



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3248

Der Oberbürgermeister

II/02-205-01-21-11-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:

Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 GO NRW:
Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029 der Stadtteilentwicklungsgesellschaft
Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) und der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft
Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt nach § 113 Abs. 1 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 Mittelfristplanungen 2025 - 2029 Zustimmung 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:** siehe Anlage 3 „Mittelanmeldung 2025-2029“

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:

Die Geschäftsführung der SWM und der SEPG hat zu den jeweiligen Gremiensitzungen am 12.11.2024 den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 einschließlich der mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanung bis 2029 vorgelegt. Das Planjahr 2025 wurde sowohl von den Gremien der Gesellschaften als auch im Nachgang vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Der Beschluss der Mittelfristplanung wurde mit der Bitte um Ergänzung der Finanzierungsplanung verschoben.

Gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages der SWM bzw. § 10 des Gesellschaftsvertrages der SEPG ist die Geschäftsführung verpflichtet, den Finanzplan aufzustellen, der nach § 6 Abs. 2 Buchstabe p) bzw. § 6 Abs. 2 Buchstabe o) der jeweiligen Gesellschaftsverträge durch die Gesellschafterversammlung zu genehmigen ist.

Der Aufsichtsrat der SWM berät nach § 11 Abs. 2 grundsätzlich alle Angelegenheiten vor, die einer Entscheidung der Gesellschafterversammlung bedürfen, gem. § 11 Abs. 7 Buchstabe e) insbesondere den Finanz- und Wirtschaftsplan des nächsten Jahres.

Der Aufsichtsrat der SWM und die Gesellschafterversammlungen der SWM und SEPG werden sich voraussichtlich in ihren Sitzungen am 08.04.2025 mit der Mittelfristplanung befassen.

Die sich aus der Mittelfristplanung ergebenden Konsequenzen für die Haushaltsplanung der Stadt Leverkusen werden entsprechend berücksichtigt. Die Mittelfristplanungen für die Jahre 2025 - 2029 sind als Anlagen 1 - 3 beigelegt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

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

Anlage/n:

- Anlage 1 SWM Mittelfristige Finanzplanung 2025-2029
- Anlage 2 SEPG Mittelfristige Finanzplanung 2025-2029
- Anlage 3 Mittelanmeldung 2025-2029

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

GuV	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
I Einnahmen	15.526.240	4.822.719	6.468.152	8.062.829	6.696.764
I.1 Einnahmen aus städtischen Projekten	15.272.330	4.513.370	6.157.349	7.750.558	6.383.011
Kernprojekt City C	7.001.035	1.513.240	1.400.041	4.069.456	5.905.199
Abschlagszahlungen der Stadt Leverkusen und Fördermittel	7.001.035	1.513.240	1.400.041	1.503.956	3.339.699
Abschlagszahlung Stadt Leverkusen	0	0	0	2.565.500	2.565.500
Zuschüsse	5.951.926	7.906.413	13.051.905	13.160.956	39.231.219
City C	911.834	1.273.639	1.001.222	910.753	2.048.090
City C-Anteil GK	137.275	183.601	281.063	281.434	825.586
Gewinn-Zuschlag	0	-7.850.413	-12.934.148	-10.283.687	-36.199.695
Deckung durch Förder- und Darlehensmittel					
Berufsschulcampus Bismarckstraße	4.915.565	1.975.393	2.071.769	649.827	0
Abschlagszahlung Stadt Leverkusen	4.178.965	1.667.968	1.886.436	595.852	0
Berufsschule	640.217	268.692	144.710	41.234	0
Berufsschule-Anteil GK	96.384	38.733	40.623	12.742	0
Gewinn-Zuschlag					
Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte	2.303.687	471.959	2.640.886	3.031.275	477.811
Abschlagszahlungen der Stadt Leverkusen und Fördermittel	2.303.687	262.758	1.175.081	1.565.469	477.811
Abschlagszahlung Stadt Leverkusen	0	209.202	1.465.806	1.465.806	0
Zuschüsse	1.958.478	1.868.353	11.694.934	15.303.963	1.280.138
Bahnhofsquartier Mitte	300.039	300.972	897.128	1.059.052	66.830
Bahnhofsquartier Mitte-Anteil GK	45.170	43.386	251.841	327.260	26.939
Gewinn-Zuschlag	0	-1.740.752	-10.203.017	-13.659.000	-896.097
Deckung durch Förder- und Darlehensmittel					
Businessquartier	1.052.043	552.779	44.653	0	0
Abschlagszahlung Stadt Leverkusen	894.393	466.751	40.658	0	0
Kreativquartier	137.021	75.189	3.119	0	0
Kreativquartier-Anteil GK	20.628	10.839	876	0	0
Gewinn-Zuschlag					
I.2 Erlöse Vereinbarung LPG	110.000	114.000	114.000	114.000	114.000
I.3 Erlöse Managementgebühr SEPG		50.000	50.000	50.000	50.000
1.4 Erlöse Mieten/Pachten	143.910	145.349	146.803	148.271	149.753
II Ausgaben	15.365.413	14.253.146	29.122.299	31.463.725	43.008.557
II.1 Sachkosten	13.715.393	12.571.553	27.438.403	29.776.670	41.316.024
Bewirtschaftungskosten	156.252	156.100	158.200	160.332	162.495
Aufwendungen für bezogene Leistungen (Projektkosten)	12.983.762	11.909.485	26.673.933	29.060.770	40.511.358
City C	5.951.926	7.906.413	13.051.905	13.160.956	39.231.219
Grundstückskosten	19.770				
vorbereitende Maßnahmen	2.779.290	594.207	7.050.750	2.820.300	0
Baukonstr. PE	0	0	0	8.637.258	34.549.032
Baunebnebenkosten	3.058.856	7.191.297	5.543.725	502.077	2.719.932
Vertrieb und Marketing	94.010	64.909	64.909	162.092	453.642
Zinsaufwand / Grundschkuldkosten	0	56.000	392.521	1.039.228	1.508.612
Berufsschule	4.178.965	1.667.968	1.886.436	595.852	0
Bestandssanierung	0	0	0	0	0
Grundstückskosten	0	354.521	496.329	0	0
vorbereitende Maßnahmen /öffentliche Erschließung	0	0	0	0	0
Baukonstr. PE	0	0	0	0	0
Ausstattung	0	0	0	0	0
Baunebnebenkosten	4.178.965	1.313.447	1.390.107	595.852	0
Bahnhofsquartier Mitte	1.958.478	1.868.353	11.694.934	15.303.963	1.280.138
Grundstückskosten	0	0	0	0	0
vorbereitende Maßnahmen	0	0	683.179	0	0
Baukonstr. PE	0	0	9.529.645	12.373.495	0
Ausstattung	0	0	0	1.170.365	0
Baunebnebenkosten	1.958.478	1.845.353	1.395.072	1.162.914	0
Zinsaufwand / Grundschkuldkosten	0	23.000	87.038	597.188	1.280.138
Businessquartier	894.393	466.751	40.658	0	0
Grundstückskosten	0	0	0	0	0
vorbereitende Maßnahmen	0	0	0	0	0
Baukonstr. PE	0	0	0	0	0
Ausstattung	0	0	0	0	0
Baunebnebenkosten	894.393	466.751	40.658	0	0
Vertrieb und Marketing	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	575.380	505.968	606.269	555.568	642.171
Marketing	224.205	152.529	228.035	174.774	256.893
EDV-Kosten	28.420	28.466	29.559	30.703	31.900
zusätzlicher Bürobedarf + Arbeitsmittel	14.350	14.800	16.225	16.935	18.323
Fortbildung	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Sitzungsgelder	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500
Nebenkosten des Geldverkehrs	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Beratungskosten	100.615	100.215	100.810	100.810	102.000
Jahresabschluss- und Buchführungskosten	28.000	29.000	50.000	50.000	50.000
Raumkosten	32.000	33.000	33.510	34.030	34.561
Sonstiges	78.290	78.459	78.631	78.816	78.995
II.2 Personalkosten	1.437.669	1.437.669	1.452.046	1.466.566	1.481.232
II.3 Abschreibungen	94.887	127.969	117.486	107.802	100.387
II.4 Zinsen	117.464	115.956	114.365	112.686	110.915
III Jahresergebnis	160.827	-9.430.427	-22.654.147	-23.400.896	-36.311.793

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Mitarbeiterplanung	Plan 2025	inkl. NK	Plan 2026	inkl. NK	Plan 2027	inkl. NK	Plan 2028	inkl. NK	Plan 2029	inkl. NK
GF										
Leiter Unternehmenskommunikation										
Transaktions-/ Projektmanager kfm.										
Projektmanager Techn.										
Projektmanager Techn.										
Projektmanager Techn.										
Assistenz										
Büromanagement										
kaufmänn. Leitung										
kaufmänn. Angestellte										
Planstellen (2025)										
Summe	1.139.232	1.437.669	1.333.767	1.437.669	1.347.105	1.452.046	1.360.576	1.466.566	1.374.182	1.481.232

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Erfolgsplan	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Abschlagszahlungen Stadtentwicklungsprojekte	15.272.330	4.513.370	6.157.349	7.750.558	6.383.011
Erlöse Vereinbarung LPG	110.000	114.000	114.000	114.000	114.000
Erlöse Managementgebühr SEPG	0	50.000	50.000	50.000	50.000
Verkaufserlös City C T 19	0	0	0	0	0
Erlöse Mieten/Pachten	143.910	145.349	146.803	148.271	149.753
Summe Umsätze und Erträge	15.526.240	4.822.719	6.468.152	8.062.829	6.696.764
Bewirtschaftungskosten	156.252	156.100	158.200	160.332	162.495
Aufwendungen für bezogene Leistungen (Projektkosten)	12.983.762	11.909.485	26.673.933	29.060.770	40.511.358
Sonstige betriebliche Aufwendungen	575.380	505.968	606.269	555.568	642.171
Personalkosten	1.437.669	1.437.669	1.452.046	1.466.566	1.481.232
Abschreibungen	94.887	127.969	117.486	107.802	100.387
Zinsen	117.464	115.956	114.365	112.686	110.915
Summe Aufwendungen	15.365.413	14.253.146	29.122.299	31.463.725	43.008.557
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	160.827	-9.430.427	-22.654.147	-23.400.896	-36.311.793

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Investitionsplan		Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Grundstücke						
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 11					
Kaufpreis - Immobilie		60.000				
Nebenkosten		3.907				
Sanierung						
Kaufpreis - Grund und Boden	City C - W 50					
Kaufpreis - Immobilie						
Nebenkosten						
Sanierung						
Kaufpreis - Grund und Boden	Ankauf Niederfeldstr.					
Kaufpreis - Immobilie		180.000				
Nebenkosten		26.139				
vorb. Maßnahmen		178.500				
Baunebenkosten		321.526	52.174			
Immobilien		770.072	52.174	0	0	0
IT-Hardware		10.800	1.000	1.000	1.000	1.000
Software		0				
Ausbau Büro		10.000			0	0
Ausstattung Büro		25.000				
Ausbau Vermietungs- oder Erweiterungsflächen Büro-Etage		210.000				
Ausstattung Erweiterung		90.000				
Büro		345.800	1.000	1.000	1.000	1.000
Beteiligungen (SEPG)		2.000.000	0	0	0	0
Beteiligungen		2.000.000	0	0	0	0
Gesamtinvestitionen		3.115.872	53.174	1.000	1.000	1.000

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Kapitalflussrechnung	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Jahresergebnis (vor Erstattungen durch Gesellschaftermittel)	160.827	-9.430.427	-22.654.147	-23.400.896	-36.311.793
Abschreibungen Anlagevermögen	94.887	127.969	117.486	107.802	100.387
zahlungsunwirks. Erträge (z.B. Verminderung SoPo)	0	0	0	0	0
zahlungsunwirks. Aufwendungen (z.B. Rückstellung)	0	0	0	0	0
Cash-Flow	255.714	-9.302.458	-22.536.661	-23.293.094	-36.211.406
Einzahlungen aus Anlagenveräußerungen in Höhe des Buchwertes	0	0	0	0	0
Investitionen in Sachanlagen	-3.115.872	-53.174	-1.000	-1.000	-1.000
Mittelzu-/Abfluss aus Investitionstätigkeit	-3.115.872	-53.174	-1.000	-1.000	-1.000
Einzahlungen aus Kapital- und Rücklagenerhöhungender Gesellschafter	3.000.000	500.000	0	0	0
Kapitalzuschuss SWM konsumtiv	1.000.000	500.000	0	0	0
Kapitalzuschuss SEPG investiv	2.000.000	0	0	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	9.591.165	23.137.166	23.942.688	36.199.695
City C - Wohnraumförderung	0	0	0	1.280.000	2.880.000
City C - Bankdarlehen	0	7.850.413	12.934.148	9.003.687	33.319.695
Bahnhof - Bankdarlehen	0	1.740.752	10.203.017	13.659.000	0
Auszahlungen für Tilgung Kredite (ohne Vorzeichen)	27.286	28.794	30.385	32.064	33.835
Mittelzu-/Abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.972.714	10.062.371	23.106.781	23.910.624	36.165.860
Zahlungswirksame Veränderung desFinanzmittelbestandes	112.556	706.739	569.119	616.530	-46.546
Finanzmittelbestand 01.01.	3.751.280	3.863.836	4.570.575	5.139.694	5.756.224
Finanzmittelbestand 31.12.	3.863.836	4.570.575	5.139.694	5.756.224	5.709.678
<i>Finanzmittelbestand 31.12. nach Anpassung Berechnungsgrundlage für Gewinnzuschlag</i>	<i>3.604.161</i>	<i>4.332.385</i>	<i>4.606.215</i>	<i>5.175.009</i>	<i>4.899.451</i>

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Finanzplan	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Mittelverwendung					
Investitionen (Erhöhung AV)	3.115.872	53.174	1.000	1.000	1.000
Erhöhung Finanzmittel	112.556	706.739	569.119	616.530	0
Erhöhung sonstige Aktiva	0	0	0	0	0
Tilgung Kredite	27.286	28.794	30.385	32.064	33.835
Verminderung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	0	9.430.427	22.654.147	23.400.896	36.311.793
Summe	3.255.714	10.219.134	23.254.651	24.050.490	36.346.629
Mittelherkunft					
Verminderung Finanzmittel	0	0	0	0	46.546
Abschreibungen Anlagevermögen	94.887	127.969	117.486	107.802	100.387
Anlagenveräußerungen (i.H.d. Kaufpreises)	0	0	0	0	0
Verminderung sonstige Aktiva	0	0	0	0	0
Kapital- / Rücklagenerhöhung	3.000.000	500.000	0	0	0
Kreditaufnahme	0	9.591.165	23.137.166	23.942.688	36.199.695
Erhöhung Verblk./Rückst./SoPo/sonst. Passiva	0	0	0	0	0
Ergebnis gewöhnliche Geschäftstätigkeit	160.827	0	0	0	0
Summe	3.255.714	10.219.134	23.254.651	24.050.490	36.346.629

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

Erläuterung zum Wirtschaftsplan / mittelfristige Finanzplanung

Seite 1	GuV	I	EINNAHMEN	
		I.1	Einnahmen aus städtischen Projekten	Zuschüsse aus Fördermitteln und Abschlagszahlungen der Stadt für die Projekteinzelnkosten (Grundstücks-, Bau-, Bauneben-, Vertriebs- und Finanzierungskosten), die im Rahmen der Sanierungsträger- und Geschäftsbesorgungs-verträge mit der Stadt Leverkusen aufgewendet wurden und nicht durch Zwischenfinanzierungen gedeckt sind, zzgl. der quotäl zurechenbaren SWM-Gemeinkosten und dem Gewinnzuschlag aktuell i. H. v. 2%. Derzeit findet mit der Finanzbehörde eine Abstimmung über eine Reduzierung des Gewinnzuschlages statt. Bisher werden die 2% auf die Projekteinzelnkosten und auf die SWM-Gemeinkosten gerechnet, der Reduzierungsvorschlag umfasst als Berechnungsgrundlage nur noch die reinen Mehrwert der SWM in Höhe der SWM-Gemeinkosten. Die Vorabkalkulation des Finanzmittelbestandes bzw. der Mittelanmeldung im Haushalt nach Reduzierung des Gewinns ist informativ in der Kapitalflussrechnung und in der Mittelanmeldung dargestellt.
		I.2	Erlöse Vereinbarung LPG	Aufwandserstattung im Rahmen der Dienstleistungsvertrages mit der LPG
		I.3	Erlöse Managementgebühr SEPG	pauschale Dienstleistungsgebühr gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag mit der SEPG
		I.4	Erlöse Mieten/Pachten	planmäßige Einnahmen aus Miet- und Pachtverträgen aus den von der SWM angeschafften Immobilien (City C und City B)
		II	AUSGABEN	
		II.1	Sachkosten	Projekteinzelnkosten (Grundstücks-, Bau-, Bauneben-, Vertriebs- und Finanzierungskosten) der städt. Projekte und sonstige betriebliche Aufwendungen (SWM-Gemeinkosten)
		II.2	Personalkosten	Löhne und alle mit dem Personal zusammenhängende Lohnnebenkosten (SWM-Gemeinkosten)
		II.3	Abschreibungen	gesetzliche Afa auf die von der SWM angeschafften Immobilien (City C und City B) sowie Büroeinrichtung, Hard- und Software
		II.4	Zinsen	Sollzinsen auf den Ankaufskredit der zum Teil selbstgenutzten Büroeinheit City B - T 19 Habenzinsen aus Tages- und Festgeldern
		III	JAHRESERGEBNIS	Prognose Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) vor Steuern
Seite 2	Personalplanung			2025 sind neben der erfolgten Fluktuation drei neue Stellen mit einem Bruttolohn i. H. v. rd. 234.000 p.a. eingeplant.
Seite 3	Erfolgsplan			Kompaktdarstellung GuV

Erläuterung zum Wirtschaftsplan / mittelfristige Finanzplanung

Seite 4 Investitionsplan Investitionen, die die SWM auf eigenen Namen und auf eigenen Rechnung plant zu tätigen und auf der eigenen Bilanz aktiviert. Mittelfristig sind rd. 350.000 € für den weiteren Büroausbau und rd. 754.000 € für die Ertüchtigung des Bunkers (zur Unterstützung des Projektes Businessquartier) geplant. Rd. 64.000 € werden für die Optionsvereinbarung aus dem Kaufvertrag W11 zurückgestellt, aus der der Verkäufer für die Aufgabe seines Wohnrecht vor dem 30.06.2034 einen Kaufpreis i. H. v. 60.000 € erhält, auf den zusätzlich Grunderwerbssteuer zu zahlen wäre.

Die Planung für die Investition in die Beteiligung SEPG wurde angepasst. In der im November vorgelegten Planung wurde von einem höheren Eigenkapitalbedarf ausgegangen. Nach weiteren Abstimmungen mit dem Finanzierungspartner und Überarbeitung der Miet- und Finanzierungsplanung wird derzeit davon ausgegangen, dass das weitere Investitionsvolumen von ursprünglich 4,5 Mio. € auf 2 Mio. € reduziert werden kann.

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).

Gesellschaftsebene: Einplanung der konsumtiven "Anschubfinanzierung" gemäß Vereinbarung. Inanspruchnahme nur im Fall, dass die Kapitalrücklagen nicht für die geplanten Investitionen auf Ebene der Bilanz der SWM nicht ausreichen.

SEPG: Für die Beteiligung an der SEPG ist ein investiver Zuschuss der Stadt Leverkusen i. H. v. 2 Mio. € eingeplant. (In 2024 übr den Wirtschaftsplan 2025 beschlossen und bereits in die Gesellschaft eingebracht)

Projektebene: Für die von der Stadt Leverkusen beauftragten Projekte wurden folgende Finanzierungskonzepte ausgearbeitet:

SWM kann gemäß der mit der Stadt Leverkusen getroffenen Vereinbarungen Kredite zur Zwischenfinanzierung der Bau- und Planungskosten im eigenen Namen für die städtischen Projekte aufnehmen.

Um dies zu günstigeren Konditionen umsetzen können, verbürgt die Stadt Leverkusen die Kredite zu 80%, in Höhe der verbleibenden 20% werden Grundschulden auf den städtischen Grundstücken zu Gunsten der finanzierenden Bank eingetragen.

Die städtische Bürgschaft wird aus beihilferechtlichen Gründen analog zur bereits getroffenen Bürgschaftsvereinbarung SEPG zu 1,5% p.a. verzinst.

Für die tilgungsfreien Bauzwischenfinanzierungen wird ein Zinssatz i. H. v. 3,5 % angenommen.

Aufgrund der Umsetzbarkeit des Finanzierungskonzeptes wird davon ausgegangen, dass die Projekteinzelnkosten sowie die Bauzeitinsen finanzierbar sind, während die SWM-Gemeinkostenumlage, der Gewinnaufschlag sowie der Bürgschaftszins aus Eigenkapital gezahlt werden.

Zudem wird die Annahme unterstellt, dass die finanzierende Bank einer quotalen Inanspruchnahme zustimmt (im Gegensatz zum Eigenkapitalensatz vorab).

Für den möglichen Finanzierungsstart müssen vor allem die eigentumsrechtlichen Fragen geklärt sein, ggfs. sind weitere Auflagen von der Bank zu erfüllen (Vergabequoten, Planungsstand, o.ä.).

City C Die Kalkulation der Finanzierung gemäß vorab erläuterten Annahmen ergibt für das Projekt City C Quoten i. H. v. 77,1% Bankdarlehen; 7,9% Zuschüsse und 15% Eigenkapital. Die Finanzierungslaufzeit wurde von 2026 bis 2031 angenommen. Die Frage der Tilgung muss im Zusammenhang mit der Verwendungsabsicht (Verbleib im Stadtkonzern oder Verkauf an Investoren) geklärt werden.

	TP 1	TP 2	TP 3	TP 4	TP 5	Gesamt
Städtebauförderung Park					8.000.000 €	
Kita-Förderung	2.262.000 €					
Tilgungszuschuss Wohnbauförderung			2.560.000 €			
Zuschüsse						12.822.000 €
Wohnbauförderung Darlehen (0% p.a.)			6.400.000 €			6.400.000 €
Kommunal besichertes Darlehen (3,5% p.a.)						119.020.842 €

Erläuterung zum Wirtschaftsplan / mittelfristige Finanzplanung

Bahnhof Die Kalkulation der Finanzierung gemäß vorab erläuterten Annahmen ergibt für das Projekt Bahnhofsquartier Quoten i. H. v. 73,3% Bankdarlehen; 8,8% Zuschüsse und 17,9% Eigenkapital. Die Finanzierungslaufzeit wurde von 2026 bis 2029 angenommen. Die Frage der Tilgung muss im Zusammenhang mit der Verwendungsabsicht (Verbleib im Stadtkonzern oder Verkauf an Investoren) geklärt werden.

Mittelherkunft	
Städtebauförderung Projektsteuerung	418.403 €
Förderung Fahrradparkhaus	2.722.410 €
Kommunal besichertes Darlehen (3,5% p.a.)	26.300.000 €

BSB Die Ergänzungsbauten in der Bismarckstraße können gemäß Stadtrat-Beschluss vom 28.05.2020 und aktuellen Abstimmungen mit der Kämmerei über ein ÖPP-Modell mit Forfaitierung mit Einredeverzicht über eine Laufzeit von 30 Jahren finanziert werden. Diese Vereinbarung wird direkt zw. Hochtief und der Stadt Leverkusen getroffen.
Die Bauzwischenfinanzierung soll zu 100% von Hochtief bereitgestellt werden.
Die Kosten für die Bau- und Planungsleistungen sowie für die Zwischenfinanzierung sind bei der Variante Forfaitierung mit Einredeverzicht nach Fertigstellung und Abnahme in monatlichen Raten zzgl. Verzinsung an die finanzierende Bank zu zahlen.
Während der Bauzeit fallen bauherrenseitig Kosten i. H. v. rd. 9.600.000 € an, die durch Haushaltsmittel gedeckt werden müssten
Während der Bauzeit würden aus dem ÖPP-Vertrag noch keine weiteren Zahlungen fällig. Die Schätzung für die monatliche Rate nach Fertigstellung beläuft sich bei einer Vollamortisation während einer Laufzeit von 20 Jahren bei einem Zinssatz i. H. v. 3,515% p.a. auf rd. 365.000 €/Monat. Bei einer Vollamortisation in 30 Jahren reduziert sich die Rate auf rd. 285.000 €/Monat. (Zinssatz gemäß vorläufigen Angebot von Hochtief)

Business Aufgrund der frühen Projektphase werden noch keine Fremdfinanzierung oder Zuschüsse eingeplant. B. a. W. läuft die Finanzierung über den städtischen Haushalt.

Seite 6 Finanzplan

Gegenüberstellung Mittelverwendung und Mittelherkunft

Anlage Mittelanmeldung

Komprimierte Herleitung der prognostizierten investiven Haushaltsmittel pro Projekt.

Informativ wurde aufgrund der noch zu klärenden Berechnungsgrundlage für den Gewinnaufschlag zusätzlich der Mittelbedarf nach potenzieller Reduzierung des Gewinnzuschlages kalkuliert.

Zudem sind die städtischen Zins-Einnahmen aus den zur Besicherung der Darlehen geplanten Bürgschaften dargestellt.

Im Vergleich zu der im November vorgestellten Mittelfristplanung reduziert sich unter Einbeziehung der Finanzierungskonzepte der Kapitalbedarf aus dem städtischen Haushalt im Planungszeitraum 2025 - 2029 von rd. 231 Mio. € auf rd. 34 Mio. €.

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 Abschreibungsaufwand 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

Mittelfristige Finanzplanung 2025 - 2029
Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

MITTELANMELDUNG	2025				
City C		Finanzstellen 90000923011011 bis 90000923011015			
	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Grundstückskosten	19.770	0	0	0	0
Abschlagszahlung Stadt Leverkusen	2.779.290	594.207	7.050.750	2.820.300	0
Baukonstr. PE	0	0	0	8.637.258	34.549.032
Baunebenkosten	3.058.856	7.191.297	5.543.725	502.077	2.719.932
Vertrieb und Marketing	94.010	64.909	64.909	162.092	453.642
Zinsaufwand / Grundsckuldkosten	0	56.000	392.521	1.039.228	1.508.612
Zwischensumme Projekteinzelkosten	5.951.926	7.906.413	13.051.905	13.160.956	39.231.219
City C-Anteil GK	911.834	1.273.639	1.001.222	910.753	2.048.090
Gewinnzuschlag	137.275	183.601	281.063	281.434	825.586
Zwischensumme Projektgesamtkosten	7.001.035	9.363.652	14.334.189	14.353.143	42.104.895
Städtebauförderung	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Kita-Förderung	0	0	0	-565.500	-565.500
Tilgungszuschuss Wohnbauförderung	0	0	0	0	0
Zwischensumme nach Zuschüssen	7.001.035	9.363.652	14.334.189	11.787.643	39.539.395
Wohnbauförderung	0	0	0	-1.280.000	-2.880.000
Bankdarlehen	0	-7.850.413	-12.934.148	-9.003.687	-33.319.695
Mittelanmeldung City C	7.001.035	1.513.240	1.400.041	1.503.956	3.339.699
Mittelanmeldung nach Anpassung Berechnungsgrundlage für Gewinnzuschlag	6.845.523	1.304.166	1.098.954	1.204.307	2.473.151
städtische Einnahmen aus Bürgerschaftszins	0	0	117.756	311.768	466.024
Berufsschulcampus Bismarckstraße		Finanzstelle 65000170011063			
	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
vorbereitende Maßnahmen	0	354.521	496.329	0	0
Baukonstr. PE	0	0	0	0	0
Ausstattung	0	0	0	0	0
Baunebenkosten	4.178.965	1.313.447	1.390.107	595.852	0
BSB-Anteil GK	640.217	268.692	144.710	41.234	0
Gewinnzuschlag	96.384	38.733	40.623	12.742	0
Summen BSB	4.915.565	1.975.393	2.071.769	649.827	0
Mittelanmeldung nach Anpassung Berechnungsgrundlage für Gewinnzuschlag	4.806.377	1.931.286	2.028.252	636.261	0
Bahnquartier Leverkusen-Mitte		Finanzstelle 90000923011016			
	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Grundstückskosten	0	0	0	0	0
vorbereitende Maßnahmen	0	0	683.179	0	0
Baukonstr. PE	0	0	9.529.645	12.373.495	0
Ausstattung	0	0	0	1.170.365	0
Baunebenkosten	1.958.478	1.845.353	1.395.072	1.162.914	0
Zinsaufwand / Grundsckuldkosten	0	23.000	87.038	597.188	1.280.138
Zwischensumme Projekteinzelkosten	1.958.478	1.868.353	11.694.934	15.303.963	1.280.138
BQu-Anteil GK	300.039	300.972	897.128	1.059.052	66.830
Gewinnzuschlag	45.170	43.386	251.841	327.260	26.939
Zwischensumme Projektgesamtkosten	2.303.687	2.212.711	12.843.903	16.690.275	1.373.908
Projektsteuerung (Städtebauförderung)	0	-209.202	-104.601	-104.601	0
Go-Rheinland (Fahradparkhaus)	0	0	-1.361.205	-1.361.205	0
Zwischensumme nach Zuschüssen	2.303.687	2.003.510	11.378.098	15.224.469	1.373.908
Bankdarlehen	0	-1.740.752	-10.203.017	-13.659.000	-896.097
Mittelanmeldung Bahnquartier	2.303.687	262.758	1.175.081	1.565.469	477.811
Mittelanmeldung nach Anpassung Berechnungsgrundlage für Gewinnzuschlag	2.252.516	213.352	905.297	1.217.028	449.535
städtische Einnahmen aus Bürgerschaftszins	0	0	26.111	179.157	384.042
Businessquartier		Finanzstelle 90000923011017			
	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Baunebenkosten	894.393	466.751	40.658	0	0
Vertrieb und Marketing	0	0	0	0	0
Kreativquartier-Anteil GK	137.021	75.189	3.119	0	0
Gewinnzuschlag	20.628	10.839	876	0	0
Summen KQu 2024	1.052.043	552.779	44.653	0	0
Mittelanmeldung nach Anpassung Berechnungsgrundlage für Gewinnzuschlag	1.028.674	540.436	43.715	0	0
Beteiligung SEPG Corner 82					
	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029
Summen	2.000.000	0	0	0	0
städtische Einnahmen aus Bürgerschaftszins	154.874	262.465	324.129	320.254	316.018
Summe Mittelanmeldung p.a.	17.272.330	4.304.169	4.691.544	3.719.252	3.817.511
Mittelanmeldung p.a. nach Anpassung Berechnungsgrundlage für Gewinnzuschlag	14.933.090	3.989.239	4.076.218	3.057.595	2.922.687