

Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SEPG),

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 14.11. bis 31.12.2023

I. Grundlagen der Gesellschaft:

Die Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SEPG) (im Folgenden auch kurz „SEPG“ oder „Gesellschaft“) wurde am 14.11.2023 als in Gründung befindlich beurkundet und hat im weiteren Verlauf des Jahres 2023 mit den Vorbereitungsmaßnahmen zur Aufnahme des eigentlichen Geschäftsbetriebes begonnen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort. Dabei unterstützt die Gesellschaft insbesondere ihre Gesellschafterin, die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) (im Folgenden auch kurz „SWM“).

Die SWM ist mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25.000 € als alleinige Gesellschafterin an der Gesellschaft beteiligt. Darüber hinaus hat die SWM Einlagen in Höhe von € 5,0 Mio. zur Finanzierung der Projektarbeiten der Gesellschaft geleistet.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 verlief planmäßig.

Im Vordergrund stand die Anschaffung der zu entwickelnden Immobilie „Wiesdorfer Platz 82, Leverkusen“ (im Folgenden auch kurz „Kaufhof“). Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 14. November 2023 wurde der Kaufhof inklusive der vorhandenen Betriebsvorrichtungen mit Besitzübergang zum 31. Dezember 2023 erworben. Der zivilrechtliche Eigentumsübergang erfolgte mit Eintragung in das Grundbuch zum 1. März 2024.

Die SEPG ist in den bestehenden Mietvertrag eingetreten. Aufgrund der Insolvenz der bisherigen Mieterin wurde das übernommene Mietverhältnis von Seiten der SEPG gekündigt und mit dem Insolvenzverwalter ein Mietverhältnis mit einem verkleinerten Mietgegenstand und einer Festmietzeit von zwei Jahren bis Ende Februar 2026 neu vereinbart. Das Mietverhältnis verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn es nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Frist gekündigt wird. Mittlerweile hat der Insolvenzverwalter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und das Mietverhältnis vor Ablauf der Festmietlaufzeit zum 31.08.2024 gekündigt. Gespräche über eine Interimsvermietung bis Baubeginn werden bereits geführt.

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

Im Kern besteht die Maßnahme aus der Revitalisierung / Sanierung, dem Umbau sowie der Umnutzung von einem Einzelmiet- zu einem Mehrmieter-Objekt. Dazu wurden erste Gespräche mit Expansionsmanagern diverser Einzelhandelsketten geführt, wobei potenzielle Ankermieter identifiziert wurden. Derzeit wird eine Vertriebsunterlage mit ersten Planungsvorschlägen und Visualisierungen erstellt, um weitere Mieter für die Lage des ehemaligen Kaufhofs zu begeistern. Zudem finden bereits erste mietvertragliche Abstimmungen mit potenziellen Mietern statt.

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

Die Lage des ehemaligen Kaufhofs stellt das Einfallstor zur Fußgängerzone von Leverkusen Wiesdorf dar und bestimmt die Aufenthaltsqualität des Stadtzentrums maßgeblich mit. Das Objekt ist prädestiniert für die Einzelhandelsnutzung. Der optimale Nutzungsmix in Ergänzung zur Rathausgalerie wird derzeit erarbeitet und die noch zu erstellende Planung darauf ausgerichtet.

V. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2023 T€ 14.715. Die SWM hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital von T€ 25 und Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft von € 5,0 Mio. geleistet. Darüberhinausgehend hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von € 9,0 Mio. aufgenommen, für die die Stadt Leverkusen Sicherungen gegeben hat.

Nach Abzug des Jahresfehlbetrages des Rumpfgeschäftsjahres von T€ -18 verfügt die Gesellschaft zum Abschlussstichtag über ein positives Eigenkapital von T€ 5.007 und über liquide Mittel von T€ 3.178.

Rückstellungen für Jahresabschluss- und Beratungskosten von T€ 3 und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von T€ 9.000 sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr von T€ 705 in Form der im Dezember 2023 festgesetzten Grunderwerbsteuer aus dem Erwerb des Kaufhofs (T€ 695) stehen Forderungen / sonstige Vermögensgegenstände aus Steuererstattungsansprüchen gegen das Finanzamt von T€ 26 gegenüber.

Die Gesellschaft erzielte im Rumpfgeschäftsjahr im Rahmen der Vorbereitungsmaßnahmen zur Aufnahme der eigentlichen Geschäftstätigkeit noch keine Umsatzerlöse.

Wesentliche Kostenbereiche waren die Absetzungen für Abnutzungen (bis 31.12.2023 T€ 5), Gründungskosten und sonstige Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 11 sowie Geschäftsbesorgungsleistungen von T€ 6.

Die Gesellschaft weist für das Gründungsgeschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von T€ - 18 aus.

VI. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

VII. 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 zunächst durch die mittelbar über die SWM von der Stadt Leverkusen erhaltenen Einlagen und durch Nutzungsentgelte finanziert.

Derzeit werden Konzepte für die künftige Nutzung und Vermarktung des Objektes erarbeitet.

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

Für die erfolgreiche Umsetzung des städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungskonzeptes werden Planungen entwickelt und konkretisiert, so dass – soweit sich Chancen auf Fördermittel eröffnen - entsprechende Förderanträge gestellt werden können. Es werden parallel auch Planungen für alternative Finanzierungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Investorenmodelle, erarbeitet und geprüft.

Derzeit sind aufgrund der vorhandenen Eigenkapitalausstattung keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten.

VIII. 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, den 19. Juli 2024

gez.
Michael Molitor
Geschäftsführer

gez.
Björn Krischick
Geschäftsführer