

Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SWM),

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2023

I. Grundlagen der Gesellschaft:

Die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SWM) (im Folgenden auch kurz „SWM“ oder „Gesellschaft“) wurde am 05.07.2021 gegründet

Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf sowie die Sanierung und der Erhalt von städtebaulich relevanten Objekten der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort.

Wiesdorf:

Städtebauliche Maßnahmen im Stadtteil Wiesdorf, vor allem im Bereich des Sanierungsgebiets Leverkusen City, vorrangig die Sanierung/Revitalisierungsmaßnahme der City C

Manfort:

Städtebauliche Maßnahmen im Stadtteil Manfort, insbesondere die Umsetzung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Die SWM ist als Sanierungsträger entsprechend § 159 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Umsetzung des Projektes Sanierung der City C im Auftrag der Stadt Leverkusen tätig; dabei nimmt die SWM die Aufgaben eines Sanierungsträgers gem. §§ 157 – 161 BauGB im eigenen Namen und für eigene Rechnung wahr. Sie erhält von der Stadt Leverkusen als Gegenleistung die Kostenerstattung der von ihr für dieses Projekt getätigten Aufwendungen. Die Grundstücke / Miteigentumsanteile an der City C werden grundsätzlich von der Stadt Leverkusen selbst erworben; die Stadt Leverkusen überlässt die Grundstücke zur Projektdurchführung an die SWM im Rahmen einer kostenfreien Gestattung. In Einzelfällen erwirbt die SWM in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen Teilflächen auch zu eigenem Eigentum.

Die Stadt Leverkusen ist mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25.000 € als alleinige Gesellschafterin an der Gesellschaft beteiligt. Darüber hinaus hat die Stadt Leverkusen in 2021 Einlagen in Höhe von € 2,0 Mio. zur Finanzierung der Projektarbeiten der Gesellschaft geleistet. In 2022 wurden der Gesellschaft von der Stadt Leverkusen insgesamt weitere Mittel von T€ 1.599 zur Verfügung gestellt; davon entfallen auf Kostenerstattungen für die Projektaufwendungen im Projekt City C für 2021 T€ 53 und für 2022 T€ 895, der Restbetrag von T€ 651 wurde in 2022 in die Kapitalrücklage eingestellt. In 2023 hat die Stadt Leverkusen zur Finanzierung des Anteilserwerbs an der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG) und der Kaufhofimmobilie Mittel von T€ 5.000 sowie für weitere Liquiditätsreserven und

den Erwerb von Eigentum im Bereich der City C Mittel von T€ 1.500 in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingestellt.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 verlief im Wesentlichen planmäßig.

Im Vordergrund standen die anfänglichen Umsetzungsmaßnahmen der Projektkonzeption für die City C; die Projektausrichtung für die City C sieht die Nutzung der zu sanierenden Teile der City C im Wesentlichen für Wohnungen vor.

Daneben wurden der Gesellschaft von der Stadt Leverkusen die Projektumsetzung von Baulichen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen auf dem Berufsschulcampus Bismarkstraße, für das geplante Kreativquartier an der Niederfeldstraße und für das Bahnquartier Leverkusen-Mitte übertragen.

III. Erläuterungen zum aktuellen Stand der Vorbereitungsmaßnahmen für die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme City C in Wiesdorf

Nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen zur Finanzierungskonzeption der Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen des Immobilienkomplexes City C in der Innenstadt von Leverkusen-Wiesdorf, wird die Maßnahme -als städtebauliche Sanierungsmaßnahme voraussichtlich im Wesentlichen unterstützt durch Städtebaumittel des Landes – durch die SWM als Sanierungsträger durchgeführt. Dabei handelt die SWM voraussichtlich als mit der Projektdurchführung beauftragter Sanierungsträger im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Die Stadt Leverkusen wird voraussichtlich Zuwendungsempfänger der Städtebaufördermittel des Landes sein; sie wird die Fördermittel voraussichtlich an die SWM weiterleiten und den Eigenanteil für die Finanzierung leisten. Die im Rahmen des bei der Städtebauförderung typischerweise angewandten Kostenerstattungsverfahrens erforderliche Zwischenfinanzierung der Projektkosten soll über fremdfinanzierte Kreditaufnahmen erfolgen, die über die Stadt Leverkusen z.B. über Bürgschaften besichert werden.

Die SWM wird im Projektverlauf nach weiteren Projektfinanzierungsbausteinen suchen. Beispielsweise wird ein entsprechendes Investorenmodell und dessen Voraussetzungen geprüft. Die SWM wird im Rahmen des Projektes City C voraussichtlich als Dienstleister und Treuhänder für die Stadt Leverkusen tätig sein.

IV. Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption und zum Stand der Planungsmaßnahmen für das Projekt City-C

Die Vorgespräche hinsichtlich der Förderanträge sind noch nicht abgeschlossen und werden fortgesetzt.

Die Maßnahme ist für die Stellung eines Förderantrages konzeptionell und planerisch zu überarbeiten. Zudem wird seitens des Ministeriums eine Projekt-Priorisierung innerhalb der Stadt Leverkusen als Fördervoraussetzung erwartet. Diese Priorisierung wurde bereits initiiert. Im Weiteren gilt es die bisherigen Erkenntnisse aus den Vorgesprächen konzeptionell in die Machbarkeitsstudie zu übernehmen. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele sowie die städtebaulichen Missstände wurden weitestgehend analysiert und bestimmt. Der Erwerb von gewerblichen Einheiten sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist zeitnah festzustellen. Eine Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Belange – soweit erforderlich – durchzuführen und die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben abzuschätzen (qualifizierte Vorbereitung, vorbereitende Untersuchungen). Die umfassende Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Gebietes ist – ungeachtet der planungsrechtlichen Erfordernisse im Einzelfall – in einem Stadtentwicklungskonzept oder einem Stadterneuerungskonzept darzustellen.

Durch die Aufnahme der operativen Tätigkeit der SWM zum 01.05.2022 sowie den geplanten und in Teilen bereits erreichten Aufbau von Personalkapazitäten und Organisationsstrukturen konnten die bislang bestehenden Grundlagenermittlungen überarbeitet und erweitert werden. Dabei wurden auch die geplanten Maßnahmen und Vorgehensweisen des Büros Ulrich Hartung durch die SWM überarbeitet und angepasst. Die I. Phase wurde detail- und zielorientiert ergänzt und erweitert. Die Ergebnisse wurden in eine Machbarkeitsstudie eingearbeitet und im Dezember 2022 durch den Aufsichtsrat und den Gesellschafter bestätigt. Im Weiteren wurde ein Rückbau- und Erschließungskonzept erarbeitet, dessen Fertigstellung in 2023 erfolgte.

Als III. Phase ist die Herstellung der Rechtsgrundlage zu nennen, um die Maßnahme durchzuführen. Diese wird voraussichtlich Mitte 2024 abgeschlossen sein.

V. Weitere, geplante Projektübernahmen durch die SWM

Im Dezember 2022 wurden der SWM drei weitere Projekte zur Realisierung übertragen.

VI. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2023 T€ 11.926. Die Stadt Leverkusen hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital von T€ 25 und darüberhinausgehend – weitere Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft von € 9,15 Mio. geleistet. Die im Geschäftsjahr 2023 vereinnahmten Beträge in Höhe von € 6,5 Mio. wurden von der Stadt in Höhe von € 5,0 Mio. für die Finanzierung des Erwerbs der Kaufhof-Immobilie über die von der SWM dafür gegründete 100%ige Tochtergesellschaft Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SEPG) sowie in Höhe von € 1,5 Mio. für den Ankauf von Objekten im Bestandsmanagement geleistet.

Die Gesellschaft verfügt damit zum Abschlussstichtag 2023 über ein positives Eigenkapital von T€ 9.110 und über liquide Mittel von T€ 1.256 für die weitere Projektarbeit.

Zum 31.12.2023 wurden Rückstellungen von T€ 39 gebildet und es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 2.500 aus dem Erwerb von eigenen Flächen in der City B, aus Lieferungen und Leistungen von T€ 139 und sonstige Verbindlichkeiten von T€ 136

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse aus Kostenerstattungen von der Stadt Leverkusen für die Sanierungsträgerschaft der Projekte in Höhe von insgesamt T€ 2.429 erzielt. Davon wurden bereits T€ 479 vereinnahmt; der übrige Betrag besteht als Forderung gegenüber der Stadt Leverkusen in Höhe von T€ 1.950.

Wesentliche Kostenbereiche waren Materialaufwendungen für bezogene Leistungen in Form von direkten Sachkosten für die Projektarbeit von T€ 1.100, Personalkosten von T€ 1.007 und sonstigen betrieblichen Aufwendungen von T€ 361; die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen insbesondere Rechts- und Beratungskosten (T€ 80), Raumkosten (T€ 44), Werbe- und Reisekosten (T€ 43) sowie Gemeinkosten für Wartungskosten Hard- und Software, KFZ-Kosten, allgemeine Verwaltungskosten und Aufwendungen für Gremien.

Die Gesellschaft weist damit für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von T€ 66 aus, der aus den im Anschaffungsjahr 2023 nicht durch Erträge gedeckten Kosten aus dem im eigenen Bestand stehenden Flächen in der City C und City B resultiert.

VII. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von T€ 66 auf neue Rechnung vorzutragen.

VIII. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht

Unternehmenszweck der Gesellschaft ist die Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und -Entwicklungsmaßnahmen in den Leverkusener Stadtteilen Wiesdorf und Manfort.

Die mit der Erfüllung dieses Gesellschaftszweckes entstehenden Aufwendungen werden von der Stadt Leverkusen durch Einlagen in das Eigenkapital und soweit Dienstleistungsaufgaben für die Stadt Leverkusen erbracht werden durch entsprechende Leistungsentgelte erstattet.

In diesem Rahmen unterliegt die SWM den für Projektgesellschaften typischen Risiken. In dieser frühen Phase sind keine konkreten Risiken zu erkennen.

Für die erfolgreiche Umsetzung des Gesellschaftszweckes kommt es u.a. darauf an, die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungskonzepte zu entwickeln und planerisch so zu konkretisieren, dass erfolgreiche Förderanträge beim Land NRW gestellt werden können. Dies betrifft in erster Linie das Projekt City C und das Bahnhofsquartier. Soweit eine Förderung der Maßnahmen durch das Land NRW – wider Erwarten – nicht erreicht werden könnte, wären die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen möglicherweise nicht umsetzbar. Aus diesem Grund wird auch nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel einem Investorenmodell, gesucht.

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten. Solange die der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen durch die Stadt Leverkusen erstattet werden, liegen keine entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen vor.

IX. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gem. § 108 Absatz 3 Nr. 2 GO NW

Die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks ergibt sich aus dem Gegenstand des Unternehmens. Dieser ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort. Dieser Zweck wird durch die Aufgabenerledigung durch die Gesellschaft auch tatsächlich eingehalten und erfüllt. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages und des GmbH-Gesetzes durchgeführt.

Leverkusen, 19. Juli 2024

gez.
Michael Molitor
Geschäftsführer

gez.
Björn Krischick
Geschäftsführer