

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

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2024

I. Grundlagen der Gesellschaft:

Die Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SEPG) (im Folgenden auch kurz „SEPG“ oder „Gesellschaft“) wurde am 14.11.2023 gegründet.

Gegenstand des Unternehmens ist die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort. Dazu gehören Maßnahmen der Grundstücksentwicklung, die Durchführung von Projektentwicklungs- und Steuerungsaufgaben, die Vermögensverwaltung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung und die Veräußerung dort, wo es in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort zu städtebaulichen Fehlentwicklungen gekommen ist oder kommen kann, die durch die am Markt agierenden Eigentümer oder private Investoren nicht beseitigt werden oder beseitigt werden können. Dabei unterstützt das Unternehmen insbesondere ihre Gesellschafterin, die Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) bei der Wahrnehmung städtebaulicher Maßnahmen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gegenstand des Unternehmens zu fördern. Dementsprechend ist die Gesellschaft berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Tochtergesellschaften zu gründen.

Die LEVI ist mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25.000 € als alleinige Gesellschafterin an der Gesellschaft beteiligt. Darüber hinaus hat die LEVI 2023 Einlagen in Höhe von 5,0 Mio. € zur Finanzierung der Projektarbeiten der Gesellschaft geleistet.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 verlief planmäßig.

Für die Geschäftsbesorgung wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Muttergesellschaft LEVI geschlossen.

III. Tätigkeitsschwerpunkte

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Projektgesellschaft liegen auf der Entwicklung / Umsetzung und Neuvermietung der Ende 2023 erworbenen Immobilie „Wiesdorfer Platz 82, Leverkusen“ (im Folgenden auch kurz „Corner82“).

Nachdem der bei Ankauf des Corner82 übernommene Mietvertrag aufgrund der Insolvenz des Mieters im August 2024 ausgelaufen ist, wurde die Planung für die Umbaumaßnahme vorangetrieben. Im Kern besteht die Maßnahme aus der Sanierung, dem Umbau sowie der Umnutzung von einem Einzelmiet- zu einem Mehrmieter-Objekt, womit ein nachhaltigerer, stabilerer und profitablerer Nutzungsmix erreicht werden soll. 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.

Bis dato wurden rd. 30% der Flächen vermietet. Weitere Mietverträge befinden sich in Verhandlung.

Das Finanzierungskonzept sieht die Aufnahme von Fremdkapital vor, welches durch städtische Bürgschaften und Grundschulden besichert wird. Für den Ankauf wurde ein Darlehen in Höhe von 9 Mio. € aufgenommen. Zur Finanzierung der Kosten des Umbaus wurde im Jahr 2025 ein weiteres Darlehen in Höhe von 14,7 Mio. € aufgenommen. Zudem hat die Gesellschafterin eine weitere Kapitaleinlage in Höhe von 2 Mio. € geleistet.

IV. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2024 12.998 T€. Die LEVI hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital von 25 T€ und Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft von 5,0 Mio. € geleistet. Darüberhinausgehend hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 9,0 Mio. € aufgenommen, für die die Stadt Leverkusen Sicherungen gegeben hat.

Nach Abzug des Jahresfehlbetrages von -1.156 T€ verfügt die Gesellschaft zum Abschlussstichtag über ein positives Eigenkapital von 3.851 T€ und über liquide Mittel von 1.204 T€.

Im Jahresabschluss 2024 wurde auf Grundlage des vor Ankauf des Corner82 durch eine öffentlich bestellte Sachverständige erstellte Verkehrswertgutachtens die 2023 vorgenommene Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden sowie auf Gebäude korrigiert. Die miterworbene Instandhaltungsrücklage wurde in die Bilanzposition sonstige Vermögensgegenstände umgegliedert.

Im Rahmen der Entwicklungstätigkeit für den Corner82 hat die SEPG Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 186 T€ geleistet.

Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie Steuerklärungen von 18 T€ und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 8.956 T€ sowie kurzfristigen Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr von 173 T€ stehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 26 T€ und sonstige Vermögensgegenstände von 572 T€ gegenüber. Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um die Instandhaltungsrücklage für den Corner82 und Umsatzsteuerforderungen.

Die Gesellschaft erzielte 2024 Umsatzerlöse in Höhe von 580 T€.

Wesentliche Kostenbereiche waren Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen von 507 T€, Hausgeldvorauszahlungen von 469 T€, weitere Bewirtschaftungskosten von 160 T€ sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und Gebäude in Höhe von 163 T€. Zudem waren Forderungsverluste von 241 T€ zu verzeichnen. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Abschreibungen auf Forderungen gegen die ehemalige Mieterin, TEH Textilhandel GmbH, über deren Vermögen am 01.03.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde.

Die Gesellschaft weist für den Berichtszeitraum 2024 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -1.156 T€ aus.

V. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht

Die Gesellschaft unterliegt dem Gesellschaftszweck entsprechend typischen Risiken, wie Bau,- Vermietungs- oder Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Alle Risiken werden laufend überwacht und ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen.

Während der Planungs- / Konzeptionsphase kam es u.a. durch Berücksichtigung von Mieterwünschen zu einer moderaten Verzögerung von rd. 3 Monaten. Der in 2024 begonnene Rückbau liegt im Plan. Die Finanzierung des Umbaus wurde sichergestellt, ein mögliches Zinsänderungsrisiko wurde durch Festzinsvereinbarung bzw. durch überschaubare Laufzeiten minimiert. Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten.

VI. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gem. § 108 Absatz 3 Nr. 2 GO NRW

Die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks ergibt sich aus dem Gegenstand des Unternehmens. Dieser ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort. Dieser Zweck wird durch die Aufgabenerledigung durch die Gesellschaft auch tatsächlich eingehalten und erfüllt. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages und des GmbH-Gesetzes durchgeführt.

Leverkusen, 02. Juli 2025

gez.
Michael Molitor
Geschäftsführer

gez.
Björn Krischick
Geschäftsführer