

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
SEPG

GuV	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
I Einnahmen	0	1.220.628	2.412.273	2.431.799	2.437.833
1.1 Erlöse Mieten/Pachten	0	1.220.628	2.412.273	2.431.799	2.437.833
II Ausgaben	1.670.946	2.412.367	2.511.463	2.487.199	2.482.650
II.1 Sachkosten	901.622	1.054.814	701.738	708.852	721.250
Gebühr Geschäftsbesorgung SWM	0	50.000	50.000	50.000	50.500
Bewirtschaftungskosten	761.717	646.409	633.433	645.597	657.495
Vermietungskosten	95.840	336.000	0	0	0
Marketing	10.000	5.000	0	0	0
sonstige Betriebsausstattung + Arbeitsmittel	500	500	500	500	500
Nebenkosten des Geldverkehrs	650	750	650	600	600
Finanzierungskosten (Grundsschuld 20% vom Darlehensbetrag)	11.760	0	0	0	0
Beratungskosten	15.000	3.000	3.000	1.000	1.000
Jahresabschluss- und Buchführungskosten	5.000	12.000	13.000	10.000	10.000
Sonstiges	1.155	1.155	1.155	1.155	1.155
II.2 Personalkosten	48.469	49.438	50.427	51.436	52.464
II.3 Abschreibungen	60.248	270.248	504.565	504.565	504.565
II.4 Zinsen	660.608	1.037.867	1.254.733	1.222.346	1.204.371
Bürgschaftszinsen	153.715	263.379	326.516	321.466	316.233
Darlehenszinsen Ankauf	393.122	390.973	388.727	386.380	383.927
Darlehenszinsen Umbau	113.770	383.515	539.490	514.500	504.210
III Jahresergebnis	-1.670.946	-1.191.739	-99.190	-55.400	-44.817

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
SEPG

Mitarbeiterplanung	Anzahl	Jahres-Grundgehalt		inkl NK	Plan 2025	inkl. NK	Plan 2026	inkl. NK	Plan 2027	inkl. NK	Plan 2028	inkl. NK	Plan 2029	inkl. NK
Hausmeister	1													
Summe		38.400	47.480		39.200	48.469	39.984	49.438	40.784	50.427	41.599	51.436	42.431	52.464

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
SEPG

Erfolgsplan	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
1.1 Erlöse Mieten/Pachten	0	1.220.628	2.412.273	2.431.799	2.437.833
Summe Umsätze und Erträge	0	1.220.628	2.412.273	2.431.799	2.437.833
II.1 Sachkosten	901.622	1.054.814	701.738	708.852	721.250
II.2 Personalkosten	48.469	49.438	50.427	51.436	52.464
II.3 Abschreibungen	60.248	270.248	504.565	504.565	504.565
II.4 Zinsen	660.608	1.037.867	1.254.733	1.222.346	1.204.371
Summe Aufwendungen	1.670.946	2.412.367	2.511.463	2.487.199	2.482.650
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.670.946	-1.191.739	-99.190	-55.400	-44.817

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
SEPG

Investitionsplan	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Maßnahme					
Transaktionkosten					
Planungs- und Baukosten	7.000.000	7.870.000			
Projektinvestitionen	7.000.000	7.870.000	0	0	0
Gesamtinvestitionen	7.000.000	7.870.000	0	0	0

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
SEPG

Kapitalflussrechnung	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Jahresergebnis (vor Finanzierung)	-1.670.946	-1.191.739	-99.190	-55.400	-44.817
Abschreibungen Anlagevermögen	60.248	270.248	504.565	504.565	504.565
zahlungsunwirks. Erträge (z.B. Verminderung SoPo)	0	0	0	0	0
zahlungsunwirks. Aufwendungen (z.B. Rückstellung)	0	0	0	0	0
Cash-Flow	-1.610.698	-921.491	405.375	449.165	459.748
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0
Veränderung der Vorräte	0	0	0	0	0
Veränderung Forderungen sowie andere Aktiva (ISH-Rücklage)	-65.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Veränderung der Verblk. / sonst. Passiva	0	0	0	0	0
Veränderung Vbdlk. Stadt	0	0	0	0	0
Mittelzu-/Abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.675.698	-981.491	345.375	389.165	399.748
Einzahlungen aus Anlagenveräußerungen inHöhe des Buchwertes des Wirtschaftsgutes	0	0	0	0	1
Investitionen in Sachanlagen	-7.000.000	-7.870.000	0	0	0
Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit	-7.000.000	-7.870.000	0	0	1
Einzahlungen aus Kapital- und Rücklagenerhöhungender Gesellschafter	2.000.000	0	0	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.200.000	8.500.000	0	0	0
Auszahlungen für Tilgung Kredite (ohne Vorzeichen)	47.878	50.027	52.273	348.620	361.363
Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	8.152.122	8.449.973	-52.273	-348.620	-361.363
Zahlungswirksame Veränderung desFinanzmittelbestandes	-523.576	-401.518	293.101	40.544	38.386
Finanzmittelbestand 01.01.	1.203.852	680.276	278.758	571.860	612.404
Finanzmittelbestand 31.12.	680.276	278.758	571.860	612.404	650.791

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
SEPG

Finanzplan	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Mittelverwendung					
Investitionen (Erhöhung AV)	7.000.000	7.870.000	0	0	0
Erhöhung Finanzmittel	0	0	293.101	40.544	38.386
Erhöhung sonstige Aktiva	65.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Tilgung Kredite	47.878	50.027	52.273	348.620	361.363
Tilgung Verblk. Stadt	0	0	0	0	0
Verminderung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	1.670.946	1.191.739	99.190	55.400	44.817
Summe	8.783.824	9.171.766	504.565	504.565	504.566
Mittelherkunft					
Verminderungen Finanzmittel	523.576	401.518	0	0	0
Abschreibungen Anlagevermögen	60.248	270.248	504.565	504.565	504.565
Anlagenveräußerungen (i.H.d. Buchwertes)	0	0	0	0	1
Verminderung sonstige Aktiva	0	0	0	0	0
Kapital- / Rücklagenerhöhung	2.000.000	0	0	0	0
Kreditaufnahme	6.200.000	8.500.000	0	0	0
Erhöhung Verblk. Stadt	0	0	0	0	0
Erhöhung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	0	0	0	0	0
Summe	8.783.824	9.171.766	504.565	504.565	504.566

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
SEPG - ERLÄUTERUNGEN

Erläuterung zum Wirtschaftsplan / mittelfristige Finanzplanung

Seite 1	GuV	I	EINNAHMEN	
		I.1	Erlöse Mieten/Pachten	Summe aus Nettomiete und Nebenkostenumlage abzüglich eines kalkulatorischen Mietausfallwagnisses i. H. v. 2% p.a. Nach Fertigstellung der Revitalisierung wird von einer monatlichen Neuvermietungsmiete i. H. v. 10,25 €/m² ausgegangen.
		II	AUSGABEN	
		II.1	Sachkosten	Grundstücks-, Bau-, Bauneben-, Vertriebs- und Finanzierungskosten für das Projekt Corner82 und sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten) Im Unterschied zu der im November 2024 vorgestellten Mittelfristplanung wurden aufgrund der Finanzierungsplanung zusätzliche Kosten für die Grundschuldeintragung i. H. v. rd. 12 T€ eingeplant.
		II.2	Personalkosten	Löhne und alle mit dem Personal zusammenhängende Lohnnebenkosten
		II.3	Abschreibungen	gesetzliche Afa i. H. v. 3% p.a. (nach jährlicher Aktivierung der Revitalisierungskosten) Aufgrund der fortgeschrittenen Planung wurde der Abschreibungssaufwand für 2025 von 37 T€ auf 60 T€ erhöht.
		II.4	Zinsen	Summe aus Fremdkapital- und Bürgschaftszinsen Die Planung sieht neben dem bereits vereinbarten Zinssatz für den Ankauf (4,4% p.a. Bank + 1,5% p.a. Bürgschaft Stadt) die Verzinsung des Baukredites vor. Das Angebot des Finanzierungspartners beläuft sich auf 3,67% p.a. (variabel) für die Bauzeit bis Fertigstellung/Vollvermietung. Danach würde eine Neubewertung des Kredites vorgenommen. Für die Langfristfinanzierung nach Fertigstellung wird von einem Zinssatz i. H. v. 3,5% p.a. ausgegangen. Der Baukredit würde ebenfalls i. H. v. 80% der Darlehenssumme zu 1,5% p.a. kommunal verbürgt werden. Die Inanspruchnahme erfolgt gemäß Baufortschritt, voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2025.
		III	JAHRESERGEBNIS	Prognose Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) vor Steuern
Seite 2	Personalplanung			Es sind keine Änderungen für die Personalstruktur geplant. Die Personalkosten sind mit 2% p.a. indexiert.
Seite 3	Erfolgsplan			Kompaktdarstellung GuV
Seite 4	Investitionsplan			Die SEPG ist im Gegensatz zur SWM ausschließlich im Rahmen der eigenen Vermögensverwaltung tätig und dient als Projektgesellschaft der Entwicklung des Corner82. Die geschätzten Planungs- und Baukosten betragen 15 Mio. € und fallen gemäß Rahmenterminplan bis Ende 2026 an.
Seite 5	Kapitalflussrechnung			Prognose des Finanzmittelbestandes (liquide Mittel) durch Konsolidierung der Ergebnisse aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit (GuV) und Investitionen (bereinigt um die nicht liquiditätswirksamen Einnahmen und Aufwendungen) sowie der Kapitalein- und auszahlungen (Eigen- und Fremdkapital). Nach aktueller Finanzierungsplanung ist für die Revitalisierungsmaßnahme inkl. Leerstandskosten und Bauzeitzinsen ein Eigenkapitaleinsatz i. H. v. 2 Mio. € in 2025 notwendig. Dieser wurde in 2024 für 2025 beschlossen und bereits in die Gesellschaft eingebracht. Die Umbaumaßnahmen werden voraussichtlich mit einem Darlehen i. H. v. 14,7 Mio. € finanziert, die Inanspruchnahme würde gemäß Baufortschritt erfolgen. Das Angebot des Finanzierungspartners sieht eine tilgungsfreie Zeit bis Ende 2027 vor, danach würde der Kredit zu 2% p.a. getilgt werden. Die Mittelanmeldung bei der Stadt Leverkusen erfolgt über die SWM, die als Alleingesellschafterin das Eigenkapital über die Haushaltsmittelanmeldung beschafft und als Kapitaleinlage in die SEPG einlegt. Es sind keine weiteren Mittelanmeldung für die SEPG geplant.
Seite 6	Finanzplan			Gegenüberstellung Mittelverwendung und Mittelherkunft