

Wirtschaftsplan SWM 2025

Gewinn- und Verlustrechnung SWM

Die Aufwendungen der SWM bestehen im Wesentlichen aus den Einzelkosten für die Projektentwicklungen, die im Auftrag der Stadt Leverkusen umgesetzt werden, den allgemeinen Gesellschaftskosten sowie den Personalkosten. Die SWM hat zur Unterstützung des Projektes City C in 2023 und 2024 Immobilien angeschafft, die sich jedoch aus den Mieten tragen bzw. die die SWM selbst nutzt und somit Raummiete für die eigene Büronutzung der SWM spart. Im Rahmen der geplanten Erweiterung des Aufgabenbereichs der SWM sind für 2025 drei neue Planstellen einkalkuliert (+275.000 € im Vergleich zu 2024). Der Abschreibungs- und Zinsaufwand ist entsprechend der bestehenden Immobilienvermögen und Darlehensverpflichtungen kalkuliert. Überschüssige Liquidität wird auf Tages- und Festgeldkonten angelegt.

Die Ertragsseite der SWM ist geprägt von den Umsatzerlösen, die sich aus den Sanierungsträger- und Geschäftsbesorgungsverträgen zwischen Stadt Leverkusen und SWM ergeben (City C, Bahnhofsquartier, Businessquartier Niederfeldstraße und Berufsschulcampus Bismarckstraße). Neben der Durchreichung der Projekteinzelnkosten für beauftragte Unternehmen, werden die Gemeinkosten der SWM für die Übernahme der Bauherrenaufgaben, Planung, Vergabe, Steuerung und Überwachung der Prozesse im Rahmen der Projektentwicklungen für die Stadt Leverkusen quotaal auf die Projekte aufgeteilt.

Daraus ergeben sich Umsatzerlöse = Mittelanmeldungen für 2025 i. H. v. 17,3 Mio. € (rd. 3,7 Mio. € über dem im Mai 2024 gemeldeten Mittelbedarf).

MITTELANMELDUNG				2025	Anmeldung 2025 Mai 24	Veränderung 2025	Anmeldung 2025 NEU
City C	Finanzstellen	90000923011011 bis	90000923011015				
		Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025			
Projekteinzelnkosten		3.609.185	1.709.077	94.010			
City C-Anteil GK		923.579	1.124.680	911.834			
Gewinnzuschlag		0	56.675	137.275			
Summen City-C 2024		4.532.764	2.890.432	7.001.035	8.000.000	-998.965	7.001.035
Berufsschulcampus Bismarckstraße	Finanzstelle	65000170011063					
		Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025			
Projekteinzelnkosten		2.558.846	426.800	4.178.965			
BSB-Anteil GK		654.801	280.861	640.217			
Gewinnzuschlag		0	14.153	96.384			
Summen BSB		3.213.647	721.815	4.915.565	2.700.000	2.215.565	4.915.565
						Verschiebung aus 2024	
Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte	Finanzstelle	90000923011016					
		Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025			
Projekteinzelnkosten		594.979	204.765	1.958.478			
BQu-Anteil GK		152.253	134.748	300.039			
Gewinnzuschlag		0	6.790	45.170			
Summen BQu 2024		747.233	346.304	2.303.687	2.500.000	-196.313	2.303.687
Quartier an der Niederfeldstraße	Finanzstelle	90000923011017					
		Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025			
Projekteinzelnkosten		236.850	39.993	0			
Kreativquartier-Anteil GK		60.609	26.318	137.021			
Gewinnzuschlag		0	1.326	20.628			
Summen KQu 2024		297.459	67.637	1.052.043	410.000	642.043	1.052.043
Beteiligung SEPG Corner 82	Finanzstelle	82000929012000					
		Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025			
Summen		0	0	2.000.000	0	2.000.000	2.000.000

Im Zusammenhang mit der vorgenannten Übersicht über die geplanten Mittelanmeldungen wird darauf hingewiesen, dass zuvor in bilateraler Absprache von den ursprünglich im Haushalt 2024 angesetzten Mitteln für den konsumtiven Zuschuss an die SWM i. H. v. geplanten 1.500.000 € lediglich 500.000 € und entgegen den investiv geplanten Mitteln i. H. v. 10.000.000 € lediglich 5.500.000 € von der SWM in 2024 abgerufen werden. Demnach stehen der Mittelreduzierung i. H. v. -6,0 Mio. € für 2024 lediglich ein Mehrbedarf i. H. v. +3,7 Mio. € für 2025 entgegen.

Der Erfolgsplan der SWM geht nach dem vorliegenden Forecast in 2024 von einem Jahresüberschuss von ca. 1,5 Mio. € aus. Dies resultiert aus eingeplanten Anzahlungen, die noch in 2024 zur Auszahlung kommen sollen. Der Jahresüberschuss 2025 ergibt sich im Wesentlichen aus dem Gewinnaufschlag und wird auf rd. 161 T€ prognostiziert.

Investitions- und Kapitalflussrechnung SWM

Der Investitionsplan sieht für 2025 im Wesentlichen eine Immobilientransaktion in der Niederfeldstraße zur Unterstützung des Projektes Businessquartier Niederfeldstraße, weitere Eigenkapitalausstattung der Tochtergesellschaft SEPG (Umbau Corner 82), den weiteren Büroausbau sowie einen Puffer für ein eventuell abzunehmendes Wohnrecht in der City C vor. Die Gesamtinvestitionskosten i. H. v. rd. 4,1 Mio. € sollen zu ca. 50% (2 Mio. € für die SEPG/Corner82) durch einen zusätzlichen Kapitalzuschuss der Stadt erfolgen (Finanzstelle 82000929012000, Finanzposition 781500). Der restliche Kapitalbedarf soll durch die Überschüsse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der SWM gedeckt werden.

Die risikobewusste Planung würde zu einem Finanzmittelbestand i. H. v. rd. 1,8 Mio. € Ende 2025 führen, vorausgesetzt, dass die Maßnahmen wie geplant umgesetzt und abgerechnet werden können. Der absprachegemäß eingeplante konsumtive Zuschuss i. H. v. 1.000.000 € ist als Puffer zu werten und wird nur in Anspruch genommen, wenn die Umsatzerlöse nicht zur Deckung der Investitionen ausreichen.

In Abstimmung mit dem Fachbereich 20 werden aktuell die Finanzierungskonzepte für die einzelnen Projekte aufgestellt. Diese werden eine Mischung aus Fördermitteln, kommunal verbürgten Bankdarlehen und Eigenkapital darstellen. Die Ergänzungsbauten Berufsschulcampus Bismarckstraße sollen im Rahmen eines ÖPP-Vertrages vorerst durch den Auftragnehmer Hochtief zwischenfinanziert werden. Sobald die Planung der Finanzierungskonzepte abgestimmt ist, wird die Mittelfristplanung ergänzt und zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Finanzierungen können in Abhängigkeit des Planungsfortschrittes und nach Erfüllung notwendiger Voraussetzung, wie beispielsweise Abschluss der grundstücksrechtlichen Themen, voraussichtlich ab 2026 umgesetzt werden.

Wirtschaftsplan SEPG 2025

Gewinn- und Verlustrechnung SEPG

Das Jahr 2024 war geprägt von der Insolvenz des im Rahmen des Ankaufs Ende 2023 übernommen Mieters TEH. Im Gegensatz zur Planung für 2024 konnten lediglich Mieten i. H. v. rd. 360 T€ vereinnahmt werden. Das nun leerstehende Gebäude verursacht Leerstandskosten i. H. v. rd. 760 T€ p.a. Neben den allgemeinen Gesellschaftskosten, Beratungskosten und Personalkosten für den übernommenen Hausmeister, fallen vor allem Zinsen für den Ankaufskredit und die städtische Bürgschaft i. H. v. rd. 500 T€ p.a. an. Der Jahresfehlbetrag wird aktuell durch das 2023 eingebrachte Eigenkapital gedeckt.

Investitions- und Kapitalflussrechnung SEPG

Die Maßnahme im Corner82 sieht eine Umnutzung von einem Single-Tenant-Objekt zu einem Multi-Tenant-Objekt vor. In diesem Sinne werden Mietvertragsverhandlungen geführt, der Mietvertrag für den Ankermieter Decathlon konnte bereits abgeschlossen werden. Die Investitionsplanung sieht in Abhängigkeit der weiteren Vermietung abzgl. potenzieller Kostenübernahmeregelungen in den noch abzuschließenden Mietverträgen Umbaukosten i. H. v. 15 Mio. € netto vor (über die Jahre 2024-2027). Grundsätzlich ist eine Finanzierung der Investitionskosten i. H. v. 80% kalkuliert. Aufgrund des bei einer Bank anzunehmenden Vermietungsrisikos, ist davon auszugehen, dass das ggfs. geforderte Eigenkapital vorab einzubringen ist. Aus diesen Annahmen ergibt sich nach einer einkalkulierten Darlehensauszahlung i. H. v. rd. 2 Mio. €, ein Kapitalbedarf i. H. v. 3 Mio. €, der von der Muttergesellschaft SWM gedeckt werden soll. Wie im Rahmen des SWM-Wirtschaftsplans beschrieben, soll ein Teilbetrag i. H. v. 2 Mio. € durch einen weiteren Kapitalzuschuss der Stadt Leverkusen eingebracht werden. Der Differenzbetrag wird durch Überschüsse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Muttergesellschaft SWM gedeckt.

Mit fortgeschrittener Planung und Kostenermittlung wird die Finanzierung eingeworben. Die Ankaufsfinanzierung stellt die Sparkasse Leverkusen, kommunal verbürgt durch die Stadt Leverkusen. Ein Antrag auf Erhöhung der Bürgschaft bei der Bezirksregierung Köln zur Absicherung des Baukostenkredits wird angedacht, falls die Finanzierungsbereitschaft potenzieller Kreditinstitute dies erfordert.

Die Kapitalflussrechnung berücksichtigt einen durchschnittlichen Liquiditätspuffer i. H. v. rd. 1 Mio. € p.a.