

GESCHÄFTSBERICHT
2023

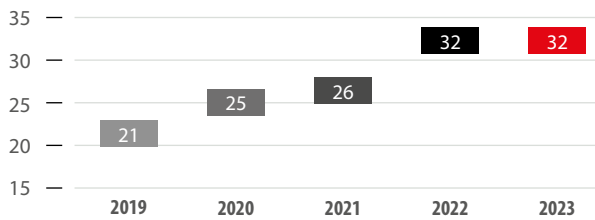
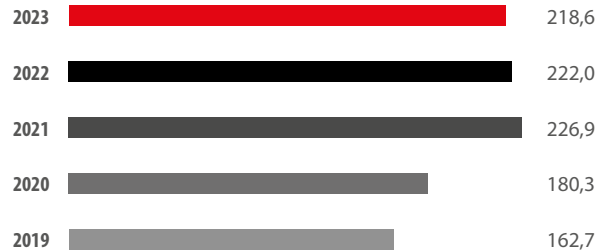
KENNZAHLEN

01

BILANZSUMME

IN MIO. €

SOLIDE BILANZ: Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 2022 nicht wesentlich verändert.



02

MITARBEITENDE

ANZAHL

STABILE BESCHÄFTIGUNG: Auch der Personalbestand der Beteiligungsgesellschaft moderne stadt blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant.

GESCHÄFTSBERICHT 2023

INHALTSVERZEICHNIS

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

LAGEBERICHT

- 10 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 15 Ertragslage
- 17 Finanzlage
- 19 Vermögenslage
- 21 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

JAHRESABSCHLUSS

- 24 Bilanz – Aktiva
- 25 Bilanz – Passiva
- 26 Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Anhang des Geschäftsjahres 2023
 - 27 1. Allgemeine Angaben
 - 28 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
 - 29 3. Erläuterungen zur Bilanz
 - 33 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 - 34 5. Sonstige Angaben
- 34 Organe der Gesellschaft
- 39 Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

- 41 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im Rahmen der Daseinsvorsorgeleistungen für die wachsende Stadt Köln kommen der Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft moderne stadt zentrale Aufgaben und Funktionen zu.

In einem Umfeld zunehmend hohen Drucks auf den Wohnungsmarkt und sinkender Nachfrage nach Gewerbeflächen schafft das Unternehmen vor allem neuen Wohnraum, vermarktet erfolgreich Flächen für Büro und Gewerbe und entwickelt Raum für Bildung, Kultur, Grün und Freizeit in sozial gut durchmischten, resilienten sowie lebenswerten und zukunftsfähigen Stadtquartieren.

»MIT DER FOKUSSIERUNG AUF PLANUNG UND REALISIERUNG IHRER STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE STELLT SICH MODERNE STADT ERFOLGREICH DEN HERAUSFORDERNDEN MARKTBEDINGUNGEN.«

Andreas Röhrig,
GESCHÄFTSFÜHRER DER MODERNE STADT GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DES STÄDTEBAUES UND DER GEMEINDEENTWICKLUNG MBH



moderne stadt realisiert die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung von Flächen und übernimmt dort auch eigene Bauträgerschaften. Die Messlatte für den Erfolg bilden dabei stets die Schaffung von Mehrwerten für die Kölner Stadtgesellschaft auf der einen und die Erzielung positiver Unternehmensergebnisse auf der anderen Seite. Diese kommen den Gesellschaftern, der Stadt Köln und dem Stadtwerke Köln Konzern, für deren Aufgaben insgesamt zugute. In diesem Sinne hat moderne stadt das Jahr 2023 mit einem Überschuss von rund 2,3 Mio. € erneut erfolgreich und besser als geplant abgeschlossen.

»ERFOLGREICH PROJEKTE ZU REALISIEREN, DIE DEM GEMEINWOHL KÖLNS ZUGUTEKOMMEN, IST NUR DANK DES GROSSEN PERSÖNLICHEN EINSATZES UNSERER MITARBEITENDEN UND DER GUTEN ZUSAMMENARBEIT SOWIE DES DAUERHAFTEN ENGAGEMENTS ALLER BETEILIGTEN MÖGLICH.«

Thomas Scheitza,
GESCHÄFTSFÜHRER DER MODERNE STADT GESELLSCHAFT ZUR
FÖRDERUNG DES STÄDTEBAUES UND DER GEMEINDEENTWICKLUNG MBH



Die folgenden Themen haben das abgelaufene Geschäftsjahr geprägt:

Angesichts globaler politischer und wirtschaftlicher Krisen haben sich die Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche 2023 nicht wie erhofft erholt. Stattdessen haben hohe Energie- und kontinuierlich steigende Baukosten, die Lieferkettenproblematik sowie sprunghaft erhöhte Zinsen zu einem historischen Einbruch sowohl der Nachfrage als auch der Preise für Immobilien geführt. Vor diesem Hintergrund verfolgt moderne stadt zurzeit die Strategie, sich auf die Planung und Realisierung ihrer Infrastrukturprojekte sowie neuer Dienstleistungsaufträge aus dem Kreis der Gesellschafter und zugehöriger Unternehmen zu fokussieren. Dank lang laufender Darlehensverträge sind die Projekte der Gesellschaft von den derzeitigen Zinserhöhungen nur mittelbar betroffen. Dennoch analysieren wir sowohl das Zinsumfeld als auch die Marktlage fortlaufend, um daraus frühzeitig die richtigen Schlüsse für unsere Wirtschafts- und Liquiditätsplanung abzuleiten.

Ungeachtet der wirtschaftlichen Herausforderungen schreiten alle Projekte von moderne stadt wie geplant voran. Das gilt zum Beispiel für die **neue mitte porz**, deren fertiggestelltes Haus 1 im Jahr 2022 vollständig vermietet werden konnte. Die Arbeiten an Haus 2 der Sahle Wohnen und Haus 3 der Aachener SWG sind weitgehend abgeschlossen, so dass die Wohnungen und Handelsflächen 2024 vollständig bezogen werden können. Bei der Revitalisierung der neuen Porzer Mitte wurden bestehende Strukturen aus den Siebzigerjahren rückgebaut und durch drei Wohn- und Geschäftshäuser namhafter Architekten ersetzt. Durch städtebauliche Neuordnung lösen sie eine jahrzehntelange Blockade auf und bilden ein wirkliches Zentrum, indem Wegebeziehungen und Sichtachsen zwischen Rathaus, Rhein und Citycenter organisch zusammengeführt werden. Das Projekt wurde im Geschäftsjahr 2023 mit dem polis Award in Silber für Stadt- und Projektentwicklung in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ ausgezeichnet – eine Anerkennung, die über die Branche hinaus Maßstäbe setzt.

4 VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eine weitere Erfolgsgeschichte ist bereits jetzt das städtebauliche Exzellenzprojekt **Deutzer Hafen Köln**, das auf einer rund 38 Hektar großen Fläche ein lebendiges Quartier mit Wohnraum für 6.900 Menschen und 6.000 Arbeitsplätzen mit starker Identität und hoher Aufenthaltsqualität schafft. Im Februar 2023 wurde bei der Umsetzung ein weiterer Meilenstein erreicht, indem der Rat der Stadt Köln den Teilbebauungsplan Infrastruktur für das gesamte Areal beschlossen hat. Im Oktober 2023 stieß auf der Immobilienmesse Expo Real der Vermarktungsstart des exponierten Baufelds 07 bei Investoren und potenziellen Nutzern auf großes Interesse. Mit einer Bruttogeschossfläche von 31.000 Quadratmetern ist es für eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen, die – als Lärmschutz gegenüber der Kölner Südbrücke – Voraussetzung für die spätere Wohnbebauung sein wird. Als Teil der umfangreichen Qualifizierung der Baufeldinteressenten hat moderne stadt ein sogenanntes Konzeptvergabeverfahren begonnen, das die Qualitäten des Hafens für kommende Generationen sichern soll. So sind zum Beispiel belebte Erdgeschosse eine Zielsetzung des Verfahrens. Bei der späteren, fachlichen Beurteilung der bis Februar 2024 eingegangenen Bewerbungen stehen gute Konzepte und Nutzungen sowie die im Integrierten Plan festgelegten, ehrgeizigen Ziele zur ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit im Fokus.

Seiner Vollendung geht das **Clouth-Quartier** in Köln-Nippes mit großen Schritten entgegen: Für die Realisierung von 71 geförderten Wohnungen auf einem der letzten Baufelder des Areals konnte die Kölner Wohnungsgenossenschaft e.G. als Käuferin gewonnen werden. Die Genossenschaft hatte 2023 im Clouth bereits ein erstes Wohnprojekt fertiggestellt, mit hoher sozialer Durchmischung, mit bezahlbarem Wohnraum, einer Wohngruppe und einem Café.

Auch 2024 und darüber hinaus wird moderne stadt trotz anhaltend schwieriger Rahmenbedingungen für ihre Anteilseigner, die Stadt Köln sowie den Stadtwerke Köln Konzern, erfolgreich Projekte realisieren, die dem Gemeinwohl Kölns zugutekommen. Möglich ist das nur dank des großen persönlichen Einsatzes unserer Mitarbeitenden. Dafür bedanken wir uns ebenso herzlich wie für die intensive und gute Zusammenarbeit mit den Aufsichtsgremien der Gesellschaft, den Mitarbeitenden der Stadt Köln sowie mit allen an unseren Projekten Beteiligten: Investoren, Planer und Bauunternehmen sowie Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns.

Köln, im Juni 2024

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

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- und Datenschutz-Bericht zur Kenntnis genommen. Der Compliance-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.

**Andreas Feicht,
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES**



Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind nach einer Empfehlung im PCGK Köln gehalten, gegenüber dem Aufsichtsrat etwaige Interessenkonflikte offenzulegen. Dieser berichtet über offengelegte Interessenkonflikte sowie deren Behandlung in der Gesellschafterversammlung. 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 2023 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 9. März, 2. Juni, 29. August und 24. 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,
- die Lage und die Krise am Immobilienmarkt,
- der Check der Unternehmensstrategie,
- der Erschließungsvertrag Deutzer Hafen Köln (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH,
- die Planung, Konzeption und Durchführung eines Konzeptvergabeverfahrens für das Baufeld 07 im Deutzer Hafen Köln,
- die Billigung der Weiterbildungsmaßnahme „Fachexkursion des Aufsichtsrates“ und Kenntnisnahme des Berichts über die Maßnahme gemäß dem Leitfaden für Mandatsträgerinnen und Mandatsträger der Stadt Köln,
- der Infrastruktur-Bebauungsplan und das Verkehrskonzept Deutzer Hafen,
- das Energiekonzept Deutzer Hafen (gemeinsam mit der RheinEnergie AG),
- das Projekt neue mitte porz,
- das Projekt Parkstadt Süd,
- das Projekt Clouth-Quartier,
- die Liquidation des Unternehmens modernes köln 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 2. Juni 2023 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2022 ausführlich beraten und gebilligt. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – zudem 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 2024, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. November 2023 ausführlich beraten, zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung empfohlen.

Im Berichtsjahr 2023 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.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2023 viermal getagt. Die Mitglieder haben sich mit personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten sowie 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.

7 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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 2023 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Breidenbach und Partner PartG mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wuppertal, 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 2023 am 14. Juni 2024 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 2023 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 Alexander Recht hat sein Aufsichtsratsmandat zum 7. September 2023 niedergelegt. In das Mandat wurde Herr Dr. Günter Bell zum 7. September 2023 entsandt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem ausgeschiedenen Mitglied für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und dessen Leistungen im Gremium zum Wohle des Unternehmens.

Für die im Geschäftsjahr 2023 erbrachten Leistungen, für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der moderne stadt seinen Dank aus.

Köln, im Juni 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Andreas Feicht

AUFSICHTSRAT

Andreas Feicht	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH; Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG Vorsitzender		
Ulrike Kessing, MdR	Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland Stellvertretende Vorsitzende		
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln Stellvertretender Vorsitzender		
Dr. Günter Bell	Fraktionsgeschäftsführer, DIE LINKE. Fraktion im Rat der Stadt Köln seit 07.09.2023	Sabine Pakulat, MdR	Dipl.-Designerin, selbstständig, culture-images e. K.
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Dolmetscherin und Übersetzerin, selbstständig; Mitarbeiterin bei MdB Serap Güler	Alexander Recht	Studiendirektor und Abteilungsleiter, Land NRW bis 07.09.2023
Uwe Eichner	Vorsitzender der Geschäftsführung, Vivawest Wohnen GmbH	Hans Schwanitz, MdR	Geschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kreistag Rhein-Sieg
Michael Frenzel	Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH	Ralph Sterck, MdR	Referatsleiter, Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes NRW
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Planen und Bauen	Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH; Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG	William Wolfram	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Klima, Umwelt, Grün und Liegenschaften

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

Stand: 14.03.2024

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Geschäftsführer

Thomas Scheitza

Geschäftsführer

Im Bild von links: Andreas Röhrig und Thomas Scheitza (Deutzer Hafen Köln, Auermühle)



LAGEBERICHT 2023

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 2023 hat die Gesellschaft eine Entsprechungserklärung zum PCGK für das Geschäftsjahr 2022 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 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 (Clouth Quartier) 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 fertiggestellten 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 2026 zum Abschluss kommen und die Abrechnung der vorerwähnten gegenseitigen Ansprüche 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.

KÖLN-EHRENFELD

Die Vermarktung des Entwicklungsgebiets Leyendeckerstraße in **Köln-Ehrenfeld** wurde in 2020 abgeschlossen. Nach Abschluss der noch laufenden Bauarbeiten einer Baugruppe ist für das Jahr 2024 die Abnahme und damit die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum vorgesehen.

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

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 2023 einer Bewertung zu unterziehen. Obwohl auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, mussten zum Bilanzstichtag 2023 Bewertungsabschläge vorgenommen werden. Zur Finanzierung der Gesamtkosten werden insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung und die gewährten Zuschüsse eingesetzt.

Bereits im Jahr 2020 konnte der gewerbliche Teil als Lebensmitteleinzelhandelsfläche (Vollversorger) vermietet werden und am 29. September 2022 erfolgte die Markteröffnung des Vollversorgers. Die im Objekt errichteten 49 Wohnungen wurden in 2022 fertiggestellt und sind ebenfalls voll vermietet. Aufgrund der aktuellen, allgemeinen Marktsituation ist die Vermarktung des Bauträgerprojektes zur Zeit in Klammern gesetzt worden. 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 Gespräche mit der Stadt Köln zur Fortschreibung des Betrauungsaktes aufgenommen. Grundsätzlich verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme jedoch bei der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr wurde das Projekt mit dem polis Award (zweiter Platz) in der Kategorie für „Reaktivierte Zentren“ ausgezeichnet.

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 des zwischen der Gesellschaft, dem Entwicklungsträger SWK und der Stadt Köln im September 2022 abgeschlossenen Ordnungsmaßnahmenvertrages erbracht und bis zur Abrechnung gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem eingesetzten Entwicklungsträger als unfertige Leistungen im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden Vorlaufkosten, anteilige Eigenleistungen und Zinsen der Gesellschaft durch den Entwicklungsträger in Höhe von 7.720 Tsd. € abgenommen und gegenüber diesem abgerechnet.

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. Die Gesellschaft unterstützt die Stadt Köln, das Bauplanungsrecht für den Deutzer Hafen Köln 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 Teilbebauungsplans (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 9. Februar 2023 erfolgt. Die Rechtskraft erlangte der erste Teilbebauungsplan (Infrastruktur) nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung am 20. Dezember 2023. 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. Inzwischen wurden die Rückbaumaßnahmen auf das gesamte Areal der moderne stadt im Deutzer Hafen Köln ausgeweitet. Mit dem Abschluss dieser Maßnahmen wird im Laufe des Jahres 2024 gerechnet. 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. Am 4. Oktober 2023 wurde die Bewerberphase zur Vermarktung des gewerblichen Baufeldes 07 gestartet. Die Bewerbungsphase, im Rahmen derer Kompetenz, Erfahrung und Leistungsfähigkeit potenzieller Investoren hinterlegt und der Basiskaufpreis bestätigt werden soll, endete am 12. Januar 2024. Ausgewählte Investoren erhalten in der anschließenden Konzeptphase weiterführende Unterlagen, um ihre Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzepte weiter zu detaillieren. Auf dieser Grundlage führt die Gesellschaft dann Vertragsverhandlungen, wobei die Auswirkungen der Marktentwicklungen abzuwarten bleiben.

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 2024 zufließen werden.

RÖSRATH-VENAUE

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. 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 diese vorgenannte persönliche Mithaftung ist das Engagement der Gesellschaft im Stadtgebiet Rösrath beendet.

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2023 die Leistungen aus insgesamt sieben 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 2023 Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik für Investoren im Entwicklungsgebiet Clouth in Köln-Nippes fortgeführt und teilweise abgerechnet. Von besonderer Bedeutung waren die Betreuungstätigkeiten für die Stadtentwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen Köln sowie für das Projekt Parkstadt Süd. Für den Deutzer Hafen Köln wurden Vorlaufkosten sowie anteilige Eigenleistungen und Zinsen nach Abnahme durch den Entwicklungsträger abgerechnet. Beim Projekt Parkstadt Süd wurden Leistungen aus dem bis zum 31. Dezember 2023 befristeten Vertrag erfolgswirksam abgerechnet. Im Januar/Februar 2024 konnte mit der Stadt eine Verlängerung des Projektmanagementvertrages für die Parkstadt Süd vereinbart werden.

GESCHÄFTSBESORGUNG

Die **Geschäftsbesorgung** für die Beteiligungsgesellschaft **modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln**, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Die Gesellschafter der modernen köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln haben am 15. Dezember 2023 die Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 beschlossen. Ebenso wie in den Vorjahren wird die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet.

BUTZWEILERHOF

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 2023 gegenüber dem Vorjahr reduziert. 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.

NACHHALTIGKEIT

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 Köln wurde im Frühjahr 2020 mit dem Vorzertifikat der DGNB in Platin ausgezeichnet. Im Geschäftsjahr hat die DGNB diese Zertifizierung bis 2026 verlängert. 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 Köln 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 Köln. Dieser soll als Leuchtturm für ein nachhaltiges und innovatives Quartier dienen und wird DGNB-zertifiziert.

Für das Projekt neue mitte porz hat die DGNB im Berichtsjahr zertifiziert, dass das Bauträgerprojekt der moderne stadt die Anforderungen an die EU-Taxonomie erfüllt.

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 2.444 Tsd. € (Vorjahr 2.087 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 wie auch auf Erlöse aus Zwischennutzungen von Grundstücken, die im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zufließen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (1.397 Tsd. €, Vorjahr 9.185 Tsd. €) resultieren aus Kaufpreisnachzahlungen bei den Projekten Clouth-Quartier und neue mitte porz.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (8.909 Tsd. €, Vorjahr 1.551 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen abgerechnete Vorlaufkosten und Eigenleistungen für das Projekt Deutzer Hafen Köln, aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstiger Dienstleistungen an Grundstücken Dritter.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (130 Tsd. €, Vorjahr 138 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5.357 Tsd. € (Vorjahr 1.428 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungsaufösungen (3.813 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender in Vorjahren sowie aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 686 Tsd. € (Vorjahr 648 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungskosten für vermietete Objekte in Bauträgermaßnahmen (neue mitte porz und Clouth-Quartier) sowie noch gewerblich genutzter Teilflächen des Projektes Deutzer Hafen Köln.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (12.231 Tsd. €, Vorjahr 8.508 Tsd. €) 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.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bauträgermaßnahmen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten in Höhe von 52 Tsd. € (Vorjahr 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 3.658 Tsd. € (Vorjahr 3.604 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Herstellungskosten für Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

In die Bestandsveränderungen des Vorratsvermögens werden die geleisteten Anzahlungen nicht einbezogen.

Die Personalkosten (4.338 Tsd. €) liegen in Summe 396 Tsd. € über dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um Einmaleffekte, wie Tantiemen, Prämien und in 2023 einen anteilig gewährten Inflationsausgleich, wurden die Löhne und Gehälter durchschnittlich um rund 1,81 % erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft Gehaltsvereinbarungen ausschließlich ohne tarifliche Bindungen trifft.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.833 Tsd. € liegen im Berichtsjahr 1.509 Tsd. € über dem Vorjahr.

Wesentlicher Einzelposten für diese Kostensteigerung sind Aufwendungen aus früheren Jahren im Zusammenhang mit Forderungsaufösungen (1.668 Tsd. €) aus Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistungen.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitzinsen für Verkaufsprojekte und städtischer Entwicklungsmaßnahmen in Höhe von 2.227 Tsd. € (Vorjahr 2.061 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -122 Tsd. € (Vorjahr -508 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 2.281 Tsd. € (Vorjahr 1.797 Tsd. €) wurde maßgeblich aus Forderungs- (-1.668 Tsd. €) und Rückstellungsaufösungen (3.813 Tsd. €) im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistungen in Vorjahren mit einem saldierten Effekt von 2.146 Tsd. € bestimmt. Kaufpreinsnachforderungen aus bereits getätigten Verkäufen, die Zwischennutzung (Vermietung) von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken sowie vereinnahmten Erlösen aus Betreuungstätigkeit haben das Ergebnis zusätzlich positiv beeinflusst, so dass dieses 113 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres liegt.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	Tsd. €	11.623	11.323	16.537	12.961	12.880
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	8.184	9.955	13.211	12.596	14.210
Zins- und Beteiligungsergebnis *	Tsd. €	-835	-2.111	-2.306	-2.557	-2.349
Jahresergebnis	Tsd. €	2.092	1.699	3.682	1.797	2.281
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	72	69	54	80	63

* 2022: ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 481 Tsd. €

Für das Geschäftsjahr 2024 wird aufgrund der aktuellen Marktsituation, die zu einem deutlichen Rückgang der Investmentnachfrage im Immobilienbereich geführt hat, von einem geringen positiven Ergebnis ausgegangen. Dieses wird auf der Erlösseite von Hausbewirtschaftungsergebnissen, aus der Zwischennutzung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie aus Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen sowie Beratungsleistungen zu Grundstücken Dritter resultieren. Zur Einschätzung der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie übriger Einflüsse wird auf den Risikobericht verwiesen.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2023 <i>Tsd. €</i>	<i>2022</i> <i>Tsd. €</i>
Jahresüberschuss	2.281	1.797
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	149	213
Zunahme (i. Vj. Abnahme) der Rückstellungen	-5.682	-722
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.762	-10.633
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.083	-3.636
Zinsaufwendungen	2.684	2.649
Beteiligungserträge	-20	-35
Ertragsteueraufwand	1.073	1.092
Ertragsteuerzahlungen	-1.852	-829
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-11.046	-10.104
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-43	381
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-35	-6
Erhaltene Dividenden	20	35
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-58	410
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.172	682
davon noch nicht eingezahlt	-1.172	-682
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-1.797	-3.682
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7	0
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	16.128	15.638
Gezahlte Zinsen	-2.216	-2.193
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.122	9.763
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.018	69
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	159	90
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.177	159

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms und für in Vorjahren getätigte Grundstücksankäufe und damit einhergehende Entwicklungskosten stehen Unternehmensfinanzierungsmittel in Höhe von 166.900 Tsd. € zur Verfügung, die in festgelegten Jahresbeträgen ab dem Geschäftsjahr 2026 zurückzuzahlen sind. Im Geschäftsjahr 2024 sollen voraussichtlich Gespräche mit dem Kreditgeber zur Prolongation geführt werden. 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 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.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2019	2020	2021	2022	2023
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	-127.429	-14.289	21.063	15.075	-3.608
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte – kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	-124.517	17.612	52.548	15.215	-1.063
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	4	5	10	10	9

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 (2.281 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten und Zinsen der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (1.173 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (1.797 Tsd. €) um 1.656 Tsd. € auf 23.766 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung der um 3.418 Tsd. € gesunkenen Bilanzsumme, mit rund 11 % leicht über Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2023 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2019	2020	2021	2022	2023
Bilanzsumme	Tsd. €	162.726	180.319	226.868	222.024	218.606
Eigenkapital	Tsd. €	18.343	19.457	23.313	22.109	23.766
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	11	11	10	10	11

Die Vermögensstruktur gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich wie folgt dar:

	2023		2022		Veränderung
	<i>Tsd. €</i>	<i>%</i>	<i>Tsd. €</i>	<i>%</i>	<i>Tsd. €</i>
langfristig					
Anlagevermögen	382,5	0,2	234,0	0,1	148,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	103.622,8	47,4	132.805,8	59,8	-29.183,0
	104.005,3	47,6	133.039,8	59,9	-29.034,5
mittelfristig					
Anlagevermögen	667,2	0,3	844,3	0,4	-177,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	99.128,3	45,4	60.379,4	27,2	38.748,9
Sonstige Vermögensgegenstände	7.934,2	3,6	6.080,2	2,7	1.854,0
	107.729,7	49,3	67.303,9	30,3	40.425,8
kurzfristig					
Anlagevermögen	62,3	0,0	104,7	0,1	-42,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	3.640,2	1,7	664,5	0,3	2.975,7
Forderungen	1.856,8	0,9	17.995,6	8,1	-16.138,8
Sonstige Vermögensgegenstände	68,2	0,0	2.687,2	1,2	-2.619,0
Flüssige Mittel	1.176,6	0,5	158,7	0,1	1.017,9
Übrige Aktiva	67,0	0,0	70,0	0,0	-3,0
	6.871,1	3,1	21.680,7	9,8	-14.809,6
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	218.606,1	100,0	222.024,4	100,0	-3.418,3

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 2023 negativ ausgewirkt. In 2023 lag die Inflationsrate bei 5,9%. Damit hat sich der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr (Inflationsrate 2022 7,9%) verlangsamt, lag aber immer noch auf einem hohen Niveau. Der Preisanstieg bei Baukosten und das gleichzeitig hohe Zinsniveau haben im Berichtsjahr zu einem erheblichen Rückgang der Bautätigkeit und der Nachfrage geführt. Es besteht das Risiko, dass auch in den nächsten Jahren die Bautätigkeit nicht mehr das Niveau vor dem Ukraine-Krieg erreichen wird und die Nachfrage nach Immobilien aller Asset Klassen weiter auf niedrigerem Niveau stagniert oder sich sogar weiter reduziert.

Für die Realisierung der in den Folgejahren geplanten Verkaufserlöse sind diverse Voraussetzungen zu erfüllen. Im Wesentlichen handelt es sich für das Projekt Deutzer Hafen Köln 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 Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien auf die Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Eine Erholung wird frühestens im Verlauf des Jahres 2025 erwartet. Die Risiken aus dem Ukraine-Krieges, den hohen Bau- und Energiekostensteigerungen, der Lieferkettenproblematik, aus den signifikanten Zinserhöhungen und daraus abzuleitenden geänderten Renditeerwartungen von Investoren können die Ergebnisreichung beeinträchtigen.

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 langfristige 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 2026 (Zufluss 2027) mit keinen nennenswerten Problemen gerechnet. 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 2023 Bewertungsabschläge vorgenommen 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 wird der wirtschaftliche Erfolg der Gesamtmaßnahme bestimmt. Durch die Betrauung mit der DAWI ist der maximale Erfolg limitiert und wird frühestens im Jahr 2025 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 Köln besondere Risikosphären, die im Folgenden gesondert darzustellen sind:

Der Rat der Stadt Köln hat für das Gebiet des Deutzer Hafens Köln 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 in 2022 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 9. Februar 2023 erfolgt. Die Rechtskraft erlangte der Infrastruktur-Bebauungsplan nach Genehmigung durch die Bezirksregierung und Bekanntmachung am 20. Dezember 2023. 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 Projektabläufen 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 Köln um das rechtskräftige Planungsrecht Ostspange, Ausgang von Normenkontrollverfahren, Hafenanlagen, Klärung Verfahren Baufeldvermarktung, Qualifizierungsverfahren öffentlicher Raum/Anlagen, Konzept Wasserfläche, Erschließung (mit Brücken), Planungsrecht Schule. Im Verkaufsfall muss die Prüfung und Genehmigung der Verkaufsfälle nach § 144 Baugesetzbuch durch die Stadt Köln erfolgen. Welchen Einfluss die aktuell beobachteten Beeinträchtigungen im Handel mit gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilien auf die vorgenannten Vertriebszeiträume haben werden, ist derzeit schwer abzuschätzen. Schließlich ist auf Risiken des Ukraine-Krieges, 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.

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 Köln 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 Rösrath-Venauen sind in 2022 wirtschaftlich übergegangen. Obwohl die Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen vom Erwerber übernommen wurden, hat die Stadt Rösrath 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 Konjunktorentwicklungen – 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 2023 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.

Das Engagement im Rahmen von Beteiligungsunternehmen wird zurückgefahren. Für die modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH haben die Gesellschafter am 15. Dezember 2023 die Auflösung der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 beschlossen. Es wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet. 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.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft führt zu volatilen Jahresergebnissen; infolgedessen für das Folgejahr für die Gesellschaft ein noch positives, aber gegenüber dem Berichtsjahr stark reduziertes Jahresergebnis erwartet wird. Erst in den Folgeperioden wird dieses wieder das Niveau des Berichtsjahres und darüber hinaus erreichen können. Die 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 25. März 2024

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Andreas Röhrig Thomas Scheitza

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
zum 31.12.2023

Aktiva	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.472,88	50.655,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		578.201,83	607.113,43
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		525.264,85	525.264,85
Anlagevermögen insgesamt		1.111.939,56	1.183.033,28
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	786.901,08		707.443,25
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	169.162.422,36		156.116.418,05
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	21.385.214,25		21.276.205,38
4. unfertige Leistungen	14.949.639,18		15.637.238,79
5. geleistete Anzahlungen	107.172,50	206.391.349,37	112.379,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	137.822,57		409.830,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	430.522,60		96.659,26
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.288.406,50		17.489.122,57
4. sonstige Vermögensgegenstände	8.002.408,66	9.859.160,33	8.767.459,08
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.176.623,72	158.734,47
C. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		610,80	13.023,98
D. Aktive latente Steuern		66.456,00	56.854,00
		218.606.139,78	222.024.401,89
Treuhandvermögen		432.112,66	411.147,02

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
zum 31.12.2023

Passiva	€	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		16.805.138,21	15.632.537,35
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Gewinnvortrag		785.869,45	785.869,45
V. Jahresüberschuss		2.280.667,75	1.797.033,77
Eigenkapital insgesamt		23.765.714,45	22.109.479,61
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	257.958,00		1.026.886,00
2. sonstige Rückstellungen	6.443.104,90	6.701.062,90	11.355.519,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.351.404,79		167.344.191,27
2. erhaltene Anzahlungen	19.095.407,15		18.523.798,48
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.749,21		35.009,21
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.059.766,82		1.427.720,33
5. sonstige Verbindlichkeiten	625.169,46	188.138.497,43	200.932,26
– davon aus Steuern: 600.074,04 € (i. Vj. 59.815,07 €) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.819,88 € (i. Vj. 0,00 €) –			
D. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		218.606.139,78	222.024.401,89
Treuhandverbindlichkeiten		432.112,66	411.147,02

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
(1.1. – 31.12.2023)

	€	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.444.217,53		2.087.389,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.396.684,30		9.184.916,05
c) aus Betreuungstätigkeit	8.909.000,74		1.551.096,02
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	130.440,27	12.880.342,84	137.793,17
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		12.546.871,40	10.940.601,01
3. sonstige betriebliche Erträge		5.356.797,61	1.427.647,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	685.698,21		648.421,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.231.016,79		8.507.884,33
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.657.705,30	16.574.420,30	3.604.083,81
Rohergebnis		14.209.591,55	12.569.053,54
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.578.426,08		3.279.571,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	759.940,43	4.338.366,51	663.017,52
– davon für Altersversorgung: 197.689,79 € (i. Vj. 174.832,88 €) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		148.709,07	212.832,89
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.833.211,84	2.324.377,12
8. Erträge aus Beteiligungen		20.000,00	35.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 20.000,00 € (i. Vj. 35.000,00 €) –			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		314.396,33	64.145,20
– davon aus verbundenen Unternehmen: 299.161,33 € (i. Vj. 44.004,20 €) –			
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	481.000,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.683.748,87	2.656.202,07
– davon an verbundene Unternehmen: 856.280,97 € (i. Vj. 445.016,41 €) –			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.072.973,77	1.091.625,88
– davon Erträge aus latenten Steuern (i. Vj. Aufwendungen) -9.602,00 € (i. Vj. 36.013,00 €) –			
13. Ergebnis nach Steuern		2.466.977,82	1.959.571,60
14. Erträge aus sonstigen Steuern		186.310,07	-162.537,83
15. Jahresüberschuss		2.280.667,75	1.797.033,77

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2023

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 19. Juni 2023. 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 2.227 Tsd. € (Vorjahr 2.061 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	<i>Aktive Differenzen</i>	<i>Passive Differenzen</i>
Anteile an verbundenen Unternehmen		X
sonstige Rückstellungen	X	

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft ist mit 41 % an der modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, beteiligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 weist ein Eigenkapital in Höhe von 2.484 Tsd. € (Vorjahr: 2.610 Tsd. €) und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 126 Tsd. € (Vorjahr: 227 Tsd. €) aus. Aufgrund fehlender Projekte und zur Vermeidung weiterer Kosten haben die Gesellschafter die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Die Auflösung der Gesellschaft ist in der Gesellschafterversammlung am 15. Dezember 2023 zum Liquidationsstichtag 31. Dezember 2023 beschlossen worden. Die Eintragung im Handelsregister ist am 16. Januar 2024 erfolgt.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 99 Tsd. € (Vorjahr: 68 Tsd. €) einen Jahresüberschuss in Höhe von 51 Tsd. € (Vorjahr: 32 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 Bauträgermaßnahme 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 14.950 Tsd. € (Vorjahr 15.637 Tsd. €) betreffen mit 533 Tsd. € (Vorjahr 350 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 13.965 Tsd. € (Vorjahr 14.735 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Weitere 452 Tsd. € (Vorjahr 552 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 unter 1 Jahr</i> €	<i>davon über 1 Jahr</i> €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	137.822,57	137.822,57	0,00
	(409.830,38)	(409.830,38)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	430.522,60	430.522,60	0,00
	(96.659,26)	(96.659,26)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.288.406,50	1.288.406,50	0,00
	(17.489.122,57)	(17.489.122,57)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	8.002.408,66	68.197,21	7.934.211,45
	(8.767.459,08)	(8.767.459,08)	(0,00)
	9.859.160,33	1.924.948,88	7.934.211,45
	(26.763.071,29)	(26.763.071,29)	(0,00)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2022.

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen 1.288 Tsd. € (Vorjahr 17.416 Tsd. €) auf Gesellschafter (Stadtwerke Köln GmbH). Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 7.934 Tsd. € (Vorjahr 6.762 Tsd. €) auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln).

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten betreffen EDV-Gebühren in Höhe von 3 Tsd. € (Vorjahr 9 Tsd. €), Mietkosten für Lagerräume in Höhe von 1 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) und Erstattungen für Leasingfahrzeuge (Vorjahr Leasingsonderzahlungen) in Höhe von 3 Tsd. € (Vorjahr 4 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.

Darüber hinaus bestehen am Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasing-Verträgen. Der Mietvertrag für die Büroräume hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2028 und im Geschäftsjahr 2023 sind Mietaufwendungen in Höhe von 203 Tsd. € angefallen. Aus dem vorgenannten Mietvertrag sind bis zum Geschäftsjahr 2028 weitere finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 966 Tsd. € zu erwarten. Bei den Leasing-Verträgen handelt es sich um 18 Kfz-Leasing-Verträge, deren Laufzeiten weniger als fünf Jahre betragen und deren zukünftige finanzielle Verpflichtungen von untergeordneter Rolle sind. Im Geschäftsjahr 2023 sind Leasinggebühren in Höhe von 83 Tsd. € angefallen.

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 66 Tsd. € (Vorjahr 56 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 258 Tsd. € (Vorjahr 1.027 Tsd. €) betreffen Gewinnsteuern.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	<i>Stand 01.01.2023</i> €	<i>Inanspruch- nahme</i> €	<i>Auflösung</i> €	<i>Zuführung</i> €	<i>Abzinsung</i> €	<i>Aufzinsung</i> €	<i>Stand 31.12.2023</i> €
Restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	2.583.730,00	723.093,36	154.317,69	110.085,05	8.073,00	8.293,00	1.816.624,00
Gewährleistungen	2.305.735,00	214.294,04	167.307,82	42.627,86	5.122,00	9.392,00	1.971.031,00
Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten	6.466.054,73	719.745,54	4.108.870,29	1.020.005,00	2.040,00	46,00	2.655.449,90
	11.355.519,73	1.657.132,94	4.430.495,80	1.172.717,91	15.235,00	17.731,00	6.443.104,90

Von den Rückstellungen für Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten entfallen 1.209 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	167.351.404,79	451.404,79	90.000.000,00	76.900.000,00
	(167.344.191,27)	(444.191,27)	(40.000.000,00)	(126.900.000,00)
erhaltene Anzahlungen	19.095.407,15	1.095.407,15	18.000.000,00	0,00
	(18.523.798,48)	(0,00)	(18.523.798,48)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.749,21	6.749,21	0,00	0,00
	(35.009,21)	(35.009,21)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.059.766,82	1.059.766,82	0,00	0,00
	(1.427.720,33)	(1.427.720,33)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	625.169,46	625.169,46	0,00	0,00
	200.932,26	(200.932,26)	(0,00)	(0,00)
	188.138.497,43	3.238.497,43	108.000.000,00	76.900.000,00
	(187.531.651,55)	(2.107.853,07)	(58.523.798,48)	(126.900.000,00)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2022.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 18.000 Tsd. € (Vorjahr 18.000 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. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1.972 Tsd. € (Vorjahr 917 Tsd. €) enthalten. Wesentliche Einzelposten entfallen mit 1.668 Tsd. € auf die Auflösung von Forderungen im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender für Vorjahre, mit 278 Tsd. € auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und mit 1 Tsd. € auf übrige Sachverhalte. Die periodenfremden Erträge in Höhe von 6.393 Tsd. € (Vorjahr 1.070 Tsd. €) entfallen mit 3.813 Tsd. € auf die Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang mit Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender für Vorjahre, mit 618 Tsd. € auf die Auflösung von sonstigen Rückstellungen, mit 1.456 Tsd. € auf Bewertungszuschläge auf in den unfertigen Leistungen enthaltene Eigenleistungen aus Vorjahren, die in den Bestandsveränderungen enthalten sind, mit 339 Tsd. € auf Vorsteuererstattungen nach § 15a UstG und mit 192 Tsd. € auf sonstige Sachverhalte.

Von den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen entfallen 15 Tsd. € (Vorjahr 20 Tsd. €) auf Abzinsungen von Rückstellungen und 299 Tsd. € (Vorjahr 44 Tsd. €) auf Zinserträge aus verbundenen Unternehmen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 18 Tsd. € (Vorjahr 17 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen 1.083 Tsd. € (Vorjahr 1.046 Tsd. €) auf Steuern des Geschäftsjahres, 1 Tsd. € (Vorjahr Aufwendungen 10 Tsd. €) auf Erstattungen für periodenfremde Steuern für Vorjahre und 10 Tsd. € Erträge aus der Veränderung latenter Steuern (Vorjahr Aufwendungen 36 Tsd. €). Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	<i>Stand 01.01.2023 Tsd. €</i>	<i>Veränderungen des GJ Tsd. €</i>	<i>Stand 31.12.2023 Tsd. €</i>
Aktive latente Körperschaftsteuer / SolZ	27,7	4,7	32,4
Aktive latente Gewerbesteuer	29,2	4,9	34,1
	56,9	9,6	66,5
Passive latente Körperschaftsteuer / SolZ	0,4	0,0	0,4
Passive latente Gewerbesteuer	0,4	0,0	0,4
	0,8	0,0	0,8

Die sonstigen Steuern in Höhe von 186 Tsd. € (Vorjahr 163 Tsd. €) betreffen mit 163 Tsd. € (Vorjahr 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	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender –
Ulrike Kessing, MdB	Wissenschaftliche Referentin, Landschaftsverband Rheinland – Stellvertretende Vorsitzende –
Niklas Kienitz, MdB	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – Stellvertretender Vorsitzender –
Dr. Günter Bell (seit 07.09.2023)	Geschäftsführer, DIE LINKE. Fraktion im Rat der Stadt Köln
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdB	Dolmetscherin und Übersetzerin, selbstständig, Mitarbeiterin bei MdB Serap Güler
Uwe Eichner	Vorsitzender der Geschäftsführung, Vivawest Wohnen GmbH
Michael Frenzel	Projektleiter Digitalisierung, Wirtschaftsförderung Rhein-Erft GmbH
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Planen und Bauen
Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Sabine Pakulat, MdB	Dipl.-Designerin, selbstständig, culture-images e.K.
Alexander Recht (bis 07.09.2023)	Studiendirektor und Abteilungsleiter, Land NRW
Hans Schwanitz, MdB	Geschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kreistag Rhein-Sieg
Ralph Sterck, MdB	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 Wolfram	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 459.442,84 €, die sich wie folgt zusammensetzt:

	<i>Festvergütung</i> €	<i>Gezahlte Tantieme</i> €	<i>Sach- und sonstige Bezüge *</i> €	<i>Insgesamt</i> €
Andreas Röhrig	165.000,00	55.250,00	9.234,00	229.484,00
Thomas Scheitza	165.000,00	55.250,00	9.708,84	229.958,84

* erfolgsunabhängige Bezüge

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

	€
Andreas Röhrig	36.600,00
Thomas Scheitza	12.000,00

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 22,4 Tsd. € (Vorjahr 24,3 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	<i>Tsd. €</i>
Andreas Feicht	2,4
Ulrike Kessing	1,7
Niklas Kienitz	2,0
Dr. Günter Bell	0,5
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	1,7
Uwe Eichner	1,7
Michael Frenzel	0,5
Markus Greitemann	1,6
Stefanie Haaks	1,5
Sabine Pakulat	1,7
Alexander Recht	1,1
Hans Schwanitz	1,6
Ralph Sterck	1,6
Timo von Lepel	1,3
William Wolfgramm	1,5
	22,4

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 36,7 Tsd. € (davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)

Andere Bestätigungsleistungen 14,7 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 2023 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 2.280.667,75 € an die Gesellschafter auszuschütten 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 2023 nicht eingetreten.

Köln, den 25. März 2024

Andreas Röhrig Thomas Scheitza

Anlagenpiegel

zum 31.12.2023

	Anschaffungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- kosten	kumulierte Abschrei- bungen
	01.01.2023			01.12.2023	01.01.2023
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	694.118,11	35.032,46	0,00	729.150,57	643.463,11
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.205.070,31	42.582,89	411,27	1.247.241,93	597.956,88
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.022,53	0,00	0,00	1.623.022,53	1.097.757,68
	3.522.210,95	77.615,35	411,27	3.599.415,03	2.339.177,67

	<i>Abschreibungen des Geschäftsjahres</i> €	<i>Abschreibungen auf Abgänge</i> €	<i>Abschreibungen</i> 31.12.2023 €	<i>Buchwert am</i> 31.12.2023 €	<i>Buchwert am</i> 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	77.214,58	0,00	720.677,69	8.472,88	50.655,00
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.494,49	411,27	669.040,10	578.201,83	607.113,43
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	1.097.757,68	525.264,85	525.264,85
	148.709,07	411,27	2.487.475,47	1.111.939,56	1.183.033,28

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung für das vorherige, am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurden von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 31. März 2023 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Jahresabschluss und Lagebericht abgegeben hat.

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 des 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 zugrundeliegenden 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 des Unternehmens.
- 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 zugrundeliegenden 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.

Wuppertal, den 8. April 2024

Breidenbach und Partner PartG mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Wendlandt) (Paglia)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

moderne stadt

Herausgeber

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

Konzeption und Gestaltung

KD1 Designagentur, Köln

Fotografie

Frank Reinhold, Düsseldorf (S. 2, 3, 5 und 9)