

LAGEBERICHT 2018

Geschäft und Rahmenbedingungen

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

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

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

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

KÖLN-NIPPES

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

1,4

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

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

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

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

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

KÖLN-EHRENFELD

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

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

3.800

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

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

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

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

DEUTZER HAFEN, KÖLN

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

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

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

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

6.900

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

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

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

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

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

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

RÖSRATH-VENAUEM

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

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

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

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

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

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

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

PERSONALBESTAND

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

NACHHALTIGE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

Ertragslage

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

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

30.111

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

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

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

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

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

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke sowie der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und im Geschäftsjahr fertiggestellten Projekte. Die Aufwendungen beinhalten periodenfremde Kosten in Höhe von 634 Tsd. €

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

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

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

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

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

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

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

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

2.971

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

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

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

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

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

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

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

22 LAGEBERICHT FINANZLAGE VERMÖGENSLAGE

RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG / PROGNOSEBERICHT

schafterin Bürgschaften übernommen. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere für die Refinanzierung im Vorjahr und für im Geschäftsjahr getätigte Grundstücksankäufe und damit einhergehende Entwicklungskosten, die zunächst aus Mitteln der Stadtwerke Köln GmbH finanziert wurden, sind Kapitalmarktmittel zu beschaffen. Gleiches gilt für bereits getätigte und geplante Grundstücksankäufe. Aufgrund der Bonität und des zugesicherten Engagements des Gesellschafterkreises wird bei der Kreditbeschaffung mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Aus dem 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.

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

Im Zusammenhang mit in Vorjahren erworbenen Grundstücksflächen und Entwicklungskosten im Deutzer Hafen ist der Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH zur Zwischenfinanzierung in Anspruch genommen worden. Es ist geplant, unter Gewährung von Bürgschaften der Gesellschafter, im Rahmen einer Unternehmensfinanzierung mittel- bis langfristige Kapitalmarktmittel zu beschaffen und damit die Inanspruchnahme des Cash-Pools zurückzuführen. Die Verhandlungen mit einem Konsortium, bestehend aus einer Landes- und einer Geschäftsbank sowie drei Sparkassen, über eine langfristige Tranche sind weit fortgeschritten. Es wird ein Vertragsabschluss im ersten Halbjahr 2019 angestrebt.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

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

Vermögenslage

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

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

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

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

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

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

Nachdem für Grundstücke in Köln-Nippes eine Vielzahl privater und institutioneller Anleger, Bauträger und weitere interessierte Gruppen ihr Kaufinteresse bereits in Vorjahren bekundet hatten, konnten auch im Geschäftsjahr Verträge über den Verkauf von unbebauten Grundstücken erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken an diesem Standort und der fortgeschrittenen Baureifmachung einzelner Bereiche können weitere Grundstücksflächen einer Verwertung zugeführt werden. Auch bei der Verwertung der restlichen Flächen werden positive Ergebnisse erwartet. Die Erlöserwartungen basieren hier auf Markteinschätzungen, die sich aus Ausschreibungsergebnissen und bereits eingestellten Vertriebsfolgen ableiten. Da große Teile der noch zu vermarktenden Restflächen dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten sind, werden aus diesen Verkäufen – im

Vergleich zu den in Vorjahren realisierten Verkaufserlösen für nicht preisgebundenen Wohnraum – künftig geringere Beiträge zum jeweiligen Jahresergebnis erwartet. Im Zusammenhang mit der Errichtung und Vermarktung der geplanten Bauträgermaßnahme, die im Jahr 2019 begonnen werden soll, werden keine wesentlichen Preisrisiken im Vergleich zu den Kalkulationsansätzen erwartet. Obwohl identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung künftige Jahresergebnisse zunächst belasten, werden entsprechende Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln zugunsten von Kapitalrücklageeinstellungen kompensiert. Der derzeitige Planungshorizont für die Vermarktung des Areals endet im Jahr 2021.

Das Projekt neue mitte porz unterliegt den Anforderungen des Europäischen Beihilferechts. Verstöße gegen das zu beachtende Beihilferecht würden sanktioniert und gegebenenfalls auch zu Rückzahlungsverpflichtungen gewährter Zuschüsse führen. Die Anwendung des öffentlichen Vergaberechts, die damit verbundenen formellen Anforderungen sowie bereits vorliegende Ausschreibungsergebnisse lassen erkennen, dass mit signifikanten Kostensteigerungen, insbesondere durch Baupreissteigerungen, zu rechnen ist. Ob die zu erwartenden Kostenerhöhungen durch höhere Mieten und damit verbundene höhere Verkaufserlöse kompensiert werden können, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft bei diesem Projekt den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken, wobei der maximale wirtschaftliche Erfolg durch die Betrauung limitiert ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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

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

Köln, den 13. März 2019

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Die Geschäftsführung


Andreas Röhrig


Thomas Scheitza