude bis ins kleinste Detail stimmig planen und bauen.

NEUE MITTE PORZ/ HAUS 1: WOHNEN, SHOPPEN UND GENIESSEN

Im Zuge der Revitalisierung der Porzer Innenstadt wird Haus 1 im Auftrag von moderne stadt an der westlichen Seite des Friedrich-Ebert-Platzes entlang der Hauptstraße gebaut. Das Wohn- und Geschäftshaus wird im Erdgeschoss einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit ergänzender gastronomischer Nutzung beherbergen, der den Porzer Stadtraum belebt. In den Obergeschossen entsteht eine Mischung aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, während im Satteldach zusätzlich zwei 3-Zimmer-Wohnungen geplant sind.

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architekten	JSWD Architekten, Köln
Nutzung	Einzelhandel, Gastronomie, Wohnungen
Geschossflächen	16.000 m²
Fertigstellung	1. Halbjahr 2021

neue mitte porz/Haus 1
Wiederbelebter Stadtraum

SAP-EINFÜHRUNG: RECHNUNGSWESEN ERFOLGREICH UMGESTELLT

Ein organisatorischer Kraftakt und Meilenstein war im abgelaufenen Geschäftsjahr die erfolgreiche Umstellung des Rechnungswesens von moderne stadt auf SAP, das die Grundlage für die Weiterentwicklung unserer kaufmännischen Prozesse bildet und für bessere Abläufe bei moderne stadt sorgt. Von April bis Juni 2018 dauerte die Konzeptionsphase. Nach der Freigabe des Umsetzungskonzeptes erfolgten auf dessen Basis das Customizing des Systems sowie die Implementierung. Die Anbindung an das konzernweit zum 1. Dezember 2018 neu eingeführte SAP-basierte Verfahren zum Ausgleich von konzerninternen Verrechnungen erforderte eine enge Abstimmung mit dem Finanzbereich der SWK. Parallel wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der moderne stadt geschult. Die Integrationstests mit dem Stadtwerke Köln Konzern und Konzerngesellschaften wie zum Beispiel der AWB und HGK verliefen erfolgreich, sodass der Produktivstart bei moderne stadt wie geplant am 1. Januar 2019 erfolgen konnte. Den Rechenzentrumsbetrieb wird voraussichtlich ab Mitte 2020 die RheinEnergie dienstleistend für moderne stadt übernehmen. Nachdem mit dem Rechnungswesen das erste Modul erfolgreich gestartet ist, folgen im Laufe des Jahres weitere Einführungen, vor allem mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt.

„STRUKTUREN ZU SCHAFFEN IST MEINE LEIDENSCHAFT. DIE ERFOLGREICHE UMSETZUNG DES SAP-PROJEKTES IM JAHR 2018 STELLT FÜR MICH DIE ZUKUNFT VON MODERNE STADT AUF EINE SICHERE BASIS."

Björn Bellersheim, kaufmännische Projekte

JAHRESABSCHLUSS

38 Bilanz – Aktiva
39 Bilanz – Passiva
40 Gewinn- und Verlustrechnung
41 Anhang des Geschäftsjahres 2018
- 41 1. Allgemeine Angaben
- 41 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 42 3. Erläuterungen zur Bilanz
- 46 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 47 5. Sonstige Angaben
- 48 Organe der Gesellschaft
- 52 Anlagenspiegel

Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2018

Aktiva	€	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		427.509,00	47.056,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		439.960,00	294.127,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.006.264,85	1.006.264,85
Anlagevermögen insgesamt		**1.873.733,85**	**1.347.447,85**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten – davon im Zustand der Erschließung: 14.443.132,95 € (i. Vj.: 15.674.002,72 €) –	14.443.132,95		15.674.002,72
2. Bauvorbereitungskosten	1.495.955,57		280.923,28
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	118.302.841,38		118.315.187,03
4. unfertige Leistungen	311.009,48		1.124.827,25
5. andere Vorräte	4.140,50	134.557.079,88	3.219,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.946,98		2.652,72
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.126.102,80		733.503,76
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.710,65		0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	4.770.592,50	5.964.352,93	1.321.749,71
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		158.741,48	1.056.905,36
C. Aktive latente Steuern		22.763,00	18.549,00
		142.576.671,14	**139.878.967,68**
Treuhandvermögen		**3.041,46**	**4.015,32**

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2018

Passiva	€	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		10.150.689,98	8.870.926,76
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Gewinnvortrag		785.869,45	0,00
IV. Jahresüberschuss		2.971.306,68	5.587.869,45
Eigenkapital insgesamt		**17.801.905,15**	**18.352.835,25**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	649.255,00		3.422.366,00
2. sonstige Rückstellungen	8.997.339,00	9.646.594,00	8.136.578,93
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.326.520,26		24.117.918,40
2. erhaltene Anzahlungen	3.754.258,00		16.190.035,38
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.883,75		608,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.505.402,47		1.072.572,08
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.476.563,09		68.539.146,41
6. sonstige Verbindlichkeiten	62.679,42	115.127.306,99	46.041,85
– davon aus Steuern: 42.865,71 € (i. Vj. 40.744,16 €) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (i.Vj. 1.533,88 €) –			
D. Passive latente Steuern		**865,00**	**865,00**
		142.576.671,14	**139.878.967,68**
Treuhandverbindlichkeiten		**3.041,46**	**4.015,32**

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2018)

	2018 €	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	327.670,10		419.935,60
b) aus Verkauf von Grundstücken	30.110.799,90		61.013.051,38
c) aus Betreuungstätigkeit	1.644.613,18		1.038.750,30
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.000,00	32.181.083,18	110.460,53
2. Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		842.000,90	13.490.216,81
3. sonstige betriebliche Erträge		1.062.490,27	1.990.889,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	163.665,83		208.211,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.564.368,49		36.220.777,18
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	332.179,31	22.060.213,63	311.050,03
Rohergebnis		10.341.358,92	14.342.831,61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.178.830,77		2.340.775,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	476.054,77	2.654.885,54	438.163,41
– davon für Altersversorgung: 151.594,17 € (i. Vj. 120.231,10 €) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		179.156,21	78.022,02
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.957.158,48	1.416.284,83
8. Erträge aus Beteiligungen		65.000,00	0,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 65.000,00 € (i. Vj. 0,00 €) –			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.538,00	147.071,06
– davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (i. Vj. 0,00 €) –			
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	616.757,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		950.791,26	802.222,95
– davon an verbundene Unternehmen: 520.191,79 € (i. Vj. 369.621,96 €) –			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.461.066,77	2.953.102,22
– davon Aufwendungen für latente Steuern: -4.214,00 € (i. Vj. Erträge 61.177,00 €) –			
Ergebnis nach Steuern		**3.228.838,66**	**5.844.574,15**
sonstige Steuern		257.531,98	256.704,70
Jahresüberschuss		**2.971.306,68**	**5.587.869,45**

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2018

1. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 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. Aufgrund des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Außerdem sind ergänzende Vorschriften gemäß § 108 Abs. 1 Satz 1 Nummer 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten. Im Übrigen wurden gegenüber dem Vorjahr die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert beibehalten. Die Gesellschaft gehört wie im Vorjahr zu den Konsolidierungskreisen der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 599 Tsd. € (Vorjahr 619 Tsd. €) in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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

Bilanzposition	*Aktive Differenzen*	*Passive Differenzen*
Anteile an verbundenen Unternehmen		X
sonstige Rückstellungen	X	

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

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 2017 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.410 Tsd. € und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 94 Tsd. € aus.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 93 Tsd. € einen Jahresüberschuss in Höhe von 68 Tsd. € aus.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Hier werden die Anschaffungskosten für unbebaute Grundstücke sowie die Herstellungskosten aus der eigenen Erschließung dieser Grundstücke ausgewiesen.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf diverse beabsichtigte Grundstücksverkäufe sowie eine Bauträgermaßnahme.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Ausgewiesen werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für einen noch nicht übergebenen Tiefgaragenstellplatz einer im Geschäftsjahr fertiggestellten Bauträgermaßnahme, eine noch nicht fertiggestellte Bauträgermaßnahme sowie für zum Teil bebaute Grundstücke, die in Vorjahren mit Abbruchabsicht erworben worden sind und der Bewertung gemäß § 240 Abs. 4 HGB unterliegen. Aus weiteren in Vorjahren getätigten Grundstücksankäufen, die jedoch erst in Folgejahren bilanzierungsfähig werden, betragen die finanziellen Verpflichtungen rund 9.195 Tsd. € (Vorjahr 15.191 Tsd. €).

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 311 Tsd. € (Vorjahr 1.125 Tsd. €) betreffen Herstellungskosten für diverse noch nicht abgerechnete bzw. teilweise abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten.

Andere Vorräte

Es handelt sich um Heizölvorräte.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten stellen sich wie folgt dar:

Latente Steuern	*Gesamt* *Tsd. €*	*davon unter 1 Jahr* *Tsd. €*	*davon über 1 Jahr* *Tsd. €*
Forderungen aus Vermietung	3.946,98	3.946,98	0,00
	(2.652,72)	(2.652,72)	(0,00)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.126.102,80	1.126.102,80	0,00
	(733.503,76)	(733.503,76)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.710,65	63.710,65	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	4.770.592,50	3.490.829,28	1.279.763,22
	(1.321.749,71)	(1.321.749,71)	(0,00)
	5.964.352,93	**4.684.589,71**	**1.279.763,22**
	(2.057.906,19)	**(2.057.906,19)**	**(0,00)**

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2017.

Von den Sonstigen Vermögensgegenständen entfallen auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln) 3.827 Tsd. € (Vorjahr 1.074 Tsd. €).

Treuhandvermögen

Es handelt sich um Guthaben auf Sparkonten, die gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches getrennt vom Vermögen der Gesellschaft zu halten sind. Ihnen stehen auf der Passivseite auszuweisende Treuhandverbindlichkeiten gegenüber.

Gezeichnetes Kapital

Wie im Vorjahr sind am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligt:

	Tsd. €
Stadtwerke Köln GmbH	767
Stadt Köln	737
	1.504

Kapitalrücklage

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

Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen beinhalten Einstellungen aus Bewertungsunterschieden bei der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von 65 Tsd. €. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von 22 Tsd. € (Vorjahr 18 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Gewinnsteuern und entfallen mit 649 Tsd. € auf Steuern des Vorjahres.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	*Stand 31.12.2017* €	*Inanspruch-nahme* €	*Auflösung* €	*Zuführung* €	*Abzinsung* €	*Aufzinsung* €	***Stand 31.12.2018*** €
Restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	5.789.461,76	1.671.839,73	257.165,76	2.201.339,73	3.345,00	40.091,00	6.098.542,00
Bautenstandsrückstellungen	15.336,57	15.336,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Noch anfallende Kosten für bereits abgerechnete Betreuungs- und sonstige Leistungen	97.942,93	47.898,00	0,93	169.890,00	793,00	590,00	219.731,00
Gewährleistungen	1.725.583,67	221.202,67	19,50	434.500,00	21.113,00	60.396,50	1.978.145,00
Personal- und Verwaltungskosten	508.254,00	435.806,82	32.348,32	660.516,14	287,00	593,00	700.921,00
	8.136.578,93	**2.392.083,79**	**289.534,51**	**3.466.245,87**	**25.538,00**	**101.670,50**	**8.997.339,00**

Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeit		
	31.12.2018	*unter 1 Jahr*	*1 bis 5 Jahre*	*über 5 Jahre*
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.326.520,26	24.326.520,26	0,00	0,00
	(24.117.918,40)	(24.117.918,40)	(0,00)	(0,00)
erhaltene Anzahlungen	3.754.258,00	754.258,00	3.000.000,00	0,00
	(16.190.035,38)	(16.190.035,38)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.883,75	1.883,75	0,00	0,00
	(608,38)	(608,38)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.505.402,47	1.505.402,47	0,00	0,00
	(1.072.572,08)	(1.072.572,08)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.476.563,09	85.476.563,09	0,00	0,00
	(68.539.146,41)	(68.539.146,41)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	62.679,42	62.679,42	0,00	0,00
	(46.041,85)	(46.041,85)	(0,00)	(0,00)
	115.127.306,99	**112.127.306,99**	**3.000.000,00**	**0,00**
	(109.966.322,50)	(109.966.322,50)	(0,00)	(0,00)

Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen 25 Tsd. € (Vorjahr 804 Tsd. €) auf verbundene Unternehmen. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 3.000 Tsd. € und in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 79.781 Tsd. € (Vorjahr 60.328 Tsd. €) enthalten.

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2017.

Treuhandverbindlichkeiten

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betreffen Projekte bzw. Tätigkeiten in der Stadt Köln und in Rösrath. Neben Abschreibungen auf unbebaute Grundstücke des Umlaufvermögens in Höhe von 507 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) sind im Ergebnis nach Steuern periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.031 Tsd. € (Vorjahr 730 Tsd. €) enthalten. Davon entfallen 756 Tsd. € (Vorjahr 636 Tsd. €) auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, 227 Tsd. € (Vorjahr 94 Tsd. €) auf sonstige betriebliche Aufwendungen und 48 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf übrige Sachverhalte. Von den periodenfremden Erträgen in Höhe von 1.292 Tsd. € (Vorjahr 1.656 Tsd. €) entfallen 616 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und 676 Tsd. € (Vorjahr 1.656 Tsd. €) auf sonstige betriebliche Erträge. Hiervon entfallen 290 Tsd. € (Vorjahr 913 Tsd. €) auf die Auflösung von Rückstellungen, 350 Tsd. € (Vorjahr 602 Tsd. €) auf Eingänge von in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen und 36 Tsd. € (Vorjahr 141 Tsd. €) auf sonstige Sachverhalte.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 25 Tsd. € (Vorjahr 90 Tsd. €) aus der Abzinsung von Rückstellungen und in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen 102 Tsd. € (Vorjahr 108 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen 1.422 Tsd. € auf Steuern des Geschäftsjahres und 4 Tsd. € auf Erträge aus der Veränderung latenter Steuern. Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Latente Steuern	*Stand* ***01.01.2018*** *Tsd. €*	*Veränderungen des GJ* *Tsd. €*	*Stand* ***31.12.2018*** *Tsd. €*
Aktive latente Körperschaftsteuer / SolZ	9,0	2,1	11,1
Aktive latente Gewerbesteuer	9,5	2,2	11,7
	18,5	**4,3**	**22,8**
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:

	Vollzeitbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	9	2
Auszubildende	1	0
	18	**5**

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag 2018 nicht (Vorjahr 23.451 Tsd. € aus Grundpfandrechtsbestellungen für diverse Erwerber von Eigentumswohnungen und unbebauter Grundstücke).

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Name	Tätigkeit
Dipl.-Ing. Andreas Röhrig	– Geschäftsführer –
Dipl.-Volksw. Thomas Scheitza	– 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 –
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Projektleiterin, Otto Benecke Stiftung e.V.
Jürgen Fenske (bis 31.12.2018)	Rentner
Jörg Frank, MdR	Referatsleiter, Otto Benecke Stiftung e.V.
Michael Frenzel, MdR	PR-Berater, selbstständig
Markus Greitemann (seit 22.08.2018)	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen
Kirsten Jahn (bis 21.02.2019)	Geschäftsführerin, Metropolregion Rheinland e.V.
Horst Leonhardt (bis 31.01.2018)	Pensionär
Alexander Recht	Studiendirektor, Land NRW
Monika Roß-Belkner, MdR (seit 22.08.2018)	Rentnerin
Brigitte Scholz	Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln
Ralph Sterck, MdR	Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH
Jörg van Geffen, MdR (seit 17.09.2018)	Bankkaufmann, Commerzbank AG
Michael Zimmermann (bis 22.08.2018)	Pensionär

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betragen insgesamt 561,9 Tsd. € (Vorjahr 416,8 Tsd. €) und setzen sich wie folgt zusammen:

	Festvergütung		*Tantieme*		*Sach- und sonstige Bezüge*		*Gesamt*	
	2018	*2017*	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*	*2018*	*2017*
	Tsd. €	*Tsd. €*	*Tsd. €*	*Tsd. €*	*Tsd. €*	*Tsd. €*	*Tsd. €*	*Tsd. €*
Andreas Röhrig	141,8	138,4	65,0	65,0	71,1	69,6	277,9	273,0
Thomas Scheitza	141,8	70,9	65,0	32,5	77,2	40,4	284,0	143,8
Gesamt	**283,6**	**209,3**	**130,0**	**97,5**	**148,3**	**110,0**	**561,9**	**416,8**

Aus der Tantiemerückstellung des Vorjahres für Herrn Scheitza in Höhe von 32,5 Tsd. € kamen im Geschäftsjahr 29,3 Tsd. € zur Auszahlung.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 123,9 Tsd. € (Vorjahr 124,6 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	Tsd. €
Dr. Dieter Steinkamp	17,5
Martin Börschel	13,1
Niklas Kienitz	13,1
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	8,8
Jürgen Fenske (bis 31.12.2018)	8,0
Jörg Frank	8,0
Michael Frenzel	8,8
Markus Greitemann (seit 22.08.2018)	2,7
Kirsten Jahn (bis 21.02.2019)	8,8
Horst Leonhardt (bis 31.01.2018)	0,6
Alexander Recht	8,0
Monika Roß-Belkner (seit 22.08.2018)	2,7
Brigitte Scholz	8,0
Ralph Sterck	8,0
Jörg van Geffen (seit 17.09.2018)	2,0
Michael Zimmermann (bis 22.08.2018)	5,8
	123,9

Konsolidierungskreis (§ 285 Nr. 14 HGB)

Der Jahresabschluss wird in den Konzernabschluss der Stadtwerke Köln GmbH, Köln, einbezogen (kleinster Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Größter Konsolidierungskreis ist der Konzernabschluss der Stadt Köln.

Abschlussprüferhonorare

Die Abschlussprüferhonorare gliedern sich wie folgt:

Abschlussprüfungsleistungen	32,9 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Andere Bestätigungsleistungen	11,3 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Sonstige Leistungen	2,0 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,5 Tsd. €)

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2018 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018

Die Geschäftsführung schlägt vor, den vorhandenen Gewinnvortrag in Höhe von 785.869,45 € auf neue Rechnung vorzutragen und den Jahresüberschuss in Höhe von 2.971.306,68 € 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 2018 nicht eingetreten.

Köln, den 13. März 2019

Andreas Röhrig

Thomas Scheitza

Anlagenspiegel

zum 31.12.2018

	Anschaffungs-kosten 01.01.2018	*Zugänge*	*Abgänge*	*Anschaffungs-kosten* ***31.12.2018***	*Kumulierte Abschrei-bungen 01.01.2018*
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	134.269,24	483.975,50	17.141,38	601.103,36	87.213,24
Sachanlagen					
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	673.410,22	226.964,01	113.859,49	786.514,74	379.283,22
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.022,53			1.623.022,53	616.757,68
	2.430.701,99	**710.939,51**	**131.000,87**	**3.010.640,63**	**1.083.254,14**

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	*Abschreibungen auf Abgänge*	*Abschreibungen*	*Buchwert am*	*Buchwert am*
			31.12.2018	***31.12.2018***	*31.12.2017*
	€	€	€	€	€
	103.162,50	16.781,38	173.594,36	427.509,00	47.056,00
	75.993,71	108.722,19	346.554,74	439.960,00	294.127,00
			616.757,68	1.006.264,85	1.006.264,85
	179.156,21	**125.503,57**	**1.136.906,78**	**1.873.733,85**	**1.347.447,85**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung, Köln

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 27. März 2019

Trinavis GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Albrecht Richard	Mirko Ludwig
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Herausgeber
moderne stadt | Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
Brückenstraße 17
50667 Köln
Telefon 0221/20594-01
moderne stadt im Internet: www.modernestadt.de

Konzeption und Gestaltung
KD1 Designagentur, Köln

Fotografie
Frank Reinhold, Düsseldorf (Titel, S. 2, 3, 5, 9, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36)
Jens Willebrand, Köln (S. 29, 35)
moderne stadt und COBE architects (S. 30)
JSWD Architekten, Köln (S. 31, 36)
Ute Piroeth Architektur, Köln (S. 33)
Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main (S. 34)

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