



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3255

Der Oberbürgermeister

II/02-205-01-schef

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.03.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Digitalisierungsaus- schuss	31.03.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.04.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Übernahme einer Ausfallbürgschaft für die Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)

Beschlussentwurf:

1. Die Stadt Leverkusen übernimmt für die SEPG eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 11,76 Mio. € zur Finanzierung weiterer Investitionen in den Ausbau des Corner82 (ehemals „Kaufhof“) und eines hiermit notwendigen Investitionskredits.
2. Die Stadt Leverkusen wird ermächtigt, im Bedarfsfall die Ausfallbürgschaft auf maximal 15,0 Mio. € zu erhöhen, damit die SEPG einen Kreditrahmen von 18,75 Mio. € in Anspruch nehmen kann.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein entsprechendes Anzeigeverfahren gem. § 87 Abs. 2 GO NRW einzuleiten.

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: 2025

☒ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** rd. 154 T€
Produkt: 092701 Sachkonto 469100

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:

Zu Beschlusspunkt 1.:

Mit Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 13.11.2023 (Vorlage Nr. 2023/2588) hat die Stadt Leverkusen für die SEPG eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 7,2 Mio. € für einen zur Finanzierung des Kaufs der Immobilie „Kaufhof“ (jetzt „Corner82“) benötigten Investitionskredit übernommen.

Nachdem der bei Ankauf übernommene Mietvertrag (20.371 m² zu 2,95 €/m² | 720.000 € p.a. Grundmiete) aufgrund der Insolvenz des Mieters im August 2024 ausgelaufen ist, wurde die Planung für die Umbaumaßnahme vorangetrieben. Im Kern besteht die Maßnahme aus der Revitalisierung / Sanierung, dem Umbau sowie der Umnutzung von einem Einzelmiet- zu einem Mehrmieter-Objekt, womit ein nachhaltigerer und stabilerer Nutzungsmix erreicht werden soll. Die Maßnahme hat eine Verkleinerung der Mietfläche um 15 % (rd. 17.310 m²) zur Folge, führt jedoch aufgrund der besseren Vermietbarkeit der kleineren Einheiten zu einer Mietsteigerung i. H. v. bis zu knapp 200 % (nach aktueller Schätzung durchschnittlich 10,25 €/m² Grundmiete). Zwei Mietverträge über 5.233 m² wurden bereits abgeschlossen, ein weiterer über 4.400 m² befindet sich in Verhandlung. Neben der Entrümpelung und dem notwendigen Rückbau sind vor allem Investitionen in die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen sowie in die Versorgung der neu zu schaffenden Einheiten mit Wärme-/Be- und Entlüftungsanlagen notwendig.

Das Finanzierungskonzept für den Corner82 sieht vor, dass die geplante Investitionssumme zum Teil durch Fremdkapital finanziert werden soll. Im Rahmen der Planung und der bisherigen Abstimmungen ist ein weiterer Eigenkapitaleinsatz i. H. v. 2 Mio. € notwendig, der im städtischen Haushalt eingeplant und dessen Bereitstellung durch die Bezirksregierung bereits genehmigt ist. Der Finanzplan stellt sich bis Ende 2026 demnach wie folgt dar:

Mittelverwendung		EUR	Mittelherkunft	EUR
KG 100	Grundstückskosten (Ankauf + Bewirtschaftung)	12.174.600	Eigenkapital Ankauf	4.500.000
KG 200/300/400	Baukonstruktion und techn. Gebäudeausrüstung	11.413.300	Eigenkapital Umbau	2.000.000
KG 700	Baunebenkosten	3.586.700	Eigenkapital Stadt Leverkusen	6.500.000
KG 800	Finanzierungskosten	2.421.300	Fremdkapital Ankauf	9.000.000
KG 900	Marketing und Vertrieb	451.300	Fremdkapital Umbau	14.700.000
			Fremdkapital	23.700.000
Gesamtprojekt netto		30.047.200	Summe EK+FK	30.200.000
Umsatzsteuer		2.974.000	Umsatzsteuer-Rückerstattung	2.974.000
Gesamtprojekt brutto		33.021.200	Mittelherkunft gesamt	33.174.000

Die Sparkasse Leverkusen hat zwischenzeitlich signalisiert, dass für die Gewährung des für den Umbau benötigten Fremdkapitalanteils i. H. v. 14,7 Mio. € eine weitere Ausfallbürgschaft durch die Stadt Leverkusen i. H. v. 80 % des Darlehensbetrages erforderlich wird. Nach der oben dargestellten aktuellen Finanzplanung ist somit eine Bürgschaft i. H. v. 11,76 Mio. € zur Besicherung des Darlehens erforderlich.

Zu Beschlusspunkt 2.:

Nach vorheriger Abstimmung mit der Bezirksregierung sollte der maximal zu gewährende Bürgschaftsbetrag mit einem Rahmen gewählt werden, der eine Kreditaufnahme über den jetzt benötigten Darlehensbetrag hinaus erleichtert. Eine erneute Beschlussfassung des Rates und die danach erforderliche Anzeige bei der Bezirksregierung wären damit obsolet. Die Besicherungsmöglichkeit durch die städtische Bürgschaft soll demnach bis zu 15 Mio. € betragen (= 80 % des maximalen Darlehensbetrages von 18,75 Mio. €).

Zu Beschlusspunkt 3.:

Gem. § 87 Abs. 2 GO NRW darf die Gemeinde Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährverträgen nur im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben übernehmen. Die Entscheidung der Gemeinde zur Übernahme ist der Aufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens einen Monat vor der rechtsverbindlichen Übernahme, anzuzeigen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund von noch notwendigen Abstimmungsarbeiten konnte die Vorlage erst zum Nachtragstermin erstellt werden.

Anlage/n:

Anlage 1_SEPG_Modifizierte Ausfallbürgschaft_Entwurf

Modifizierte Ausfallbürgschaft

Die **Stadt Leverkusen**

- im Folgenden **Bürge** genannt -

übernimmt gemäß Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 07.04.2025 (Vorlage Nr. 2025/3255) die modifizierte Ausfallbürgschaft zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Ansprüche, die der

Sparkasse Leverkusen

- im Folgenden **Darlehensgeber** genannt -

Friedrich-Ebert-Str. 39, 51373 Leverkusen

aus der Gewährung eines Darlehens i.H.v. 14.700.000,00 EUR (in Worten: vierzehn Millionen siebenhunderttausend Euro) mit der Nr. xxx

in Höhe von 11.760.000,00 EUR

(in Worten: elf Millionen siebenhundertsechzigtausend Euro)

gegen die

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

- im Folgenden **Darlehensgeber** genannt -

Friedrich-Ebert-Platz 5, 51373 Leverkusen

gemäß der beigegeführten Darlehensvertragsfassung zustehen oder noch zustehen werden.

Klarstellungshalber wird hier festgehalten, dass die Bürgschaft das Darlehen sichert und bis auf den Zeitpunkt, in dem die Darlehensschuld beglichen ist resp. keine sonstigen Ansprüche aus dem Darlehensverhältnis bestehen, befristet ist.

Für die Übernahme der Bürgschaft gelten die nachstehenden Bedingungen:

1. Die Bürgschaft dient zur Sicherung aller Forderungen des Darlehensgebers (Darlehensbetrag, vereinbarte Zinsen, Verzugszinsen sowie alle Nebenkosten und eine ggf. geschuldete Vorfälligkeitsentschädigung) gegen den Darlehensnehmer aus dem befristeten Sparkassen-Kredit Konto-Nr. xxx in Höhe von 14.700.000,00 EUR (in Worten: vierzehn Millionen siebenhunderttausend Euro). Die Bürgschaft reduziert sich um jeweils 80% der geleisteten Tilgungsbeträge. Im Falle einer Kreditprolongation bleibt die Bürgschaft in Höhe von maximal 80% der Darlehensrestvaluta bestehen.

Verluste sind anteilig in der gleichen Weise vom Kreditgeber und vom Bürgen zu tragen. Etwaige Netto-Verwertungserlöse, die von der Verwertung von durch den Kreditnehmer gestellten Sicherheiten herrühren, sind anteilig zur Deckung der Verluste des Kreditgebers und des Bürgen zu verwenden.
2. Erklärungen des Darlehensgebers, die sich auf die Bürgschaft beziehen, sind dem Bürgen schriftlich mitzuteilen. Mündliche Mitteilungen sind nicht rechtswirksam. Der Darlehensgeber ist ferner verpflichtet, für den Fall, dass der Darlehensnehmer mit Zins-, Tilgungs- oder anderen Leistungen in Verzug gerät, dies und die Höhe der Rückstände innerhalb von sechs Monaten nach Fälligkeit dem Bürgen mitzuteilen.
3. Der Ausfall in Höhe der noch nicht getilgten verbürgten Forderungen gilt als festgestellt,
 - a. wenn und soweit die Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers durch Zahlungseinstellung, Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder durch Abgabe der eidesstattlichen Versicherung oder auf sonstige Weise erwiesen ist und nennenswerte Eingänge aus der Verwertung von Sicherheiten, die nach Maßgabe des mit dem Darlehensnehmer abgeschlossenen Darlehensvertrages gestellt werden, nicht oder nicht

mehr zu erwarten sind; zu den Sicherheiten, die vor Feststellung des Ausfalls zu verwerten sind, gehören auch etwaige weitere für den Kredit gegebenen Bürgschaften oder

- b. wenn ein fälliger Zins- und Tilgungsbetrag in Höhe einer Monatsrate trotz schriftlicher Zahlungsaufforderung spätestens sechs Monate nach Fälligkeit nicht eingegangen ist. In diesem Fall ist eine Vorklage entbehrlich.
4. Die Inanspruchnahme des Bürgen kann frühestens dann erfolgen, wenn der Bürge mindestens seit 90 Tagen durch den Darlehensgeber Kenntnis davon hat, dass der Eintritt der Feststellung des Ausfalltatbestandes droht.
5. Der Darlehensnehmer hat den Bürgen unverzüglich zu informieren, wenn sich abzeichnet, dass ein Zahlungsausfall droht.
6. Der Darlehensnehmer hat dem Bürgen eine jährliche Avalprovision in Höhe von 1,5 % der Bürgschaftssumme zu zahlen. Die Zahlungen sind jeweils zum 15.12. des Jahres fällig.
7. Im Hinblick auf die Subsidiarität der Bürgenhaftung erfolgt kein Verzicht auf die Einreden der §§ 770, 771 BGB.
8. Falls der Bürge Zahlungen leistet, gehen die Rechte des Darlehensgebers gegen den Darlehensnehmer dann auf ihn über, wenn der Darlehensgeber wegen aller seiner Ansprüche gegen diesen volle Befriedigung erlangt hat. Bis dahin gelten Zahlungen nur als Sicherheit.
9. Die Bürgschaft gilt zusätzlich zu etwaigen weiteren von dem Bürgen übernommenen Bürgschaften. Haben sich mehrere Bürgen in gesonderten Bürgschaftsurkunden für dieselben Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers verbürgt, haftet jeder einzelne Bürge – im Verhältnis zum Darlehensgeber unter Ausschluss eines Gesamtschuldnerverhältnisses - ungeachtet etwaiger Zahlungen eines anderen Bürgen auf den vollen Betrag der von ihm übernommenen Bürgschaft, und zwar solange, bis alle von ihm verbürgten Ansprüche des Darlehensgebers vollständig erfüllt sind. Haben sich mehrere Bürgen in dieser Urkunde verbürgt, haften sie gegenüber dem Darlehensgeber als Gesamtschuldner. Der Bürge wird von seiner Bürgschaftsverpflichtung nicht frei, wenn der Darlehensgeber andere Bürgen aus der Haftung entlässt. Ausgleichsansprüche des in Anspruch genommenen Bürgen gegen die anderen Bürgen werden durch die vorstehenden Regelungen nicht berührt.
10. Die Bürgschaft wird durch einen Wechsel in der Inhaberschaft der Firma des Darlehensnehmers sowie durch eine Änderung der Rechtsform dieser Firma nicht berührt.
11. Erfüllungsort und Gerichtsstand für Klagen aus der Bürgschaft ist Leverkusen.
12. Ergänzend gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Darlehensgebers. Auf Wunsch wird dem Bürgen ein Exemplar der AGB übersandt.
13. Änderungen dieser Bürgschaft bedürfen der Schriftform.
14. Sollten Bestimmungen des Bürgschaftsvertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Bürgschaftsvertrages wirksam. Der Darlehensgeber und der Bürge werden anstelle der rechtsunwirksamen bzw. nicht durchführbaren Bestimmung eine rechtswirksame bzw. durchführbare Regelung vereinbaren, die unter Berücksichtigung des übrigen Inhalts dieses Bürgschaftsvertrages dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck dieses Bürgschaftsvertrages am nächsten kommt. Entsprechendes gilt im Falle einer ergänzungsbedürftigen Lücke. Es ist der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese Regelung keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.
15. Der Bürge ist verpflichtet, dem Darlehensgeber auf Verlangen jederzeit alle gewünschten Auskünfte über seine finanzielle Lage zu erteilen und alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit er sich ein klares zeitnahes Bild über seine wirtschaftliche Lage machen sowie die Anforderungen der Bankenaufsicht erfüllen kann.

16. Der Bürge erklärt, dass die für diese Bürgschaft erforderlichen kommunal-, kommunalaufsichtsrechtlichen, kommunalhaushaltsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen und Genehmigungen und / oder Zustimmungen vorliegen bzw. erfüllt sind. Entsprechende Beschlüsse bzw. Genehmigungen sind beigelegt.
17. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft enden, wenn die Forderungen aus dem Darlehensvertrag erlischt sind oder mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Bürgen. Sie kann in Textform unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen für die Zukunft in der Weise gekündigt werden, dass sie mit Wirksamwerden der Kündigung auf die zu diesem Zeitpunkt begründeten Forderungen sowie etwa noch entstehender Forderungen aus den bereits zugesagten Krediten oder Darlehen beschränkt ist. Der Bürge wird auf sein Verlangen aus der Bürgenhaftung frei, wenn mit Wirksamwerden der Kündigung folgende Voraussetzungen vorliegen:
- der Darlehensnehmer hat dem Darlehensgeber eine gleichwertige Ersatzsicherheit bestellt oder
 - der Bürge hat dem Darlehensgeber anstelle der Bürgschaft eine andere gleichwertige Sicherheit bestellt, hierbei darf jedoch keine Verschlechterung der Stellung des Darlehensnehmers in Verhältnis mit dem hiesigen Kreditvertrag und der in Ziffer 6 genannten wirtschaftlichen Konditionen einhergehen.

Leverkusen, den

Stadt Leverkusen

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Uwe Richrath

Andrea Deppe
(Beigeordnete)

(Siegel)

Leverkusen, den

Sparkasse Leverkusen

Leverkusen, den

Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)

Björn Krischick
(Geschäftsführer)