



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2956

Der Oberbürgermeister

II/02-020-01-20-14-schef
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.08.2024
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Digitalisierungsaus- schuss	19.08.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	26.08.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Jahresabschluss 2023 der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) und der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)

- Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Beschlussentwurf:

I. SWM

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der SWM gem. § 113 Abs. 1 GO NRW folgende Weisungen:
 - a) Den Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 11.925.808,16 € und einem Jahresfehlbetrag von 66.448,93 € festzustellen,
 - b) den Lagebericht 2023 der Geschäftsführung zu genehmigen,
 - c) den zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag in Höhe von 66.448,93 € auf neue Rechnung vorzutragen.,
 - d) der Geschäftsführung der SWM für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der SWM gem. § 113 Abs. 1 GO NRW Weisung, den Mitgliedern des Aufsichtsrates der SWM für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

II. SEPG

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der SEPG gem. § 113 Abs. 1 GO NRW folgende Weisungen:
 - a) Den Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von 14.715.037,24 € und einem Jahresfehlbetrag von 18.270,26 € festzustellen,
 - b) den Lagebericht 2023 der Geschäftsführung zu genehmigen,
 - c) den zum 31. Dezember 2023 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag in Höhe von 18.270,26 € auf neue Rechnung vorzutragen.,
 - d) der Geschäftsführung der SEPG für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

- ☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

- ☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

- ☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen:

Dem von der Geschäftsführung der SWM aufgestellten Jahresabschluss 2023 wurde nach auftragsgemäßer Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Märkische Revision GmbH, Im Teelbruch 128, 45219 Essen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß § 6 Abs. 2 lit. f) + g) i. V. m. § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der SWM beschließt die Gesellschafterversammlung aufgrund einer Weisung des Rates der Stadt Leverkusen über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Genehmigung des Lageberichtes, die Verwendung des Ergebnisses bzw. die Abdeckung eines Verlustes und die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung.

Die Beratung und Beschlussfassung im Aufsichtsrat und in der Gesellschafterversammlung der SWM über die im Beschlussentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist für den 22.08.2024 - und damit vor der Sitzung des Rates - geplant. Die Beschlussfassung soll jedoch nur vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Rat erfolgen.

Wirtschaftliche Ergebnisse/Auswertung:

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 verlief im Wesentlichen planmäßig. Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2023 11.926 T€. Die Stadt Leverkusen hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital von 25 T€ 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 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 9.110 T€ und über liquide Mittel von 1.256 T€ für die weitere Projektarbeit.

Bilanz

		2023	2022	Abw.	
		T€	T€	T€	%
Aktiva					
Anlagevermögen		8.696	23	8.673	37757,7
- davon immaterielle Vermögensgegenst.		5			
- davon Sachanlagen		3.666	23	3.643	
- davon Finanzanlagen		5.025			
Umlaufvermögen		3.224	2.857	367	12,9
- davon Vorräte		0	0	0	
- davon Forderungen u. sonst. Verm.		1.968	0	1.968	100,0
- davon Kassenbestand, Guthaben		1.256	2.857	-1.601	-56,0
Rechnungsabgrenzungsposten		6	5	1	
Bilanzsumme		11.926	2.885	9.041	313,4
		2023	2022	Abw.	
		T€	T€	T€	%
Passiva					
Eigenkapital		9.110	2.676	6.434	240,4
Rückstellungen		39	6	33	545,2
Verbindlichkeiten		2.775	203	2.572	
Rechnungsabgrenzungsposten		3	0	3	
Bilanzsumme		11.926	2.885	9.041	313,4

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

	2023	2022	Abw.	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	2.457	948	1.508	159,1
s. betr. Erträge u. Bestandsveränd.	29	8	21	263,8
Materialaufwand	1.100	386	714	184,9
Personalaufwand	1.007	329	678	205,8
Abschreibungen	63	8	56	729,4
Sonst. betriebl. Aufwendungen	361	180	181	100,5
Steuer und Zinsaufwendungen	23	0	23	
Steuer und Zinserträge	2			
Jahresergebnis	-66	53	-120	-225,1

Die Gesellschaft weist damit für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von 66 T€ 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. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 66 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Vergleich Wirtschaftsplan/Ist

	WPL 2023	Bericht 2023	Abw.	
	T€	T€	T€	%
Erträge	2.070	2.486	416	16,7
Aufwendungen	3.045	2.552	-493	-19,3
Jahresergebnis vor Steuern	-975	-66	-909	

Finanzkennzahlen

		in T€	2023
Eigenkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	-66	-0,73 %
	Eigenkapital:	9.110	
Gesamtkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	-66	-0,37 %
	Zinsaufwand:	22	
	Gesamtkapital: (EK+ langfr.Fremdkapital)	11.884	
Anlagendeckungsgrad II:	Eigenkapital :	9.110	136,67 %
	Sonderposten:	0	
	langfr.Fremdkapital:	2.775	
	Anlagevermögen:	8.696	
Personalaufwandsquote:	Personalaufwand:	1.007	39,78%
	Gesamtaufwand:	2.531	
Zinsaufwandsquote:	Zinsaufwand:	22	0,89%
	Gesamtaufwand:	2.531	
Investitionen:	Anschaffung AV:	3.666	3.666 T€

Die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung der SWM zeigt sich insbesondere in dem im Lagebericht beschriebenen Geschäftsverlauf.

Abschließende Hinweise:

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) sowie Lagebericht sind dieser Vorlage als Anlagen 1 bis 3 beigelegt.

Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.96) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfbericht des Jahresabschlusses als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 4 im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung.

Ergänzend sei auf Folgendes hingewiesen:

Ratsmitglieder, die selbst dem Aufsichtsrat der SWM angehören, haben sowohl bei der Beratung als auch bei der Entscheidung über die Entlastung des Aufsichtsrates gemäß § 31 Abs. 1 i. V. m. § 43 Abs. 2 GO NRW kein Mitwirkungsrecht (Beschlusspunkt 2.). Dies gilt auch für den Oberbürgermeister.

Über die Beschlusspunkte 1. und 2. ist gesondert zu beraten und abzustimmen. Eine entsprechende Protokollierung ist notwendig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die folgenden Ratsmitglieder im Aufsichtsrat der SWM tätig und unterliegen somit dem o. g. Mitwirkungsverbot:

Rf. Ina Biermann-Tannenberger,
Rf. Annegret Bruchhausen-Scholich,
Rh. Stefan Hebbel,
Rh. Rüdiger Scholz,
Rh. Frank Schönberger,
Rf. Milanie Kreutz,
Rh. Michael Hüther,
Rf. Lena-Marie Pütz,
Rf. Roswitha Arnold,
Rh. Christoph Kühl,
Rh. Karl Schweiger,
Rh. Markus Pott,
Rh. Horst Müller,
Rh. Jörg Berghöfer.

Begründung zu Beschlusspunkt II – SEPG:

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen:

Dem von der Geschäftsführung der SEPG aufgestellten Jahresabschluss 2023 wurde nach auftragsgemäßer Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Märkische Revision GmbH, Im Teelbruch 128, 45219 Essen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Gemäß § 6 Abs. 2 lit. f) + g) des Gesellschaftsvertrags der SEPG beschließt die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Genehmigung des Lageberichtes, die Verwendung des Ergebnisses bzw. die Abdeckung eines Verlustes und die Entlastung der Geschäftsführung.

Wirtschaftliche Ergebnisse/Auswertung:

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 5 T€), Gründungskosten und sonstige Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 11 T€ sowie Geschäftsbesorgungsleistungen von 6 T€.

Bilanz

		2023	2022	Abw.	
		T€	T€	T€	%
Aktiva					
Anlagevermögen		11.510	0	11.510	
- Grundstücke & Rechte		11.500	0		
- davon Sachanlagen		10	0	10	
- davon Finanzanlagen		0	0		
Umlaufvermögen		3.205	25	3.180	
- sonst. Vermögensgegenst.		26	0	26	
- davon Forderungen u. sonst. Verm.		0	0	0	
- davon Kassenbestand, Guthaben		3.178	0	3.178	
Rechnungsabgrenzungsposten		0	0	0	
Bilanzsumme		14.715	0	14.715	

		2023	2022	Abw.	
		T€	T€	T€	%
Passiva					
Eigenkapital		5.007	0	5.007	
Rückstellungen		3	6	-3	
Verbindlichkeiten		9.705	203	9.503	
Rechnungsabgrenzungsposten		0	0	0	
Bilanzsumme		14.715	209	14.506	

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)

	2023	2022	Abw.	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	0	0	0	
s. betr. Erträge u. Bestandsveränd.	3	0	3	
Materialaufwand	0	0	0	
Personalaufwand	0	0	0	
Abschreibungen	5	0	5	
Sonst. betriebl. Aufwendungen	17	0	17	
Steuern und Zinsen	0	0	0	
Jahresergebnis/Jahresfehlbetrag	-18	0	-18	

Die Gesellschaft weist für das Gründungsgeschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von 18 T€ aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Vergleich Wirtschaftsplan/Ist

Ein Wirtschaftsplan lag noch nicht vor.

Finanzkennzahlen

Keine Aussagekraft aufgrund Rumpfgeschäftsjahr 14.11. - 31.12.2023.

Die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung der SEPG zeigt sich insbesondere in dem im Lagebericht beschriebenen Geschäftsverlauf.

Abschließende Hinweise:

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) sowie Lagebericht sind dieser Vorlage als Anlagen 5 bis 7 beigelegt.

Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.96) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfbericht des Jahresabschlusses als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 8 im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung.

Anlage/n:

- Anlage 1 - Bilanz SWM 2023
- Anlage 2 - GuV SWM 2023
- Anlage 3 - Lagebericht SWM 2023
- Anlage 4 - Bericht JAP SWM 2023 (nö)
- Anlage 5 - Bilanz SEPG 2023
- Anlage 6 - GuV SEPG 2023
- Anlage 7 - Lagebericht SEPG 2023
- Anlage 8 - Bericht JAP SEPG 2023(nö)

Anlage 1

1

Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH
Leverkusen

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	5.387,00	0,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	3.496.485,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.477,00	22.970,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.653,18	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>	<u>5.025.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>8.696.002,18</u>	<u>22.970,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.338,34	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.437,50	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.953.421,35	0,00
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>1.255.597,29</u>	<u>2.856.667,61</u>
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	<u>6.011,50</u>	<u>5.057,50</u>
	<u>11.925.808,16</u>	<u>2.884.695,11</u>

Anlage 1
2

		<u>PASSIVA</u>	
		<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
		€	€
A. <u>EIGENKAPITAL</u>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	25.000,00	25.000,00	
II. <u>Kapitalrücklagen</u>	9.150.992,76	2.650.992,76	
III. <u>Verlustvortrag</u>	0,00	-53.126,45	
IV. <u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	-66.448,93	53.126,45	
	<u>9.109.543,83</u>	<u>2.675.992,76</u>	
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>			
Sonstige Rückstellungen	38.710,00	6.000,00	
C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.500.000,00	0,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	139.149,98	182.967,52	
2. Sonstige Verbindlichkeiten	135.591,75	19.734,83	
	<u>2.774.741,73</u>	<u>202.702,35</u>	
D. <u>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>			
	<u>2.812,60</u>	<u>0,00</u>	
	<u>11.925.808,16</u>	<u>2.884.695,11</u>	

Anlage 2

Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH Leverkusen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	2.456.712,11	948.255,03
2. Sonstige betriebliche Erträge	29.013,25	7.976,31
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.099.567,86	385.955,04
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	808.395,48	291.780,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>198.386,26</u>	37.467,22
(davon für Altersversorgung € 726,00)	1.006.781,74	
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	63.399,42	7.644,19
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	361.344,74	180.201,02
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.061,81	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22.458,34	56,50
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	644,00	0,00
10. Ergebnis nach Steuern	<u>-66.408,93</u>	<u>53.126,45</u>
11. Sonstige Steuern	40,00	0,00
12. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	<u>-66.448,93</u>	<u>53.126,45</u>

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

Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH
Leverkusen

Bilanz zum 31. Dezember 2023

A K T I V A

	<u>31.12.2023</u> €	<u>14.11.2023</u> €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. <u>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</u>	11.500.322,00	0,00
II. <u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	<u>9.944,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>11.510.266,00</u>	<u>0,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	26.340,24	0,00
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>3.178.431,00</u>	<u>25.000,00</u>
	<u>3.204.771,24</u>	<u>25.000,00</u>
	 <u><u>14.715.037,24</u></u>	 <u><u>25.000,00</u></u>

Anlage 1
2

		<u>PASSIVA</u>	
		<u>31.12.2023</u>	<u>14.11.2023</u>
		€	€
A. <u>EIGENKAPITAL</u>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	25.000,00	25.000,00	
II. <u>Kapitalrücklagen</u>	5.000.000,00	0,00	
III. <u>Jahresfehlbetrag</u>	-18.270,26	0,00	
	<u>5.006.729,74</u>	<u>25.000,00</u>	
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>			
<u>Sonstige Rückstellungen</u>	3.000,00	0,00	
C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>			
I. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	9.000.000,00	0,00	
II. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	10.457,50	0,00	
III. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	694.850,00	0,00	
	<u>9.705.307,50</u>	<u>0,00</u>	
	<u>14.715.037,24</u>	<u>25.000,00</u>	

Anlage 2

Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH Leverkusen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 14.11. bis 31. 12 2023

	14.11. - 31.12. 2023 €
1. Abschreibungen	4.604,61
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.682,80
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.017,53
4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,38
5. Ergebnis nach Steuern	-18.270,26
6. Jahresfehlbetrag	-18.270,26

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