

## Protokoll der außerordentlichen Sitzung der Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer zu Köln

Datum: 25. Oktober 2021  
Ort: Hybride Sitzung (in Präsenz im Börsensaal der IHK Köln und über MS Teams)  
Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 18:40 Uhr

# Inhalt

Teilnehmer der Sitzung der Vollversammlung.....	3
TOP 1 Begrüßung.....	5
TOP 2 Beschluss „Rückabwicklung des Kaufvertrags für das Lofthaus“ .....	5
TOP 3 Sonstiges.....	10

Die Abschnitte der Tagesordnung sind mit Links verbunden. Klicken Sie auf einen Tagesordnungspunkt der obigen Agenda, springt das Dokument zur jeweiligen Seite im Protokoll. Am Ende eines Abschnitts befindet ein [\(↑\)](#)-Zeichen. Wenn Sie hierauf klicken, gelangen Sie wieder zur Tagesordnung zurück.

# Teilnehmer der Sitzung der Vollversammlung

An der Sitzung haben teilgenommen:

## **Mitglieder der Vollversammlung**

Nadja Albrecht, Susan Carolyn Appleton, Anton Bausinger, Professorin Katja Becker, Dr. rer. pol. Wolfgang Beckers-Schwarz, Ute Biernat, Stefan Bisanz, Gerald Böse, Julia Braschoß, Horst Johann Burrenkopf, Fred Arnulf Busen, Bernhard Conin, Johannes Cramer, Birgit Dircks-Menten, Julie Edelmann-Veith, Dr. Claudia Eßer-Scherbeck, Sylvia Fehn-Madaus, Dieter Flosbach, Thomas Frey, Mike Gahn, Sven Gebhard, Bettina Gerfer, Harald Goost, Marina Gouva, Bernhard Graner-Sommer, Dr. Nicole Grünewald, Laura Günther, Stefanie Haaks, Anna Heller, Mariska Hoffmann, Dr. Peter Huppertz, Jan Isenhöfer, Dorothee Junck, Ralf-Richard Kenter, Astrid Keyser, Franz Josef Khalifeh, Hans Jörg Klein, Stephan Knichel, Frank Kofahl, Kolja Kolander, Nelly Kostadinova, Rainer Krauß, Timo Alexander von Lepel, Heinrich Lieser, Hendrik Loll, Lothar Marschalleck, Susanne Merl, Dr. Michael Metten, Dr. Wilhelm von Moers, Wolfgang von Moers, Dr. Sandra von Möller, Thomas Müller, Markus Christoph Müller-Drexel, Karin Naujoks, Frank Oelschläger, Hendrik Pilatzki, Emitis Pohl, Tarja Radler, Christian Remmert, David Roth, Heribert Schamong, Johannes Schilling, Helmut Schmitz, Hans-Ewald Schneider, Melanie Schwartz-Mechler, Sven Sixt, Arved Stiller, Wilhelm Stollenwerk, Professorin Sibylle Beate Stürmer, Stephanie Terbrüggen, Johan Vanneste, Michael Johannes Volkmann, Katharina Wendt, Matthias Wesseling, Dr. Markus Wiedenmann, Professor Christoph Willers, Astrid Windfuhr, Ursula Wintgens, Markus Wißkirchen, Sebastian Wolfram, Alexander Würst, Turadj Zarinfar, Claudia Zimmer und Ortrun Zipperlin

## **Ehrenmitglieder**

Paul Bauwens-Adenauer

## **Ehrenmitglieder**

Theodor Josef Greif und Franz Sauer

## **Gäste**

Peter Braschoß, Stefan Peck, Georg Ruppert, Ralf D. Scholz, Martina Engels-Bremer, Joachim Feuchter, Dr. Max Ferdinand Krawinkel, Professor Dr. Werner Langen und J. Manuell von Möller

## **Hauptamt**

Eva Babatz, Dr. Susanne Hartmann, Alexander Hoeckle, Achim Hoffmann, Markus Kögel, Detlef Kürten, Petra Lohmann, Christopher Meier, Dr. Tobias Rolfes, Michael Sallmann, Elisabeth Slapio, Dr. Uwe Vetterlein, Jörn Wenge, Andreas Winkels, Thorsten Zimmermann und Michael Zygojannis

An der Sitzung nicht teilnehmen konnten:

### **Mitglieder der Vollversammlung**

Thorsten Derichsweiler, Nadine Freialdenhoven, Dr. Werner Görg, Markus Hetzenegger, Leon Heymann, Georg Holl, Birgit Hummel, Bruno Joachim, Oliver Kleinjohann, Professorin Dr. Clarissa Kurscheid, Stefan Löcher, Ralf Müller, Obiageli Njoku-Gutmann, Jürgen Pütz, Diana Maria Schramm, Thomas Schumacher, Wolfgang Schwade, Dr. Arndt Selbach, Lionel Souque, Andreas Stamm, Dr. Alexander Vollert und Patrick Manfred Wilden

### **Ehrenmitglieder**

Herbert Blank, Dr. Hermann H. Hollmann, Claas Kleyboldt, Christian Peter Kotz, Karl Kriegeskorte, Dirk Malmede und Professor Manfred Maus

### **Gäste**

Christoph Markus Brochhaus, Gunter Derksen, Dorothea Erbert, Maryo Fietz, Michael Flanhardt, Christoph Markus Brochhaus, Gunter Derksen, Dorothea Erbert, Maryo Fietz, Michael Flanhardt, Christoph Kaminski, Holger Kirchhof, Natalie Kühn, Bastian Lublinsky, Pascal Palm, Michael Pfeiffer, Jens Putzier, Fabian Rensch, Professor Dr. Werner Schwaderlapp, Carsten Schweneker, Dr. Dieter Steinkamp, Denis Steker, Ulrich Voigt, Frank Wallstab und Michel Zacher



## TOP 1 Begrüßung

**Frau Dr. Grünewald** begrüßt die virtuell zugeschalteten und im Börsensaal anwesenden Mitglieder der Vollversammlung sowie die Gäste sehr herzlich zu der außerordentlichen Sitzung der Vollversammlung. Sie freue sich sehr über die rege Teilnahme, denn der heutige Beschluss sei für die „IHK Köln der Zukunft“ von großer Bedeutung.

**Frau Dr. Grünewald** informiert die Mitglieder und Gäste über die Vereinbarungen und Abläufe der hybriden Sitzung. Sie betont, die Sitzung werde nicht aufgezeichnet und bittet die Teilnehmer, die Sitzung ebenfalls nicht mitzuschneiden. Sie informiert, dass die Sitzungen der Vollversammlung auch in Zukunft in hybrider Form angeboten würden, um die Teilnahme so niedrigschwellig wie möglich zu machen, gerade bei kurzfristig anberaumten Sitzungen wie dieser Sondervollversammlungssitzung.

**Frau Dr. Grünewald** erläutert, dass nun zu Beginn der Sitzung wieder eine Probeabstimmung mit dem VOTR-Tool durchgeführt werde. Sie erkundigt sich, ob Fragen zum technischen Ablauf bestünden. Dies ist nicht der Fall. Daraufhin verliest sie den Text, kündigt einen Abstimmungszeitraum von einer Minute an und eröffnet die Testabstimmung.

### TESTABSTIMMUNG

Von wo aus nehmen Sie an der Sitzung der Vollversammlung teil?

Börsensaal der IHK Köln: [23](#)

Büro: [20](#)

Sonstiger Ort: [17](#)

**Frau Dr. Grünewald** stellt fest, dass die Vollversammlung mit 60 Teilnehmenden beschlussfähig sei. (↑)

## TOP 2 Beschluss „Rückabwicklung des Kaufvertrags für das Lofthaus“

**Frau Dr. Grünewald** fasst zusammen, dass das mit der Erstellung des Anforderungsprofils und der Machbarkeitsstudie beauftragte Unternehmen Drees & Sommer in der vergangenen Sitzung vom 20. September 2021 vorgeschlagen habe, das Lofthaus aus der weiteren Untersuchung auszuschließen. Es decke die durch Umfragen bei Vollversammlung und Stakeholdern sowie durch Workshops mit Präsidium und Mitarbeitenden festgestellten Bedarfe der IHK Köln nach einem Ort für Netzwerken und Veranstaltungen sowie die Anforderungen nach einer Bündelung aller Bereiche an einem Standort nicht. Die Vollversammlung sei in der vergangenen Sitzung der Analyse gefolgt, dass das Lofthaus für die „IHK Köln der Zukunft“ nicht geeignet sei. Herr Dr. Vetterlein und sie seien beauftragt worden, die Rückabwicklung des Kaufvertrags oder alternativ eine Vermietung und Veräußerung des Lofthauses vorzubereiten. In den vergangenen Wochen seien zahlreiche Gespräche mit Maklern und Herrn Dr. Wiedenmann als Vertreter des Verkäufers des Lofthauses geführt und die einzelnen Alternativen gegenübergestellt worden. In den vorbereiteten Unterlagen und einer Mail seien den Mitgliedern der Vollversammlung die Alternativen systematisch aufbereitet und mit der Einladung transparent zur Verfügung gestellt worden. Sie begrüßt an dieser Stelle Herrn Professor Dr. Werner Langen, der auf Seiten der IHK die Verhandlungen begleitet habe und in der heutigen Sitzung auch für Fragen zur Verfügung stehe.

**Herr Dr. Vetterlein** verweist auf die Darstellung der heute zur Entscheidung stehenden Alternativen Rückabwicklung des Kaufvertrags, „unvermieteter Verkauf“ des Lofthauses sowie Vermietung des Lofthauses durch die IHK Köln mit anschließendem Verkauf. In den vorbereitenden Unterlagen seien die entscheidungsrelevanten Parameter dargelegt worden. Nach Versand der Unterlagen hätten ihn Fragen von

einzelnen Mitgliedern zum Sachverhalt erreicht. Diese seien mit gesonderter Mail an alle Mitglieder der Vollversammlung beantwortet worden.

**Herr Dr. Vetterlein** skizziert die wichtigsten Merkmale der drei Alternativen. Er geht zunächst auf die Rückabwicklung des Kaufvertrags ein.

Die IHK Köln habe bei Erwerb des Lofthauses im Jahr 2019 Grunderwerbsteuer in Höhe von 2,145 Mio. Euro entrichtet. Er informiert, dass das Grunderwerbsteuergesetz vorsehe, dass bei Rückabwicklung eines Vertrages innerhalb von zwei Jahren die gezahlte Grunderwerbsteuer zurückerstattet werde. Der Kauf des Lofthauses sei am 27. Dezember 2019 notariell beurkundet worden, insofern müsse die Rückabwicklung bis zum 27. Dezember 2021 erfolgen, damit die IHK Köln diesen Betrag zurückerhalte.

**Herr Dr. Vetterlein** teilt mit, dass mit dem Verkäufer des Lofthauses, I/D Cologne C1, vertreten durch Herrn Dr. Wiedenmann, verhandelt worden sei, dass bei Zustimmung durch die Vollversammlung, an die Gesellschaft für den einvernehmlichen Rücktritt vom Kaufvertrag eine Ausgleichszahlung zu entrichten sei. Diese Ausgleichszahlung solle 2,145 Mio. Euro betragen. Im Falle der Rückabwicklung wären alle wechselseitigen Verpflichtungen zwischen Käufer und Verkäufer erledigt. Zahlungen an den Verkäufer seien bislang nicht entrichtet worden, da vereinbart worden sei, dass der Kaufpreis erst mit Fertigstellung des Lofthauses im März 2022 fällig sei.

Der Rückabwicklung des Vertrags stünde der Verkauf des Lofthauses durch die IHK Köln gegenüber. Hier seien zwei Alternativen, der „unvermietete“ sowie der „vermietete“ Verkauf, zu unterscheiden. Unabhängig davon, welche dieser beiden Alternativen gewählt würde, seien hier zum 31. März 2022 nach Übergabe des Lofthauses 33 Mio. Euro an den Verkäufer zu überweisen. Hinzu käme rund eine Million Euro für damals bei Abschluss des Kaufvertrags vereinbarte spezifische Einbauten der IHK Köln. Die Grunderwerbsteuer würde in diesem Falle nicht zurückgezahlt, sodass insgesamt eine Gesamtsumme von 36,145 Mio. Euro entstehe.

Bei der Alternative des „unvermieteten Verkaufs“ hätten Makler in Gesprächen auf Basis ihrer Markterfahrungen und ihres aktuellen Markteinblicks einen zu erwartenden Verkaufspreis in einer Spanne von 27 und 29 Mio. Euro bestätigt. **Herr Dr. Vetterlein** erklärt, dass sich die Werte durch die Multiplikation einer zu erwartenden Jahresmiete mit einem Vervielfacher zwischen 20 und 21 nachvollziehbar seien, dies sei ein in der Immobilienbranche übliches Rechenverfahren. Ein Wert innerhalb dieser Spanne sei plausibel, wenn man berücksichtige, dass der Verkäufer die Vorsteuer aus der Erstellung nicht habe „ziehen“ können, da die IHK Köln nicht umsatzsteuerpflichtig sei. Rechne man also als Orientierungswert 19 Prozent Umsatzsteuer aus 33 Mio. Euro heraus, so ergebe sich ein Nettopreis innerhalb der angegebenen Spanne. Die Maklerangaben seien insoweit plausibel. Diese Alternative „Leerverkauf“ sei mithin auszuschließen, belaufe sich der Verlust für die IHK Köln dann auf mehr als sieben Millionen Euro.

Der Fall des „vermieteten Verkaufs“ sei komplexer, da sowohl eine Vermietung als auch der anschließende Verkauf durch die IHK Köln zu koordinieren seien. Die Vermietung setze zunächst eine Aufbereitung der Immobilie nach Mieterwünschen voraus. Hinzu kämen Planungs- und Nebenkosten, Finanzierungskosten sowie interne Kosten. In Summe könne man von einem zusätzlichen Aufwand von rund 3,75 Mio. Euro ausgehen, die in der Vorlage und der Mail genauer erläutert worden seien. Rechne man diese Summe zu den anfangs erläuterten 36,145 Mio. Euro hinzu, entstehe ein Gesamtvolumen auf der Aufwandseite von rund 39,9 Mio. Euro. Auf Basis intensiver Verhandlungen mit potenziellen Mietern wurden Mietangebote erarbeitet, die mit einem Vervielfacher von 27 bis 30 einen Verkaufserlös zwischen 33,7 Mio. Euro und 40,5 Mio. Euro realistisch erscheinen ließen. Diese tatsächlich im Markt verprobten Werte deckten sich wiederum mit den Maklereinschätzungen. Daraus ergebe sich ein potenzielles Ergebnis zwischen minus 6,2 Mio. Euro und plus 0,6 Mio. Euro. Diese geringe Gewinnchance berge zusätzlich erhebliche Marktrisiken, rechtliche Risiken und treffe auf eine für die IHK schwer berechenbare und beherrschbare Situation im Bausektor. Die IHK habe keine Kompetenzen in der gewerblichen Vermietung und Objektverwaltung. Zudem sei mit einer Zeitdauer bis zum Verkauf von etwa zwei Jahren zu rechnen. Die IHK solle sich stattdessen lieber so bald wie möglich wieder auf ihren Kernauftrag fokussieren.

**Herr Dr. Vetterlein** hebt hervor, dass das Präsidium und er selbst angesichts dieser Bewertungen zu dem Schluss gelangt seien, die Rückabwicklung des Kaufvertrags zu empfehlen. **Frau Dr. Grünewald** ergänzt, dass Herr Bausinger bei den Beratungen im Präsidium nicht anwesend gewesen sei. Herr Bausinger sei als Generalunternehmer durch I/D Cologne C1 mit dem Bau des Lofthauses betraut. Deshalb habe hier eine strikte Trennung im Präsidium stattgefunden, um Interessenkonflikte auszuschließen. **Frau Dr. Grünewald** hebt außerdem hervor, dass die vorbereitenden Unterlagen für die Mitglieder der Vollversammlung systematisch und transparent angelegt worden und dass alle im Vorfeld aufgetretenen Fragen selbstverständlich zeitnah und vollumfänglich beantwortet worden seien. Das sei ihr, Herrn Dr. Vetterlein und dem Präsidium sehr wichtig gewesen, um der Vollversammlung eine transparente, nachvollziehbare und valide Grundlage für eine fundierte Entscheidung zu gewährleisten.

**Frau Dr. Grünewald** erkundigt sich nach Fragen und Anmerkungen seitens der Mitglieder der Vollversammlung. An der folgenden Diskussion beteiligen sich in alphabetischer Reihenfolge: **Frau Braschoß, Herr Busen, Frau Dircks-Menten, Herr Flosbach, Frau Dr. Grünewald, Herr Frey, Herr Dr. Huppertz, Herr von Lepel, Herr Lieser, Herr Dr. Metten, Frau Dr. von Möller, Herr Ölschläger, Herr Schmitz, Herr Schneider, Herrn Dr. Vetterlein und Herr Zarinfar.**

In die Diskussion werden fünf Themenbereiche eingeführt.

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die vom Präsidium und Herrn Dr. Vetterlein empfohlene Alternative der Rückabwicklung des Kaufvertrags für die IHK Köln mit einem außerordentlichen Aufwand in Höhe von 2,145 Mio. Euro verbunden sei. Dieser Betrag sei hoch. In diesem Kontext wird auch darauf hingewiesen, dass es durchaus möglich sein könne, dass die Mietpreise für Büroimmobilien wegen der Knappheit steigen könnten, sodass die Alternative des „vermieteten Verkaufs“ relativ besser ausfallen könne. Deshalb solle eine präzise Ausarbeitung der vorgestellten Alternativen mit konkreteren Zahlen erfolgen und die Entscheidung vom heutigen Tage auf das Ende des Jahres 2021 verschoben werden. Zudem sei in einer vergangenen Sitzung darauf hingewiesen worden, dass die IHK Köln aus diesem Engagement mit einer „schwarzen Null“ oder sogar einem kleinen „Plus“ herauskommen könne.

Es wird erklärt, dass der Betrag von 2,145 Mio. Euro als Ausgleichszahlung für den Verkäufer des Lofthauses das Ergebnis einer Verhandlung in mehreren Gesprächen über mehrere Wochen mit dem Verkäufer sei. Beide Seiten hätten sich dabei anwaltlich begleiten lassen. Ein „vermieteter“ Verkauf könne zwar zu einem „Plus“ führen, doch stünde dem dargestellten möglichen „Plus“ von 0,6 Mio. Euro ein hohes Risiko entgegen, denn wie dargelegt, könne auch ein Verlust von bis zu rund sechs Millionen Euro entstehen. Ebenso sei der Betrag zu relativieren, denn bereits bei Beschluss des Kaufs des Lofthauses im Jahr 2019 sei klar gewesen, dass es sich nicht um die wirtschaftlichste Alternative gehalten habe. Im Vergleich der Werte des Ressourcenverbrauchs habe das Lofthaus mit rund 70 bis 80 Mio. Euro auf dem vierten Platz gelegen. Die wirtschaftlichste Alternative habe damals einen Ressourcenverbrauch von rund 60 Mio. Euro gehabt. Das Lofthaus habe in Sachen Wirtschaftlichkeit also mit rund 20 Mio. Euro hinter der wirtschaftlichsten Alternative gelegen. Dieser Wert müsse ebenso in Relation zu den 2,145 Mio. Euro gesehen werden.

Als zweiter Themenbereich wird der Zeitdruck angeführt. Da die Rückzahlung der 2,145 Mio. Euro durch das Finanzamt an eine vollzogene Rückabwicklung des Kaufs vor dem 27. Dezember 2021 geknüpft ist, führt dies dazu, dass die Entscheidung rechtzeitig getroffen werden muss, um die Rückzahlung zu sichern. Hier wurden Parallelen zur damaligen Kaufentscheidung gezogen und darauf hingewiesen, dass eine Entscheidung unter Zeitdruck nicht immer die beste Entscheidung sei.

Dem wird entgegengehalten, dass ein geordneter Prozess aufgesetzt worden sei, der in der vergangenen Sitzung sogar früher als geplant zu einem klaren Ergebnis geführt habe. Zudem handele es sich nicht wie im Jahr 2019 um einen selbst gesetzten Zeitdruck, sondern um eine Zeitvorgabe, die sich aus dem Steuerrecht ergebe. Der Kaufvertrag sei am 27. Dezember 2019 notariell beurkundet. Das Grunderwerbsteuergesetz sehe

vor, dass der Erwerbsvorgang binnen zwei Jahren, also im vorliegenden Falle bis zum 27. Dezember 2021, seit ursprünglicher Entstehung der Grunderwerbsteuer rückgängig zu machen sei. Nur dann könne eine Rückerstattung erfolgen. Es sei zudem fraglich, ob innerhalb eines Zeitraums bis zum Ende des Jahres oder im ersten Quartal eine substantielle Veränderung der Entscheidungsparameter vorliegen könne. Dann aber sei sicher, dass die Grunderwerbsteuer nicht mehr erstattet würde, sodass die IHK Köln 2,145 Mio. Euro verlieren würde. Da es sich um eine verhandelte Ausgleichszahlung handele, würde bei einer Rückabwicklung dieser Betrag dann noch immer zu zahlen sein, sodass sich der Aufwand für die Rückabwicklung in diesem Falle verdoppeln würde.

Im Zusammenhang mit der Rückabwicklung wird thematisiert, dass mit dieser Entscheidung „alles von Neuem“ beginnen würde. Dies werfe in der Öffentlichkeit ein schlechtes Bild auf die IHK Köln und könne auch dazu führen, dass deren Handlungsfähigkeit bezweifelt würde.

Hierzu wird relativierend ausgeführt, dass die Befassung mit dem Lofthaus von der Rechnungsprüfungsstelle für die Industrie- und Handelskammern eingefordert und von der Vollversammlung mit großer Mehrheit beschlossen worden sei. Denn die Rechnungsprüfungsstelle habe im Rahmen ihrer Jahresabschlussprüfung 2019 festgestellt, dass die IHK Köln zum damaligen Zeitpunkt nicht die wirtschaftlichste Alternative gewählt, als Kriterium aber die Wirtschaftlichkeit herangezogen habe. Deshalb sei ein Testat für den Jahresabschluss des Jahres 2019 nicht erfolgt. Der sogenannte Kostendeckel von 40 Mio. Euro habe damals dazu beigetragen, eine Entscheidung zu treffen, die nur scheinbar günstig gewesen sei und nicht berücksichtigt habe, dass der Ressourcenverbrauch auch wegen des zusätzlichen Mietaufwands für Veranstaltungsräume bei 70 Mio. Euro bis 80 Mio. Euro liege. Nun werde seit April 2021 unter professioneller Begleitung auf Basis einer Befragung ein Raum- und Funktionsprogramm und anschließend eine Machbarkeitsstudie entwickelt. Dieser Vorgang sei eng mit der Rechnungsprüfungsstelle abgestimmt.

Als dritter Themenbereich wird die mögliche Entstehung weiteren Kosten hinterfragt.

Hierzu wird erläutert, dass der Kaufpreis für das Lofthaus noch nicht geflossen sei. Vertragsgemäß sei dieser erst bei Übergabe zu entrichten. Insofern seien bislang die Grunderwerbsteuer sowie die Notariatskosten und die Gerichtskosten für die Eintragung der Auflassungsvormerkung in das Grundbuch entstanden. Diese seien im Jahr 2019 angefallen. Weitere Kosten seien nicht entstanden. Der Betrag für die Begleitung durch Dress & Sommer sei bereits in der vergangenen Sitzung benannt worden.

Als vierter Themenbereich wird ein fehlender „Plan B“ angesprochen. Die Rückabwicklung des Kaufvertrags würde ohne ein Gesamtkonzept mit klaren Alternativen erfolgen. Eine Entscheidung sei schwer zu treffen, weil nicht gezeigt werde, was danach komme und zu welchen Kosten die künftigen Alternativen führten. Es sei zu vermuten, dass die in der vergangenen Sitzung von Drees & Sommer skizzierten Alternativen zu höheren Kosten als 40 Mio. Euro führen könnten. Auch vor dem Hintergrund eines wachsenden Anteils von Homeoffice sei das Lofthaus möglicherweise eine geeignete Alternative. Es müsse auch bedacht werden, dass die Immobilie Unter Sachsenhausen sanierungsbedürftig sei. Entscheide man sich gegen das Lofthaus, müsse diese Immobilie in der Übergangszeit für die Mitarbeitenden ertüchtigt werden. Zudem wird auf den Brandschutz hingewiesen.

Hierzu wird dargelegt, dass die Diskussion um einen „Plan B“ bereits in der vergangenen Sitzung ausführlich behandelt und abgewogen worden sei. Mit dem daraufhin erfolgten Beschluss liege ein klares Ergebnis vor, sodass die Entscheidung „Lofthaus vs. Alternative“ heute nicht mehr behandelt würde, denn in ihrer Sitzung am 20. September 2021 habe die Vollversammlung bereits entschieden, dass das Lofthaus für die „IHK Köln der Zukunft“ nicht geeignet sei. Präsidentin und Hauptgeschäftsführer seien außerdem beauftragt worden, die Rückabwicklung des Kaufvertrags oder alternativ eine Vermietung und Veräußerung des Lofthauses vorzubereiten. Heute stehe mithin zur Entscheidung, auf welche Art man sich vom Engagement Lofthaus trenne. Drees & Sommer hätten auf Basis von Befragungen sowie der Workshops mit den Mitarbeitenden klar herausgearbeitet, dass das Lofthaus die Bedarfe der IHK Köln nach einem Ort für Netzwerken und

Veranstaltungen sowie Anforderungen nach einer Bündelung aller Bereiche an einem Standort nicht decken könne. Als Alternativen stünden künftig die Immobilie Unter Sachsenhausen in einer Variante mit hohen und in einer Variante mit geringeren Denkmalschutzaufgaben sowie ein weiterer Standort zur Wahl. Über diese Varianten könne die Vollversammlung nach ausführlicher Befassung entscheiden. Leider sei 2019 die Chance verpasst worden, gemeinsam mit der Handwerkskammer eine Vision für ein Haus der Wirtschaft zu entwickeln. Die Handwerkskammer sei bei den Umbauplanungen für ihr eigenes Gebäude direkt am Rhein auf die IHK Köln zugekommen, eine Kooperation sei jedoch von Seiten der IHK abschlägig beschieden worden. Daraufhin habe die Handwerkskammer nun ihre Gebäudeplanung mit der Kunsthochschule für Medien (KHM) weitergeführt, die künftig in das Gebäude der HWK mit einziehen werde. Für Unter Sachsenhausen liege ein gültiges Brandschutzgutachten aus dem Jahr 2019 vor, das auf Wunsch des damaligen Präsidiums von Herrn Reichardt in Auftrag gegeben worden sei. Bei künftig folgenden brandschutztechnischen Begehungen richte man sich an Hinweisen aus und Sorge für eine konforme Behebung von möglichen Auflagen.

**Herr Zarinfar** betont aus seiner Sicht als Fachexperte für Bauplanungen und -durchführungen, dass der gewählte Weg mit der Erstellung eines Anforderungskonzeptes sowie einer Machbarkeitsstudie als Grundlage für weitere Entscheidungen richtig und gut sei. In einer der vergangenen Sitzungen habe er auf die Notwendigkeit eines transparenten und offenen Verfahrens und auf die DIN 18205 hingewiesen. Diese werde mit dem Prozess eingehalten.

In mehreren Redebeiträgen wird auf die hohe Transparenz und die gute und vollumfängliche Information als Basis für die heutige Entscheidung abgestellt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das Risiko hingewiesen, welches mit der Alternative „vermieteter Verkauf“ verbunden sei.

Schließlich wird die rechtliche Einschätzung angesprochen und gefragt, wie die Sorgfaltspflicht des vorhergehenden Hauptgeschäftsführers im Kontext der Entscheidung für das Lofthaus zu bewerten sei. Eine Prüfung laufe aktuell. Ebenfalls wird auf eine mögliche Haftung der Vollversammlung für den heutigen Beschluss eingegangen. Die Entscheidungsvorlage und die vorbereitenden Unterlagen seien in Abstimmung mit der Rechnungsprüfungsstelle sowie in Begleitung des mandatierten Rechtsanwalts, Herrn Professor Dr. Werner Langen, erstellt worden. Es habe keine Bedenken gegeben, dass mit der Beschlussfassung Sorgfaltspflichten verletzt würden.

Abschließend wird kritisch darauf eingegangen, dass die vorbereitenden Unterlagen für die Sitzung an die Presse gelangt seien. Daraufhin seien Artikel unter Bezugnahme auf die vorliegenden Unterlagen verfasst und im Vorfeld der Sitzung veröffentlicht worden. Dies sei mit den Verschwiegenheitspflichten der Vollversammlung nicht wirklich in Einklang zu bringen und man bitte darum, dies künftig zu unterlassen.

**Frau Dr. Grünewald** erkundigt sich, ob es weitere Fragen und Anmerkungen gebe. Dies ist nicht der Fall.

**Frau Dr. Grünewald** verliest den Beschlusstext, legt einen Abstimmungszeitraum von einer Minute fest und eröffnet die Abstimmung.

#### BESCHLUSS

Die Vollversammlung stimmt der Rückabwicklung des Kaufvertrags gegen eine Zahlung von 2,145 Mio. Euro an den Verkäufer zu.

Pro: 56

Kontra: 15

Enthaltung: 10

**Frau Dr. Grünewald** teilt mit, dass die Vollversammlung mit großer Mehrheit die Rückabwicklung des Kaufvertrags gegen eine Zahlung von 2,145 Mio. Euro an den Verkäufer beschlossen habe. (↑)

## TOP 3 Sonstiges

**Frau Dr. Grünewald** fragt in die Runde, ob noch weitere Aussprache gewünscht sei. Das ist nicht der Fall.

Sie bedankt sich bei allen virtuell zugeschalteten Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Sitzung sowie bei allen Mitgliedern der Vollversammlung vor Ort im Börsensaal sowie den Dienstleistern, dem Präsidium und dem Organisations-Team für ihre Zeit für eine außerordentliche Sitzung und wünscht einen schönen Abend.



**Frau Dr. Grünewald** schließt die Sitzung um 18:40 Uhr.

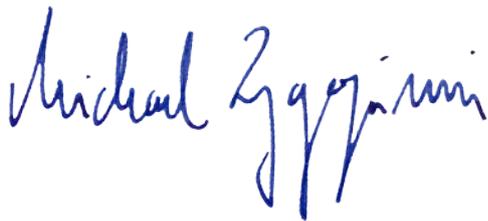
Köln, 12. November 2021



Dr. Nicole Grünewald  
Präsidentin der IHK Köln



Dr. Uwe Vetterlein  
Hauptgeschäftsführer der IHK Köln



Michael Zygojannis  
Protokollant