



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3147

Der Oberbürgermeister

II/02-020-01-schef

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.12.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	16.12.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 GO NRW

- Wirtschaftsplan 2025 und Finanzplan 2025 der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

- Wirtschaftsplan 2025 und Finanzplan 2025 der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt nach § 113 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in den Organen der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf-Manfort (SWM) und der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG) Weisung, den von der Geschäftsführung der SWM und SEPG aufgestellten Wirtschaftsplänen für das Geschäftsjahr 2025 Zustimmung zu erteilen.

gezeichnet:

Richrath

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

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

☒ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: 092901 Sachkonto: 531700

Aufwendungen für die Maßnahme: 1.000.000 € (SWM)

Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

☒ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:

Auszahlungen für die Maßnahme: s. Investitionsplan

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 Nachhaltigkeit
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Nach den §§ 15 und 10 der Gesellschaftsverträge der SWM und SEPG ist die Geschäftsführung verpflichtet, einen Wirtschaftsplan, bestehend aus dem Erfolgsplan, dem Investitionsplan und dem Stellenplan, sowie eine fünfjährige Finanzplanung aufzustellen und diese dem Aufsichtsrat zur Beratung und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Der Wirtschaftsplan sowie der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2025 sind als Anlagen beigefügt.

Die zuständigen Gremien der SWM und SEPG haben sich in ihren Sitzungen am 12.11.2024 bzw. 18.11.2024 vorberatend mit dem Wirtschaftsplan und dem Finanzplan befasst und vorbehaltlich eines entsprechenden Weisungsbeschlusses des Rates der Stadt Leverkusen Zustimmung erteilt. Dabei wurde auch beschlossen, dass die Wirtschaftsplanung für die Jahre 2026-2029 überarbeitet werden soll. Die überarbeiteten Unterlagen werden dem Rat in einer späteren Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebenden Konsequenzen für die Haushaltsplanung der Stadt Leverkusen werden entsprechend berücksichtigt.

Anlage/n:

SWM_Wirtschaftsplan 2025

SEPG_Wirtschaftsplan 2025

SWM und SEPG_Erläuterungen Wirtschaftspläne

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

GuV	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Einnahmen	8.987.683	5.801.233	15.526.240
Erhaltene Anzahlungen Stadtentwicklungsprojekte	8.791.102	5.550.036	15.272.330
Kernprojekt City C	4.532.764	2.500.000	7.001.035
Berufsschulcampus Bismarckstraße	3.213.647	1.550.036	4.915.565
Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte	747.233	1.000.000	2.303.687
Quartier an der Niederfeldstraße	297.459	500.000	1.052.043
Erlöse Vereinbarung LPG	61.341	88.829	110.000
Erlöse Managementgebühr SEPG			
Erlöse Mieten/Pachten	135.239	162.368	143.910
Ausgaben	9.026.814	4.265.341	15.365.413
Sachkosten	7.400.069	2.901.624	13.715.393
Bewirtschaftungskosten	84.786	70.355	156.252
Aufwendungen für bezogene Leistungen / Wareneinsatz	6.973.427	2.380.636	12.983.762
Kernprojekt City C	3.582.751	1.709.077	5.951.926
Berufsschulcampus Bismarckstraße	2.558.846	426.800	4.178.965
Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte	594.979	204.765	1.958.478
Quartier an der Niederfeldstraße	236.850	39.993	894.393
Sonstige betriebliche Aufwendungen	341.856	450.633	575.380
Marketing	98.290	153.935	224.205
EDV-Kosten	33.481	24.500	28.420
zusätzlicher Bürobedarf + Arbeitsmittel	10.335	11.000	14.350
Fortbildung	45.000	45.000	45.000
Sitzungsgelder	25.500	13.000	22.500
Nebenkosten des Geldverkehrs	650	2.000	2.000
Beratungskosten	63.088	105.448	100.615
Jahresabschluss- und Buchführungskosten	6.000	25.000	28.000
Raumkosten	42.201	52.090	32.000
Sonstiges	17.310	18.660	78.290
Personalkosten	1.379.235	1.162.272	1.437.669
Abschreibungen	118.178	85.088	94.887
Zinsen	129.332	116.357	117.464
Jahresergebnis	-39.132	1.535.891	160.827

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Mitarbeiterplanung	Anzahl	Jahres- Grundgehalt*	inkl NK	Forecast 2024	inkl. NK	Plan 2025	inkl. NK
GF	1						
Leiter Unternehmenskommunikation	1						
Transaktions-/ Projektmanager kfm.	1						
Projektmanager Techn.	1						
Projektmanager Techn.	1						
Projektmanager Techn.	1						
Assistenz	1						
Büromanagement	1						
kaufmänn. Leitung	1						
kaufmänn. Angestellte	1						
Planstellen (2025)	3						
Summe		931.248	1.162.272	931.248	1.162.272	1.139.232	1.437.669

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Erfolgsplan	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Erhaltene Anzahlungen Stadtentwicklungsprojekte	8.791.102	5.550.036	15.272.330
Erlöse Vereinbarung LPG	61.341	88.829	110.000
Erlöse Managementgebühr SEPG	0	0	0
Erlöse Mieten/Pachten	135.239	162.368	143.910
Summe Umsätze und Erträge	8.987.683	5.801.233	15.526.240
Bewirtschaftungskosten	84.786	70.355	156.252
Aufwendungen für bezogene Leistungen / Wareneinsatz	6.973.427	2.380.636	12.983.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	341.856	450.633	575.380
Personalkosten	1.379.235	1.162.272	1.437.669
Abschreibungen	118.178	85.088	94.887
Zinsen	129.332	116.357	117.464
Summe Aufwendungen	9.026.814	4.265.341	15.365.413
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-39.132	1.535.891	160.827

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Investitionsplan				Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
		Grundstücksfläche MEA / TEA	Anteil Grund&Boden Anteil Immobilie NLÜ			
Grundstücke						
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 31	22.142 m²	8,04%			
Kaufpreis - Immobilie		952 / 1.000.000	91,96%			
Nebenkosten			01.11.2023			
Sanierung				10.000	421	
					9.548	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 71	22.142 m²	8,04%			
Kaufpreis - Immobilie		952 / 1.000.000	91,96%			
Nebenkosten			01.10.2023			
Sanierung				10.000	19.190	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - T 19	22.142 m²	9,23%			
Kaufpreis - Immobilie		2.264 / 1.000.000	90,77%			
Nebenkosten					32.305	
Sanierung					317.695	
					27.965	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 9	22.142 m²	11,99%			
Kaufpreis - Immobilie		952 / 1.000.000	88,01%			
Nebenkosten					22.781	
Sanierung					167.219	
					14.564	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 34	22.142 m²	5,95%			
Kaufpreis - Immobilie		685 / 1.000.000	94,05%			
Nebenkosten					11.067	
Sanierung					174.933	
					14.389	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 40	22.142 m²	9,20%			
Kaufpreis - Immobilie						
Nebenkosten						
Sanierung					9.827	
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 11	22.142 m²	11,63%			
Kaufpreis - Immobilie		1.184 / 1.000.000	88,37%			
Nebenkosten					14.200	
Sanierung					107.900	
					9.962	60.000
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 50	22.142 m²	6,86%			
Kaufpreis - Immobilie		406 / 1.000.000	93,14%			
Nebenkosten					4.698	
Sanierung					63.782	
					5.550	
Kaufpreis - Grund und Boden	Ankauf Niederfeldstr.					
Kaufpreis - Immobilie						
Nebenkosten				0	3.877	180.000
vorb. Maßnahmen						26.139
Baunebenkosten						178.500
						321.526
Immobilien				20.000	1.031.872	770.071
IT-Hardware					0	10.800
Software					0	0
Büro Ausbau				80.000	50.000	214.919
Büro Ausstattung						101.568
Büro				80.000	50.000	327.287
Beteiligungen (SEPG)				0	0	3.000.000
Beteiligungen				0	0	3.000.000
Gesamtinvestitionen				100.000	1.081.872	4.097.358

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Kapitalflussrechnung	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Jahresergebnis (vor Erstattungen durch Gesellschaftermittel)	-39.132	1.535.891	160.827
Abschreibungen Anlagevermögen	118.178	85.088	94.887
zahlungsunwirks. Erträge (z.B. Verminderung SoPo)		0	0
zahlungsunwirks. Aufwendungen (z.B. Rückstellung)		0	0
Cash-Flow	79.046	1.620.980	255.714
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (ohne Vorzeichen)		0	40.000
Veränderung der Vorräte (+/-)		0	0
Veränderung Forderungen sowie andere Aktiva (+/-)		0	0
Veränderung der Verblk. / sonst. Passiva (+/-)		0	0
Veränderung Vbdlk. Stadt (+/-)		0	0
Mittelzu-/Abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	79.046	1.620.980	295.714
Einzahlungen aus Anlagenveräußerungen in Höhe des Buchwertes		0	340.000
Investitionen in Sachanlagen	-100.000	-1.081.872	-4.097.358
Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit	-100.000	-1.081.872	-3.757.358
Einzahlungen aus Kapital- und Rücklagenerhöhungender Gesellschafter	1.500.000	500.000	3.000.000
Kapitalzuschuss SWM konsumtiv	1.500.000	500.000	1.000.000
Kapitalzuschuss SEPG investiv	0	0	2.000.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten			
Auszahlungen für Tilgung Kredite (ohne Vorzeichen)	25.858	25.858	27.286
Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.474.142	474.142	2.972.714
Zahlungswirksame Veränderung desFinanzmittelbestandes	1.453.188	1.013.250	-488.930
Finanzmittelbestand 01.01.	2.636.000	1.255.597	2.268.848
Finanzmittelbestand 31.12.	4.089.189	2.268.848	1.779.917

Entwurf Wirtschaftsplan
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Finanzplan	Plan 2024	Forecast 2024	Plan 2025
Mittelverwendung			
Investitionen (Erhöhung AV)	100.000	1.081.872	4.057.358
Erhöhung Finanzmittel	1.453.188	1.013.250	0
Erhöhung sonstige Aktiva	0	0	0
Tilgung Kredite	25.858	25.858	27.286
Tilgung Verblk. Stadt	0	0	0
Verminderung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	39.132	0	0
Summe	1.618.178	2.120.980	4.084.645
Mittelherkunft			
Verminderung Finanzmittel	0	0	488.930
Abschreibungen Anlagevermögen	118.178	85.088	94.887
Anlagenveräußerungen (i.H.d. Kaufpreises)	0	0	340.000
Verminderung sonstige Aktiva	0	0	0
Kapital- / Rücklagenerhöhung	1.500.000	500.000	3.000.000
Kreditaufnahme	0	0	0
Erhöhung Verblk. Stadt	0	0	0
Erhöhung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	0	1.535.891	160.827
Summe	1.618.178	2.120.980	4.084.645

**Entwurf Wirtschaftsplan
SEPG**

G&V	Forecast 2024	Plan 2025
Einnahmen	357.496	0
Mieteinnahmen	357.496	0
Ausgaben	1.425.275	1.650.184
Sachkosten	865.212	899.462
Gebühr Geschäftsbesorgung SWM	0	0
Bewirtschaftungskosten nicht umlegbar	763.987	761.717
Vermietungskosten	15.000	95.840
Marketing	10.000	10.000
zusätzlicher Bürobedarf + Arbeitsmittel	0	500
Nebenkosten des Geldverkehrs	570	650
Finanzierungskosten (Grundschild 20% vom Darlehensbetrag)	0	9.600
Beratungskosten	70.000	15.000
Jahresabschluss- und Buchführungskosten	5.000	5.000
Sonstiges	655	1.155
Personalkosten	17.941	48.469
Abschreibungen	36.376	36.916
Zinsen	505.746	665.338
Jahresergebnis	-1.067.779	-1.650.184

Entwurf Wirtschaftsplan SEPG

Erfolgsplan	Forecast 2024	Plan 2025
Mieteinnahmen	357.496	0
Summe Umsätze und Erträge	357.496	0
Sachkosten	865.212	899.462
Personalkosten	17.941	48.469
Abschreibungen	36.376	36.916
Zinsen	505.746	665.338
Summe Aufwendungen	1.425.275	1.650.184
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.067.779	-1.650.184

Entwurf Wirtschaftsplan SEPG

Investitionsplan			Forecast 2024	Plan 2025
Maßnahme	Vermietungsfläche	Kosten		
Transaktionskosten			706.715	
Planungs- und Baukosten inkl. PS	15.000 m²	1.000 €/m²	130.000	4.870.000
Projektinvestitionen			130.000	4.870.000
IT-Hardware			1.620	
Zwischensumme			1.620	0
Gesamtinvestitionen			131.620	4.870.000

Entwurf Wirtschaftsplan SEPG

Kapitalflussrechnung	Forecast 2024	Plan 2025
Jahresergebnis (vor Finanzierung)	-1.067.779	-1.650.184
Abschreibungen Anlagevermögen	36.376	36.916
zahlungsunwirks. Erträge (z.B. Verminderung SoPo)	0	0
zahlungsunwirks. Aufwendungen (z.B. Rückstellung)	0	0
Cash-Flow	-1.031.403	-1.613.268
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (ohne Vorzeichen)	0	0
Veränderung der Vorräte (+/-)	0	0
Veränderung Forderungen sowie andere Aktiva (+/-)	0	0
Veränderung der Verblk. / sonst. Passiva (+/-)	0	0
Veränderung Vbdlk. Stadt (+/-)	0	0
Mittelzu-/Abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.031.403	-1.613.268
Einzahlungen aus Anlagenveräußerungen inHöhe des Buchwertes des Wirtschaftsgute	0	0
Investitionen in Sachanlagen	-131.620	-4.870.000
Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit	-131.620	-4.870.000
Einzahlungen aus Kapital- und Rücklagenerhöhungender Gesellschafter	0	3.000.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	2.000.000
Auszahlungen für Tilgung Kredite (ohne Vorzeichen)	43.628	47.878
Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-43.628	4.952.122
Zahlungswirksame Veränderung desFinanzmittelbestandes	-1.206.651	-1.531.146
Finanzmittelbestand 01.01.	3.178.431	1.971.780
Finanzmittelbestand 31.12.	1.971.780	440.634

Entwurf Wirtschaftsplan SEPG

Finanzplan	Forecast 2024	Plan 2025
Mittelverwendung		
Investitionen (Erhöhung AV)	131.620	4.870.000
Erhöhung Finanzmittel	0	0
Erhöhung sonstige Aktiva	0	0
Tilgung Kredite	43.628	47.878
Tilgung Verblk. Stadt	0	0
Verminderung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	1.067.779	1.650.184
Summe	1.243.027	6.568.062
Mittelherkunft		
Verminderung Finanzmittel	1.206.651	1.531.146
Abschreibungen Anlagevermögen	36.376	36.916
Anlagenveräußerungen (i.H.d. Buchwertes)	0	0
Verminderung sonstige Aktiva	0	0
Kapital- / Rücklagenerhöhung	0	3.000.000
Kreditaufnahme	0	2.000.000
Erhöhung Verblk. Stadt	0	0
Erhöhung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	0	0
Summe	1.243.027	6.568.062

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.