

Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI),

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2025

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.

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 der LEVI im Rahmen einer kostenfreien Gestattung. In Einzelfällen erwirbt die LEVI in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen Teilflächen auch zu eigenem Eigentum.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die LEVI gemäß Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 07.07.2025 den Auftrag erhalten, die Gründung einer weiteren Tochter zur Realisierung von Schulbauprojekten umzusetzen.

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 2024 Einlagen in Höhe von 9,65 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. 2025 hat die Stadt Leverkusen zur

Finanzierung der Investitionskosten in der SEPG 2 Mio.€ in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingezahlt.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 verlief im Wesentlichen planmäßig.

Außerhalb des regulären Geschäftsverlaufs hat sich die Gesellschaft auf die Zertifizierung nach ISO 9001:2015 vorbereitet, durch die das interne Qualitätsmanagementsystem nach internationalen Bewertungsrichtlinien aufgebaut und überprüft wird. Die Zertifizierung durch den TÜV Süd konnte im ersten Quartal 2026 erfolgreich durchgeführt werden.

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, das Businessquartier an der Niederfeldstraße sowie der Umbau des Corner82 im Rahmen ihrer Geschäftsbesorgungstätigkeit.

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 deren Voraussetzungen geprüft. Die LEVI wird im Rahmen der Projekte als Dienstleister für die Stadt Leverkusen tätig sein.

III.a. City-C

Im Geschäftsjahr 2025 konnten nunmehr alle notwendigen Immobilienankäufe sowie der Beschluss der WEG-rechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Eigentümern abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde durch den Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen im August 2025 die sogenannte Grundlagenurkunde, die u.a. den nachbarschaftsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung der City C regelt, rechtswirksam. Damit sind sämtliche Voraussetzungen für die Entwicklung der City C geschaffen und einer Projektrealisierung steht nun nichts mehr im Wege.

Während die Planung voranschritt, wurde mit weiteren vorbereitenden Maßnahmen, wie dem unterirdischen Rückbau, begonnen.

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 zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Leverkusen-Wiesdorf am 07.07.2025 durch den Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde. Der Fachbereich Stadtplanung überarbeitet mit Unterstützung der LEVI und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln den Fördermittelantrag entsprechend den geänderten Förderrichtlinien.

Aufgrund dessen, dass die Stadt Leverkusen derzeit über keinen beschlossenen Haushalt für das laufende Geschäftsjahr 2026 verfügt, wurde der Beschluss des Wirtschaftsplans der LEVI für 2026 unter der Voraussetzung getroffen, dass die Bezirksregierung Köln den geplanten Maßnahmen zustimmt. Die Einholung dieser Zustimmung ist für das dritte Quartal 2026 geplant, bis dahin wird die LEVI das Projekt nur noch im Rahmen der verfügbaren liquiden Mittel vorantreiben.

III.b. Bahnhof Leverkusen-Mitte

Nach der in 2023 erfolgten Bürgerbeteiligung und dem in 2024 umgesetzten Wettbewerbsverfahren ist der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren erfolgt.

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 Einplanungsmitteilung liegt vor. Zudem werden zu gegebener Zeit die Fördermöglichkeiten aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude geprüft.

Durch den Ratsbeschluss der Stadt Leverkusen im Februar 2026 zum Wirtschaftsplan 2026 wurden für das Projekt keine liquiden Mittel für das Jahr 2026 frei gegeben. Zudem plant die Stadt Leverkusen in der aktuellen Haushaltsplanung bis einschließlich 2029 keine Haushaltsmittel für das Projekt ein. Demnach werden die Maßnahmen zur Entwicklung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte bis auf Weiteres zurückgestellt.

III.c. Businessquartier an der Niederfeldstraße

Wie geplant konnten 2025 die Öffentlichkeitsbeteiligung und der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb umgesetzt werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde angestoßen.

Das Projekt wurde aus denselben Gründen, wie bei dem Projekt Bahnhof Leverkusen-Mitte, bis auf Weiteres zurückgestellt.

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. Im Berichtszeitraum konnten alle wesentlichen vertragsrelevanten Verhandlungen abgeschlossen und die Entscheidungsvorlage für den Rat der Stadt Leverkusen für eine Beschlussfassung im 1. Quartal 2026 vorbereitet werden.

Die Finanzierung während der Bauphase wird über den ÖPP-Partner, die Langfristfinanzierung gemäß Stadtrat-Beschluss und in Abstimmungen mit der Kämmerei der Stadt Leverkusen durch eine Forfaitierung mit Einredeverzicht umgesetzt. Zudem soll das Projekt das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-Plus / DGNB-Silber-Standard) erhalten, wodurch eine Förderung über das KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau für Nichtwohngebäude“ in Höhe von rd. 1,5 Mio. € realisierbar wird.

IV. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2025 beträgt 20.550 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 11.650 T€ geleistet. Der im Geschäftsjahr 2025 vereinnahmte Betrag in Höhe von 2 Mio. € wurde von der Stadt für weitere Projektinvestitionen in den Corner82 geleistet und an die Tochtergesellschaft Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG) weitergeleitet.

Die Gesellschaft verfügt damit zum Abschlussstichtag 2025 über ein positives Eigenkapital in Höhe von 11.617 T€ und über liquide Mittel von 8.394 T€ für die weitere Projektarbeit. Zum 31.12.2025 betragen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände 403 T€ und bestehen im Wesentlichen zu 67% aus WEG-Instandhaltungsrücklagen und zu rd. 17% aus Treuhandvermögen aus der Vermietung bei einem externen Sondereigentumsverwalter.

Die Gesellschaft hat in Summe 238 T€ Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, Abschluss- und Prüfungskosten, Überstunden- und Urlaubsansprüche sowie für vertragliche Verpflichtungen gebildet. In Höhe von rd. 151 T€ bildet die vertragliche Verpflichtung aus einem Grundstückskaufvertrag der Stadt Leverkusen, dem Veräußerer Mietflächen für 10 Jahre mietzinsfrei durch die LEVI zur Verfügung zu stellen, den wesentlichen Anteil.

Die Umsatzerlöse aus Kostenerstattungen von der Stadt Leverkusen für die Sanierungsträgerschaft und Geschäftsbesorgung der Projekte betrugen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 4.133 T€ (3.880 T€ Kostenerstattung 2025 zzgl. 253 T€ Korrektur aus Kostenerstattung 2024). Zudem wurden Mieterlöse in Höhe von 159 T€, Erlöse aus der Geschäftsbesorgung der Tochtergesellschaft SEPG von 50 T€ sowie aus dem Dienstleistungsvertrag mit der Schwestergesellschaft LPG von 173 T€ vereinnahmt.

Wesentliche Kostenbereiche waren Materialaufwendungen für bezogene Leistungen in Form von direkten Sachkosten für die Projektarbeit von 1.964 T€, Personalkosten von 1.405 T€ und sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 776 T€; die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Beratungskosten (337 T€), Re-cruiting (111 T€), Fortbildung (45 T€) sowie Werbe- und Reisekosten (40 T€). Im Rahmen der Beratungskosten wurden bisher rd. 83 T€ für die Gründung der geplanten Schulbaugesellschaft aufgewendet.

Die Gesellschaft weist damit für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von 156 T€ aus, der somit rd. 205% über dem Vorjahreswert (-149 T€) liegt.

V. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht

Unternehmenszweck der Gesellschaft ist die Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und -Entwicklungsmaßnahmen in Leverkusen. Die Gesellschaft agiert als Inhouse-Gesellschaft und umsatzsteuerliche Organgesellschaft der Stadt Leverkusen.

Die mit der Erfüllung dieses Gesellschaftszweckes entstehenden Aufwendungen werden von der Stadt Leverkusen durch Einlagen in das Eigenkapital und soweit Dienstleistungsaufgaben für die Stadt Leverkusen erbracht werden durch entsprechende Leistungsentgelte erstattet. In diesem Rahmen unterliegt die LEVI den für Dienstleistungsgesellschaften typischen Risiken.

Die vorab beschriebene Haushaltssituation der Stadt Leverkusen und die damit einhergegangenen Beschlüsse sowie die aktuelle Haushaltsplanung der Stadt Leverkusen führen in der Gesellschaft zu verringerter Liquidität bzw. zu Budgetstreichungen. In dessen Folge sind die Projekte Bahnhof Leverkusen-Mitte und Businessquartier bis auf Weiteres zurückgestellt. Das Kernprojekt City C musste für das laufende Geschäftsjahr 2026 merklich gedrosselt werden. Hier wird davon ausgegangen, dass die Projektarbeit spätestens 2027 wieder im vollen Umfang aufgenommen werden kann.

Die Budgetstreichungen führen teilweise dazu, dass Fördermittel, die bereits bewilligt oder eingeplant sind, nicht mehr wie geplant Verwendung finden, zu gegebener Zeit auslaufen und bei Wiederaufnahme der Projekte neu beantragt werden müssen, vorausgesetzt die Förderungen stehen weiterhin zur Verfügung. Zudem sind weitere Preissteigerungen im Baugewerbe sowie Zinsanstiege auf dem Finanzierungsmarkt zu erwarten.

Solange die der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen durch die Stadt Leverkusen erstattet werden, liegen keine entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen vor.

Weiteres Wachstumspotential erhält die Gesellschaft durch die Entscheidung des Rates der Stadt Leverkusen, eine Schulbaugesellschaft durch die LEVI gründen und weitere Schulen durch diese entwickeln zu lassen. Bisher sind drei Schulbauprojekte geplant. Die Projektarbeit beginnt voraussichtlich 2027.

Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes unterliegt den dafür typischen Risiken, wie Mietausfall- und Leerstandsrisiko, welche durch den Einsatz einer externen Verwaltung kontrolliert und gemanagt werden. 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. 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