

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

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2025

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. € und 2025 in Höhe von 2,0 Mio. € zur Finanzierung der Projektarbeiten der Gesellschaft geleistet.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 verlief planmäßig.

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

III. Tätigkeitsschwerpunkte

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Projektgesellschaft liegen auf der Entwicklung / Umnutzung 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 war, wurde die Planung für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vorangetrieben. Im Kern besteht die Maßnahme aus der Sanierung, dem Umbau sowie der Umnutzung von einem Einzelmiet- zu einem Mehrmiet-Objekt, womit ein nachhaltigerer, stabilerer und profitablerer Nutzungsmix erreicht werden soll. Nach erfolgter Entrümpelung und 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 geflossen. Ebenfalls hat bei der Sanierung die Sicherheitstechnik, wie u.a. Brandschutz, ELA oder Batterieraum eine große Rolle gespielt.

Bis dato wurden ca. 60% 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 ist ein weiteres Darlehen in Höhe von 14,7 Mio. € aufgenommen sowie eine weitere Kapitaleinlage in Höhe von 2 Mio. € geleistet worden.

IV. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2025 17.821 T€. Die LEVI hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital von 25 T€ und Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft von 7,0 Mio. € geleistet. Darüberhinausgehend hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von 23,7 Mio. € aufgenommen, für die die Stadt Leverkusen Sicherungen gegeben hat. Die Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag mit 12,9 Mio. €.

Nach Abzug des Jahresfehlbetrages von -1.618 T€ verfügt die Gesellschaft zum Abschlussstichtag über ein positives Eigenkapital von 4.233 T€ und über liquide Mittel von 272 T€.

Im Rahmen der Entwicklungstätigkeit für den Corner82 hat die SEPG für Anzahlungen und Anlagen im Bau Ausgaben in Höhe von 5.664 T€ getätigt. Darin enthalten sind Zinsen in Höhe von 49,8 T€ gem. § 255 Abs. 3 HGB.

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 983 T€. Davon entfallen rd. 53% auf Forderungen gegenüber der Stadt Leverkusen aus der Umsatzsteuer-Organschaft sowie rd. 41% auf WEG-Instandhaltungsrücklagen.

Wesentliche Kostenbereiche waren Bewirtschaftungskosten (Hausgeld, Grundbesitzabgaben, Erhaltungs- und Wartungsaufwand) in Höhe von 661 T€, Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen von 500 T€, sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 271 T€ sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und Gebäude in Höhe von 156 T€.

Die Gesellschaft weist für den Berichtszeitraum 2025 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -1.618 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 Verzögerung von rd. 12 Monaten. Der in 2024 begonnene Rückbau ist abgeschlossen. Der Innenausbau sowie die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung sollen bis Ende 2027 fertig gestellt werden. Die Finanzierung des Umbaus wurde vermietungsabschnittsweise 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, 18. Juni 2026

gez.
Björn Krischick
Geschäftsführer