

LAGEBERICHT 2017

Geschäft und Rahmenbedingungen

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

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

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

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

EIGENE GRUNDSTÜCKE

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

RHEINAUHAFEN, KÖLN

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

Im Jahr 2012 wurde durch die Stadt Köln ein zuvor industriell genutztes ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Die Gesellschaft hat dieses Gelände zur Baureife geführt. Die Erschließungsarbeiten aufgrund des in Vorjahren mit der Stadt Köln abgeschlossenen Erschließungsvertrages verlaufen planmäßig. Im Geschäftsjahr wurde ein weiterer Erschließungsabschnitt an die Stadt Köln übergeben. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt.

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

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

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

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

CLOUTH-GELÄNDE, KÖLN-NIPPES

15

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

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

105

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

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

LÜCKENSCHLUSS LEYENDECKERSTRASSE/ CHRISTIANSTRASSE, KÖLN-EHRENFELD

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT, KÖLN-PORZ

2.400

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

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

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

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

DEUTZER HAFEN KÖLN

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

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

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

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

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

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

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.

350

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

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

AKQUISITIONEN VON GRUNDSTÜCKEN

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN

BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT

PERSONALBESTAND

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

Ertragslage

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

Wie im Vorjahr werden Umsatzerlöse aus der Vermietung (Hausbewirtschaftung) in Höhe von TEUR 420 (i. Vj.: TEUR 644) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betreffen noch gewerblich genutzte Flächen eines ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes, das nach Abriss, Dekontamination und Erschließung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach Änderung der Verwertungsplanungen im Geschäftsjahr sind Vermietungserlöse an diesem Standort bis über das Geschäftsjahr 2019 hinaus zu erwarten. Zudem sind Umsatzerlöse aus der Vermietung von gewerblichen Flächen im Rheinauhafen sowie aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 187) enthalten.

61

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.588

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

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

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

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

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

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

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

beschaffen. Gleiches gilt für bereits getätigte und geplante Grundstücksankäufe. Auf Grund der Bonität und dem zugesicherten Engagement des Gesellschafterkreises wird bei der Kreditbeschaffung mit keinen wesentlichen Schwierigkeiten gerechnet. Aus dem Vertriebs Erfolg des laufenden Bauprogramms sowie aus geplanten Verkäufen unbebauter Grundstücke werden kurz- und mittelfristig liquide Mittel erwirtschaftet. Insgesamt wird mit einer positiven Entwicklung der Finanzlage gerechnet.

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

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

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

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

Vermögenslage

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

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

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

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

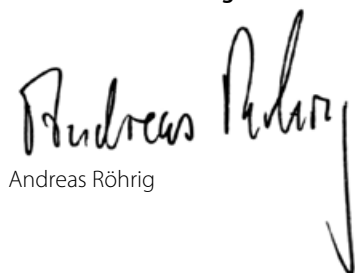
Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird fortgesetzt. Aufgrund fehlender Anschlussprojekte wurde die Beteiligung an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH im Geschäftsjahr 2017 abgewertet. Darüber hinaus hält die Gesellschaft alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung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

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

Köln, den 19. Februar 2018

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza