

# **Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI),**

## **Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2024**

### **I. Grundlagen der Gesellschaft:**

Die Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) (im Folgenden auch kurz „LEVI“ oder „Gesellschaft“) wurde am 05.07.2021 gegründet.

Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf sowie die Sanierung und der Erhalt von städtebaulich relevanten Objekten der Stadt Leverkusen; vorrangig ist dabei die Sanierungs-/ Revitalisierungsmaßnahme der City C.

Die Maßnahmen erfolgen entsprechend der Zielsetzung des Rates, der Bauleitplanung und etwaiger durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossener Stadtentwicklungskonzepte.

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 Gesellschaft ist auch berechtigt, Dienstleistungen für andere Unternehmen im Konzernverbund und Tochtergesellschaften zu erbringen, insbesondere im Bereich der Unternehmensverwaltung und kaufmännischen Betreuung sowie aller Dienstleistungen, die den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Sanierung von Immobilien unterstützen.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die LEVI gemäß Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 12.12.2022 drei weitere Projektverträge mit der Stadt abgeschlossen. Neben dem Projekt City C ist die LEVI nun auch für das Projekt Bahnhof Leverkusen-Mitte als Sanierungsträger entsprechend § 159 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit der Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen beauftragt. Zudem wurden für die Projekte Berufsschulcampus Bismarckstraße und das Businessquartier an der Niederfeldstraße zwei Geschäftsbesorgungsverträge geschlossen. Dabei nimmt die LEVI die Aufgaben eines Sanierungsträgers gem. §§ 157 – 161 BauGB bzw. eines Geschäftsbesorgers gem. § 675 BGB im eigenen Namen und für eigene Rechnung wahr.

Sie erhält von der Stadt Leverkusen als Gegenleistung die Kostenerstattung der von ihr für diese Projekte getätigten Aufwendungen. Die Grundstücke / Miteigentumsanteile, die für die Umsetzung der Maßnahmen angeschafft werden müssen, werden grundsätzlich von der Stadt Leverkusen selbst erworben; die Stadt Leverkusen überlässt die Grundstücke zur Projektdurchführung an die LEVI im Rahmen einer kostenfreien Gestattung. In Einzelfällen erwirbt die LEVI in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen Teilflächen auch zu eigenem Eigentum.

Die Stadt Leverkusen ist mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25.000 € als alleinige Gesellschafterin an der Gesellschaft beteiligt. Darüber hinaus hat die Stadt Leverkusen in 2021 bis 2023 Einlagen in Höhe von 9,15 Mio. € als Anschubfinanzierung der Gesellschaft, zur Finanzierung der beschlossenen Immobilienerwerbe und zur Finanzierung des Anteilserwerbs an der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG) geleistet. 2024 hat die Stadt Leverkusen für weitere Liquiditätsreserven und den Erwerb von Eigentum im Bereich des Businessquartiers von 500 T€ in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingestellt.

## **II. Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 verlief im Wesentlichen planmäßig.

Für drei weitere von der Stadt Leverkusen beschlossene Projekte wurden die Beauftragungen in Form von Sanierungsträger- und Geschäftsbesorgungsverträgen vertraglich umgesetzt.

Zudem hat die LEVI mit ihrer 2023 gegründeten Tochter, der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG), einen Geschäftsbesorgungsvertrag und mit der Konzernschwester, der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH (LPG), einen Dienstleistungsvertrag geschlossen.

## **III. Tätigkeitsschwerpunkte**

Die Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaft lagen im Berichtszeitraum auf der Planung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Im Vordergrund standen die Maßnahmen der Projektkonzeptionen für die Projekte City C, Bahnhof Leverkusen-Mitte, Berufsschulcampus Bismarckstraße und das Businessquartier an der Niederfeldstraße.

Gemäß der Sanierungsträger- und Geschäftsbesorgungsverträge darf und soll die LEVI die Konzepte für die Projektfinanzierungen erarbeiten, bei der Fördermittelbeschaffung unterstützen und die Bauzwischenfinanzierungen im eigenen Namen und für eigene Rechnung umsetzen. Die Stadt Leverkusen wird voraussichtlich Zuwendungsempfänger der Städtebaufördermittel des Landes sein; sie wird die Fördermittel, wenn möglich an die LEVI weiterleiten und den Eigenanteil für die Finanzierung leisten. Die im Rahmen des bei der Städtebauförderung typischerweise angewandten Kostenerstattungsverfahrens erforderliche Zwischenfinanzierung der Projektkosten soll über fremdfinanzierte Kreditaufnahmen erfolgen, die über die Stadt Leverkusen z.B. über Bürgschaften besichert werden.

Die LEVI wird im Projektverlauf nach weiteren Projektfinanzierungsbausteinen suchen. Beispielsweise werden Investorenmodelle und dessen Voraussetzungen geprüft. Die LEVI wird im Rahmen der Projekte als Dienstleister für die Stadt Leverkusen tätig sein.

### **III.a. City-C**

Ein Fokus lag im Jahr 2024 auf der Herstellung der eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen. Bis auf 2 Gewerbeeinheiten konnten alle zum Rückbau vorgesehenen Eigentumseinheiten durch die Stadt erworben werden. Zudem haben alle weiteren Eigentümer in der City C den geplanten Maßnahmen zugestimmt. Der Abschluss der eigentumsrechtlichen Maßnahmen könnte für Ende 2025 erzielt werden.

Im Bereich der Planung wurde ein erster Meilenstein erreicht. Nach erfolgreicher Bürgerbeteiligung wurde der Architektenwettbewerb für den Mietwohnungsbau ausgelobt und mit dem Preisgericht am 09.04.2025 abgeschlossen. Das Bauleitplanverfahren wurde angestoßen.

Das Finanzierungskonzept sieht u.a. Fördermittel aus der Städtebauförderung zur Erstellung der öffentlichen Grünfläche vor. Dazu wurde das bestehende InHK Wiesdorf fortgeschrieben, welches als städtebaulicher Masterplan Wiesdorf 2025 dem Rat der Stadt Leverkusen vorgestellt werden soll. Der Fachbereich Stadtplanung überarbeitet mit Unterstützung der LEVI und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln den Fördermittelantrag entsprechend den geänderten Förderrichtlinien.

### **III.b. Bahnhof Leverkusen-Mitte**

Nach der bereits im Jahr 2023 begonnenen Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie und Bedarfsanalyse) konnte auch in diesem Projekt bereits die Bürgerbeteiligung und der Architektenwettbewerb abgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde angestoßen. Neben dem Bahnhofsgebäude mit bahnaffiner Nutzung und Büroflächen wird ein Fahrradparkhaus und ein Fahrradschnellweg entstehen. Der Betrieb des Ticketverkaufs soll durch das Leverkusener Nahverkehrsunternehmen wupsi GmbH in Kooperation mit goRheinland erfolgen. Zur Realisierung der Neubauten waren eigentumsrechtliche Abstimmungen mit der Deutschen Bahn zu führen, welche abgeschlossen wurden, jedoch noch umgesetzt werden müssen.

Das Finanzierungskonzept für das Projekt sieht Fördermittel und eine Bauzwischenfinanzierung über ein kommunal besichertes Bankdarlehen vor. Es wurden erste Mittel aus der Städtebauförderung generiert sowie weitere Mittel aus dem ÖPNV-/SPNV-Investitionsprogramm des Zweckverbandes go.Rheinland nach § 12 ÖPNVG NRW für die Erstellung des Fahrradparkhauses eingeplant. Die positive Einplanungsmittelung liegt vor. Zudem werden die Fördermöglichkeiten aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude geprüft.

### **III.c. Businessquartier an der Niederfeldstraße**

Die unbebauten/ungenutzten Grundstücksflächen des Quartiers an der Niederfeldstraße bedürfen einer städtebaulichen und funktionalen Neuausrichtung. Dazu hat die LEVI eine Standort- und Marktuntersuchung durchführen und weitere vertiefende Prüfungen sowie eine Machbarkeitsstudie vornehmen lassen.

Mit Blick auf den benachbarten Bunker wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, in dessen Fokus die Entwicklung zu einem Business-Standort steht. Deswegen und zur Sicherung eines stabilen Investitionsumfeldes sowie zur Vermeidung von sozialen Missständen hat sich die LEVI 2024 vorsorglich das Eigentum an dem Bunker gesichert.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Auslobung für einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb für eine Umsetzung im Jahr 2025 vorbereitet. Ebenso wurde das Bebauungsplanverfahren angestoßen.

### **III.d. Berufsschulcampus Bismarckstraße**

Auf dem Berufsschulcampus Bismarckstraße sollen drei Ergänzungsbauten entstehen. Hier steuert die LEVI zum einen die Planung und Umsetzung der Neubauten als auch die ÖPP-Vereinbarung zwischen Hochtief und der Stadt Leverkusen.

Die Finanzierung während der Bauphase soll über den ÖPP-Partner, die Langfristfinanzierung gemäß Stadtrat-Beschluss und in Abstimmungen mit der Kämmerei der Stadt Leverkusen durch eine Forfaitierung mit Einredeverzicht dargestellt werden. Zudem werden die Fördermöglichkeiten aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude sowie den Programmen NRW.BANK.Moderne Schule und NRW.BANK.Kommunal Invest Plus geprüft.

## **IV. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 beträgt 13.607 T€. Die Stadt Leverkusen hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital in Höhe von 25 T€ und darüberhinausgehend weitere Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft von 9.651 T€ geleistet. Der im Geschäftsjahr 2024 vereinnahmte Betrag in Höhe von 500 T€. wurden von der Stadt für weitere Liquiditätsreserven und den Erwerb von Eigentum im Bereich des Businessquartiers geleistet.

Die Gesellschaft verfügt damit zum Abschlussstichtag 2024 über ein positives Eigenkapital in Höhe von 9.461 T€ und über liquide Mittel von 3.926 T€ für die weitere Projektarbeit.

Zum 31.12.2024 wurden Rückstellungen in Höhe von 74,5 T€ gebildet und es bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 2.474 T€ aus dem Erwerb von eigenen Flächen in der City B. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 108 T€ und die sonstigen Verbindlichkeiten von 66 T€.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse aus Kostenerstattungen von der Stadt Leverkusen für die Sanierungsträgerschaft und Geschäftsbesorgung der Projekte in Höhe von insgesamt 2.623 T€ erzielt. Zudem wurden Mieterlöse in Höhe von 148 T€, Erlöse aus der Geschäftsbesorgung der Tochtergesellschaft SEPG von 50 T€ sowie aus dem Dienstleistungsvertrag mit der Schwestergesellschaft LPG von 69 T€ vereinnahmt.

Wesentliche Kostenbereiche waren Materialaufwendungen für bezogene Leistungen in Form von direkten Sachkosten für die Projektarbeit von 1.088 T€, Personalkosten von 1.187 T€ und sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 456 T€; die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen insbesondere Beratungskosten (211 T€), Werbe- und Reisekosten (43 T€), Fortbildung (27 T€) sowie Gemeinkosten für Fahrzeug- und Raumkosten, Lizenzen, Wartung Hard- und Software, Wartung und Instand-

haltung Immobilien sowie allgemeine Verwaltungskosten und Aufwendungen für Gremien. Zudem ist ein Verlust in Höhe von 19,1 T€ aus dem Verkauf der Teileigentums-einheit City C T 19 ausgewiesen.

Die Gesellschaft weist damit für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von 149 T€ aus, der aus den im Anschaffungsjahr 2024 nicht durch Erträge gedeckten Kosten aus dem im eigenen Bestand stehenden Flächen City C, City B und Business-quartier resultiert.

## **V. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht**

Unternehmenszweck der Gesellschaft ist die Durchführung von städtebaulichen Sa-nierungs- und -Entwicklungsmaßnahmen in Leverkusen.

Die mit der Erfüllung dieses Gesellschaftszweckes entstehenden Aufwendungen wer-den von der Stadt Leverkusen durch Einlagen in das Eigenkapital und soweit Dienst-leistungsaufgaben für die Stadt Leverkusen erbracht werden durch entsprechende Leistungsentgelte erstattet.

In diesem Rahmen unterliegt die LEVI den für Projektgesellschaften typischen Risiken. In dieser frühen Phase sind keine konkreten Risiken zu erkennen. Solange die der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen durch die Stadt Leverkusen erstattet wer-den, liegen keine entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen vor.

Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes unterliegt den dafür typischen Risiken, wie Mietausfall- und Leerstandsrisiko, welche durch den Einsatz einer externen Ver-waltung kontrolliert und gemanagt werden. Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträch-tigen 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 Unter-nehmens. Dieser ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschlie-ßung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf der Stadt Leverkusen. Dieser Zweck wird durch die Aufgabenerledigung durch die Gesellschaft auch tatsäch-lich eingehalten und erfüllt. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des gül-tigen Gesellschaftsvertrages und des GmbH-Gesetzes durchgeführt.

Leverkusen, 02. Juli 2025

gez.  
Michael Molitor  
Geschäftsführer

gez.  
Björn Krischick  
Geschäftsführer