

A nighttime photograph of a cityscape. On the left, a large, multi-story building is brightly lit with warm yellow light. It has a grid of windows and a logo on its side that says "Aurora" inside a stylized sunburst. In the foreground, a river flows, reflecting the lights from the building and the sky. A bridge is visible in the background, and other city lights are scattered in the distance. The sky is a deep blue.

moderne stadt

Geschäfts- bericht 2020

KENNZAHLEN

moderne stadt auf einen Blick –
Stand 31.12.

		2020	2019	2018	2017	2016
Bilanz						
Anlagevermögen (netto)	Mio. €	1,9	1,8	1,9	1,3	2,0
Eigenkapital	Mio. €	19,5	18,3	17,8	18,4	21,6
Bilanzsumme	Mio. €	180,3	162,7	142,6	139,9	153,6
GuV						
Umsatz	Mio. €	11,3	11,6	32,2	62,6	63,2
EBITDA (operativ)	Mio. €	2,9	2,5	4,9	9,2	13,4
EBIT (operativ)	Mio. €	2,7	2,3	4,8	9,1	13,3
Unternehmensergebnis	Mio. €	1,7	2,1	3,0	5,6	8,9
Investitionen gesamt	Mio. €	0,3	0,1	0,7	0,1	0,7
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)						
Mitarbeiter		25	21	22	21	19
Auszubildende		0	1	1	1	0
Gesamt		25	22	23	22	19

INHALTSVERZEICHNIS

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

LAGEBERICHT

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

WEITERE INFORMATIONEN

28	Der Deutzer Hafen Köln
29	Nachhaltigkeit
32	Stadtentwicklung
36	Projektentwicklung
40	Orange Days

JAHRESABSCHLUSS

42	Bilanz – Aktiva
43	Bilanz – Passiva
44	Gewinn- und Verlustrechnung
45	Anhang des Geschäftsjahres 2020
45	1. Allgemeine Angaben
45	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
46	3. Erläuterungen zur Bilanz
50	4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
51	5. Sonstige Angaben
52	Organe der Gesellschaft
56	Anlagenspiegel

BESTÄTIGUNGSVERMERK

58	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
----	---

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

moderne stadt nimmt als Stadtentwicklungsgesellschaft im Rahmen einer zukunftsfähigen Daseinsvorsorge für die wachsende Stadt Köln wesentliche Funktionen und zentrale Aufgaben wahr. Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt fördert das Unternehmen mit der Entwicklung ihrer Stadtquartiere die Wohnungsversorgung, organisiert die Entwicklung von Gewerbeflächen und übernimmt selbst Bauträgerprojekte in ihren Quartieren. Dabei hält moderne stadt die Balance zwischen dem Mehrwert für die Kölner Stadtgesellschaft und dem wirtschaftlichen Ergebnis im Sinne ihrer Gesellschafter, der Stadt Köln und der Stadtwerke Köln GmbH. So hat moderne stadt das Jahr 2020 mit einem Überschuss von rund 1,7 Mio. € erfolgreich und besser als geplant abgeschlossen.

Folgende Themen haben das abgelaufene Geschäftsjahr geprägt:

Nachhaltigkeit bleibt eine wesentliche Säule der Unternehmensstrategie der moderne stadt und ist damit fest in der Gesellschaft verankert. Unsere Unternehmensziele sind ökologisch, indem sie die unentbehrlichen Fragen des Umwelt- und Klimaschutzes berücksichtigen, aber auch ökonomisch, zum Beispiel hinsichtlich langfristiger Wertschöpfung sowie zukunftsfähiger Produkte und Dienstleistungen, und nicht zuletzt sozial – dort wo unser gesellschaftliches Engagement gefordert ist.

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. Vor diesem Hintergrund steht die Entwicklung resilienter Stadtquartiere, die werthaltig und klimaausgleichend entwickelt werden, aber auch die gesellschaftliche Vielfalt spiegeln, im Fokus unseres Handelns.

Anerkanntes Beispiel für die nachhaltige Stadtentwicklung der moderne stadt ist der Deutzer Hafen Köln. Für seine überdurchschnittliche soziokulturelle, funktionale und ökologische Qualität wurde der



„Das DGNB Vorzertifikat in Platin gibt uns die Bestätigung, dass wir mit der nachhaltigen Realisierung des Quartiers Deutzer Hafen Köln den richtigen Weg eingeschlagen haben. Wir stellen uns gerne der Herausforderung, den weiteren Prozess damit nachvollziehbar und vergleichbar zu machen.“

Andreas Röhrig

Deutzer Hafen im Sommer 2020 von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit einem Vorzertifikat in Platin ausgezeichnet.

Ein weiterer Meilenstein in diesem Projekt ist die zwischen der Stadt Köln und moderne stadt am 17. Juni 2020 abgeschlossene „Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung“ nach Städtebaurecht, einer der maßgeblichsten Verträge zur wirtschaftlichen und rechtlichen Absicherung beider Vertragsparteien. Sie war im Jahr 2020, sozusagen, das offiziell beurkundete Startsignal zur Umsetzung und Entwicklung des Hafens.

Große Fortschritte wurden auch im Bereich der Digitalisierung erzielt: Das betrifft zum einen die Transformation von Unternehmens- und Geschäftsprozessen und zum anderen die Digitalisierung der internen Kommunikation bei moderne stadt selbst. Ein ganz praktisches

Beispiel: Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie konnten innerhalb kürzester Zeit die technischen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit alle Mitarbeiter auch aus dem Homeoffice wie gewohnt auf ihre Daten zugreifen und im Team arbeiten können. Zum anderen hat die Gesellschaft maßgeblich in digitale Stadtentwicklung investiert. Dazu zählt etwa das Building Information Modeling (BIM), das die vernetzte Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Immobilien und Quartieren ermöglicht. Ein herausragendes digitales Projekt des vergangenen Jahres ist das virtuelle, BIM-fähige Planungsmodell des Deutzer Hafens Köln. Es erlaubt nicht nur die digitale Planung des Stadtentwicklungsprojektes, sondern macht das künftige Quartier schon jetzt dreidimensional erlebbar.

Für ihr großes persönliches Engagement, das maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat, danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Auch bei den Aufsichtsgremien der Gesellschaft sowie bei allen an unseren Projekten beteiligten Akteuren – von den Investoren und Planern über bauausführende Firmen bis hin zu den Gesellschaften des Stadtwerke Köln Konzerns sowie der Verwaltung der Stadt Köln – bedanken wir uns für die intensive und gute Zusammenarbeit.

Köln, im Juni 2021

**Die Geschäftsführung der modernen Stadt
Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der
Gemeindeentwicklung mbH**



„Große Fortschritte haben wir in der Digitalisierung unserer Unternehmensprozesse und unserer Kommunikation erreicht und die Grundlagen für eine umfassend digitalisierte Quartiers- und Projektentwicklung gelegt.“

Thomas Scheitza

Andreas Röhrig

Thomas Scheitza

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben unter Beachtung des Public Corporate Governance Kodex der Stadt Köln (PCGK Köln) wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung entsprechend den ihr nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben regelmäßig beraten und sich von der Zweck- und Ordnungsmäßigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugt. Er ist von der Geschäftsführung regelmäßig über den Gang der Geschäfte, die beabsichtigte Geschäftspolitik, grundsätzliche Fragen der zukünftigen Geschäftsführung und der strategischen Grundausrichtung, über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle eingehend schriftlich und mündlich unterrichtet worden und hat mit der Geschäftsführung hierüber beraten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand mit der Geschäftsführung in ständigem Kontakt. Somit konnten wichtige Fragen der strategischen Ausrichtung, der Geschäftsentwicklung, des Risikomanagements sowie zu aktuell anstehenden Entwicklungen unverzüglich erörtert werden. Der Aufsichtsrat hat ferner den Compliance-Bericht zur Kenntnis genommen. Der Bericht enthält grundsätzlich eine Zusammenfassung des Organisationsstandes, die Mitteilung über die eingerichteten Instrumentarien, einen Ausblick auf weitere Optimierungsaufgaben sowie den Report über konkrete Compliance-Vorfälle. Im Berichtszeitraum wurden keine Verstöße gegen Compliance-Vorschriften festgestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind nach einer Empfehlung im PCGK Köln gehalten, gegenüber dem Aufsichtsrat etwaige Interessenkonflikte offenzulegen. Dieser berichtet über offengelegte

Interessenkonflikte sowie deren Behandlung in der Gesellschafterversammlung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Interessenkonflikte nicht bekannt.

Beratungsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2020 haben vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates am 18. März, 10. Juni, 3. September und 8. Dezember sowie eine außerordentliche Sitzung am 22. Dezember stattgefunden.

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

- die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- die Beratungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen
- die Beratung zum Klageverfahren Denkmalschutz der Mühlen im Deutzer Hafen
- die städtebauliche Entwicklung der neue mitte porz
- der mögliche Erwerb einer Fläche in Köln-Mülheim
- die Beratung über den Wirtschaftsplan 2021 und die mittelfristige Finanzplanung 2021 bis 2025
- die Wahl eines stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden
- die Wahl von Mitgliedern in den Ständigen Ausschuss des Aufsichtsrates
- die Wahl von Mitgliedern in den Projektausschuss des Aufsichtsrates
- die Sachstandsberichte zu den laufenden Akquisitionen.

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

In der Sitzung am 10. Juni 2020 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und Lagebericht 2019 ausführlich beraten und gebilligt.

Den Wirtschaftsplan 2021, bestehend aus dem Erfolgs- und Finanzplan, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2020 ausführlich beraten und gebilligt.

Auch im Berichtsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat wegen der gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorgaben bei der Ausübung seiner Überwachungsfunktion an den Regelungen und Empfehlungen des PCGK Köln in der im Jahr 2012 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Fassung orientiert, um die Transparenz und Effizienz bei kommunalen Beteiligungen weiter nachhaltig zu verbessern. Der gemeinsame PCGK-Bericht wurde in der Sitzung vom 10. Juni 2020 beschlossen. Nach pflichtgemäßer Prüfung hat der Aufsichtsrat – gemeinsam mit der Geschäftsführung – auch für das vergangene Geschäftsjahr eine grundsätzliche Anwendungserklärung für den PCGK Köln abgegeben. Die im Jahr 2020 erfolgte Novellierung des PCGK Köln wird in Abstimmung mit der Stadt Köln voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2021 Anwendung finden.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der am 22. März 2012 gebildete Ständige Ausschuss des Aufsichtsrates hat im Geschäftsjahr 2020 viermal getagt. Die Mitglieder haben sich mit personellen sowie wirtschaftlichen Angelegenheiten und mit der Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie befasst. Darüber hinaus wurden die Sitzungen des Aufsichtsrates vorberaten.

Zudem tagte der am 19. September 2014 gebildete Ausschuss zur Begleitung der Projekte der Gesellschaft („Projektausschuss“) viermal



Dr. Dieter Steinkamp

im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Er hat in seinen Sitzungen über die wirtschaftlichen und städtebaulichen Belange ausgewählter Einzelprojekte in ihrer Umsetzungsphase intensiv beraten und diesbezügliche Entscheidungen des Aufsichtsrates vorbereitet.

Jahresabschlussprüfung

Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 sind von dem von der Gesellschafterversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht seinerseits geprüft. Der Bericht des Abschlussprüfers ist dem Aufsichtsrat ausgehändigt worden. Die Berichte wurden in die Aussprache und Prüfung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat einbezogen. Der Abschlussprüfer hat an den Beratungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss 2020 am 23. Juni 2021 teilgenommen, über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und für Erläuterungen zur Verfügung gestanden.

Der Aufsichtsrat hat von dem Prüfungsergebnis Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen wurden keine Einwendungen erhoben.

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

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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

Ausgeschieden sind am 22. Dezember 2020 infolge der Kommunalwahl vom 13. September 2020 aus dem Aufsichtsrat: Herr Martin Börschel, Herr Jörg Frank, Herr Markus Greitemann, Frau Monika Roß-Belkner und Herr Jörg van Geffen.

In das Mandat der ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder sind entsendet worden: Frau Teresa de Bellis-Olinger, Herr Uwe Eichner, Frau Stefanie Haaks, Herr Hans Schwanitz und Herr William Wolfgramm.

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

Für die im Geschäftsjahr 2020 erbrachten Leistungen, für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus.

Köln, im Juni 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Dr. Dieter Steinkamp

AUFSICHTSRAT

Dr. Dieter Steinkamp	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG, Vorsitzender	Stefanie Haaks	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (seit 22.12.2020)
Martin Börschel, MdL	Mitglied des Landtages, Nordrhein-Westfalen, Stellvertretender Vorsitzender (bis 22.12.2020)	Sabine Pakulat, MdR	Dipl.-Designerin, culture-images GmbH
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Stellvertretender Vorsitzender	Alexander Recht	Studiendirektor, Land NRW
Christiane Martin, MdR	Freiberuflerin, Stellvertretende Vorsitzende (seit 22.12.2020)	Monika Roß-Belkner, MdR	Rentnerin (bis 22.12.2020)
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Beeidigte Dolmetscherin und ermächtigte Übersetzerin für die italienische Sprache, DeBellis-Lingua	Brigitte Scholz	Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik; Stadt Köln (bis 04.02.2021)
Uwe Eichner	Geschäftsführer, Vivawest Wohnen GmbH (seit 22.12.2020)	Hans Schwanitz, MdR	Geschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rhein-Sieg Kreis (seit 22.12.2020)
Jörg Frank	Referatsleiter, Otto Benecke Stiftung e.V. (bis 22.12.2020)	Ralph Sterck, MdR	Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH
Michael Frenzel, MdR	PR-Berater, selbstständig	Jörg van Geffen	Bankkaufmann, Commerzbank AG (bis 22.12.2020)
Markus Greitemann	Beigeordneter der Stadt Köln (bis 22.12.2020) Dezent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen (seit 04.02.2021)	Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
		William Wolfgramm	Amtsleiter, Amt der Oberbürgermeisterin der Stadt Köln (seit 22.12.2020)

MdR = Mitglied des Rates der Stadt Köln

MdL = Mitglied des Landtages Nordrhein-Westfalen

Stand: 12.02.2021

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Andreas Röhrig

Geschäftsführer

Thomas Scheitza

Geschäftsführer

Im Bild von links: Andreas Röhrig und Thomas Scheitza



LAGEBERICHT

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



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

LAGEBERICHT 2020

Geschäft und Rahmenbedingungen

Gegenstand der Gesellschaft ist die Entwicklung eigener und im Eigentum der Gesellschafter – inklusive Tochterunternehmen – befindlicher Liegenschaften zum Zwecke der Förderung der Wohnungsver-sorgung 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. Die im Jahr 2020 erfolgte Novellierung des PCGK wird in Abstimmung mit der Stadt Köln voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2021 Anwendung finden.

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

Die **Tätigkeitsschwerpunkte** der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum auf dem Vertrieb unbebauter Grundstücke, auf der Planung und Durchführung der Baureifmachung beziehungsweise Erschließung eigener Grundstücke, auf der Herstellung und dem Vertrieb von Bauträgerobjekten sowie auf der Akquisition von Grundstücken, die entwickelt und mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. 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 grundsätzlich nicht selbst erbracht. Die Gesellschaft erbringt bei eigenen Projektentwicklungen und deren Umsetzung Managementleistungen und beauftragt im Übrigen Dritte. Die Tätigkeiten beschränkten sich auf die Stadtgebiete von Köln und Rösrath.

KÖLN-NIPPES

Durch die Stadt Köln wurde im Jahr 2012 ein zuvor industriell genutztes, ca. 15 Hektar großes Grundstücksareal in **Köln-Nippes** in die Gesellschaft eingebracht. Für Abriss-, Dekontaminations- und Erschließungsmaßnahmen wurde im Einbringungsvertrag eine Kostengrenze definiert, die bei Kostenüber- oder -unterschreitungen zu gegenseitigen Ausgleichsansprüchen zwischen der Stadt Köln und der Gesellschaft führt.

15

HEKTAR UMFAST DIE ZUVOR
INDUSTRIELL GENUTZTE
ENTWICKLUNGSFLÄCHE IN
KÖLN-NIPPES, DIE MODERNE
STADT SEIT 2014 VERMARKTET.

Mit der Fertigstellung einer 2019 begonnenen eigenen Bauträgermaßnahme und der Übergabe des letzten Baufeldes wird die Vermarktung der Fläche 2021 vollständig abgeschlossen sein.

Seit dem Geschäftsjahr 2014 wurden diverse Bauträgermaßnahmen auf dem Areal in Köln-Nippes erfolgreich durchgeführt und vermarktet. Die im Vorjahr begonnene eigene Bauträgermaßnahme umfasst die Errichtung von rund 6.100 m² Wohnfläche. Da das Projekt als Mietwohnungsprojekt Investoren zum Kauf angeboten werden soll, wurde der Vermietungsprozess vor Fertigstellung begonnen und war zum Berichtszeitpunkt vollständig abgeschlossen.

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. Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei Baufelder erfolgswirksam an die Investoren übergeben. Die Verkaufsergebnisse leisten einen signifikant positiven Beitrag zum Jahresergebnis 2020. Mit der Übergabe eines weiteren Baufeldes im Folgejahr an den Investor ist die Vermarktung der ursprünglich 15 Hektar großen Entwicklungsfläche, bis auf die zuvor erwähnte Bauträgermaßnahme, vollständig abgeschlossen.

Die Vermarktung des Entwicklungsgebiets in **Köln-Ehrenfeld** wurde mit der Errichtung und dem Verkauf einer eigenen Bauträgermaßnahme sowie den Grundstücksverkäufen an eine Baugruppe und an einen Investor für eine Kindertagesstätte im Jahr 2019 vollständig abgeschlossen. Nach Abschluss der noch laufenden Bauarbeiten der Baugruppe ist für das Jahr 2021 die abschließende Herstellung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

KÖLN-EHRENFELD

Im Zusammenhang mit der **Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz (neue mitte porz)** erbringt die Gesellschaft Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI), mit denen sie vom Rat der Stadt Köln betraut wurde. Auf dem Areal eines ehemaligen Kaufhauses und dessen Umfeld werden nach Abriss der Bestandsimmobilien und städtebaulicher Neuordnung auf drei Baufeldern neue Gebäude mit gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung entstehen. Da die Projektumsetzung nur mit einem negativen Ergebnis zu realisieren ist, wurden der Gesellschaft für die DAWI durch die Stadt Köln Zuwendungen im Wege der institutionellen Förderung als Fehlbedarfsfinanzierung bewilligt. Nach vollständigem Grunderwerb des innerstädtischen Plangebietes in Vorjahren wurde der ober- und unterirdische Rückbau der vorhandenen Bausubstanz im Frühjahr 2019 abgeschlossen. Während ein Baufeld durch die Gesellschaft im Rahmen einer eigenen Bauträgerschaft bebaut wird, wurden zwei unbebaute Baufelder im Dezember 2019 und im Januar 2020 erfolgswirksam an Investoren übergeben. Im Rahmen der eigenen Bauträgermaßnahme entstehen ca. 3.800 m² Wohnfläche, ca. 2.400 m² gewerbliche Flächen. Mit den Hochbauarbeiten zur Bauträgermaßnahme wurde im März 2019 begonnen. Die Fertigstellung der Bauträgermaßnahme wird in der zweiten Jahreshälfte 2021 angestrebt. Bei der Beschaffung von Planungs- und Bauleistungen sind gemäß Betrauungsakt die Regeln des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Seit der Vergabe der Abbrucharbeiten für das bei Grundstückserwerb auf dem Gesamtareal befindliche frühere Hertie-Gebäude mit Tiefgarage ist der Vergabeprozess von signifikanten Kostenüberschreitungen gegenüber den Kalkulationsansätzen geprägt. Bei den Auftragsvergaben mussten zum Teil erhebliche Kostensteigerungen im Vergleich zur Ausgangskalkulation (Betrauungsakt im Jahr 2016) hingenommen werden. Einerseits ist die Marktentwicklung im Baugewerbe weiterhin von hohen Kapazitätsauslastungen geprägt, so dass auch in anderen noch auszuschreibenden Gewerken mit spürbaren Kostensteigerungen gerechnet wird. Andererseits führten unvorhergesehene Erschwernisse und zusätzliche Leistungen beim Bau zu Kostensteigerungen. Die Gesellschaft ergreift alle gebotenen Maßnahmen und nutzt Chancen zur Ergebnisverbesserung, um unvorhergesehen anfallende Kosten zu kompensieren. Auch die Erlöserwartungen haben, der Marktentwicklung angepasst, gegenüber der Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren. Aufgrund des noch nicht feststehenden Verkaufserlöses der Bauträgermaßnahme zeigen unterschiedliche Szenarien zu den Erlöserwartungen (inklusive Zuschüsse) in der Projektergebnisbetrachtung ein breites Spektrum auf. Zur Finanzierung der Gesamtkosten werden insbesondere Fremdmittel der Unternehmensfinanzierung und die gewährten Zuschüsse eingesetzt. Über die gewerblichen Flächen konnte im Geschäftsjahr ein Mietvertrag zur Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsfläche (Vollversorger) abgeschlossen werden, während der Vermietungsprozess für die zu errichtenden Wohnungen und zugehörigen Pkw-Einstellplätze der Tiefgarage noch nicht begonnen hat. Mit dem Mietvertragsabschluss über die gewerblichen Flächen wurden bereits wesentliche Indikatoren zum Vermarktungserfolg des Projektes bestimmt. Nach der Betrauung durch die Stadt Köln ist der wirtschaftliche Erfolg aus der Gesamtmaßnahme – hierbei werden neben der Vermarktung der eigenen Bauträgermaßnahme auch die Verkäufe der unbebauten Baufelder, Bewirtschaftungsergebnisse (Vermietung) und gewährte Zuschüsse einbezogen – limitiert. Zum Projektabschluss ist eine Schlussabrechnung aufzustellen, wobei gegebenenfalls zu viel gewährte

REVITALISIERUNG DER INNENSTADT VON KÖLN-PORZ

3.800

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

Zum Objekt, dessen Bau im März 2019 startete, gehören außerdem rund 2.400 m² an gewerblichen Flächen sowie eine Tiefgarage mit 138 Pkw-Einstellplätzen.

Zuschüsse an die Stadt Köln zurückzuzahlen sind. Der Prüfungsbericht und ergänzende Erläuterungen der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die im Geschäftsjahr durchgeführte Prüfung des im Betrauungsakt verpflichtend festgelegten Zwischenverwendungsnachweises bestätigten unter anderem, dass keine Überkompensation festgestellt wurde, die zur Rückzahlung bereits gewährter Zuschüsse geführt hätte. Grundsätzlich jedoch verbleibt das wirtschaftliche Risiko aus der Gesamtmaßnahme bei der Gesellschaft.

DEUTZER HAFEN, KÖLN

6.900

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

Im Geschäftsjahr wurde zwischen der Gesellschaft und der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert.

Die Leistungen der Gesellschaft bei der Entwicklung des **Deutzer Hafens Köln**, als eines der herausragenden Entwicklungsprojekte in der Stadt Köln, fordern und binden enorme Ressourcen. Zur Erbringung dieser Leistungen sah sich die Gesellschaft bereits nach dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Köln zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten im Juni 2015 aufgefordert. Durch Beschluss des Rates der Stadt Köln im September 2016 wurde die Gesellschaft beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BauGB) extern zu vergeben und zu finanzieren. Auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse hat der Rat der Stadt Köln am 3. Mai 2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen“ nach § 165 Abs. 6 BauGB beschlossen. Nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs wurde das Planungsbüro COBE, Kopenhagen, durch die Gesellschaft mit den städtebaulichen Planungen beauftragt. Nach deren Planungsergebnissen werden auf dem Entwicklungsgebiet Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandel entstehen, die Raum für rund 6.900 Einwohner und etwa 6.000 Arbeitsplätze mit den erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bieten.

Bezogen auf die Grundstücke der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr mit der Stadt Köln ein städtebaulicher Vertrag (Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung) geschlossen, der die Rolle der Gesellschaft im Rahmen der Gesamtentwicklung definiert und unter anderem folgende Eckpunkte beinhaltet:

- Abwendung der entwicklungsrechtlichen Grunderwerbspflicht der Stadt Köln,
- Verwendung der Gesellschaftsgrundstücke gemäß den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme,
- Regelungen zur Bauverpflichtung,
- Ablösung des Ausgleichsbetrages,
- Regelungen zur Übertragung von Ordnungs-, Erschließungs- und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen.

Im Zusammenhang mit dem ermittelten 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 Leistungsverpflichtung führte zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres zu einer bilanziellen Umgliederung von in Vorjahren bereits erbrachten Leistungen, die bisher im Grundvermögen des Vorratsvermögens erfasst und nunmehr bis zur Leistungsabrechnung gegenüber der Stadt Köln als unfertige Leistungen im Jahresabschluss ausgewiesen werden. Die Einzelheiten des Abrechnungsprozesses gegenüber der Stadt Köln bzw. gegenüber dem vorgesehenen und noch einzusetzenden Entwicklungsträger sind auf der Grundlage der bereits mit der Stadt Köln im Herbst 2019 geschlossenen Vereinbarung zur Übertragung von Ordnungsmaßnahmen in den noch abzuschließenden Ordnungsmaßnahmenvertrag bzw. im ebenfalls noch abzuschließenden

Erschließungsvertrag festzulegen. Im Vorgriff auf diese Verträge unterstützt die Gesellschaft die Stadt Köln dabei, das Bauplanungsrecht für den Deutzer Hafen zu schaffen, wobei alle damit verbundenen Entscheidungen den Gremien des Rates und dem Rat der Stadt Köln vorbehalten sind. Die Bauleitplanung basiert auf den Vorgaben des vom Rat der Stadt Köln im September 2018 beschlossenen integrierten Plans, der unter anderem die Änderung des Flächennutzungsplans, die Erarbeitung eines Infrastruktur-Bebauungsplans und die Erstellung von Bebauungsplänen für die einzelnen Baufelder sowie Maßnahmen unter anderem zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Entwicklungsgebiet zum Gegenstand hat. Durch den Ankauf der Ellmühle Köln (Mühlen) und den Abschluss eines weiteren Kaufvertrages, der einen sukzessiven Übergang von Grundstücks- und Wasserflächen bis zum Jahr 2020 vorsah, hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 2020 das wirtschaftliche Eigentum an ca. 28,8 Hektar Land- und Wasserfläche im Deutzer Hafen erworben. Dies entspricht rund 77 % der Flächen des Entwicklungsgebietes. Durch die Gewährung eines langfristigen Unternehmensfinanzierungskredites unter Mitwirkung der Gesellschafter über ein Konsortium von Banken und Sparkassen konnten konzernintern gewährte Zwischenfinanzierungsmittel abgelöst werden. Zur Finanzierung des geplanten Planungs- und Bauprogramms des Jahres 2020 und Folgeperioden werden weitere Finanzierungsmittel erforderlich, die temporär über den Cash-Pool der Stadtwerke Köln GmbH zur Verfügung gestellt werden können, jedoch über entsprechende Kapitalmarktmittel refinanziert werden sollen. Bereits eingeleitete Finanzierungsanfragen werden bei Vertragsabschluss das Engagement der Gesellschafter erfordern. Mit dem Rückbau vorhandener nicht denkmalgeschützter Gebäude und der Sanierung bekannter Bodenkontaminationen soll in der zweiten Jahreshälfte 2021 begonnen werden. Nach dem Eingang einer denkmalrechtlichen Zusicherung des Stadtkonservators der Stadt Köln wurde im Anschluss eine in diesem Zusammenhang ergänzende Vereinbarung mit der Stadt Köln geschlossen, wodurch das wirtschaftliche Risiko der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Mühlen im Deutzer Hafen begrenzt und die zuvor eingereichte Klage gegen die denkmalrechtliche Unterschutzstellung Anfang des Jahres 2021 zurückgenommen werden konnte. Das Interesse an einem Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort seitens potenzieller Investoren ist erwartungsgemäß hoch. Die Planungen für die Vermarktung des Areals wurden begonnen und stetig fortgeschrieben.

28,8

**HEKTAR LANDFLÄCHE HATTE
MODERNE STADT ZUM
BILANZSTICHTAG 2020 IM
DEUTZER HAFEN ERWORBEN.**

Damit ist der Erwerbsprozess zunächst abgeschlossen und die Gesellschaft ist Eigentümer von rund 77 % der Flächen des Entwicklungsgebietes.

Aus dem ursprünglich rund 5 Hektar großen Entwicklungsgebiet **Rösrath-Venauen** stehen zum Bilanzstichtag 2020 noch rund 1,6 Hektar unbebaute Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Nach Änderung des Bebauungsplanes und Fortschreibung des Erschließungs- und Ausbauvertrages mit der Stadt Rösrath waren in Vorjahren Bewertungsabschlüsse auf die noch zu vermarktenden Grundstücksflächen vorzunehmen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung lagen die Ergebnisse eines für das Restareal durchgeführten Bieterverfahrens zur Gremienbefassung vor, um Verkaufsverhandlungen mit dem Bestbietenden zu führen. Der Verkauf dieser Flächen, der bereits in Vorjahren vorgesehen war, wird im Geschäftsjahr 2021 angestrebt und voraussichtlich in Folgejahren zu entsprechenden Umsatzerlösen führen.

RÖSRATH-VENAUE

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

BETREUUNGSTÄTIGKEIT

Im Rahmen der **Betreuungstätigkeit** und **sonstiger Dienstleistungen** für Dritte wurden im Jahr 2020 die Leistungen aus zwei Projektsteuerungs- bzw. Managementverträgen 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 2020 Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenlogistik für Investoren im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes fortgeführt und teilweise abgerechnet. Im Rahmen der **Akquisition von Dienstleistungsaufträgen** wurden im Geschäftsjahr Verträge über die Projektsteuerung für die Erweiterung einer Sportstätte, über die Durchführung einer Machbarkeitsstudie und über Beratungsleistungen für eine Grundstücksentwicklung abgeschlossen.

Die **Geschäftsbesorgung** für die **Beteiligungsgesellschaft** modernes köln Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Köln, wurde im Berichtszeitraum fortgeführt. Der Geschäftsverlauf der Beteiligungsgesellschaft entsprach im Geschäftsjahr 2020 den Erwartungen. Ebenso wie für das Geschäftsjahr 2019 wird für das Geschäftsjahr 2020 ein Jahresfehlbetrag in Höhe der voraussichtlichen sächlichen und persönlichen Verwaltungskosten erwartet, weil Anschlussprojekte derzeit noch nicht akquiriert worden sind. Die Gesellschaft wird unter Kostenoptimierungsgrundsätzen fortgeführt.

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

PERSONALBESTAND

Der **Personalbestand** der Gesellschaft bewegt sich zum Bilanzstichtag leicht über dem Niveau der Vorjahre. Die Weiterentwicklung des Personalbestandes wird in Abhängigkeit der an die Gesellschaft gestellten Aufgaben erfolgen. Die Gesellschaft stellt besondere Ansprüche an die Qualifikation und Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Den Herausforderungen des angespannten Arbeitsmarktes konnte bei der Personalbeschaffung bisher erfolgreich begegnet werden.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

Nachhaltigkeit ist eine wesentliche Säule der Unternehmensstrategie der Gesellschaft sowie eine der bedeutendsten Zielsetzungen und damit fest in der Gesellschaft verankert. Der Bau- und Immobilienwirtschaft wird vor dem Hintergrund nachhaltigen Handelns besondere öffentliche Aufmerksamkeit zuteil. Zunehmend wird der mit ihren Aktivitäten verbundene große Ressourceneinsatz und -verbrauch sichtbar und quantifizierbar. Damit bietet sich jedoch auch die Möglichkeit, den hohen ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungsgrad von Stadtentwicklungs- und Immobilienprojekten zu bemessen. Einerseits werden für die praktische Umsetzung von Aspekten nachhaltiger Unternehmensführung die Bestimmungen des deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie des Kodex zur Nachhaltigkeit des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. herangezogen. Andererseits ist geplant, die Umsetzung

von Nachhaltigkeitsstrategien in den Stadtentwicklungs-, Quartiers- und Hochbauprojekten messbar und bewertbar zu machen. So sollen künftige Projekte zunehmend durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) geprüft und bewertet werden – mit dem Ziel, entsprechende Nachhaltigkeitszertifikate zu erhalten. Die DGNB befasst sich bei der Prüfung und Bewertung von Nachhaltigkeitsstrategien mit folgenden Hauptkriterien, die in zahlreiche Unterkriterien aufgefächert werden:

- ökologische Qualität,
- ökonomische Qualität,
- soziokulturelle und funktionale Qualität,
- technische Qualität,
- Prozessqualität.

Der Deutzer Hafen wurde im Frühjahr 2020 mit dem Vorzertifikat der DGNB in Platin ausgezeichnet. Ein DGNB-zertifiziertes Ingenieurbüro begleitet die Umsetzung der hier dokumentierten Nachhaltigkeitsziele. In dem ergänzend zu der DGNB-Vorzertifizierung erstellten „Handbuch Nachhaltigkeit“ werden die Nachhaltigkeitsziele für den Deutzer Hafen sowie deren Realisierbarkeit transparent und kompakt für zukünftige Investoren und die interessierte Stadtgesellschaft dargestellt. Neben dem Einsatz planungsrechtlicher Instrumente können vertragliche Instrumente eingesetzt werden, um bei Vergabeverfahren für Grundstücke die Kriterien zum Beispiel zur Nachhaltigkeit zu sichern.

Ertragslage

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

Wie im Vorjahr werden Umsatzerlöse aus der Vermietung (Hausbewirtschaftung) in Höhe von 183 Tsd. € (Vorjahr 214 Tsd. €) ausgewiesen. Vermietungsleistungen gehören nur insofern zum üblichen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft, als sie dazu dienen, die Vermarktungsfähigkeit von in eigenem Obligo hergestellten Projekten zu fördern. Die Umsatzerlöse aus Vermietung entfallen auf noch gewerblich genutzte Flächen eines ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes, das nach Abriss, Dekontamination und Erschließung einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach dem Verkauf im Geschäftsjahr 2020 ist die erfolgswirksame Übergabe Mitte 2021 geplant, so dass für das Geschäftsjahr 2021 nur noch mit anteiligen Vermietungserlösen aus diesem Projekt zu rechnen ist.

10.437

**TSD. € ERLÖSTE MODERNE
STADT 2020 AUS DEM VERKAUF
VON GRUNDSTÜCKEN, IM
WESENTLICHEN IN KÖLN-
NIPPES UND KÖLN-PORZ.**

Da geplante Verkäufe unbebauter Grundstücke in Rösrath nicht erfolgswirksam wurden, blieben die Umsatzerlöse unter den Erwartungen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (10.437 Tsd. €, Vorjahr 10.518 Tsd. €) entfallen im Wesentlichen auf den Verkauf von unbebauten Grundstücken in Köln-Nippes und Köln-Porz. In den Umsatzerlösen sind periodenfremde Kaufpreisminderungen in Höhe von 4 Tsd. € (Vorjahr 50 Tsd. €) enthalten. Insgesamt blieben die Umsatzerlöse unter den Erwartungen, weil geplante Verkäufe unbebauter Grundstücke in Rösrath nicht erfolgswirksam wurden.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (505 Tsd. €, Vorjahr 792 Tsd. €) betreffen Leistungen aus der Abrechnung von Projektsteuerungsleistungen sowie sonstige Dienstleistungen an Grundstücken Dritter. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (199 Tsd. €, Vorjahr 98 Tsd. €) wurden im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungsleistungen erzielt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung in Höhe von 157 Tsd. € (Vorjahr 151 Tsd. €) betreffen Betriebs- und Instandhaltungskosten noch gewerblich genutzter Teilflächen des ehemaligen Industriegeländes in Köln-Nippes (107 Tsd. €, Vorjahr 149 Tsd. €), gewerblich genutzter Flächen in Köln-Deutz (19 Tsd. €, Vorjahr 2 Tsd. €) sowie 31 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) Betriebskostenvorauszahlungen für das im Geschäftsjahr fertiggestellte Mietwohnungsprojekt in Köln-Nippes.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und damit korrespondierende Bestandsveränderungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke sowie der Erschließung, der Bauvorbereitung, dem Baufortschritt und dem Vertrieb der geplanten, laufenden und fertiggestellten Projekte. Die Aufwendungen beinhalten periodenfremde Kosten in Höhe von 1.065 Tsd. € (Vorjahr 478 Tsd. €) für in Vorjahren erfolgswirksam übergebene Projekte. In den Bestandsveränderungen sind periodenfremde Bewertungszuschreibungen in Höhe von 18 Tsd. € (Vorjahr 6 Tsd. €) auf unbebaute Grundstücke enthalten.

Im Geschäftsjahr sind im Zusammenhang mit den begonnenen beziehungsweise beabsichtigten Bau-trägermaßnahmen Anlaufverluste aufgrund von Bilanzierungsverböten für Vertriebs- und Vorhaltekosten in Höhe von 56 Tsd. € (im Vorjahr 7 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 1.619 Tsd. € (Vorjahr 41 Tsd. €) betreffen mit 173 Tsd. € (Vorjahr 92 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 1.445 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie beinhalten 51 Tsd. € (Vorjahr 21 Tsd. €) periodenfremde Kosten.

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

Die Personalkosten liegen in Summe mit 304 Tsd. € über dem Niveau des Vorjahres. Bereinigt um die unterjährigen Veränderungen des Geschäftsjahres im Personalbestand sowie um Einmaleffekte wurden die Löhne und Gehälter durchschnittlich um rund 2,5 % erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen, bereinigt um periodenfremde Sachverhalte in Höhe von 11 Tsd. € (Vorjahr 29 Tsd. €), mit 1.842 Tsd. € um 224 Tsd. € unter dem zu vergleichenden Vorjahresniveau (2.066 Tsd. €). Wesentliche Einzelposten für diese Kostensenkungen sind geringere Kosten für die elektronische Datenverarbeitung (68 Tsd. €) und für Rechts- und Beratungskosten (227 Tsd. €). Wesentliche Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr haben sich bei den Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation (108 Tsd. €) ergeben.

Unter Berücksichtigung von aktivierten Bauzeitinsen für Verkaufsprojekte in Höhe von 2.049 Tsd. € (Vorjahr 816 Tsd. €) zeigt sich ein negatives Zinsergebnis in Höhe von -194 Tsd. € (Vorjahr +756 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 1.699 Tsd. € wurde maßgeblich durch Gewinne aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken beeinflusst und liegt mit rund 190 Tsd. € über dem Planergebnis des Geschäftsjahres. Im Übrigen geplante, aber nicht realisierte Umsatzerlöse aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke waren ohne Ergebnisbeitrag in den Planrechnungen enthalten. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge haben das Jahresergebnis per saldo mit rund 245 Tsd. € belastet.

1.699

**TSD. € BETRÄGT 2020 DER
JAHRESÜBERSCHUSS UND
LIEGT DAMIT ÜBER DEM
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
GEPLANTEN ERGEBNIS.**

Die Materialintensität, das Verhältnis zwischen periodengerechtem Materialaufwand und Betriebsleistung, erreichte 2020 einen Wert von 69 %.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2016	2017	2018	2019	2020
Umsatzerlöse	Tsd. €	63.244	62.582	32.181	11.623	11.323
Rohergebnis (= Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + andere aktivierte Eigenleistungen + sonstige betriebliche Erträge – Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen)	Tsd. €	17.560	14.343	10.341	8.184	9.955
Zins- und Beteiligungsergebnis	Tsd. €	- 540	- 1.272	- 860	- 835	- 2.111
Jahresergebnis	Tsd. €	8.857	5.588	2.971	2.092	1.699
Materialintensität (= periodengerechter Materialaufwand : Betriebsleistung; Betriebsleistung = Umsatzerlöse +/- Bestandsveränderungen + periodengerechte sonstige betriebliche Erträge)	%	68	73	66	72	69

Auch für das Geschäftsjahr 2021 wird eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet, die maßgeblich durch den Verkauf unbebauter Grundstücke in Köln-Nippes beeinflusst wird. Aus bereits bestehenden und erwarteten Vertragsabschlüssen über Geschäftsbesorgungs-, Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen sowie Beratungsleistungen zu Grundstücken Dritter werden positive Deckungsbeiträge erwartet. Zur Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie wird auf den Risikobericht verwiesen.

Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung können die Finanzströme im Vorjahresvergleich entnommen werden.

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €
Jahresüberschuss	1.699	2.092
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	191	171
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Rückstellungen	-1.102	2.880
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-2
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.155	-18.793
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	213	2.000
Zinsaufwendungen	2.293	1.038
Beteiligungserträge	-132	-11
Ertragsteueraufwand	753	969
Ertragsteuerzahlungen	-669	-639
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-12.909	-10.295
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-237	-67
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen	-43	-1
Erhaltene Dividenden	132	11
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-148	-57
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.507	1.420
davon noch nicht eingezahlt	-1.507	-1.420
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-2.092	-2.971
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	127.476	237
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-24.027	0
Veränderung der Forderungen/Verbindlichkeiten aus Konzernverrechnung	-86.735	14.147
Gezahlte Zinsen	-1.622	-983
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.000	10.430
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-57	78
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	237	159
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	180	237

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Für das projektierte Bauprogramm und insbesondere zur Deckung des Finanzbedarfs des ab dem Jahr 2021 geplanten Bau- und Planungsumfanges sowie des Grunderwerbs im Deutzer Hafen Köln sind weitere Finanzierungsmittel zu beschaffen. Nachdem im Februar 2020 nach Abschluss eines langfristigen Darlehensvertrages mit einem Konsortium

aus Banken und Sparkassen bereits insgesamt 126,9 Mio. € zur Auszahlung kamen, sollen über das Konsortium zwei weitere Tranchen in der Gesamthöhe von 40,0 Mio. €, die im Darlehensvertrag bereits definiert, aber noch nicht zugesagt wurden, nachgefragt und zur Auszahlung gebracht werden. Ebenso wie bei dem bereits zur Auszahlung gekommenen Darlehen werden für diese Kredite Bürgschaftsübernahmen der Gesellschafter zu gewähren sein. Zur Finanzierung des laufenden Bauprogramms steht eine weitere zeitlich befristete Kreditlinie in Höhe von 25,0 Mio. € zur Verfügung, die flexibel in Anspruch genommen werden kann. Aus freien Mitteln des Cash-Pools der Stadtwerke Köln GmbH wurden im Dezember 2020 auf diese Kreditlinie 24,0 Mio. € zurückgeführt. Für in Vorjahren ausgezahlte Unternehmensfinanzierungsmittel hat die Stadtwerke Köln GmbH als Gesellschafterin Bürgschaften übernommen. Aufgrund der Bonität und des zugesicherten Engagements des Gesellschafterkreises wird bei der Kreditbeschaffung und gebotenen Kreditverlängerungen mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Aus dem Vertriebs Erfolg des geplanten und des laufenden Bauprogramms sowie aus getätigten beziehungsweise geplanten Verkäufen unbebauter Grundstücke werden kurz- und mittelfristig liquide Mittel erwirtschaftet. Insgesamt wird mit einer positiven Entwicklung der Finanzlage gerechnet.

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

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind weitere wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2016	2017	2018	2019	2020
Netto-Geldvermögen (= flüssige Mittel +/- kurzfristige Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten; ohne Gewinnverwendungsvorschlag)	Tsd. €	-95.465	-99.158	-112.768	-127.249	-14.289
Netto-Umlaufvermögen (= Netto-Geldvermögen + kurzfristige Vorräte – kurzfristige erhaltene Anzahlungen)	Tsd. €	-75.468	-111.336	-109.510	-124.517	-14.087
Deckungsgrad Vorräte (= erhaltene Anzahlungen : Vorräte)	%	20	12	3	4	5

Bei der Beurteilung des Netto-Geld-/Netto-Umlaufvermögens ist zu berücksichtigen, dass Kreditgeber zur Finanzierung der Projektstätigkeit des Umlaufvermögens bisher nur kurz- bis mittelfristige Finanzierungsmittel zur Verfügung stellen und unterjährige Prolongationen regelmäßig notwendig werden. Die Gewährung eines langfristigen Kredites im Geschäftsjahr hat das Netto-Geldvermögen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert, es bleibt aber insgesamt negativ. Mit der erwarteten Aufnahme weiterer langfristiger Finanzierungsmittel im Geschäftsjahr 2021 wird die Unterdeckung im kurzfristigen Bereich voraussichtlich temporär verbessert. Außerdem sind die erheblichen, durch die Stadtwerke Köln GmbH bereitgestellten Zwischenfinanzierungsmittel stets dem kurzfristigen Finanzbereich zuzuordnen, während die Verwertung wesentlicher Teile des Vorratsvermögens erst mittel- bis langfristig zu Finanzrückflüssen führen wird.

Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres (1.699 Tsd. €), die Einstellungen in die Kapitalrücklage im Zusammenhang mit Mehrkosten der Baureifmachung eines Entwicklungsgebietes in Köln-Nippes (1.507 Tsd. €) und die Auszahlung des Jahresüberschusses des Vorjahres an die Gesellschafter (2.092 Tsd. €) um 1.114 Tsd. € auf 19.457 Tsd. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt, unter Berücksichtigung des Anstiegs der Bilanzsumme um 17.593 Tsd. €, der im Wesentlichen auf den Anstieg des Vorratsvermögens zurückzuführen ist, mit 11 % auf Vorjahresniveau. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Jahresüberschuss 2020 an die Gesellschafter ausgeschüttet wird.

In der nachfolgenden Fünfjahresübersicht sind wesentliche Entwicklungen abgebildet:

		2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	Tsd. €	153.616	139.879	142.577	162.726	180.319
Eigenkapital	Tsd. €	21.622	18.353	17.802	18.343	19.457
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital 31.12. : Bilanzsumme)	%	14	13	12	11	11

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 2020 verändert.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung / Prognosebericht

Die Auswirkungen der **Corona-Pandemie** auf die künftige Entwicklung, auf die Nachfrage von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Auswirkungen von damit in Zusammenhang stehenden Marktverwerfungen sind derzeit nicht seriös prognostizierbar. Die Gesellschaft hält keine kritischen Infrastrukturen zur Daseinsvorsorge vor, ist jedoch eng in die Interventionssystematik für den Ereignisfall der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln eingebunden. Gemäß den Empfehlungen beider Anteilseigner hat die Gesellschaft alle zum Erhalt der Handlungsfähigkeit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und zur Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebes notwendigen Maßnahmen eingeleitet. Die Herausforderungen im Umgang mit dem SARS-CoV-2-Virus haben zu einem nochmaligen Digitalisierungsschub in der Gesellschaft geführt. Es fand eine weitere Digitalisierung der Kommunikations- und Geschäftsprozesse statt. Die Gesellschaft ist vollständig remote arbeitsfähig. Um die Weiterverbreitungsgeschwindigkeit des SARS-CoV-2-Virus und seiner Mutationen zu verringern, wurden Bürotätigkeiten, vorläufig bis zum 16. April 2021, dezentral organisiert. Notwendige Besprechungen werden unter Einhaltung der üblichen Hygienemaßnahmen auf ein Minimum reduziert bzw. erfolgen mittels elektronischer Übertragung. Die Gesellschaft ist im Rahmen ihrer üblichen Geschäftszeiten telefonisch sowie über elektronische Medien erreichbar und jederzeit handlungsfähig. Mit der Einführung behördlicher

Maßnahmen zur Verlangsamung der Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus im März 2020 haben sich Behinderungen im Baubetrieb laufender Bauträgermaßnahmen eingestellt. Notwendige Abstimmungs- und Besprechungstermine wurden seitens Versorgungsunternehmen, Planungsbüros und Behörden abgesagt. Es hat sich gezeigt, dass trotz der angespannten Situation Bauleistungen auf den Baustellen weiter erbracht werden können. Die entsprechenden, mit den Sicherheitskoordinatoren abgestimmten Hygienemaßnahmen haben einer Ausbreitung auf den Baustellen bisher erfolgreich entgegengewirkt. Trotzdem besteht jederzeit die Gefahr, dass infolge einer Infektion Bereiche oder auch ganze Baustellen stillgelegt werden. Die Bauträgermaßnahme in Köln-Nippes, die durch einen Generalunternehmer realisiert wird, wurde bis auf Restarbeiten fertiggestellt. Das Bauträgerprojekt in Köln-Porz wird in Einzelgewerken ausgeschrieben und entsprechend bearbeitet. Die Koordination der bauausführenden Unternehmer ist hier über den Bauherren zu organisieren. Durch zeitweisen Ausfall/reduzierte Leistungsfähigkeit in einzelnen Gewerken hat sich ein gestörter Bauablauf eingestellt. Dies ist derzeit, bedingt durch den beginnenden Innenausbau, eine kritische Phase im Projekt. Hierdurch bedingt kommt es möglicherweise zur Verlängerung der Bauzeit mit entsprechenden Auswirkungen auf die Gesamtkosten. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Beschaffung von Bau- und Planungsleistungen sowie auf die Vermarktungserfolge sind aufgrund der Langfristigkeit der Projektstätigkeit derzeit nicht erkennbar.

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

Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken und Wohnraum im Entwicklungsgebiet Köln-Nippes ist hoch. Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Investor ein Kaufvertrag über das letzte Baufeld geschlossen. Aus dem Verkauf wird ein positiver Ergebnisbeitrag zum Jahresergebnis 2021 erwartet. Die letzte eigene Bauträgermaßnahme in diesem Entwicklungsgebiet wurde im Dezember 2020 bis auf Restarbeiten fertiggestellt und es wurde mit dem Vermietungsprozess der Wohnungen begonnen. Der Vermietungsprozess war zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen. Obwohl identifizierte Mehrkosten der Baureifmachung die entsprechenden Jahresergebnisse belasten, werden Ausgleichsansprüche gegenüber der Stadt Köln zugunsten von Kapitalrücklageeinstellungen nur liquiditätsmäßig kompensiert. Mit der erwarteten Übergabe des letzten Baufeldes im Jahr 2021 ist die Vermarktung des Areals in Köln-Nippes abgeschlossen.

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. Wenngleich auch die Erlösansätze im Vergleich zur Ausgangskalkulation eine Steigerung erfahren haben, zeigen die Szenarien zu den Erlöserwartungen in der Projektergebnisbetrachtung ein Spektrum. Es besteht das Risiko eines Projektverlustes. Bei der Vermietung der Wohnungen zu marktgerechten Mieten im Jahr 2021 wird mit keinen nennenswerten Schwierigkeiten gerechnet. Mit der Stadt Köln, die Zuschussgeber für die an diesem Projekt durch die Gesellschaft erbrachte Dienstleistung im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ist, werden Gespräche über die Höhe der Zuschussgestaltung im Rahmen der Mittelverwendungsnachweise angestrebt. Grundsätzlich unterliegt die Gesellschaft jedoch den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken, wobei der maximale wirtschaftliche Erfolg aber durch die Betrauung mit der DAWI limitiert ist.

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

Der Rat der Stadt Köln hat für das Gebiet des Deutzer Hafens im Jahr 2018 die förmliche Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Hieraus ergeben sich erhebliche Einschränkungen auf die unternehmerische Handlungsfähigkeit der vom Ratsbeschluss betroffenen Grundstückseigentümer. Durch die erstmalige Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Köln können sich Risiken im Prozess der Durchführung ergeben. 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 hierzu sind zunächst ein Ordnungs- und Erschließungsvertrag zu verhandeln. Ebenfalls von hoher Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Gesamtprojektes sind beispielsweise die Ausgestaltung des aufzustellenden Vermarktungs- und Realisierungsplans sowie die Baurechtschaffung – Themenkreise, die maßgeblich von der Stadt Köln abhängen. Durch von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffene Grundstückseigentümer eingeleitete juristische Schritte (Normenkontrollklagen) können Verzögerungen und Verschlechterungen bei Projektabläufen entstehen. Der Stadtkonservator der Stadt Köln hat die Mühlengebäude in großem Umfang in die Denkmalschutzliste eintragen lassen. Nach dem Eingang einer denkmalschutzrechtlichen Zusicherung und dem Abschluss einer ergänzenden Vereinbarung mit der Stadt Köln wurde das wirtschaftliche Risiko der Unterschutzstellung der Mühlen begrenzt und die zuvor eingereichte Klage wurde zurückgenommen. Kostenrisiken ergeben sich beispielsweise aus zurzeit stark steigenden Baupreisen und der Erhöhung der Finanzierungskosten bei eventuellen Projektverzögerungen. Vermarktungsrisiken ergeben sich durch eventuelle einschränkende Vorgaben bei den Vermarktungskonzepten oder durch sich abschwächende Immobilienmärkte. Andererseits ergeben sich aus dem Projekt signifikante Chancen sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch für die Reputation der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist an der Entwicklung eines Leuchtturmprojektes an einem nicht duplizierbaren, einmaligen Premium-Standort in Köln maßgeblich beteiligt – mit den sich daraus ergebenden Vermarktungschancen. Bereits heute ist ein großes Interesse von Investoren am Erwerb von bebauungsfähigen Grundstücken an diesem Standort erkennbar.

Der unbebaute Verkauf der Restflächen im Entwicklungsgebiet in Rösrath-Venauen ist für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehen. Angestrebt wird ein Verkauf unter Ablösung der Bauverpflichtungen aus bestehenden städtebaulichen Verträgen.

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 Projekt-

finanzierungsmitteln. Jedoch werden die Mitwirkung und das Engagement der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln bei der Beschaffung von Kapitalmarktmitteln auf absehbare Zeit notwendig sein. Die mit der Stadtwerke Köln GmbH abgeschlossene Rahmenvereinbarung über die Leistungs- und Zahlungsverrechnung beziehungsweise das Liquiditätsmanagement ermöglicht unter anderem einen flexiblen Umgang mit liquiden Überschüssen beziehungsweise kurzfristigem Finanzbedarf.

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

Ausfallrisiken bei Finanzinstrumenten der Aktiva sind in der Regel von untergeordneter Bedeutung. Erkennbare Risiken wurden aus Sicht der Gesellschaft im Jahresabschluss 2020 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 auf dem Kapitalmarkt in der Regel nur zu variablen Zinssätzen beschafft werden. Für im Berichtsjahr ausgezahlte langfristige Finanzierungsmittel konnten Festzinsvereinbarungen getroffen werden. Dies wird auch für im Jahr 2021 zu beschaffende Kreditlinien angestrebt.

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

Die für die Folgejahre auf vergleichbarem Niveau 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.

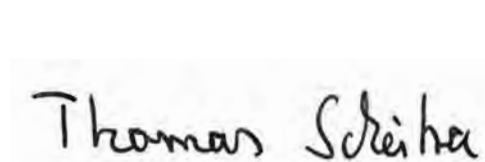
Köln, den 29. März 2021

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

WEITERE INFORMATIONEN

28	Der Deutzer Hafen Köln
29	Nachhaltigkeit
32	Stadtentwicklung
36	Projektentwicklung
40	Orange Days



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

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

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

NACHHALTIGE TRANSFORMATION EINER URBANEN INDUSTRIEBRACHE

DER DEUTZER HAFFEN KÖLN

Noch wird im Deutzer Hafen nicht gebaut, aber im Jahr 2020 konnte Grundlegendes geklärt, konnten Leitplanken gesetzt und neue Partnerschaften besiegelt werden. Damit etabliert sich das neue Quartier schon in der Planungsphase zunehmend in der Stadtgesellschaft.

Das Jahr 2020 begann mit Probebohrungen im Januar, die Erkenntnisse über die Beschaffenheit und den Zustand des Bodens im gesamten Planungsareal lieferten. Sie dienten zur Erstellung eines Bodengutachtens, das in den Umweltbericht zum Bebauungsplan für das künftige Stadtquartier einfließen wird. Darüber hinaus dienen die Untersuchungsergebnisse der aus bis zu sechs Meter Tiefe gewonnenen Bodenproben dazu, die erforderliche Bodensanierung des vormals industriell genutzten Hafenareals zu planen.

Plangebiet Deutzer Hafen Köln



Meilensteine

Deutzer Hafen

- | | |
|------------------|---|
| 2009 | Entwicklungskonzept Stadt Köln |
| 2014 | Machbarkeitsstudie moderne stadt |
| 2015 | Grundsatzentscheidung Rat Köln |
| 2016 | Ankauf Hafenflächen + Mühlen |
| 2017 | Bauleitplanverfahren |
| 2020 | Städtebaulicher Vertrag |
| 2021 | Planungen Erschließung, Bodensanierung, Freiraumplanung, Übernahme Flächen, Betriebsverlagerungen, Beginn Rückbau, Herrichtung, Erschließung, erste Konzeptvergaben |
| 2022
erwartet | Rechtskraft Infrastruktur B-Plan |



Visualisierung: COBE Architekten

Deutzer Hafen Köln

Quartier am Wasser

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauliche Aus-nutzbarkeit	ca. 560.000 m ² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Kultur
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Fakten	ca. 6.900 Einwohner ca. 6.000 Arbeitsplätze 30 % öffentlich geförderter Wohnraum

Am 17. Juni 2020 schlossen die Stadt Köln und moderne stadt eine sogenannte „Abwendungs- und Entwicklungsvereinbarung“ ab. Nach Städtebaurecht ist dies einer der maßgeblichsten Verträge zur wirtschaftlichen und rechtlichen Absicherung beider Vertragsparteien. Damit liegt nun eine konkrete Vereinbarung vor, mit der die Entwicklungsziele für das Hafenareal umgesetzt werden können. Markus Greitemann, Beigeordneter der Stadt Köln für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft, betonte bei der Unterzeichnung: „Die Entwicklung des Deutzer Hafens macht einmal mehr deutlich, dass sich Köln den Herausforderungen einer dynamisch wachsenden Großstadt stellt.“

Digitale Stadtplanung und -entwicklung

Auf der Fachmesse polis Convention im August 2020 stellten moderne stadt und die Stadt Köln das digitalisierte Planungsmodell für den Deutzer Hafen vor. Die Spezialisten des Büros HHVision entwickelten mit dem Kopenhagener Architektenbüro COBE das hochkomplexe Datenmodell, in dem die städtebaulichen Grundlagen, Planungen sowie die Architektur räumlich erlebbar sind. Die damit erzeugten Bewegtbilder und Perspektiven werden im weiteren Planungsprozess technische Grundlage für Visualisierungen und Präsentationen und nutzen so die verständlichste Sprache der Welt: Bilder. Der neue Baustein Deutzer Hafen wurde 2020 außerdem in das digitale Kölner Stadtmodell integriert.

Der Deutzer Hafen wird außerdem einen wichtigen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums in Köln leisten. Neben den ökologischen und ökonomischen Zielen sind hier auch die sozialen Zielsetzungen besonders ausgeprägt. Das neue Quartier dient als Plattform unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsmodelle, das Kooperative Baulandmodell lässt sich auch darin ganz selbstverständlich umsetzen. Als vielfältige Mischung mit adaptiven Konzepten und identitätsstiftender Gestaltung soll der Deutzer Hafen heute wie in Zukunft als Lebensraum überzeugen. Barrierefreiheit sowie Gender- und Chancengerechtigkeit sind grundlegende Prämissen aller Projektplanungen der moderne stadt.

Die Ausprägungen des globalen Klimawandels sind auch in unseren sonst so gemäßigten Breiten gerade durch immer neue Hitzerekorde, lange Trockenperioden und Starkregenereignisse deutlich spürbar. Deshalb orientieren sich die Planungen für den Deutzer Hafen auch an Prognosen über mögliche Hochwasser- oder Klimaereignisse. Auch die Gesellschaft wandelt sich kontinuierlich: Die Menschen werden älter, sie sind mobiler und besser vernetzt als die Generationen zuvor. Das Verhältnis von Leben und Arbeiten wird quantitativ und qualitativ kontinuierlich neu verhandelt. Die Entscheidung, wo, wie und mit wem man leben möchte, viel kurzfristiger getroffen. Um den umfassenden Ansprüchen an die Ge-

NACHHALTIGKEIT

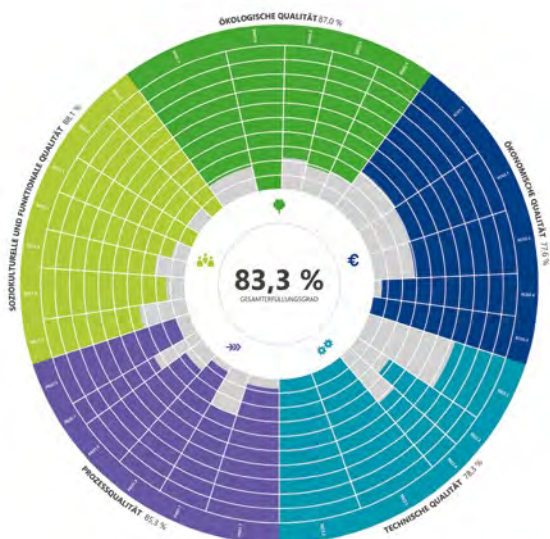
gestaltung der Zukunft gerecht zu werden, ist Nachhaltigkeit ein erklärtes Unternehmensziel der modernen Stadt. Zukunftsfähige Projekte und Dienstleistungen sorgen für langfristige Wertschöpfung und Versorgungssicherheit insbesondere bei den Kernkompetenzen der nachhaltigen Quartiersentwicklung und der Bau-trägerschaft.



Platin für die Planung

So zeichnete die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das künftige Stadtquartier Deutzer Hafen mit einem Vorzertifikat in Platin aus. Mit einem Ergebnis von 83,3 % Gesamterfüllung wurde das Quartier schon während des laufenden Planungsprozesses besser beurteilt als für das Erreichen der Spitzenkategorie erforderlich. Dabei schnitt der Deutzer Hafen insbesondere in den Disziplinen „Sozio-kulturelle und funktionale Qualität“, „Ökologische Qualität“ sowie „Prozessqualität“ überdurchschnittlich gut ab und wird dadurch in seinem Kurs hin zu einem lebendigen, sozialen und nachhaltigen Quartier bestätigt. Soziale Nachhaltigkeit ist im Deutzer Hafen aber nicht nur Ziel der Entwicklung, sondern auch Maßgabe, die die Planung und die Realisierung dieses Projektes von Anfang an begleiten soll. Dies war einer der Gründe, warum sich moderne Stadt im Dezember entschieden hat, die gemeinnützige Kölner Gesellschaft für Arbeits- und Berufsförderung mbH ab Januar 2021 mit dem Objektmanagement im Deutzer Hafen zu beauftragen.

Nachhaltiges ökologisches Handeln zeigt sich in der Bandbreite der zum Klimaschutz in der Stadtentwicklung eingesetzten Maßnahmen und Instrumente, die zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen. Dazu gehören das energieeffiziente Bauen, innovative Energiekonzepte, die auf sparsamen Verbrauch und einen hohen Anteil erneuerbarer Energien setzen und ein umweltverträgliches Mobilitätskonzept. moderne Stadt als Entwicklerin und Bauherrin setzt mit ihrem Einsatz diese Forderungen in ihren Projekten konsequent um. Darüber hinaus ist die Klimaresilienz neuer Quartiere ein unbedingtes Ziel. Die Verdichtung der Stadt ist gelebte Nachhaltigkeit und als Antwort auf den Wohnungsmangel eine soziale Notwendigkeit. So, wie im Projekt CLOUTH. Das ehemalige, hochbelastete Industrieareal inmitten des Stadtteils Nippes wurde ökologisch saniert und 2020 mit dem Brownfield24-Award als bestes kommunales Konversionsprojekt ausgezeichnet.



DGNB-Vorzertifikat in Platin, v.l.n.r.: Andreas Röhrig, Christine Lemaître, Oberbürgermeisterin Henriette Reker, Prof. Dr. Johannes Busmann, Dr. Dieter Steinkamp, Thomas Scheitza

DER INTEGRIERTE PLAN Deutzer Hafen Köln wird stetig konkretisiert und gibt die Richtung vor – in Sachen Städtebau und Architektur, Mobilität und Freiraumgestaltung, Hochwasser- und Lärmschutz, Klima und Zusammenleben im neuen Quartier. Ergänzt wurde der Plan um konkrete Themen zur Nachhaltigkeit.



HAFENPARK

PLATZ AN DER
PROMENADE

SCHULE

ELLMÜHLE

POLLER
WIESEN

BRÜCKE

QUARTIERS-
PLATZ

MARKT-
PLATZ

RAD-UND
GEHWEG-
BRÜCKE

KRAHPARK

OSTDREIECK

HAFENPLATZ

ENERGIE-
ZENTRALE

STADTENTWICKLUNG

CLOUTH. AUSGEZEICHNET HEUTE, FÜR MORGEN

Fast 140 Jahre schrieb die von Franz Clouth gegründete Rheinische Gummiwarenfabrik Kölner Industriegeschichte, bevor die Produktion 2005 stillgelegt wurde. Und plötzlich war es still auf dem Firmengelände, das wie eine Stadt in der Stadt mitten in Nippes über Jahrzehnte ein Eigenleben geführt hatte. Die Stadt Köln erwarb das 14,5 Hektar große Gelände zwischen Niehler Straße und Johannes-Giesberts-Park und lobte einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit der Zielsetzung aus, aus dem ehemals industriell genutzten Standort ein neues, wertvolles Stück Stadt zu machen: CLOUTH.

Spurensuche

Dabei entschied sich die Stadt Köln, den zweitplatzierten Entwurf von scheuven + wachen mit Gerber Architekten zur Basis für den seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan zu machen. Denn dieser Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass er auf den vorgefundenen Strukturen aufbaut und somit die denkmalgeschützten Hallen, Einfassungsmauern und Torgebäude schlüssig in die Neuplanung integriert. Bis Ende 2022 soll ein lebendiges und vielfältiges Quartier mit rund 1.250 Wohnungen, 500 Arbeitsplätzen, Künstlerateliers und Raum für kreative Berufe, Gastronomie und attraktiven Freiflächen entstehen und zu einem Teil von Nippes werden. Für eine gute Durchmischung wird die Vielfalt der Akteure, die Wohnraum in Form von Stadthäusern, Geschosswohnungsbau – anteilig frei finanziert, preisgünstig oder öffentlich gefördert – oder als Baugruppen errichten, auf ganz selbstverständliche Weise sorgen. Die denkmalgeschützten Industriebauten bereichern dieses bunte Bild um die historische Ebene.

CLOUTH. ist nachhaltig gedacht:

Flächenrecycling ermöglichte eine nachhaltige und zeitgemäße Nachverdichtung des innenstadtnahen Stadtteils Nippes für Wohnraum, Arbeitsplätze und eine gesunde Infrastruktur.

CLOUTH. ist verantwortungsvolles Handeln:

Viele Akteure bauen gemeinsam ein neues Quartier. Alle Investoren und Baugruppen waren zur Sicherung und Vielfalt architektonischer Qualitäten in Wettbewerbsverfahren eingebunden. Außergewöhnliche Baudenkmäler wurden saniert und machen Geschichte lebendig. Neue Angebote knüpfen an bestehende Strukturen in Nippes an und ergänzen sie um innovative Konzepte.

CLOUTH. ist ökologisch durchgrünt:

Von Grau zu Grün: Die ehemalige Industriebrache wurde entsiegelt, die Böden wurden saniert und zu einem durchgrüntem Quartier mit baumbestandenen Achsen, öffentlichen Spiel- und Freiflächen, privaten und halböffentlichen Gärten. Fuß- und Radwege schließen Lücken im Wegenetz, um Stadtteil und Park zusammenzubringen.

CLOUTH. ist sozial geplant:

Das neue Quartier lebt von der Vielfalt all derer, die dort wohnen und arbeiten. Charakteristisch ist die stabile soziale Durchmischung und die Fülle gelebter Wohnkonzepte. Der Quartiersplatz, an dem sich die Wege kreuzen, bildet die gemeinsame grüne Mitte sämtlicher Nachbarschaften. Das für seine soziale Entwicklung mit einem „polis award“ ausgezeichnete Quartier lebt vor allem durch seine sozial nachhaltige und vielfältige Mischung an Wohnformen, die nachbarschaftlichen Wegebeziehungen und die lebendige Durchgrünung mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen. Darüber hinaus wurden Bildungs-, Sozial- und Kulturträger in die Quartierssoziologie integriert.



1.



2.



3.

CLOUTH. | 1. Urbane Wohnungen in der denkmalgeschützten Halle 17 | 2. Grüne Innenhöfe und nachbarschaftliche Wegebeziehungen | 3. Verleihung Brownfield 24-Award – bestes kommunales Brownfield-Projekt; v.l.n.r.: Bernd Streiberger, Andreas Röhrig

CLOUTH.

Ein neues Stadtquartier für mehr als 3.000 Menschen

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	ca. 150.000 m ² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Künstlerateliers, Kita, Freizeit, Gastronomie, Bildung
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

Ausgezeichnet als bestes kommunales Konversionsprojekt:

CLOUTH. wurde im Rahmen der Brownfield24& Partner Convention im Oktober 2020 mit dem 1. Platz als bestes kommunales Konversionsprojekt ausgezeichnet. Das ausgelobte Preisgeld kam dem Corona-Hilfsfonds der Stiftung Diakonie Michaelshoven, Köln, zugute.

Clouth hinterließ inmitten des Stadtteils eine städtebaulich isolierte Industriebrache mit teilweise starker Bodenkontamination. In einem beispielhaften Prozess wurde das 14,5 Hektar große Areal unter der Ägide von moderne stadt, der die Stadt Köln das Areal zur Konversion übereignet hatte, in ein nachhaltiges Quartier zum Leben und Arbeiten umgewandelt. 150 Jahre, 12 Meter, 19 Monate, 3 Schwerpunkte. Rund 150 Jahre industrieller Nutzung durch die Clouthwerke sowie ein nach völliger Zerstörung rascher, aber nicht nachhaltiger Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg hinterließen Altlasten, die vor der Umnutzung fachgerecht entsorgt werden mussten. In Zusammenarbeit mit der Mull-und-Partner Ingenieurgesellschaft und dem Umweltamt der Stadt Köln wurde nach gründlicher Bestandsaufnahme ein Sanierungskonzept erarbeitet, das in einem Zeitraum von 19 Monaten umgesetzt werden konnte.

Das Gelände wurde in drei Abschnitte geteilt und dem Grundwasserfluss entsprechend von Süden nach Norden bearbeitet. Auf den Abbruch der nicht erhaltenswerten Bauwerke folgte die Sanierung des Bodens. Dabei galt es, zunächst die gesamte Fläche von der 0,7 bis zwei Meter dicken, verdichteten und eingeebneten Kriegstrümmerschicht zu befreien und die Masse zu ersetzen. Zudem fanden sich über 100 kleinere Stellen und drei großflächige Schwerpunkte, die mit Rückständen und Reinigungsmitteln der Gummiproduktion stark belastet waren. Der in der Summe schließlich komplette Bodenaustausch fand hier durch bis zu 12 Meter tiefe Bohrungen statt, in denen die kontaminierten Böden durch Rheinkies ersetzt wurden. Der Erfolg der Maßnahmen ließ sich mit Beobachtungsbrunnen nachweisen. Belastungen im Mauerwerk und Holz der Baudenkmäler waren flüchtig und nicht mehr nachweisbar.





Haus 1 neue mitte
porz | moderne
stadt GmbH mit
JSWD Architekten,
Köln

NEUE MITTE PORZ. LEBEN IN DER CITY

Fünf Jahre lang stand das große Hertie-Kaufhaus in der Porzer Innenstadt leer, bis die Stadt Köln es 2014 erwarb und moderne stadt mit einer Machbarkeitsstudie beauftragte, die sie zusammen mit JSWD Architekten durchgeführt hat. Zwei Alternativen – Umnutzung versus Abriss und Neubau – wurden in mehreren Varianten untersucht und die schließlich favorisierte Lösung für die neue mitte porz wurde in einer öffentlichen Planwerkstatt diskutiert. Nach Abriss der Kaufhausimmobilie und weiterer kleiner Bestandsbauten entsteht nun im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung um den Friedrich-Ebert-Platz bis zum Jahr 2023 ein wirkliches Zentrum.

Drei neue gemischt genutzte Baukörper und ein attraktiver öffentlicher Raum werden diese Mitte ausbilden. Erster Baustein ist Haus 1 mit dem unterirdischen Verteilerbauwerk, das moderne stadt nach Planung von JSWD Architekten bis zum Winter 2021/2022 errichtet. Haus 2 und 3 werden bis zum Winter 2022/2023 fertiggestellt sein. Ihre Planung erfolgte auf Grundlage der Resultate eines Qualifizierungsverfahrens für die Gebäudefassaden, um die Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Prämissen für die neue mitte porz im Sinne der Ensemble-Bildung zu gewährleisten. Für Haus 2 setzten sich Molestina Architekten + Stadtplaner und für Haus 3 Kaspar Kraemer Architekten durch. Mit unterschiedlichen Bauherren geplant, variieren Duktus und Materialität der mit Haus 1 gesetzten Parameter im Sinne der Ensemble-Bildung. Die Bautätigkeit wurde im Winter 2020 aufgenommen.

Auch die Neugestaltung der öffentlichen Flächen rund um den Friedrich-Ebert-Platz ist Aufgabe von moderne stadt und erfolgt nach Planung von clubL94 Landschaftsarchitekten, die sich in einem freiraumplanerischen Wettbewerb durchsetzen konnten, sukzessive ab Sommer 2021. Kluge Wegeführung und geöffnete Sichtachsen erzeugen ein gut erschlossenes Stadtteilchen mit hoher Aufenthaltsqualität, das von der Nähe zum Rhein profitiert.

neue mitte porz

Leben in der City

FAKTEN ZUM PROJEKT

Wohnungen	131, davon 52 öffentlich gefördert
Nutzung	Handel und Wohnen, kirchliche Nutzungen
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

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

DER BUTZ. VOM LUFTKREUZ DES WESTENS ZUM NEUEN QUARTIER

Um eine hohe funktionale Durchmischung zu gewährleisten, schafft moderne Stadt rund um das denkmalgeschützte ehemalige Flughafengebäude aus den Dreißigerjahren auch erstklassige Standorte für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Im Jahr 2018 hat unter anderem die Agentur für Arbeit ihr neues Gebäude fertiggestellt und sorgt zusätzlich für Belebung des bestens an den ÖPNV und das Verkehrsnetz angebundenen Quartiers. Der „Butz“ entwickelt sich zu einer sinnvollen Alternative zu innerstädtischen Bürostandorten: Schnell erreichbar für Pendler, mit einem im Jahr 2019 eingeweihten Park als „grüner Mitte“, mit Konferenz-, Hotel- und Gastronomieangeboten, Wohngebäuden sowie zukunftsweisenden Büroflächen bietet er perfekte Voraussetzungen.

Butzweilerhof

Wiederbelebung für das Luftkreuz des Westens

FAKTEN ZUM PROJEKT

Gesamtfläche ca. 550.000 m²

Nutzung 24,2 % Einzelhandel
26,2 % Büros
14,5 % Wohnen,
davon 100 Einfamilien-
häuser und 820 Wohn-
einheiten



Butzweilerhof |
Projektentwicklung
moderne stadt
GmbH

PROJEKTENTWICKLUNG

MITTENDRIN IN EHRENFELD. DIE MISCHUNG MACHT'S

Ende 2014 hat moderne stadt ein 8.800 m² großes Grundstück zwischen Leyendecker- und Christianstraße in Ehrenfeld von der Stadt Köln erworben. Nach dem Abbruch eines Metall verarbeitenden Betriebes hatte es brachgelegen und war über Jahrzehnte zunehmend verwildert. Als Zeugnisse der lokalen Industriegeschichte hatten lediglich zwei kleine Arbeiterhäuser und ein Kopfsteinpflasterweg die Zeit überdauert. Diese blieben als Reminiszenz an die Historie des Ortes erhalten und wurden in die heutigen Nutzungen integriert. Ein Teil der Grundstücksfläche wurde erschlossen, baufertig gemacht und zur Realisierung von 40 geförderten Wohneinheiten an die GAG Immobilien AG veräußert. 51 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und Wohnflächen von ca. 60 bis 150 m² wurden durch moderne stadt in drei Gebäuden selbst errichtet und 2018 fertiggestellt. Zwei weitere Teile des Grundstücks mit einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude wurden 2017 für eine im Bau befindliche Kita und 2018 an eine Baugruppe zur Realisierung eines Mehrgenerationenprojekts verkauft.

Nachbarschaftliche Wegebeziehungen

Damit das gesamte Quartier autofrei bleiben kann, wurde für die Fahrzeuge der Bewohner eine Tiefgarage geplant, die von der Christianstraße aus angefahren wird. Das Gelände bleibt für Fußgänger durchlässig, indem es die historische Achse eines Kopfsteinpflasterwegs bewahrt, der sich im Zentrum zu einer schön gestalteten Spielfläche hofartig aufweitet und eine direkte Verbindung zum Leo-Amann-Park schafft. Insgesamt entsteht eine Art Dorfkern mit kleinteiligeren und niedrigeren Baukörpern, der den qualitativ voll gestalteten privaten und halböffentlichen Freibereichen Intimität verleiht.

Christianstraße/Leyendeckerstraße, Ehrenfeld

Mittendrin in Ehrenfeld

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architektur	Ute Piroeth Architektur, Köln
Nutzung	Eigentumswohnungen, geförderter Wohnungsbau, Baugruppe, Kita
Vertrieb	KSK Immobilien





Clouth 3

Farbe ins Quartier

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architekten	kister scheithauer gross architekten, Köln
Geschossfläche	ca. 5.370 m ²
Nutzung	28 Eigentumswohnungen von 62 m ² bis 136 m ²

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

CLOUTH 3. FARBE INS QUARTIER

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

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

NEUE MITTE PORZ/ HAUS 1. WOHNEN, SHOPPEN UND GENIEßEN

neue mitte porz/Haus 1

Stadtraum zum Wohnen

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architekten	JSWD Architekten, Köln
Nutzung	Einzelhandel, Gastro- nomie, Wohnungen
Geschossflächen	ca. 16.000 m ²





MI 3a (Ost) |
Projektentwicklung
der moderne stadt,
Wohngebäude am
Luftschiffplatz

MI 3A (OST). LEBEN AM LUFTSCHIFFPLATZ

Das Wohnhaus „Leben am Luftschiffplatz“ ist einer der letzten Bausteine des Clouth-Quartiers. Von den inzwischen über 1.000 Wohnungen liegen 77 in dem von Stefan Forster Architekten gebauten Wohnhaus am Luftschiffplatz, das Ende 2020 fertiggestellt wurde.

Schon in der für das Wohnhaus ausgelobten Mehrfachbeauftragung überzeugten Stefan Forster Architekten mit dem hohen gestalterischen Anspruch, den sie auch an die Alltagsarchitektur des Wohnens haben. Direkt am Luftschiffplatz gelegen, beschreibt der L-förmige Baukörper des Wohnhauses im Verbund mit den gegenüberliegenden Gebäuden der GAG die Figur eines aufgelösten Blockrands. Der grüne Hof im Blockinnenraum wird als einheitlicher Freiraum gestaltet und steht allen Bewohnern und Bewohnerinnen als Treffpunkt zur Verfügung. Denn hier – wie im gesamten Quartier – sollen keine Grenzen gezogen werden, die soziale Unterschiede manifestieren würden.



MI 3a (Ost)

Leben am Luftschiffplatz

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	ca. 8.000 m ² (Geschossfläche)
Nutzung	77 Mietwohnungen
Bauherr	moderne stadt

Länge läuft am Luftschiffplatz

Durch die privilegierte Lage am Luftschiffplatz kann der Neubau in seiner gesamten Länge von 110 Metern wahrgenommen werden. Aus der Ferne erscheint das Haus mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss zunächst als Wand, die den Platz fasst. Doch bei Verringerung des Betrachtungsabstands löst der Rhythmus der Vor- und Rücksprünge das große Volumen auf und lässt es als Addition einzelner Häuser erscheinen. Die gewünschte Urbanität des Quartiers wird hier mit der Kleinteiligkeit der großen Figur erzeugt. Der warm-grau changierende Farbton der Klinker fügt sich harmonisch in das bunte Bild der jungen Nachbarschaft ein. Die Fassade gewinnt durch den Kontrast aus Flächen mit einem feinen Relief horizontaler Linien und den weiter zurückliegenden, glatt verklinkerten Bereichen. Jede der 3- und 4-Zimmerwohnungen ist durchgesteckt, bietet Ausblicke auf den Platz und in den gemeinsam genutzten Hof, die 2-Zimmerwohnungen sind ins Quartier gerichtet. In den Regelgeschossen bilden Loggien an der Schnittstelle vom Privaten ins Öffentliche einen kleinen Schutzraum aus. In den im Staffelgeschoss liegenden Wohnungen gibt es beidseitig Dachterrassen.

MI 3a (Ost) |
Innenhof mit
Spiel- und
Grünfläche





ORANGE DAYS |
Auermühle im
Deutzer Hafen;
v.l.n.r.:
Oberbürgermeisterin
Henriette Reker,
Andreas Röhrig,
Thomas Scheitza

ORANGE DAYS

ORANGE DAYS. STADT KÖLN UND PARTNER SETZEN ZEICHEN GEGEN GEWALT AN FRAUEN UND MÄDCHEN

Mit dem „Internationalen Tag gegen Gewalt an Frauen und Mädchen“ begannen am 25. November 2020 weltweit die jährlichen „Orange Days“. Auf Initiative des Amtes für Gleichstellung von Frauen und Männern erstrahlten viele Kölner Gebäude, Bauwerke und Brunnen in Orange: Oberbürgermeisterin Henriette Reker startete gemeinsam mit der moderne stadt auf der Severinsbrücke die Illumination der historischen Auermühle. „Gerade in Zeiten der Pandemie und mit steigenden Zahlen von häuslicher Gewalt ist es wichtig, weltweit ein leuchtendes Zeichen für Frauen und Mädchen zu setzen“, so die Kölner Oberbürgermeisterin.

moderne stadt unterstützte dieses Anliegen und ließ deshalb das denkmalgeschützte und stadtbildprägende Mühlengebäude, das viele Kölnerinnen und Kölner wegen des „Aurora Sonnensterns“ kennen, bis zum „Tag der Menschenrechte“ am 10. Dezember 2020 orangefarben leuchten – mit 72 LED-Hochleistungsscheinwerfern, nachhaltig und mit zertifiziertem Ökostrom. Andreas Röhrig und Thomas Scheitza, beide Geschäftsführer der moderne stadt, haben damit ein starkes Zeichen für Prävention und Intervention zur Bekämpfung von Gewalt gegen Frauen und Mädchen gesetzt. Das erleuchtete Gebäude ist Teil des Stadtentwicklungsprojektes Deutzer Hafen Köln und steht gut sichtbar nahe der Kölner Severinsbrücke, in bester Lage gegenüber vom Rheinauhafens.

JAHRESABSCHLUSS

42	Bilanz – Aktiva
43	Bilanz – Passiva
44	Gewinn- und Verlustrechnung
45	Anhang des Geschäftsjahres 2020
45	1. Allgemeine Angaben
45	2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
46	3. Erläuterungen zur Bilanz
50	4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
51	5. Sonstige Angaben
52	Organe der Gesellschaft
56	Anlagenspiegel



Bilanz – Aktiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2020

Aktiva		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		242.541,81	311.122,43
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		609.073,52	451.640,07
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.006.264,85	1.006.264,85
Anlagevermögen insgesamt		1.857.880,18	1.769.027,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten – davon im Zustand der Erschließung: 6.336.239,47 € (i. Vj.: 8.851.075,60 €) –	6.336.239,47		8.851.075,60
2. Bauvorbereitungskosten	257.860,03		80.325,19
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	136.438.036,94		141.272.254,58
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	19.472.377,06		0,00
5. unfertige Leistungen	8.411.776,67		91.861,30
6. andere Vorräte	2.909,22		2.394,00
7. geleistete Anzahlungen	186.206,90	171.105.406,29	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	728.899,28		477.943,69
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.882,76		1.968,43
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.910,06		0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	6.219.939,23	7.025.631,33	9.893.630,48
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		179.735,39	237.226,36
C. Aktive latente Steuern		150.505,00	48.719,00
		180.319.158,19	162.726.425,98
Treuhandvermögen		2.305,23	3.041,48

Bilanz – Passiva

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH zum 31.12.2020

Passiva	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.503.922,00	1.503.922,00
II. Kapitalrücklage		13.077.912,55	11.571.148,31
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		2.390.117,04	2.390.117,04
IV. Gewinnvortrag		785.869,45	785.869,45
V. Jahresüberschuss		1.698.981,86	2.091.504,85
Eigenkapital insgesamt		19.456.802,90	18.342.561,65
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	268.877,00		358.428,00
2. sonstige Rückstellungen	11.564.250,40	11.833.127,40	12.575.817,66
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.013.415,92		24.563.762,42
2. erhaltene Anzahlungen	9.176.000,00		6.000.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.065,61		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.209.337,95		1.510.670,59
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.368.013,01		99.322.683,31
6. sonstige Verbindlichkeiten	234.530,40	149.028.362,89	51.637,35
– davon aus Steuern: 233.892,12 € (i. Vj. 44.914,64 €) –			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (i. Vj. 3.312,00 €) –			
D. Passive latente Steuern		865,00	865,00
		180.319.158,19	162.726.425,98
Treuhandverbindlichkeiten		2.305,23	3.041,48

Gewinn- und Verlustrechnung

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH (1.1. – 31.12.2020)

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	182.508,70		214.136,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.436.584,18		10.517.832,91
c) aus Betreuungstätigkeit	505.099,98		792.380,59
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	198.630,64	11.322.823,50	98.209,56
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		20.620.773,50	15.742.577,29
3. sonstige betriebliche Erträge		1.597.813,05	1.391.743,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	157.404,82		150.758,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.810.916,27		20.380.953,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.618.575,08	23.586.896,17	41.211,23
Rohergebnis		9.954.513,88	8.183.956,03
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.530.569,06		2.286.439,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	557.744,37	3.088.313,43	497.663,20
– davon für Altersversorgung: 168.502,38 € (i. Vj. 155.126,13 €) –			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		190.832,39	170.880,26
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.853.079,46	2.095.056,21
8. Erträge aus Beteiligungen		132.000,00	11.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: 132.000,00 € (i. Vj. 11.000,00 €) –			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50.494,79	977.889,50
– davon aus verbundenen Unternehmen: 1.181,79 € (i. Vj. 0,00 €) –			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.293.498,62	1.037.688,08
– davon an verbundene Unternehmen: 390.719,19 € (i. Vj. 652.501,80 €) –			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		753.068,04	968.748,23
– davon Erträge aus latenten Steuern: -101.786,00 € (i. Vj. -25.956,00 €) –			
12. Ergebnis nach Steuern		1.958.216,73	2.116.370,11
13. sonstige Steuern		259.234,87	24.865,26
14. Jahresüberschuss		1.698.981,86	2.091.504,85

ANHANG DES GESCHÄFTSJAHRES 2020

1. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Dabei wurden die Postenbezeichnungen ihrem Inhalt entsprechend angepasst. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

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

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.049 Tsd. € (Vorjahr 816 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. Unverzinsliche Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

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

Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Anteile an verbundenen Unternehmen		X
Verbindlichkeiten gegenüber 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 2019 weist ein Eigenkapital in Höhe von 3.117 Tsd. € und einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 143 Tsd. € aus.

Die Gesellschaft hält alle Anteile an der Butzweilerhof Verwaltung GmbH, Köln. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 weist bei einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25 Tsd. € und einem Eigenkapital in Höhe von 161 Tsd. € einen Jahresüberschuss in Höhe von 133 Tsd. € aus.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

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

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten entfallen auf diverse beabsichtigte Baumaßnahmen.

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. Nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden im Vorjahr hier erfasste Kosten in Höhe von 5.543 Tsd. € in die unfertigen Leistungen umgegliedert.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Hier werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauträgermaßnahme ausgewiesen.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 8.412 Tsd. € (Vorjahr 92 Tsd. €) betreffen mit 412 Tsd. € (Vorjahr 92 Tsd. €) die Herstellungskosten für noch nicht abgerechnete immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen gegenüber Dritten und mit 7.969 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) Leistungen im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Weitere 31 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) betreffen gegenüber Mietern noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Andere Vorräte

Es handelt sich um Heizölvorräte.

Geleistete Anzahlungen

Ausgewiesen werden zwei Anzahlungen für Bauleistungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt €	davon unter 1 Jahr €	davon über 1 Jahr €
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	728.899,28	728.899,28	0,00
	(477.943,69)	(477.943,69)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.882,76	42.882,76	0,00
	(1.968,43)	(1.968,43)	(0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.910,06	33.910,06	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	6.219.939,23	2.012.953,44	4.206.985,79
	(9.893.630,48)	(7.193.408,93)	(2.700.221,55)
	7.025.631,33	2.818.645,54	4.206.985,79
	(10.373.542,60)	(7.673.321,05)	(2.700.221,55)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2019.

Von den sonstigen Vermögensgegenständen entfallen 4.207 Tsd. € (Vorjahr 2.711 Tsd. €) auf Forderungen gegen Gesellschafter (Stadt Köln).

Treuhandvermögen

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

Gezeichnetes Kapital

Wie im Vorjahr sind am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligt:

	Tsd. €
Stadtwerke Köln GmbH	767
Stadt Köln	737
	1.504

Kapitalrücklage

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

Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen beinhalten Einstellungen aus Bewertungsunterschieden bei der erstmaligen Anwendung des BilMoG in Höhe von 65 Tsd. €. In Höhe des Überschusses aus aktiven gegenüber passiven latenten Steuern in Höhe von 150 Tsd. € (Vorjahr 48 Tsd. €) bestehen Ausschüttungsbeschränkungen gemäß § 268 Abs. 8 HGB.

Steuerrückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 269 Tsd. € (Vorjahr 358 Tsd. €) betreffen Gewinnsteuern.

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellte Sachverhalte gebildet:

Sachverhalt	Stand 01.01.2020 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Abzinsung €	Aufzinsung €	Stand 31.12.2020 €
Restliche Herstellkosten zu Verkaufsgrundstücken	4.912.407,00	1.219.275,01	420.970,24	836.001,25	9.617,00	16.369,00	4.114.915,00
Noch anfallende Kosten für Betreuungs- und sonstige Leistungen	111.557,00	61.944,61	17.076,50	55.229,11	0,00	67,00	87.832,00
Gewährleistungen	1.842.567,00	544.108,30	9.408,43	391.362,73	6.081,00	21.347,00	1.695.679,00
Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten	5.709.286,66	469.971,34	188.894,52	615.196,60	209,00	416,00	5.665.824,40
	12.575.817,66	2.295.299,26	636.349,69	1.897.789,69	15.907,00	38.199,00	11.564.250,40

Von den Rückstellungen für Personal-, Verwaltungs- und sonstige Kosten entfallen 5.023 Tsd. € (Vorjahr 5.028 Tsd. €) auf Umsatzsteuernachforderungen diverser Bauleistender für Vorjahre.

Verbindlichkeiten

	Gesamt	Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.013.415,92	1.113.415,92	0,00	126.900.000,00
	(24.563.762,42)	(24.563.762,42)	(0,00)	(0,00)
erhaltene Anzahlungen	9.176.000,00	0,00	9.176.000,00	0,00
	(6.000.000,00)	(0,00)	(6.000.000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.065,61	27.065,61	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.209.337,95	1.209.337,95	0,00	0,00
	(1.510.670,59)	(1.510.670,59)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.368.013,01	6.900.563,01	3.467.450,00	0,00
	(99.322.683,31)	(99.322.683,31)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	234.530,40	234.530,40	0,00	0,00
	(51.637,35)	(51.637,35)	(0,00)	(0,00)
	149.028.362,89	9.484.912,89	12.643.450,00	126.900.000,00
	(131.448.753,67)	(125.448.753,67)	(6.000.000,00)	(0,00)

Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf den 31. Dezember 2019.

Unverzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden in Höhe von rund 33 Tsd. € abgezinst. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 9.000 Tsd. € (Vorjahr 6.000 Tsd. €) und in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 6.893 Tsd. € (Vorjahr 93.628 Tsd. €) enthalten.

Treuhandverbindlichkeiten

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

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres betreffen Projekte bzw. Tätigkeiten in der Stadt Köln. Im Ergebnis nach Steuern sind periodenfremde Aufwendungen und Erlösschmälerungen in Höhe von 1.141 Tsd. € (Vorjahr 578 Tsd. €) enthalten. Davon entfallen 1.116 Tsd. € (Vorjahr 499 Tsd. €) auf Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und 25 Tsd. € (Vorjahr 79 Tsd. €) auf übrige Sachverhalte. Von den periodenfremden Erträgen in Höhe von 896 Tsd. € (Vorjahr 672 Tsd. €) entfallen 18 Tsd. € (Vorjahr 6 Tsd. €) auf Zuschreibungen zum Umlaufvermögen und

878 Tsd. € (Vorjahr 666 Tsd. €) auf sonstige betriebliche Erträge. Hiervon entfallen 636 Tsd. € (Vorjahr 448 Tsd. €) auf die Auflösung von Rückstellungen, 201 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf die Ausbuchung von Verbindlichkeiten, 34 Tsd. € (Vorjahr 147 Tsd. €) auf Eingänge von in Vorjahren abgeschrieben Forderungen und 7 Tsd. € (Vorjahr 71 Tsd. €) auf sonstige Sachverhalte.

Von den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen entfallen 1 Tsd. € (Vorjahr 959 Tsd. €) auf Zinsen gemäß § 233a AO, 16 Tsd. € (Vorjahr 19 Tsd. €) auf Abzinsungen von Rückstellungen, 33 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf Abzinsungen von Verbindlichkeiten und 1 Tsd. € (Vorjahr 0 Tsd. €) auf Zinserträge aus verbundenen Unternehmen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 38 Tsd. € (Vorjahr 55 Tsd. €) aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen 845 Tsd. € (Vorjahr 1.000 Tsd. €) auf Steuern des Geschäftsjahres und 102 Tsd. € (Vorjahr 26 Tsd. €) auf Erträge aus der Veränderung latenter Steuern. Die Veränderungen der latenten Steuern sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

	Stand 01.01.2020 Tsd. €	Veränderungen des GJ Tsd. €	Stand 31.12.2020 Tsd. €
Aktive latente Körperschaftsteuer / SolZ	23,7	49,7	73,4
Aktive latente Gewerbesteuer	25,0	52,1	77,1
	48,7	101,8	150,5
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

5. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3	0
Technische Mitarbeiter	9	2	2
	18	5	2

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden zum Bilanzstichtag 2020 nicht.

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

Dr. Dieter Steinkamp	Vorsitzender der Geschäftsführung der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzender der RheinEnergie AG und GEW Köln AG – Vorsitzender –
Martin Börschel, MdL (bis 22.12.2020)	Mitglied des Landtages, Nordrhein-Westfalen – Stellvertretender Vorsitzender –
Niklas Kienitz, MdR	Geschäftsführer, CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln – Stellvertretender Vorsitzender –
Christiane Martin, MdR (seit 22.12.2020)	Freiberuflerin – Stellvertretende Vorsitzende –
Teresa Elisa De Bellis-Olinger, MdR	Beeidigte Dolmetscherin und ermächtigte Übersetzerin für die italienische Sprache, DeBellis-Lingua
Uwe Eichner (seit 22.12.2020)	Geschäftsführer, Vivawest Wohnen GmbH
Jörg Frank, MdR (bis 22.12.2020)	Referatsleiter, Otto Benecke Stiftung e.V.
Michael Frenzel, MdR	PR-Berater, selbstständig
Markus Greitemann (bis 22.12.2020, seit 04.02.2021)	Beigeordneter der Stadt Köln, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen
Stefanie Haaks (seit 22.12.2020)	Geschäftsführerin der Stadtwerke Köln GmbH, Vorstandsvorsitzende der Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Sabine Pakulat	Dipl.-Designerin, culture-images GmbH
Alexander Recht	Studiendirektor, Land NRW
Monika Roß-Belkner, MdR (bis 22.12.2020)	Rentnerin
Brigitte Scholz (bis 04.02.2021)	Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln
Hans Schwanitz, MdR (seit 22.12.2020)	Geschäftsführer, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rhein-Sieg-Kreis
Ralph Sterck, MdR	Geschäftsführer, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH
Jörg van Geffen, MdR (bis 22.12.2020)	Bankkaufmann, Commerzbank AG
Timo von Lepel	Geschäftsführer der Stadtwerke Köln GmbH und der NetCologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH
William Wolfgramm (seit 22.12.2020)	Amtsleiter, Amt der Oberbürgermeisterin der Stadt Köln

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

Die Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung in Höhe von 457.208,92 €, die sich wie folgt zusammensetzt:

	<i>Festvergütung</i>	<i>Gezahlte Tantieme</i>	<i>Sach- und sonstige Bezüge*</i>	<i>Insgesamt</i>
	€	€	€	€
Andreas Röhrig	163.012,56	55.250,00	9.981,84	228.244,40
Thomas Scheitza	154.861,92	55.250,00	18.852,60	228.964,52

* erfolgsunabhängige Bezüge

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

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

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

Während des Geschäftsjahres wurde keine Änderung der Zusagen vereinbart.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen insgesamt 29,7 Tsd. € (Vorjahr 33,8 Tsd. €). Auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich die Gesamtbezüge wie folgt:

	<i>Tsd. €</i>
Dr. Dieter Steinkamp	5,6
Martin Börschel	3,4
Niklas Kienitz	3,4
Teresa Elisa De Bellis-Olinger	2,2
Jörg Frank	1,8
Michael Frenzel	2,8
Markus Greitemann	0,5
Sabine Pakulat	3,0
Alexander Recht	1,0
Monika Roß-Belkner	1,0
Brigitte Scholz	2,0
Ralph Sterck	1,0
Jörg van Geffen	1,0
Timo von Lepel	1,0
	29,7

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	33,9 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Andere Bestätigungsleistungen	36,0 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)
Sonstige Leistungen	3,4 Tsd. €	(davon für Vorjahre: 0,0 Tsd. €)

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Wesentliche, nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2020 nicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.698.981,86 € an die Gesellschafter auszusütten und den vorhandenen Gewinnvortrag in Höhe von 785.869,45 € auf neue Rechnung vorzutragen.

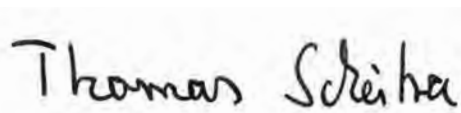
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, soweit im Vorgenannten nicht bereits berichtet, sind nach Schluss des Geschäftsjahres 2020 nicht eingetreten.

Köln, den 29. März 2021



Andreas Röhrig



Thomas Scheitza

Anlagenpiegel

zum 31.12.2020

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Zugänge</i>	<i>Abgänge</i>	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Kumulierte Abschrei- bungen</i>	
	<i>01.01.2020</i>			<i>31.12.2020</i>	<i>01.01.2020</i>	
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	584.191,97	42.863,99	0,00	627.055,96	273.069,54	
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	828.249,20	236.821,23	20.486,06	1.044.584,37	376.609,13	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.623.022,53	0,00	0,00	1.623.022,53	616.757,68	
	3.035.463,70	279.685,22	20.486,06	3.294.662,86	1.266.436,35	

	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Abschrei- bungen	Buchwert am	Buchwert am
			31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€
	111.444,61	0,00	384.514,15	242.541,81	311.122,43
	79.387,78	20.486,06	435.510,85	609.073,52	451.640,07
	0,00	0,00	616.757,68	1.006.264,85	1.006.264,85
	190.832,39	20.486,06	1.436.782,68	1.857.880,18	1.769.027,35

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung, Köln, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mit beschränkter Haftung, Köln, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 31.03.2021

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hermann-Josef Schulze Osthoff
Wirtschaftsprüfer



Robert Schreiner
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber

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

Konzeption und Gestaltung

KD1 Designagentur, Köln

Fotografie

Frank Reinhold, Düsseldorf (Titel, S. 33, 36, 37, 40)
COBE architects (S. 28, 29, 30)
Michael Lübke, Düsseldorf (S. 30)
büro lucherhandt & partner, Hamburg (S. 31)
Brownfield 24 (S. 33)
JSWD Architekten, Köln (S. 34, 37)
Bernhard Fischer (S. 28, 35)
Lisa Farkas Fotografie (S. 38, 39)
Stefan Forster Architekten, Frankfurt/Main (S. 38)
Axel König, Köln (S. 40)

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