

moderne stadt



Geschäfts- bericht 2022

KENNZAHLEN

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

		2022	2021	2020	2019	2018
Bilanz						
Anlagevermögen (netto)	Mio. €	1,2	1,8	1,9	1,8	1,9
Eigenkapital	Mio. €	22,1	23,3	19,5	18,3	17,8
Bilanzsumme	Mio. €	222,0	226,9	180,3	162,7	142,6
GuV						
Umsatz	Mio. €	13,0	16,5	11,3	11,6	32,2
EBITDA (operativ)	Mio. €	4,1	5,8	2,9	2,5	4,9
EBIT (operativ)	Mio. €	3,9	5,6	2,7	2,3	4,8
Unternehmensergebnis	Mio. €	1,8	3,7	1,7	2,1	3,0
Investitionen						
Sachinvestitionen inkl. immaterielle Güter	Mio. €	0,1	0,1	0,3	0,1	0,7
Finanzinvestitionen	Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investitionen Gesamt	Mio. €	0,1	0,1	0,3	0,1	0,7
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)						
Mitarbeiter		32	26	25	21	22
Auszubildende		0	0	0	1	1
Gesamt		32	26	25	22	23

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

- 29 Stadt- und Projektentwicklung. Doppelte Kompetenz.
Erfolgreich für Köln.

JAHRESABSCHLUSS

- 40 Bilanz – Aktiva
- 41 Bilanz – Passiva
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Anhang des Geschäftsjahres 2022
 - 43 1. Allgemeine Angaben
 - 43 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs-
und Bewertungsmethoden
 - 44 3. Erläuterungen zur Bilanz
 - 48 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 - 49 5. Sonstige Angaben
- 50 Organe der Gesellschaft
- 54 Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

- 56 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

als Teil einer zukunftsfähigen Daseinsvorsorge für das stetig wachsende Köln übernimmt die moderne stadt GmbH als Stadtentwicklungsgesellschaft wesentliche Aufgaben und zentrale Funktionen. Mit der Entwicklung resilienter Stadtquartiere sorgen wir für sozial und funktional durchmischte, urbane Kölner Veedel. Außerdem realisieren wir dort ausgewählte Bauträgerprojekte selbst. Das Hauptaugenmerk unserer Arbeit liegt auf der Schaffung von Mehrwert für die Stadtgesellschaft und auf der Sicherung des wirtschaftlichen Ergebnisses unserer Gesellschafter, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH. Das Jahr 2022 hat moderne stadt mit einem Überschuss in Höhe von rund 1,8 Mio. € erfolgreich und erneut besser als geplant abgeschlossen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr wurde dabei durch folgende Themen geprägt: Angesichts der noch nicht überwundenen Coronapandemie sowie des Krieges in der Ukraine wurden die globalen Rahmenbedingungen 2022 auch für die Bau- und Immobilienbranche insgesamt deutlich schwieriger: Stark gestiegene Energie- und Baukosten, die Lieferkettenproblematik sowie im Zuge der Inflationsbekämpfung signifikant erhöhte Zinsen haben zu einem Rückgang der Transaktionen im Markt geführt – eine Erholung ist frühestens für das Jahr 2023 zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat moderne stadt bereits Ende 2022 den Fokus auf die Planung und Realisierung ihrer Flächen- und Quartiersentwicklungen gelegt. Dank lang laufender Darlehensverträge sind die Projekte von moderne stadt von den derzeitigen Zinserhöhungen nicht unmittelbar betroffen. Auch wenn sich aktuell kaum abschätzen lässt, welchen Einfluss die Beeinträchtigungen auf den Handel mit gewerblichen Immobilien haben werden, analysieren wir Marktlage, Zinsumfeld und weitere Risikobereiche fortlaufend, um daraus frühzeitig die richtigen Schlüsse für unsere Wirtschafts- und Liquiditätsplanung zu ziehen.

Unterdessen schreitet das Projekt Deutzer Hafen mit wachsendem Tempo voran: Anlässlich des Abschieds unseres Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Dieter Steinkamp setzte im Juni das Lichtkunstwerk



„Vor dem Hintergrund der angespannten Lage im Städtebau sorgen die enkelfähigen Quartiere von moderne stadt für bezahlbaren Wohnraum und für zukunftsweisende Arbeitswelten.“

Andreas Röhrig

„From the Other Side“ des international renommierten Künstlers Tim Etchells ein sichtbares Zeichen. Die künftige Entwicklung zu einem resilienten und urbanen Stadtquartier, wird der neue Aufsichtsratsvorsitzende, Andreas Feicht, begleiten.

Unterstützt von einer umfassenden und transparenten Baustellenkommunikation für die Anwohner dauerte der Rückbau nicht denkmalgeschützter Teile der Mühlen im Deutzer Hafen das gesamte Jahr an und wird im Jahr 2023 weitergeführt. Das Geschäftsjahr 2022 war außerdem geprägt von den Vorbereitungen zur Vermarktung der Baufelder. Für deren Erwerb werden künftige Investoren Konzeptvergabeverfahren durchlaufen und Realisierungskonzepte vorlegen, die den Ansprüchen des Projektes an ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit genügen müssen.

Um die Einhaltung der ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele im Deutzer Hafen abzusichern, wurde im September 2022 das umfassende Handbuch Nachhaltigkeit veröffentlicht, das unser DGNB-Monito-

ring sowie die Konkretisierung baufeldweiser Bewertungskriterien für die späteren Vergabe- und Planungsverfahren begleitet.

Zudem führten wir umfangreiche Untersuchungen und Gutachten im Bereich der Verkehrsplanung durch, die in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Köln, der KVB und weiteren Beteiligten erstellt wurden.

Ihrer Vollendung gehen die Projekte am Butzweilerhof sowie die Neue Mitte Porz mit großen Schritten entgegen: So wurde am „Butz“ die zentrale Grünfläche fertiggestellt sowie die Veräußerung der letzten Grundstücke vorbereitet. In Porz hat moderne stadt ihr Hochbauprojekt Haus 1 fertiggestellt. Mit dem Einzug eines Lebensmittel-Supermarkts, der Vermietung der Wohnungen und der Einrichtung erster Grünanlagen kehrt schon vor dem Abschluss des Gesamtprojekts neues Leben in die frühere Citybrache ein.

Der Beitrag, den moderne stadt zur Daseinsvorsorge der Stadt Köln leistet, wird nur durch das große persönliche Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ermöglicht. Dafür bedanken wir uns sehr herzlich, ebenso wie für die intensive und gute Zusammenarbeit mit den Aufsichtsgremien der Gesellschaft sowie allen an unseren Projekten beteiligten Akteuren – von den Investoren und Planern über bauausführende Firmen bis hin zu den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns und insbesondere der Verwaltung der Stadt Köln.

Köln, im Juni 2023

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



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza



„Angesichts der erschwerten Rahmenbedingungen für unsere Branche analysieren wir Marktlage, Zinsumfeld und weitere Risikobereiche fortlaufend, um daraus frühzeitig die richtigen Schlüsse für eine erfolgreiche Wirtschafts- und Liquiditätsplanung zu ziehen.“

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 Gesellschafter-

versammlung. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben die jährliche Erklärung nach Ziffer 2.9.3 des PCGK Köln darüber abgegeben, ob Interessenkonflikte bestehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Interessenkonflikte nicht bekannt.

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2022 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 24. März, 10. Juni, 5. September und 23. November stattgefunden.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat waren die Entwicklung und Vermarktung der Baufelder und der Infrastruktur im Deutzer Hafen Köln.

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

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens,
- der Ordnungsmaßnahmenvertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues GmbH, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH,
- die Definition eines Basiskaufpreises (Mindestkaufpreis) für Grundstücke im Deutzer Hafen Köln,
- der Infrastruktur-Bebauungsplan und das Verkehrskonzept Deutzer Hafen,
- das Energiekonzept Deutzer Hafen (gemeinsam mit der Rhein-Energie AG),
- das Projekt neue mitte porz,
- das Projekt Parkstadt Süd,
- das Projekt Butzweilerhof,

- das Projekt Clouth-Quartier,
- die Änderung des Gesellschaftsvertrages,
- die Festlegung von Zielgrößen für Frauen und Männer in Führungspositionen und
- die Sachstandsberichte zu den laufenden Akquisitionen.

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

In der Sitzung am 10. Juni 2022 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2021 ausführlich beraten und gebilligt. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – zudem erstmalig die Entsprechenserklärung im Zusammenhang mit der Erklärung der Geschäftsführung über die Corporate Governance des Unternehmens gemäß dem PCGK Köln in der im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung abgegeben.

Den Wirtschaftsplan 2023, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. November 2022 ausführlich beraten und gebilligt.

Im Berichtsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat bei der Ausübung seiner Überwachungsfunktion die Regelungen und Empfehlungen des PCGK Köln in der im Jahr 2020 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung berücksichtigt, um die Transparenz und Effizienz bei kommunalen Beteiligungen weiter nachhaltig zu verbessern. Zur Anwendung der Regeln des PCGK Köln, zu Abweichungen von diesen und Begründungen für diese Abweichungen wird auf die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat gemeinschaftlich abgegebene Entsprechenserklärung in der Anlage zum Jahresabschluss verwiesen.



Andreas Feicht

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2022 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.

Mitglieder der Geschäftsführung nahmen an den Ausschusssitzungen regelmäßig teil, sofern sie nicht selbst betroffen waren.

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

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht seinerseits geprüft. Der Bericht des Abschlussprüfers ist dem Aufsichtsrat ausgehändigt worden. Die Berichte wurden in die Aussprache und Prüfung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat einbezogen. Der Abschlussprüfer hat an den Beratungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2022 am 2. Juni 2023 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.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage der Gesellschaft und des Konzernes, insbesondere die Darstellung und Einschätzung des Risikoszenarios, die die Geschäftsführung im Lagebericht abgibt, teilt der Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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

Herr Dr. Dieter Steinkamp hat sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Juli 2022 niedergelegt. In das Mandat wurde Herr Andreas Feicht zum 1. August 2022 entsandt.

Ebenfalls ausgeschieden ist zum 8. September 2022 Frau Christiane Martin. In dieses Mandat wurde Frau Ulrike Kessing mit Wirkung vom 8. September 2022 entsandt.

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

Für die im Geschäftsjahr 2022 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 2023



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Andreas Feicht

AUFSICHTSRAT

Andreas Feicht	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG (seit 01.08.2022) Vorsitzender (seit 05.09.2022)		
Dr. Dieter Steinkamp	Pensionär Vorsitzender (bis 31.07.2022)	Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Planen und Bauen
Ulrike Kessing, MdR	Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland (seit 08.09.2022) Stellvertretende Vorsitzende (seit 23.11.2022)	Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Stellvertretender Vorsitzender	Sabine Pakulat, MdR	Dipl.-Designerin, selbständig, culture-images e. K.
Christiane Martin, MdR	Freiberuflerin, Stellvertretende Vorsitzende (bis 08.09.2022)	Alexander Recht	Studiendirektor und Abteilungsleiter, Land NRW
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Dolmetscherin und Übersetzerin selbständig; Mitarbeiterin bei MdB D. Seif	Hans Schwanitz, MdR	Geschäftsführer, Fraktion GRÜNE im Kreistag Rhein-Sieg
Uwe Eichner	Vorsitzender der Geschäftsführung, Vivawest Wohnen GmbH	Ralph Sterck, MdR	Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW
Michael Frenzel	Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH	Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
		William Wolfram	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Stand: 01.03.2023

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Thomas Scheitza

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Im Bild von links: Andreas Röhrig und Thomas Scheitza



LAGEBERICHT

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



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

LAGEBERICHT 2022

Geschäft und Rahmenbedingungen

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

Der Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Köln war nach freiwilliger Selbstverpflichtung für das Geschäftsjahr anzuwenden. Der Kodex soll unter anderem dazu dienen, das öffentliche Interesse und die Ausrichtung des Unternehmens am Gemeinwohl durch Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern. Der im Jahr 2020 erfolgten Novellierung des PCGK haben sich Aufsichtsrat und Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2021 im Wege der freiwilligen Selbstverpflichtungserklärung unterworfen, soweit keine zwingenden gesetzlichen oder satzungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen sowie nicht im Einzelfall Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft rechtlich vorgehen. Im Berichtsjahr 2022 hat die Gesellschaft erstmalig eine Entsprechungserklärung zum PCGK für das Geschäftsjahr 2021 abgegeben.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

Die **Tätigkeitsschwerpunkte** der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum auf der Planung und Durchführung der Baureifmachung beziehungsweise Erschließung eigener Grundstücke, auf der Herstellung und dem Vertrieb von Bauträgerobjekten sowie auf der Akquisition von Grundstücken, die entwickelt und mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und auf der Akquisition von Projektsteuerungsleistungen, die mittel- bzw. langfristig auch zu Flächenentwicklungen für Dritte führen können. Außerdem erbrachte die Gesellschaft Leistungen aus der Durchführung von Projektsteuerungs- und Managementverträgen für Baumaßnahmen auf Grundstücken Dritter sowie Beratungsleistungen zu Grundstücksentwicklungen Dritter. Bau- und Planungsleistungen werden in diesem Zusammenhang grundsätzlich nicht selbst erbracht. Die Gesellschaft versteht sich bei eigenen und Projektentwicklungen für Dritte als Managementkoordinator und bedient sich im Übrigen Dritter. Die Tätigkeiten beschränkten sich auf das Stadtgebiet von Köln.

KÖLN-NIPPES

Durch die Stadt Köln wurde im Jahr 2012 ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt. Das Areal in Köln-Nippes wurde neben der eigenen Hochbautätigkeit auch durch den Verkauf baureifer und erschlossener Grundstücke an Investoren und Baugruppen für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau sowie für nicht störendes Gewerbe verwertet. Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden auf dem Areal in Köln-Nippes diverse Bauträgermaßnahmen durch die Gesellschaft sowie Investoren erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Mit dem noch ausstehenden Verkauf einer in 2020 durch die Gesellschaft fertig gestellten Bauträgermaßnahme, die die Errichtung von rund 6.100 m² Wohnfläche umfasste, wird die Vermarktung des Gesamtareals vollständig abgeschlossen sein. Nach Abschluss der noch laufenden Hochbautätigkeiten von Investoren werden die restlichen Erschließungstätigkeiten voraussichtlich im Jahr 2025 zum Abschluss kommen und die Abrechnung der vorerwähnten gegenseitigen Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln im Folgejahr nach sich

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

Die Vermarktung des Entwicklungsgebiets in **Köln-Ehrenfeld** wurde in 2020 abgeschlossen. Nach Abschluss der noch laufenden Bauarbeiten einer Baugruppe ist für das Jahr 2023 die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

KÖLN-EHRENFELD

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz (neue mitte porz)** erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI), mit denen sie vom Rat der Stadt Köln betraut wurde. Da die Projektumsetzung nur mit einem negativen Ergebnis zu realisieren ist, wurden der Gesellschaft für die DAWI durch die Stadt Köln Zuwendungen im Wege der institutionellen Förderung als Fehlbedarfsfinanzierung bewilligt. Das Gesamtprojekt definiert sich in drei Baufelder, für das in Vorjahren unter anderem ein ehemaliges Kaufhausgrundstück erworben wurde. Während ein Baufeld durch die Gesellschaft im Rahmen einer eigenen Bauträgerschaft bebaut wird, wurden zwei unbebaute Baufelder in Vorjahren erfolgswirksam an Investoren übergeben. Im Rahmen der eigenen Bauträgermaßnahme sind 49 Wohnungen mit ca. 3.800 m² Wohnfläche und ca. 2.400 m² gewerbliche Flächen entstanden. Bei der Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen sind gemäß Betrauungsakt die Regeln des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Der gesamte Herstellungsprozess wurde von erheblichen Kostensteigerungen geprägt, die im Vergleich zur Ausgangskalkulation (Betrauungsakt im Jahr 2016) zu erheblichen Mehrkosten führten. Durch die Insolvenz des beauftragten Rohbauunternehmers wurde auch ein erhöhtes Gewährleistungsrisiko nach dem angestrebten Verkauf des Bauträgerprojektes identifiziert. Der Marktentwicklung folgend haben auch die kalkulierten Erlöse, gegenüber der Ausgangskalkulation, eine Steigerung erfahren. Deren Ermittlung liegt ein konservativ ermittelter interner Ertragsansatz zugrunde. Unter Würdigung aller fortgeschriebenen Kalkulationsansätze waren die Wertansätze des Bauträgerprojektes auf den Bilanzstichtag 2022 einer Bewertung zu unterziehen. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2022 Bewertungsabschläge vorgenommen werden. Zur Finanzierung der Gesamtkosten werden insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung und die gewährten Zuschüsse eingesetzt. Nachdem bereits im Jahr 2020 der gewerbliche Teil als Lebensmitteleinzelhandelsfläche (Vollversorger) vermietet werden konnte und am 29. September 2022 die Markteröffnung des Vollversorgers erfolgte, wurde auch für die im Objekt errichteten 49 Wohnungen die Vollvermietung im Berichtsjahr erreicht und das Projekt fertiggestellt. Die Fertigstellung der Außenanlagen wird erst in 2023 erfolgen. Der Verkaufsprozess für das Haus 1 startet voraussichtlich in 2023. Nach der Betrauung durch die Stadt Köln ist der mögliche wirtschaftliche Erfolg aus der Gesamtmaßnahme – hierbei werden neben der Vermarktung der eigenen Bauträgermaßnahme auch die Verkäufe der unbebauten Baufelder, Bewirtschaftungsergebnisse (Vermietung) und gewährte Zuschüsse einbezogen – limitiert. Zum Projektabschluss ist eine Schlussabrechnung aufzustellen, wobei gegebenenfalls zu viel gewährte Zuschüsse an die Stadt Köln zurückzuzahlen sind. Der Prüfungsbericht und ergänzende Erläuterungen der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die im Geschäftsjahr erneut durchgeführte Prüfung des im Betrauungsakt verpflichtend festgelegten Zwischenverwendungsnachweises vermerken unter anderem, dass bis zum Stichtag der Zwischenabrechnung keine Überkompensation festgestellt wurde, die zur Rückzahlung bereits gewährter Zuschüsse geführt hätte. Mit Blick auf den Projekterfolg wurden

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

Gespräche mit der Stadt Köln zur Fortschreibung des Betrauungsaktes aufgenommen. Grundsätzlich verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme jedoch bei der Gesellschaft.

DEUTZER HAFEN, KÖLN

Der Rat der Stadt Köln hat am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „**Deutzer Hafen**“ nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach den Planungsergebnissen des Planungsbüros COBE werden auf dem Entwicklungsgebiet Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohner (3.000 Wohnungen) und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten. Bezogen auf die Grundstücke der Gesellschaft in diesem Entwicklungsgebiet, die mit ca. 28,8 Hektar Land- und Wasserfläche ca. 77 % des Entwicklungsgebietes ausmachen, wurde im Jahr 2020 mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung, kurz AuE-V) geschlossen, der unter anderem die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert. Im Zusammenhang mit dem in der AuE-V definierten Ausgleichsbetrag – dabei handelt es sich um die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Werterhöhung der Grundstücke der Gesellschaft – wurde vereinbart, dass dieser durch Leistungserbringungen der Gesellschaft für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu belegen ist. Diese Leistungen werden derzeit auf der Grundlage der bereits mit der Stadt Köln im Herbst 2019 geschlossenen Vereinbarung zur Übertragung von Ordnungsmaßnahmen erbracht und bis zur Abrechnung gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem eingesetzten Entwicklungsträger als unfertige Leistungen im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen. Als Folgeverträge zur Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Stadt Köln bzw. dem eingesetzten Entwicklungsträger muß ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, der im Berichtsjahr noch nicht endverhandelt war. Sein Abschluss ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Veräußerung von Grundstücken durch moderne stadt, da mit ihm die faktische Erschließung der Grundstücke abgesichert wird. Der als Folgevertrag zur Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung notwendige Ordnungsmaßnahmenvertrag wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Im Ordnungsmaßnahmenvertrag sind die übertragenen Ordnungsmaßnahmen und deren Abrechnung definiert. Die bisherigen Kosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme waren bisher weitestgehend erfolgsneutral zu behandeln. Unwägbarkeiten zur Anerkennung der angemeldeten Ordnungsmaßnahmen führten zu bewertungsrelevanten Vorkehrungen im Jahresabschluss 2022 bei in Vorjahren aktivierten Eigenleistungen. Die Gesellschaft unterstützt die Stadt Köln, das Bauplanungsrecht für den Deutzer Hafen zu schaffen, wobei alle damit verbundenen Entscheidungen den Gremien des Rates und dem Rat der Stadt Köln vorbehalten sind. Die Bauleitplanung basiert auf den Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln im September 2018 beschlossenen integrierten Plans, der unter anderem die Änderung des Flächennutzungsplans, die Erarbeitung eines ersten Teilbebauungsplanes (Infrastruktur) und die Erstellung von Bebauungsplänen für die einzelnen Baufelder sowie Maßnahmen unter anderem zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Entwicklungsgebiet zum Gegenstand hat. Der Satzungsbeschluss für den ersten Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist am 09.02.2023 erfolgt. Die Rechtskraft erlangt der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung. Hiermit wird im Laufe des Jahres 2023 gerechnet. Der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist Voraussetzung für alle Veräußerungen sowie für die Übertragung der Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen an die Stadt Köln. Die Planungsrechtschaffung für die Baufelder für Wohnen und Gewerbe soll durch weitere Teilbebauungspläne erfolgen. Im Herbst 2021 hat der Rückbau von nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich des Mühlenareals begonnen. Die Leistungen der Gesellschaft bei der Entwicklung des Deutzer Hafens Köln, als eines der herausragenden Entwicklungsprojekte in der Stadt Köln, fordern und binden

erhebliche Ressourcen. Eigene Hochbautätigkeiten der Gesellschaft auf ausgewählten Standorten des Areals werden nach Schaffung des entsprechenden Planungsrechts angestrebt, sind derzeit aber noch nicht projektiert. Zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kamen unter Mitwirkung der Gesellschafter in den Jahren 2020 und 2021 über ein Konsortium von Banken und Sparkassen mittel- und langfristige Unternehmensfinanzierungsmittel zur Auszahlung. Auch in den Folgejahren werden zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms, insbesondere für angestrebte Hochbaumaßnahmen weitere Finanzierungsmittel erforderlich, die zwar temporär über den Konzern-Cash-Pool zur Verfügung gestellt werden können, jedoch grundsätzlich über entsprechende Kapitalmarktmittel zu refinanzieren sind. Auch in diesem Zusammenhang wird erwartet, dass das Engagement der Gesellschafter erforderlich werden wird. Das Interesse an einem Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort seitens potenzieller Investoren ist grundsätzlich hoch, wobei die Auswirkungen der Marktentwicklungen abzuwarten bleibt. Die Voraussetzungen zur Veräußerung von Baufeldern sind noch zu schaffen. Zunächst ist beabsichtigt, die Ausschreibung und die Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens zu etablieren. Im Verkaufsfall muß die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen. Darüber hinaus sind unter anderem das Planungsrecht für Teilbebauungspläne zu Einzelbaufeldern sowie der Abschluss des Erschließungsvertrages erforderlich. Zusammen mit der Stadt Köln und dem eingesetzten Entwicklungsträger wird außerdem ein Vermarktungs- und Realisierungskonzept erarbeitet. Nach derzeitigen Planungen wird die Ergebniswirksamkeit von Verkäufen aus Baufeldern nicht vor dem Jahr 2026 erwartet. Durch den Abschluss von Verträgen über Zwischennutzungen konnten im Berichtsjahr Vermietungserträge generiert werden, die der Gesellschaft teilweise bis ins Jahr 2023 zufließen werden.

Die verbliebene Restfläche von ca. 1,6 Hektar des ursprünglich rund 5 Hektar großen Entwicklungsgebietes in **Rösrath-Venauen** wurde in 2021 verkauft und ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Investor im Jahr 2022 auf Basis des in 2021 beurkundeten Kaufvertrages erfolgswirksam übergeben worden und hat damit im Geschäftsjahr 2022 einen signifikanten Beitrag zum Jahresergebnis 2022 der Gesellschaft beigetragen. Im Kaufvertrag wurde unter anderem vereinbart, dass Leistungsverpflichtungen gegenüber der Stadt Rösrath aus einem städtebaulichen Vertrag für Erschließungsleistungen des Areals vom Erwerber übernommen werden. Die Stadt Rösrath hat dem Erfüllungsübergang auf den Erwerber nicht zugestimmt, so dass die Gesellschaft formal für die Leistungserfüllung weiterhin haftet. Bis auf Gewährleistungssachverhalte und die vorgenannte persönliche Mithaftung ist das Engagement der Gesellschaft im Stadtgebiet Rösrath beendet.

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

RÖSRATH-VENAUE

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2022 die Leistungen aus insgesamt sechs Projektsteuerungs- bzw. Managementverträgen (zum Teil auch teilweise) erfolgswirksam abgerechnet. Im Zusammenhang mit in Vorjahren abgerechneten Leistungen begleitet die Gesellschaft im Rahmen ihrer technischen Projektsteuerung auch nach der Leistungsabrechnung Gewährleistungssachverhalte ihrer Auftraggeber. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2022 Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik für Investoren im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes fortgeführt und teilweise abgerechnet. Von besonderer Bedeutung waren die Betreuungstätigkeiten für die Stadtentwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen sowie für das neu akquirierte Projekt Parkstadt Süd. Während für den Deutzer Hafen Eigenleistungen aktiviert werden um diese später gegen den Ausgleichsbetrag abzurechnen konnten beim Projekt Parkstadt Süd Leistungen erfolgswirksam abgerechnet werden.

Die **Geschäftsbesorgung** für die Beteiligungsgesellschaft **modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln**, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2022 den Erwartungen. Ebenso wie für das Geschäftsjahr 2021 wird für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet, weil Anschlussprojekte derzeit noch nicht akquiriert worden sind. Ein Gesellschafter der modernen köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln hat im Berichtsjahr mitgeteilt, dass er aus der Gesellschaft ausscheiden möchte. Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird sich auch an der Zusammensetzung des Gesellschafterkreises orientieren. Konkrete Akquisitionen in der Region Köln werden derzeit intensiv verfolgt.

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 hat sich zum Bilanzstichtag 2022 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Bei der Weiterentwicklung des Personalbedarfs wird eine Erhöhung in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erwartet. Die Gesellschaft stellt besondere Ansprüche an die Qualifikation und Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Den Herausforderungen des angespannten Arbeitsmarktes konnte bei der Personalbeschaffung bisher erfolgreich begegnet werden. Zur Unterstützung des Personalbeschaffungsprozesses wurde im Berichtsjahr zur Unterstützung eine Beratungsgesellschaft beauftragt.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

Nachhaltigkeit ist eine wesentliche Säule der Unternehmensstrategie der Gesellschaft sowie eine der bedeutendsten Zielsetzungen und damit fest in der Gesellschaft verankert. Der Bau- und Immobilienwirtschaft wird vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns besondere öffentliche Aufmerksamkeit zuteil. Zunehmend wird der mit ihren Aktivitäten verbundene große Ressourceneinsatz und -verbrauch sichtbar und quantifizierbar. Damit bietet sich jedoch auch die Möglichkeit, den hohen ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungsgrad von Stadtentwicklungs- und Immobilienprojekten zu bemessen. Einerseits werden für die praktische Umsetzung von Aspekten nachhaltiger Unternehmensführung

die Bestimmungen des deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie des Kodex zur Nachhaltigkeit des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. herangezogen. Andererseits ist geplant, die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien in den Stadtentwicklungs-, Quartiers- und Hochbauprojekten messbar und bewertbar zu machen. So sollen künftige Projekte zunehmend durch die deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) geprüft und bewertet werden – mit dem Ziel, entsprechende Nachhaltigkeitszertifikate zu erhalten. Die DGNB befasst sich bei der Prüfung und Bewertung von Nachhaltigkeitsstrategien mit folgenden Hauptkriterien, die in zahlreiche Unterkriterien aufgefächert werden:

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität

Der Deutzer Hafen wurde im Frühjahr 2020 mit dem Vorzertifikat der DGNB in Platin ausgezeichnet. Ein DGNB-zertifiziertes Ingenieurbüro begleitet die Umsetzung der hier dokumentierten Nachhaltigkeitsziele. In dem ergänzend zu der DGNB Vorzertifizierung erstellten und im August 2022 der Öffentlichkeit vorgestellten „Handbuch Nachhaltigkeit“ werden die Nachhaltigkeitsziele für den Deutzer Hafen sowie deren Realisierbarkeit transparent und kompakt für zukünftige Investoren und die interessierte Stadtgesellschaft dargestellt. Neben dem Einsatz planungsrechtlicher Instrumente können vertragliche Instrumente eingesetzt werden, um bei Vergabeverfahren für Grundstücke die Kriterien z.B. zur Nachhaltigkeit zu sichern. Derzeit entwickelt die Gesellschaft einen Info-Pavillon als ersten Baustein im Deutzer Hafen. Dieser soll als Leuchtturm für ein nachhaltiges und innovatives Quartier dienen und wird DGNB-zertifiziert.

Ertragslage

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Ertragslage von Projektentwicklungsgesellschaften in der Immobilienwirtschaft neben den allgemeinen wirtschaftlichen Einflüssen bekanntermaßen auch durch den langen Entwicklungs- und Herstellungsprozess des Produktes bestimmt wird. Darüber hinaus führen Art und Umfang der Projekte in der Mehrjahresbetrachtung zu schwankenden Umsatzerlösen und Jahresergebnissen.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse aus der Vermietung (Hausbewirtschaftung) in Höhe von 2.087 Tsd. € (Vorjahr 1.412 Tsd. €) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse aus Vermietung entfallen im Wesentlichen auf die Vermietung eines wohnwirtschaftlich genutzten und zum Verkauf vorgesehenen Bauträgerprojektes im Clouth-Gelände sowie eines Projektes in der neue mitte porz als auch auf Erlöse aus Zwischenutzungen von Grundstücken, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme teilweise nur bis Mitte des Jahres 2023 der Gesellschaft zufließen werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (9.185 Tsd. €, Vorjahr 13.807 Tsd. €) entfallen auf den Verkauf eines unbebauten Grundstücks in Rösrath-Venauen. In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Kaufpreisminderungen in Höhe von 13 Tsd. € (Vorjahr 12 Tsd. €) enthalten.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (1.551 Tsd. €, Vorjahr 1.208 Tsd. €) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (138 Tsd. €, Vorjahr 110 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 648 Tsd. € (Vorjahr 825 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungskosten für Bauträgermaßnahmen (neue mitte porz und Clouth Quartier) sowie noch gewerblich genutzter Teilflächen des Projektes Deutzer Hafen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und damit korrespondierende Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und fertiggestellten Projekte sowie dem wirtschaftlichen Übergang des Projektes Rösrath-Venauen.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bauträgermaßnahmen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten in Höhe von 154 Tsd. € angefallen. Grundsätzlich führen solche vorgezogenen und kalkulierten Aufwendungen in der Projektbetrachtung in folgenden Perioden zu entsprechend höheren Überschüssen.

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3.604 Tsd. € (Vorjahr 1.569 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Herstellungskosten für Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

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

Die Personalkosten liegen in Summe mit 563 Tsd. € über dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um die unterjährigen Veränderungen des Geschäftsjahres im Personalbestand sowie um Einmaleffekte wurden die Löhne und Gehälter durchschnittlich um rund 2,86 % erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft Gehaltsvereinbarungen ausschließlich ohne tarifliche Bindungen trifft.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen im Berichtsjahr mit 2.324 Tsd. € 246 Tsd. € über dem Vorjahr. Wesentliche Einzelposten für diese Kostensteigerung sind erhöhte EDV-Kosten (+286 Tsd. €), die aus der verstärkten Digitalisierung von Geschäftsprozessen resultieren.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitzinsen für Verkaufsprojekte und städtischer Entwicklungsmaßnahmen in Höhe von 2.061 Tsd. € (Vorjahr 2.097 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -508 Tsd. € (Vorjahr -209 Tsd. €).

Aufgrund fehlender Geschäftstätigkeit wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. € vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 1.797 Tsd. € wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken, aus der Zwischennutzung (Vermietung) von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken sowie aus vereinnahmten Erlösen aus Betreuungstätigkeit beeinflusst und liegt mit rund 110 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge haben das Jahresergebnis per Saldo mit rund 153 Tsd. € entlastet.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	Tsd. €	32.181	11.623	11.323	16.537	12.961
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	10.341	8.184	9.955	13.211	12.569
Zins- und Beteiligungsergebnis*	Tsd. €	- 860	- 835	- 2.111	- 2.306	- 2.557
Jahresergebnis	Tsd. €	2.971	2.092	1.699	3.682	1.797
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	66	72	69	54	77

* ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. €

Auch für das Geschäftsjahr 2023 wird eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet, die maßgeblich aus Kaufpreinsnachzahlungen aus dem bereits erfolgten Verkauf unbebauter Grundstücke, Hausbewirtschaftungsergebnissen aus der Zwischennutzungen von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie aus Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen sowie Beratungsleistungen zu Grundstücken Dritter resultieren. Zur Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine sowie übriger Einflüsse wird auf den Risikobericht verwiesen.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2022 <i>Tsd. €</i>	<i>2021</i> <i>Tsd. €</i>
Jahresüberschuss	1.797	3.682
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	213	209
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Rückstellungen	-722	1.271
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.633	-11.797
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.636	7.452
Zinsaufwendungen	2.649	2.475
Beteiligungserträge	-35	-125
Ertragsteueraufwand	1.092	1.666
Ertragsteuerzahlungen	-829	-759
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-10.104	4.074
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	381	-117
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-6	-6
Erhaltene Dividenden	35	125
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	410	2
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	682	1.873
davon noch nicht eingezahlt	-682	-1.873
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-3.682	-1.699
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	40.000
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	0	-667
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	15.638	-39.947
Gezahlte Zinsen	-2.193	-1.853
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.763	-4.166
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	69	-90
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	90	180
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	159	90

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln kann das Engagement der Gesellschafter durch Bürgschaftsübernahmen erforderlich sein. Aus dem Vertriebs Erfolg des geplanten und des laufenden Bauprogramms sowie aus getätigten beziehungsweise geplanten Verkäufen unbebauter Grundstücke werden kurz- und mittelfristig liquide Mittel erwirtschaftet. Insgesamt wird mit einer positiven Entwicklung der Finanzlage gerechnet.

22 LAGEBERICHT FINANZLAGE VERMÖGENSLAGE

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG / PROGNOSEBERICHT

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

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2018	2019	2020	2021	2022
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	- 112.768	- 127.249	- 14.289	21.063	15.075
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte – kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	- 109.510	- 124.517	17.612	52.548	15.215
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	3	4	5	10	10

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens in der Zeitreihe ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projektstätigkeit des Umlaufvermögens in Vorjahren nur kurz- bis mittelfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt haben und unterjährige Prolongationen regelmäßig notwendig wurden.

Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (1.797 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (681 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (3.6821 Tsd. €) um 1.203 Tsd. € auf 22.109 Tsd. € reduziert. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung der um 4.843 Tsd. € gesunkenen Bilanzsumme mit 10 % auf Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2022 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme	Tsd. €	142.577	162.726	180.319	226.868	222.024
Eigenkapital	Tsd. €	17.802	18.343	19.457	23.313	22.109
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	12	11	11	10	10

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet und hat sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht wesentlich im Vergleich zu den wirtschaftlichen Verhältnissen am Bilanzstichtag 2022 verändert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Sanktionen gegen Russland und Belarus haben sich auf das Wirtschaftswachstum in 2022 negativ ausgewirkt. In 2022 gab es einen signifikanten Anstieg der Inflationsrate auch infolge der Preissteigerungen bei fossilen Brennstoffen, sowie stark steigende Zinssätze. Ebenso signifikant ist der starke Anstieg der Baukosten und die Herausforderungen aus den Einschränkungen der Lieferketten, die teilweise noch aus der Corona-Pandemie resultieren. Bereits in 2022 ist die Bautätigkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten sowie der erhöhten Finanzierungskosten erheblich zurückgegangen. Es besteht das Risiko, dass auch in den nächsten Jahren die Bautätigkeit nicht mehr das Niveau vor dem Ukraine-Krieg erreichen wird. Die allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage kann zusätzlich zu einer reduzierten Nachfrage nach Immobilien aller Asset Klassen führen.

Für die Realisierung der in den Folgejahren geplanten Verkaufserlöse sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen. Im Wesentlichen handelt es sich für das Projekt Deutzer Hafen dabei um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Ausgang von Normenkontrollverfahren, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken) sowie das Planungsrecht Schule. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Be-

eintrüchtigungen im Handel mit gewerblichen Immobilien auf die Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Eine Erholung wird frühestens im Verlauf des Jahres 2023 erwartet. Schließlich ist auf Risiken der noch nicht überwundenen Corona-Pandemie, des Ukrainekrieges, vor allem aus exorbitant hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, der Lieferkettenproblematik, aus signifikanten Zinserhöhungen und daraus abzuleitenden geänderten Renditeerwartungen von Investoren hinzuweisen, wobei jedes einzelne dieser Risiken die Ergebnisreichung beeinträchtigen kann.

Die Nachfrage nach Wohnraum, auch infolge der Flüchtlingswelle aus der Ukraine, ist insbesondere in Ballungsräumen wie Köln, hoch. Dies hat aufgrund der reduzierten Bautätigkeit zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmieten geführt.

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

Im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes hält die Gesellschaft noch ein vollvermietetes Objekt im Bestand, das in den nächsten Jahren vermarktet werden soll. Der Vermarktungszeitpunkt ist dabei von der allgemeinen Entwicklung des Marktes abhängig und wird risikoorientiert entschieden. Nach Abschluss noch laufender Hochbautätigkeiten von Investoren sind die restlichen Erschließungsarbeiten durch die Gesellschaft durchzuführen und identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung mit der Stadt Köln abzurechnen. Da seit Beginn der Baureifmachung im Jahr 2013 gegenüber der Stadt Köln ein jährliches Kostenmonitoring durchgeführt wurde, wird bei der voraussichtlichen Abrechnung im Jahr 2025 mit keinen nennenswerten Problemen zu rechnen sein. In Folgeperioden wird die Gesellschaft dem Monitoring zur Wahrung vereinbarter Kaufpreisnachzahlungsansprüche, bei höherer baulicher Grundstücksausnutzungen durch Investoren, besondere Beachtung zukommen lassen.

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

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

Der Rat der Stadt Köln hat für das Gebiet des Deutzer Hafens im Jahr 2018 die förmliche Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Hieraus ergeben sich erhebliche Einschränkungen auf die unternehmerische Handlungsfähigkeit der vom Ratsbeschluss betroffenen Grundstückseigentümer. Durch die erstmalige Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Köln können sich Risiken im Prozess der Durchführung ergeben.

Der im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) ist ein wesentlicher Baustein für die Lösung der wirtschaftlichen und rechtlichen Fragestellungen und damit von signifikanter Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Als Folgeverträge waren zunächst ein Ordnungsmaßnahmen- und ein Erschließungsvertrag zu verhandeln, von denen der Ordnungsmaßnahmenvertrag im Berichtsjahr abgeschlossen werden konnte. Der Erschließungsvertrag befindet sich in Verhandlung. Ebenfalls von hoher Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Gesamtprojektes sind die Ausgestaltung des aufzustellenden Vermarktungs- und Realisierungsplans sowie die Baurechtschaffung, die maßgeblich von der Stadt Köln abhängen. Der Satzungsbeschluss für den ersten Teilbebauungsplan (Infrastruktur) ist am 09.02.2023 erfolgt. Die Rechtskraft erlangt der Infrastruktur-Bebauungsplan nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung. Hiermit wird im Laufe des Jahres 2023 gerechnet. Im Verkaufsfall muß die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen.

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

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

Für die Realisierung der geplanten Verkaufserlöse sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei für das Projekt Deutzer Hafen um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Ausgang von Normenkontrollverfahren, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken), Planungsrecht Schule und Klärung Preisprüfung. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen Immobilien auf die vorgenannten Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Eine Erholung wird frühestens im Verlauf des Jahres 2023 erwartet. Schließlich ist auf Risiken der noch nicht überwundenen Corona-Pandemie, des Ukrainekrieges, vor allem aus exorbitant hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, der Lieferkettenproblematik, aus signifikanten Zinserhöhungen und daraus abzuleitenden geänderten Renditeerwartungen von Investoren hinzuweisen, wobei jedes einzelne dieser Risiken die Ergebnisrealisierung beeinträchtigen kann.

Andererseits ergeben sich aus dem Projekt signifikante Chancen, sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch für die Reputation der Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist mit dem Deutzer Hafen an der Entwicklung eines Leuchtturmprojektes an einem nicht duplizierbaren, einmaligen Premium-Standort in Köln maßgeblich beteiligt – mit den sich daraus ergebenden Vermarktungschancen.

Die verkauften unbebauten Restflächen im Entwicklungsgebiet in Rösraht-Venauen sind im Berichtsjahr wirtschaftlich übergegangen. Obwohl die Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen vom Erwerber übernommen wurden, hat die Stadt Rösraht dem Übergang des Obligos nicht zugestimmt. Mit wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft wird derzeit jedoch nicht gerechnet.

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

Die Eigenkapitalausstattung und die rentierliche Vermarktung der im Vorratsvermögen zu finanzierenden Projekte sichern der Gesellschaft eine gute Verhandlungsposition bei der Beschaffung von Projektfinanzierungsmitteln. Jedoch werden die Mitwirkung und das Engagement der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln bei der Beschaffung von Kapitalmarktmitteln auf absehbare Zeit notwendig sein. Die mit der Stadtwerke Köln GmbH abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen beziehungsweise kurzfristigem Finanzbedarf.

Neben Risiken der allgemeinen Markt- und 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, insbesondere im Vorratsvermögen, wurden aus Sicht der Gesellschaft im Jahresabschluss 2022 ausreichend gewürdigt. Mit Liquiditätsrisiken wird derzeit nicht gerechnet. Für passive Finanzinstrumente zur Finanzierung der eigenen Bautätigkeit unterliegt die Gesellschaft Preisänderungsrisiken. Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sind diese Finanzinstrumente in Höhe und Laufzeit stark schwankend und konnten in früheren Jahren auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden. Für im Vorjahr ausgezahlte mittel- und langfristige Finanzierungsmittel konnten Festzinsvereinbarungen getroffen werden.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt. Die modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH soll zunächst unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt werden. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, die als Komplementärin an positiven Ergebnissen der Butzweilerhof Grundbesitz GmbH & Co. KG beteiligt ist und zumindest bis zur Vermarktung des Grundbesitzes der Kommanditistin durch überschaubare Gewinnausschüttungen Renditebeiträge liefert.

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

Köln, den 17. März 2023

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH


Andreas Röhrig


Thomas Scheitza

WEITERE INFORMATIONEN

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

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



DEUTZER HAFEN KÖLN

Direkt am Rhein.
Die Stadt im Blick. Ein
nachhaltiges Stück Köln.



MEHR AUF DER WEBSITE ENTDECKEN:



deutzerhafen.koeln

Rund um das Deutzer Hafenbecken realisiert moderne stadt gemeinsam mit der Stadt Köln auf einer Fläche von 37,3 Hektar ein gemischt genutztes Stadtquartier mit vielfältigen Freiräumen. Die von Cobe in einem Kooperativen Werkstattverfahren entwickelte Planung wird diesem nachhaltigen Stück Köln eine aus der Geschichte und Lage des Ortes entwickelte Struktur und ein unverwechselbares Gesicht geben. Seit Beschluss des Integrierten Plans durch den Rat der Stadt Köln wurden zeitgemäße, den globalen und lokalen Klimazielen entsprechende Verkehrs- und Energiekonzepte entwickelt. Die stadtbildprägende Silhouette der ehemaligen Mühlen bleibt als Landmarke erhalten. Rund um das Hafenbecken wird eine Promenade geführt, die Plätze und Parks verknüpft. Zwei neue Brücken schaffen kurze Wege zwischen der urbaneren Landseite und der grüneren Halbinsel, die mit den Poller Wiesen zum Rhein hin ausläuft. Als Collage aus der Deutz-typischen Blockrandbebauung und den vielfältigen Gebäudetypen im Hafen entwickelte Cobe den Deutzer Block als städtebaulichen Grundbaustein. Vielfalt und Kleinteiligkeit, die für Nutzung und soziale Struktur des Quartiers angestrebt werden, sollen dadurch ästhetisch erlebbar werden.



DAS HAFEN-QUARTIER

- 1 PLATZ AN DER PROMENADE
- 2 HAFENPARK
- 3 SCHULE

- 4 ELLMÜHLE
- 5 POLLER WIESEN
- 6 QUARTIERSPARK
- 7 KRANPARK

- 8 HAFENPLATZ
- 9 ENERGIEZENTRALE
- 10 OSTDREIECK
- 11 MARKTPLATZ



AUF EINEN BLICK

37,7 HA, DAVON 8,1 HA WASSER
PLANGEBIET

CA. **3.000**
WOHNUNGEN, 30 % ÖFFENTLICH
GEFÖRDERT

CA. **6.900**
EINWOHNER:INNEN

CA. **6.000**
ARBEITSPLÄTZE

NEUE MITTE PORZ

Entdecke das
Herz der Stadt.



MEHR AUF DER WEBSITE ENTDECKEN:



neuemitteporz.de

Fünf Jahre stand mitten in Porz ein großes Warenhaus leer, verstellte Wege und Blicke, erzeugte Angsträume an seinen Rändern, der Handel litt und mit ihm das städtische Leben. 2014 erwarb die Stadt Köln die Immobilie und beauftragte moderne stadt mit einer Machbarkeitsstudie, die Abriss und Neubau empfahl, um dem Idealbild der europäischen Stadt wieder näherzukommen. Ein wirkliches Zentrum, ein Markt sollte im Herzen der städtebaulichen Neuordnung entstehen, das war der Wunsch vieler Bürger:innen. Drei kleinere Bauten erzeugen eine neue, schärfer gezeichnete Ordnung, die bestehende Wegebeziehungen und Sichtachsen zwischen Rathaus, Rhein und Citycenter organisch zusammenführt. Der Friedrich-Ebert-Platz als Kirch- und Marktplatz ist zugunsten seiner Lesbarkeit und Nutzungsvielfalt nun deutlich kleiner dimensioniert. Mit den Wohnungen kommt Leben ins Zentrum, das „Haus der Kirche“ bindet die Pfarrei ein. Ein Supermarkt, Gastronomie und insbesondere der Einzelhandel in den Erdgeschossen bringen Frequenz, von der auch der Handel ringsum profitiert. Städtisches Leben – auch nach Ladenschluss und am Wochenende – soll bis 2024 die große Leere in Porz füllen und der neuen Mitte eine eigene Identität verleihen.



1

Wohnen
Einzelhandel

3

Wohnen
Einzelhandel
Gemeinschaftsflächen

Parken

2

Wohnen
Einzelhandel
Dienstleistung

GUT LEBEN IN DER CITY

1 HAUS 1

Im Erdgeschoss des Wohngebäudes von JSWD Architekten befindet sich ein Supermarkt, der täglich Kunden in die neue Mitte bringt. In den Obergeschossen entstand eine Mischung aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen.

2 HAUS 2

Molestina Architekten entwarf 52 öffentlich geförderte, barrierefreie Wohnungen. Neben einem fairen Mietpreis liegt der Fokus auf Wohnkomfort und Qualität mit durchdachten Grundrissen, großen Fensterflächen, einer Dachterrasse und begrüntem Garten im Innenhof.

3 HAUS 3

Der Entwurf von Kaspar Kraemer Architekten sieht 30 Mietwohnungen unterschiedlicher Größen vor. Das „Haus der Kirche“ beherbergt zudem Gemeinschaftsflächen und Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung.



**AUF
EINEN
BLICK**

CA. **8.800 M²**
PLANGEBIET

CA. **18.700 M²**
GESAMT-BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

CA. **130**
WOHNUNGEN, 30 % ÖFFENTLICH GEFÖRDERT

2023+
REALISIERUNG

BUTZWEILER HOF

Vom Luftkreuz des Westens
zum neuen Stadtviertel



MEHR AUF DER WEBSITE ENTDECKEN:



modernestadt.de

Eingebunden in die gewachsene Infrastruktur im Ehrenfelder Stadtteil Ossendorf liegt das 55 Hektar große Areal Butzweiler Hof. In den 1930er Jahren war der „Butz“ der zweitgrößte Flughafen Deutschlands. Die markanten, heute denkmalgeschützten Gebäude wurden in die stadträumliche Planung einbezogen. War eine frühere Planung wegen der optimalen Anbindung an die A57 von einem reinen Bürocampus für die Medienwirtschaft ausgegangen, entwickelt moderne stadt den Butzweiler Hof nun bis 2025 zu einem gemischt genutzten Quartier mit einem attraktiven grünen Zentrum. 2.400 Menschen leben dann auf dem Areal des ehemaligen Flughafens. Mit einem großen Anteil geförderter Wohnungen wird soziale Nachhaltigkeit gewährleistet, Bildungsangebote für Kinder aller Altersstufen wirken über das Quartier hinaus. Der Büro- und Gewerbecampus mit modernen und klimaneutralen Immobilien ist zu einem populären Standort geworden, die Motorworld Rheinland zu einer beliebten Eventlocation.



DER „BUTZ“

- 1 AGENTUR FÜR ARBEIT
- 2 SCHULEN
- 3 STADTHÄUSER
- 4 SPORT- UND GRÜNFLÄCHE
- 5 BUTZWEILER BOGEN
- 6 BILDUNGSZENTRUM
- 7 MOTORWORLD – EHEMALIGER FLUGHAFEN
- 8 WOHNEN (TEILWEISE GEFÖRDERT)
- 9 SPIEL- UND GRÜNFLÄCHE
- 10 BIS 16 DIENSTLEISTUNG UND GEWERBE



AUF EINEN BLICK

441.300 M²
GESAMT-BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

144.000 M²
BÜROFLÄCHEN

820
WOHNUNGEN

2024+
FERTIGSTELLUNG

CLOUTH QUARTIER

Köln weiterdenken.
Mit CLOUTH.
Für heute und morgen.



MEHR AUF DER WEBSITE ENTDECKEN:



[modernestadt.de](https://www.modernestadt.de)

Mit der Entwicklung und Realisierung des Clouth-Quartiers im Stadtteil Nippes leistet moderne stadt einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Köln. 2003 kaufte die Stadt Köln das 14,5 Hektar große Gelände der Clouth Gummiwaren AG, die an dieser Stelle über 150 Jahre lang Reifen und Seekabel produziert hatte, um dort innenstadtnah dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Über ein Wettbewerbsverfahren wurde ein Bebauungsplan generiert, der auf vorgefundenen Strukturen aufbaut und somit Teile der denkmalgeschützten Hallen, Einfassungsmauern und Torgebäude schlüssig in die Neuplanung integrieren konnte. 15 Investoren und 10 Baugruppen haben in städtebaulichen Wettbewerben intensiv und produktiv am Entstehen eines vielfältigen Quartiers gearbeitet. Heute wohnen im Clouth Quartier rund 3.000 Menschen, weitere 500 haben hier ihren Arbeitsplatz. Zum Lebensraum wurde das Quartier auch durch die Gestaltung der Frei- und Verkehrsflächen. Von Grau zu Grün mit Straßenbäumen, kleinen Aufweitungen, Gärten und dem großen, zentral gelegenen grünen Luftschiffplatz. Die fahrrad- und lauffreundliche Durchwegung vernetzt das Clouth Quartier nun organisch mit den umliegenden Veedeln.



GRÜNE NACHBARSCHAFTEN

 DENKMALBESTAND

- | | | |
|---|---|---|
|  1 TOR 1, GASTRONOMIE |  6 HALLE 17, WOHNEN |  11 MOBILITÄTSHUB |
|  2 JUGENDFILMCLUB |  7 SPIELEWERKSTATT |  12 TOR 4, BAUGRUPPEN |
|  3  13 KITA |  8 WOHNEN, GEFÖRDERT |  14  15 WOHNEN, PREISGEDÄMPFT |
|  4 CLOUTH 104, DIENSTLEISTUNG |  9 BAUGRUPPEN |  16 STADTHÄUSER |
|  5 LUFTSCHIFFPLATZ |  10 TOR 2, KULTUR, GEWERBE |  17 WOHNEN |



**AUF
EINEN
BLICK**

14,5 HA
PLANGEBIET

150.000 M²
GESAMT-BRUTTO-GRUNDFLÄCHE

CA. 1.200
WOHNUNGEN

CA. 500
ARBEITSPLÄTZE

V.l.n.r.: Thomas Scheitza und Andreas Röhrig (moderne stadt), Dr. Dieter Steinkamp (ehemaliger Vorsitzender Aufsichtsrat), Tim Etchells, Juliane v. Herz (Euphoria)



FROM THE OTHER SIDE

„From the Other Side“ ist eine großformatige Neonarbeit, die von moderne stadt für den Deutzer Hafen in Köln in Auftrag gegeben wurde. Das Werk ist auf der Struktur eines 29 m breiten, verlassenen Industriekrans installiert und präsentiert seinen vollständigen Text SEE THINGS FROM THE OTHER SIDE in zwei Richtungen, eine mit Blick auf den Rhein, die andere mit Blick auf den Deutzer Hafen selbst, in Richtung der industriegeschichtlichen Ikonen Auer- und Ellmühle. „From the Other Side“ bietet eine spielerische, widersprüchliche Erfahrung, egal von wo aus man es betrachtet, mit seinem satten roten Neon-Text auf weißen Dibond-Buchstaben, die sowohl richtig herum als auch in umgekehrter Richtung jederzeit zu sehen sind. Das Werk fordert den Betrachter auf, die Dinge aus einer anderen Perspektive zu betrachten, und lenkt die Aufmerksamkeit auf unseren Standort in Bezug auf die Stadt, den Hafen und die weitere Landschaft. Gleichzeitig spricht „From the Other Side“ den doppelten räumlichen und erzählerischen Kontext an, in dem es sich befindet – die beiden Seiten des Flusses und des Hafens, die beiden Seiten der Stadt mit ihren unterschiedlichen sozialen und wirtschaftlichen Geschichten finden alle in der Installation ihren Widerhall.

INFOS

Künstler: Tim Etchells
Werk: Neon auf Dibond-Buchstaben, 29 m L x 1,8 m H
Zeitraum/Dauer: dauerhaft
Ort: Deutzer Hafen, Köln, Deutschland
Auftraggeber: moderne stadt GmbH
Konzeption und Realisation: Euphoria, Frankfurt am Main
Produktion: Nordlicht GmbH, Friedberg
Sonstiges: Zu seinen jüngsten Installationen im öffentlichen Raum zählt die Arbeit QU'Y A-T-IL ENTRE NOUS? für die Fassade des Centre Pompidou in Paris 2021.

Die Neon- und LED-Arbeiten von Tim Etchells greifen oft auf seine Faszination als Künstler, Schriftsteller und Performance-Macher zurück. Sie erforschen die widersprüchlichen Aspekte der Sprache – die von Geschwindigkeit, Klarheit und Lebendigkeit, mit der sie Erzählungen, Bilder und Ideen vermittelt, und gleichzeitig ihre erstaunliche Neigung, ein reiches Feld von Unsicherheit und Mehrdeutigkeit zu schaffen. Durch einfache Sätze, die in Neon, LED und anderen Medien geschrieben werden, versucht Etchells, Miniaturgeschichten, Momente der Verwirrung, Unbeholfenheit, Reflexion und Intimität in öffentlichen Räumen und Galerien zu schaffen. Bei der Begegnung mit den Neonarbeiten in den Straßen einer Stadt oder in den Räumen einer White-Cube-Galerie wird der Betrachter in eine Situation verwickelt, die nicht vollständig enthüllt wird, oder in eine sprachliche Formulierung, die Verwirrung oder Mehrdeutigkeit erzeugt. Indem das Werk eine Geschichte heraufbeschwört oder eine Idee aus dem Kontext heraus projiziert, lädt es uns ein, hineinzugehen, aber wir können nicht sicher sein, in was genau. Als Autor, Performer, bildender Künstler und Leiter der postdramatischen Performancegruppe Forced Entertainment ist Tim Etchells vielseitig tätig.

Mit dem Einzug des Kunstwerkes „From the Other Side“ setzt die Auftraggeberin moderne stadt GmbH ein starkes Signal bei der Gestaltung des neuen Stadtquartiers. Der Deutzer Hafen wird damit zum Umsetzungsbeispiel für nachhaltige Stadtentwicklung als zukunftsfähiger, urbaner Lebensraum, in dem Kunst eine wesentliche Rolle spielt.

JAHRESABSCHLUSS

40	Bilanz – Aktiva
41	Bilanz – Passiva
42	Gewinn- und Verlustrechnung
43	Anhang des Geschäftsjahres 2022
43	1. Allgemeine Angaben
43	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
44	3. Erläuterungen zur Bilanz
48	4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
49	5. Sonstige Angaben
50	Organe der Gesellschaft
54	Anlagenspiegel



Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2022

Aktiva	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		50.655,00	119.007,89
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		607.113,43	647.143,57
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		525.264,85	1.006.264,85
Anlagevermögen insgesamt		1.183.033,28	1.772.416,31
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten – davon im Zustand der Erschließung: 0,00 € (i. Vj.: 4.297.393,74 €) –	0,00		4.297.393,74
2. Bauvorbereitungskosten	707.443,25		466.719,05
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	156.116.418,05		146.924.693,90
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	21.276.205,38		21.165.801,52
5. unfertige Leistungen	15.637.238,79		9.942.096,25
6. andere Vorräte	0,00		0,00
7. geleistete Anzahlungen	112.379,40	193.849.684,87	100.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		33.876,67
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	409.830,38		673.657,71
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.659,26		126.661,20
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.489.122,57		33.102.367,59
5. sonstige Vermögensgegenstände	8.767.459,08	26.763.071,29	8.079.126,44
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		158.734,47	89.975,60
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.023,98	0,00
D. Aktive latente Steuern		56.854,00	92.867,00
		222.024.401,89	226.867.652,98
Treuhandvermögen		411.147,02	259.968,87

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2022

Passiva	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		15.632.537,35	14.951.155,75
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Gewinnvortrag		785.869,45	785.869,45
V. Jahresüberschuss		1.797.033,77	3.681.803,55
Eigenkapital insgesamt		22.109.479,61	23.312.867,79
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	1.026.886,00		934.264,00
2. sonstige Rückstellungen	11.355.519,73	12.382.405,73	12.170.693,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.344.191,27		167.346.879,90
2. erhaltene Anzahlungen	18.523.798,48		18.508.762,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.009,21		31.528,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.427.720,33		1.009.515,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		3.500.000,00
6. sonstige Verbindlichkeiten	200.932,26	187.531.651,55	52.275,67
– davon aus Steuern: 59.815,07 € (i. Vj. 43.961,95 €) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (i. Vj. 0,00 €) –			
D. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		222.024.401,89	226.867.652,98
Treuhandverbindlichkeiten		411.147,02	259.968,87

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2022)

	€	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.087.389,20		1.411.818,75
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.184.916,05		13.806.976,28
c) aus Betreuungstätigkeit	1.551.096,02		1.207.776,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.793,17	12.961.194,44	110.106,24
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.940.601,01	11.880.414,29
3. sonstige betriebliche Erträge		1.427.647,32	1.326.674,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-648.421,09		-825.210,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.507.884,33		-14.138.638,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.604.083,81	-12.760.389,23	-1.568.804,63
Rohergebnis		12.569.053,54	13.211.113,67
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.279.571,66		-2.795.406,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-663.017,52	-3.942.589,18	-583.930,94
– davon für Altersversorgung: 174.832,88 € (i. Vj. 167.550,12 €) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-212.832,89	-208.562,10
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.324.377,12	-2.078.412,12
8. Erträge aus Beteiligungen		35.000,00	125.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 35.000,00 € (i. Vj. 125.000,00 €) –			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64.145,20	44.351,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 44.004,20 € (i. Vj. 0,00 €) –			
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-481.000,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.656.202,07	-2.474.687,75
– davon an verbundene Unternehmen: 445.016,41 € (i. Vj. 378.206,96 €) –			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.091.625,88	-1.666.219,75
– davon Erträge aus latenten Steuern: 36.013,00 € (i. Vj. 57.638,00 €) –			
13. Ergebnis nach Steuern		1.959.571,60	3.573.245,83
14. Erträge aus sonstigen Steuern		-162.537,83	108.557,72
15. Jahresüberschuss		1.797.033,77	3.681.803,55

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2022

1. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020. Dabei wurden die Postenbezeichnungen ihrem Inhalt entsprechend angepasst. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.061 Tsd. € (Vorjahr 2.097 Tsd. €) in die Herstellungskosten des Vorratsvermögens einbezogen.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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

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

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

Erhobene Verwarentgelte werden unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 41 % an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 weist ein Eigenkapital in Höhe von 2.610 Tsd. € (Vorjahr: 2.837 Tsd. €) und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 227 Tsd. € (Vorjahr: 143 Tsd. €) aus. Aufgrund fehlender Geschäftstätigkeit wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen in Höhe von 481 Tsd. € vorgenommen.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 68 Tsd. € (Vorjahr: 72 Tsd. €) einen Jahresüberschuss in Höhe von 32 Tsd. € (Vorjahr: 38 Tsd. €) aus.

Umlaufvermögen

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf beabsichtigte Baumaßnahmen im Deutzer Hafen Köln.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Ausgewiesen werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine noch nicht fertiggestellte Baurägermaßnahme, sowie für zum Teil bebaute Grundstücke, die in Vorjahren mit Abbruchabsicht erworben worden sind und der Bewertung gemäß § 240 Abs. 4 HGB unterliegen.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Hier werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine in Vorjahren fertiggestellte Bauträgermaßnahme ausgewiesen.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 15.637 Tsd. € (Vorjahr 9.942 Tsd. €) betreffen mit 350 Tsd. € (Vorjahr 224 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 14.735 Tsd. € (Vorjahr 9.304 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Weitere 552 Tsd. € (Vorjahr 414 Tsd. €) betreffen gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Geleistete Anzahlungen

Ausgewiesen wird eine Anzahlung für Bauleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten stellen sich wie folgt dar:

	<i>Gesamt</i>	<i>davon</i>	<i>davon</i>
	€	unter 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	0,00	0,00	0,00
	(33.876,67)	(33.876,67)	(0,00)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	409.830,38	409.830,38	0,00
	(673.657,71)	(673.657,71)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.659,26	96.659,26	0,00
	(126.661,20)	(126.661,20)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.489.122,57	17.489.122,57	0,00
	(33.102.367,59)	(33.102.367,59)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	8.767.459,08	8.767.459,08	0,00
	(8.079.126,44)	(1.998.897,45)	(6.080.228,99)
	26.763.071,29	26.763.071,29	0,00
	(42.015.689,61)	(35.935.460,62)	(6.080.228,99)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2021.

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen 17.416 Tsd. € (Vorjahr 33.054 Tsd. €) auf Gesellschafter (Stadtwerke Köln GmbH). Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 6.762 Tsd. € (Vorjahr 6.080 Tsd. €) auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln).

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen EDV-Gebühren in Höhe von 9 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) und Leasingsonderzahlungen in Höhe von 4 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €).

Treuhandvermögen

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

Gezeichnetes Kapital

Wie im Vorjahr sind am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligt:

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

Kapitalrücklage

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

Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen beinhalten Einstellungen aus Bewertungsunterschieden bei der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von 65 Tsd. €. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von 56 Tsd. € (Vorjahr 92 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 1.027 Tsd. € (Vorjahr 934 Tsd. €) betreffen Gewinnsteuern.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	Stand 01.01.2022	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Aufzinsung	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€
Restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	2.982.450,00	432.263,82	12.732,18	48.911,00	9.623,00	6.988,00	2.583.730,00
Noch anfallende Kosten für Betreuungs- und sonstige Leistungen	21.465,00	9.722,17	11.798,83	0,00	0,00	56,00	0,00
Gewährleistungen	2.778.616,00	215.260,48	692.063,07	433.781,55	9.513,00	10.174,00	2.305.735,00
Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten	6.388.162,73	820.229,97	205.488,03	1.104.581,00	1.005,00	34,00	6.466.054,73
	12.170.693,73	1.477.476,44	922.082,11	1.587.273,55	20.141,00	17.252,00	11.355.519,73

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

Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.344.191,27	444.191,27	40.000.000,00	126.900.000,00
	(167.346.879,90)	(446.879,90)	(40.000.000,00)	(126.900.000,00)
erhaltene Anzahlungen	18.523.798,48	0,00	18.523.798,48	0,00
	(18.508.762,54)	(5.008.762,54)	(13.500.000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.009,21	35.009,21	0,00	0,00
	(31.528,87)	(31.528,87)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.427.720,33	1.427.720,33	0,00	0,00
	(1.009.515,48)	(1.009.515,48)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
	(3.500.000,00)	(3.500.000,00)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	200.932,26	200.932,26	0,00	0,00
	(52.275,67)	(52.275,67)	(0,00)	(0,00)
	187.531.651,55	2.107.853,07	58.523.798,48	126.900.000,00
	(190.448.962,46)	(10.048.962,46)	(53.500.000,00)	(126.900.000,00)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2021.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 18.000 Tsd. € (Vorjahr 13.500 Tsd. €) enthalten.

Treuhandverbindlichkeiten

Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus Mietkautionszahlungen, denen entsprechendes Treuhandvermögen auf Spar- und Girokonten gegenübersteht.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betreffen Projekte bzw. Tätigkeiten in der Stadt Köln. Neben Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. € (im Vorjahr: 0 Tsd. €) sind im Ergebnis nach Steuern periodenfremde Aufwendungen und Erlösschmälerungen in Höhe von 917 Tsd. € (Vorjahr 3.351 Tsd. €) enthalten. Davon entfallen 890 Tsd. € (Vorjahr 987 Tsd. €) auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, 27 Tsd. € (Vorjahr 25 Tsd. €) auf übrige Sachverhalte und 84 Tsd. € für Bewertungszuschläge (Vorjahr: Bewertungsabschläge in Höhe von 2.278 Tsd. €), die in den Bestandsveränderungen saldiert enthalten sind. Die periodenfremden Erträge in Höhe von 1.070 Tsd. € (Vorjahr 1.576 Tsd. €) entfallen mit 922 Tsd. € auf die Auflösung von Rückstellungen, mit 84 Tsd. € für Bewertungszuschläge (Vorjahr: Bewertungsabschläge in Höhe von 2.278 Tsd. €), die in den Bestandsveränderungen saldiert enthalten sind, mit 32 Tsd. € auf Eingänge von in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen und mit 32 Tsd. € auf sonstige Sachverhalte.

Von den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen entfallen 20 Tsd. € (Vorjahr 44 Tsd. €) auf Abzinsungen von Rückstellungen und 44 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf Zinserträge aus verbundenen Unternehmen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 10 Tsd. € (Vorjahr 19 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen 1.046 Tsd. € (Vorjahr 1.609 Tsd. €) auf Steuern des Geschäftsjahres, 10 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf periodenfremde Steuern für Vorjahre und 36 Tsd. € auf Aufwendungen aus der Veränderung latenter Steuern (Vorjahr 93 Tsd. €). Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	<i>Stand 01.01.2022</i> Tsd. €	<i>Veränderungen des GJ</i> Tsd. €	<i>Stand 31.12.2022</i> Tsd. €
Aktive latente Körperschaftsteuer/SolZ	45,3	-17,6	27,7
Aktive latente Gewerbesteuer	47,6	-18,5	29,1
	92,9	-36,1	56,8
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

Die sonstigen Steuern in Höhe von 163 Tsd. € (Vorjahr Erträge in Höhe von 109 Tsd. €) betreffen mit 138 Tsd. € im Wesentlichen Grundsteuern.

5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	<i>Vollzeit- beschäftigte</i>	<i>Teilzeit- beschäftigte</i>	<i>geringfügig Beschäftigte</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	10	5	0
Technische Mitarbeiter	14	1	2
	24	6	2

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Beim Ankauf unbebauter Grundstücke hat der Investor die Herstellungsverpflichtungen für Erschließungsanlagen auf dem Areal übernommen. In diesem Zusammenhang bestehen Mithaftungsverhältnisse in Höhe von rund 400 Tsd. €.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Andreas Röhrig – Geschäftsführer –

Dipl.-Volksw. Thomas Scheitza – Geschäftsführer –

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Andreas Feicht (seit 01.08.2022)	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender (seit 05.09.2022) –
Dr. Dieter Steinkamp (bis 31.07.2022)	Pensionär – Vorsitzender –
Ulrike Kessing, MdR (seit 08.09.2022)	Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland – Stellvertretende Vorsitzende (seit 23.11.2022) –
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – Stellvertretender Vorsitzender –
Christiane Martin, MdR	Freiberuflerin – Stellvertretende Vorsitzende (bis 08.09.2022) –
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Dolmetscherin und Übersetzerin, selbständig, Mitarbeiterin bei MdB D. Seif
Uwe Eichner	Vorsitzender der Geschäftsführung, Vivawest Wohnen GmbH
Michael Frenzel, MdR	Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen
Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Sabine Pakulat, MdR	Dipl.-Designerin, selbständig, culture-images e.K.
Alexander Recht	Studiendirektor und Abteilungsleiter, Land NRW
Hans Schwanitz, MdR	Geschäftsführer, Fraktion GRÜNE im Kreistag Rhein-Sieg
Ralph Sterck, MdR	Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW
Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
William Wolfgramm	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften

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

Die Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung in Höhe von 457.660,60 €, die sich wie folgt zusammensetzt:

	<i>Festvergütung</i>	<i>Gezahlte Tantieme</i>	<i>Sach- und sonstige Bezüge*</i>	<i>Insgesamt</i>
	€	€	€	€
Andreas Röhrig	164.006,28	55.250,00	9.439,20	228.695,48
Thomas Scheitza	164.006,28	55.250,00	9.708,84	228.965,12

* erfolgsunabhängige Bezüge

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

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

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

Während des Geschäftsjahres wurde keine Änderung der Zusagen vereinbart.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 24,3 Tsd. € (Vorjahr 24,5 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	<i>Tsd. €</i>
Andreas Feicht	1,1
Dr. Dieter Steinkamp	1,3
Ulrike Kessing	0,6
Niklas Kienitz	2,1
Christiane Martin	1,5
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	1,7
Uwe Eichner	1,7
Michael Frenzel	1,7
Markus Greitemann	1,5
Stefanie Haaks	1,6
Sabine Pakulat	1,7
Alexander Recht	1,6
Hans Schwanitz	1,6
Ralph Sterck	1,5
Timo von Lepel	1,6
William Wolfgramm	1,5
	24,3

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	32,3 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Andere Bestätigungsleistungen	32,4 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2022 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.797.033,77 € an die Gesellschafter auszusütten und den vorhandenen Gewinnvortrag in Höhe von 785.869,45 € auf neue Rechnung vorzutragen.

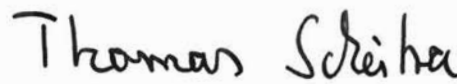
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, soweit im Vorgenannten nicht bereits berichtet, sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

Köln, den 17. März 2023



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

Anlagenpiegel

zum 31.12.2022

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Zugänge</i>	<i>Abgänge</i>	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Kumulierte Abschrei- bungen</i>
	<i>01.01.2022</i>			<i>31.12.2022</i>	<i>01.01.2022</i>
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	632.914,32	61.203,79	0,00	694.118,11	513.906,43
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.161.824,24	43.246,07	0,00	1.205.070,31	514.680,67
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.022,53	0,00	0,00	1.623.022,53	616.757,68
	3.417.761,09	104.449,86	0,00	3.522.210,95	1.645.344,78

	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€
	129.556,68	0,00	643.463,11	50.655,00	119.007,89
	83.276,21	0,00	597.956,88	607.113,43	647.143,57
	481.000,00	0,00	1.097.757,68	525.264,85	1.006.264,85
	693.832,89	0,00	2.339.177,67	1.183.033,28	1.772.416,31

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 31. März 2023

Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hermann-Josef Schulze Osthoff
Wirtschaftsprüfer



Robert Schreiner
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

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

Konzeption und Gestaltung

KD1 Designagentur, Köln

Fotografie

Frank Reinhold, Düsseldorf (Titel, Seiten 2, 3, 5, 9, 37, 38)
moderne stadt / COBE architects (S. 30)
moderne stadt (S. 31)
JSWD Architekten, Köln (S. 32)
Paul Caruso, Köln (S. 34)
Jens Willebrand, Köln (S. 35, S. 37)
Peter Susewind, Köln (S. 36)
HHVision (S. 31, S. 33, S. 35, S. 37)
Dörte Boxberg (S. 33)

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