



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2026/0510

**Der Oberbürgermeister**

II/02-205-as

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

13.08.2026

**Datum**

| Beratungsfolge           | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--------------------------|------------|---------------|------------|
| Finanzausschuss          | 24.08.2026 | Beratung      | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen | 31.08.2026 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

Jahresabschluss 2025 der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH (LPG) und Entlastung  
- Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern gemäß § 113 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Gesellschafterversammlung der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH (LPG) folgende Weisungen:

- a) Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 10.702.514,55 € und einem Jahresüberschuss in Höhe von 371.678,90 €,
- b) Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 371.678,90 € auf neue Rechnung,
- c) Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2025,
- d) Genehmigung des Lageberichts 2025.

gezeichnet:

In Vertretung

Adomat

(zugleich in Vertretung des  
Oberbürgermeisters)

### 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:

### II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

| Klimaschutz<br>betroffen                                             | Nachhaltigkeit                                                       | kurz- bis<br>mittelfristige<br>Nachhaltigkeit             | langfristige<br>Nachhaltigkeit                            |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

**Begründung:**

Dem von der Geschäftsführung der LPG aufgestellten Jahresabschluss 2025 wurde nach auftragsgemäßer Prüfung durch die kbht GmbH am 01.07.2026 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Gemäß § 7 Abs. 2 i. V. m. § 8 lit. c des Gesellschaftsvertrages der LPG beschließt die Gesellschafterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Ergebnisses und die Entlastung der Geschäftsführung.

Die entsprechenden Beschlüsse wurden bisher noch nicht gefasst. Die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung soll unmittelbar nach der Einholung der erforderlichen Weisung durch den Rat der Stadt Leverkusen erfolgen.

Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.1996) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfbericht des Jahresabschlusses als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 4 im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung.

**Anlage/n:**

Anlage 1 - LPG Bilanz 2025

Anlage 2 - LPG GuV 2025

Anlage 3 - LPG Lagebericht 2025

Anlage 4 - LPG Prüfungsbericht 2025 (nö)

Bilanz zum 31. Dezember 2025

| AKTIVA                                                |                      |                     | PASSIVA                                             |                    |                    |
|-------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                       | 31.12.2025<br>Euro   | 31.12.2024<br>Euro  |                                                     | 31.12.2025<br>Euro | 31.12.2024<br>Euro |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                              |                      |                     | <b>A. Eigenkapital</b>                              |                    |                    |
| Sachanlagen                                           |                      |                     | I. Gezeichnetes Kapital                             | 26.000,00          | 26.000,00          |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten  | 1.291.768,44         | 1.365.090,44        | II. Kapitalrücklage                                 | 11.834.329,52      | 6.834.329,52       |
| 2. technische Anlagen und Maschinen                   | 9.739,28             | 11.169,28           | III. Gewinnrücklagen                                |                    |                    |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3,00                 | 3,00                | andere Gewinnrücklagen                              | 158.904,33         | 219.849,89         |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau          | 94.856,78            | 0,00                | IV. Verlustvortrag                                  | -4.447.073,37      | -3.850.080,06      |
|                                                       | <u>1.396.367,50</u>  | <u>1.376.262,72</u> | V. Jahresüberschuss                                 | <u>371.678,90</u>  | <u>-596.993,31</u> |
|                                                       |                      |                     |                                                     | 7.943.839,38       | 2.633.106,04       |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                              |                      |                     | <b>B. Rückstellungen</b>                            |                    |                    |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände      |                      |                     | 1. Steuerrückstellungen                             | 296.662,10         | 246.663,99         |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen         | 249.895,79           | 44.515,82           | 2. sonstige Rückstellungen                          | <u>162.834,22</u>  | <u>197.907,71</u>  |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände                      | <u>603.559,14</u>    | <u>689.244,76</u>   |                                                     | 459.496,32         | 444.571,70         |
|                                                       | 853.454,93           | 733.760,58          |                                                     |                    |                    |
| II. Guthaben bei Kreditinstituten                     | 8.433.183,23         | 3.230.311,21        | <b>C. Verbindlichkeiten</b>                         |                    |                    |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                  | 19.508,89            | 22.777,46           | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 2.126.150,92       | 2.201.518,84       |
|                                                       |                      |                     | 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 98.364,74          | 24.699,50          |
|                                                       |                      |                     | 3. sonstige Verbindlichkeiten                       | <u>28.469,19</u>   | <u>8.320,89</u>    |
|                                                       |                      |                     |                                                     | 2.252.984,85       | 2.234.539,23       |
|                                                       |                      |                     | <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                | 46.194,00          | 50.895,00          |
|                                                       | <u>10.702.514,55</u> | <u>5.363.111,97</u> |                                                     |                    |                    |
|                                                       |                      |                     |                                                     | 10.702.514,55      | 5.363.111,97       |

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

|                                                                                     | 2025<br>Euro                     | 2024<br>Euro                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                     | 1.390.687,72                     | 1.235.623,10                     |
| 2. sonstige betriebliche Erträge                                                    | 5.405,13                         | 24.330,44                        |
| 3. Materialaufwand<br>Aufwendungen für bezogene Leistungen                          | -260.041,94                      | -349.018,05                      |
| 4. Personalaufwand<br>a) Löhne und Gehälter                                         | -149.673,26                      | -170.055,78                      |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver-<br>sorgung und für Unterstützung | -17.185,13                       | -23.461,50                       |
| 5. Abschreibungen<br>auf Sachanlagen                                                | <u>-74.752,00</u><br>-496.247,20 | <u>-74.752,00</u><br>-592.956,89 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen                                               | -447.387,72                      | -926.986,37                      |
| 7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                             | 87.719,86                        | 71.471,06                        |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                 | -29.905,44                       | -205.158,70                      |
| 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                             | <u>-53.255,66</u>                | <u>-71.146,38</u>                |
| <b>10. Ergebnis nach Steuern</b>                                                    | 451.611,56                       | -489.154,18                      |
| 11. sonstige Steuern                                                                | -79.932,66                       | -107.839,13                      |
| <b>12. Jahresüberschuss</b>                                                         | <u>371.678,90</u>                | <u>-596.993,31</u>               |

## **Lagebericht der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2025**

Als Geschäftsführer der **Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mit beschränkter Haftung** (LPG) geben wir auf Grundlage

- des Gesellschaftsvertrags
- der Gemeindeordnung NRW (GO NW)
- des Handelsgesetzbuchs (HGB)

den folgenden Lagebericht über die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 ab.

Der Lagebericht spiegelt aus unserer Sicht den tatsächlichen Stand der Gesellschaft wider.

### **Inhalt**

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| A. Unternehmensgrundlage.....                             | 2 |
| B. Wirtschaftsbericht.....                                | 2 |
| I. Geschäftsverlauf.....                                  | 2 |
| II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ..... | 3 |
| C. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht.....              | 5 |

## **A. Unternehmensgrundlage**

Zweck des Unternehmens ist nach dem Gesellschaftsvertrag die Errichtung, die Unterhaltung, der Betrieb und die Verpachtung eines oder mehrerer Parkhäuser und anderer Parkanlagen im Stadtgebiet von Leverkusen sowie der Erwerb und die Veräußerung von aufstehenden Gebäuden auf Grundstücken des Unternehmens.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 verlief im Wesentlichen zufriedenstellend.

Die Tätigkeitsschwerpunkte lagen 2025 zum einen in der Vorbereitung bzw. im Abschluss von Transaktionsgeschäften und zum anderen in der Bewirtschaftung sowie Sanierung der im Bestand befindlichen Tiefgaragen. Das reine Parkgeschäft verläuft aufgrund des Festpachtvertrages weiterhin stabil. Nachdem in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen und der Pächterin, Q-Park, die Erhöhung der Kurzzeitparktarife umgesetzt wurde, lagen die Pachteinnahmen rd. 18% über der pauschalen Mindestpacht.

2025 wurde im Zusammenhang mit einer unentgeltlichen Bereitstellung von Parkkarten für die Gesellschafterin eine Korrektur von Steuererklärungen vorgenommen. Die Höhe der Steuernachzahlungen und Zinszahlungen sind mittlerweile festgestellt bzw. beschieden. Mit dem Abschluss des Verfahrens wird in 2026 gerechnet, ein Strafverfahren wurde nicht eröffnet.

Um Synergien zu nutzen und Prozesse zu vereinfachen (IT-Infrastruktur, etc.), wurde das Personal der Gesellschaft (1 Mitarbeiter) in die Schwestergesellschaft Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) verschoben und ein vollumfänglicher Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LEVI abgeschlossen.

Mit einem Jahresüberschuss (wesentlicher finanzieller Leistungsindikator) in Höhe von 372 T€ wurde der zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses 2024 prognostizierte Überschuss in Höhe von 93 T€ übertroffen. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus der Verschiebung bzw. nicht Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen und Transaktionen sowie reduzierter Personalkosten.

## **II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **1. Vermögenslage**

#### **a) Bilanzsumme**

Die Bilanzsumme stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 2024            | 5.363.111,97 €        |
| 2025            | 10.702.514,55 €       |
| <hr/>           |                       |
| <b>Erhöhung</b> | <b>5.339.402,58 €</b> |

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der liquiden Mittel aufgrund von Kapital- und Investitionszuschüssen der Gesellschafterin für den Ankauf einer Gewerbeimmobilie in der Innenstadt von Leverkusen Wiesdorf. Die Kaufpreiszahlung fand gemäß Fälligkeit in 2026 statt.

#### **b) Eigenkapitalquote**

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 2024            | 49 %        |
| 2025            | 74 %        |
| <hr/>           |             |
| <b>Erhöhung</b> | <b>25 %</b> |

Die Quote hat sich aufgrund der in 2025 noch nicht verwendeten Kapital- und Investitionszuschüsse erhöht.

### **2. Finanzlage**

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Liquidität wie folgt dar:

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 2024            | 3.230.311,21 €        |
| 2025            | 8.433.183,23 €        |
| <hr/>           |                       |
| <b>Erhöhung</b> | <b>5.202.872,02 €</b> |

Es wird auf die Erläuterungen zu 1 a) und b) verwiesen.

### **3. Ertragslage**

#### **a) Gesamtergebnis**

Das Gesamtergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 2024                | -596.993,31 €       |
| 2025                | 371.678,90 €        |
| <b>Verbesserung</b> | <b>968.672,21 €</b> |

#### **b) Umsatzerlöse**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 2024                | 1.235.623,10 €      |
| 2025                | 1.390.687,72 €      |
| <b>Verbesserung</b> | <b>155.064,62 €</b> |

Aufgrund der umgesetzten Tarifierhöhung konnten die Umsatzerlöse entsprechend gesteigert werden.

#### **c) Abschreibungen**

Die Abschreibungen entwickeln sich unverändert.

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| 2024               | -74.752,00 €  |
| 2025               | -74.752,00 €  |
| <b>Veränderung</b> | <b>0,00 €</b> |

#### **d) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 2024                | -1.276.004,42 €     |
| 2025                | -707.429,66 €       |
| <b>Verringerung</b> | <b>568.574,76 €</b> |

Die Verringerung der betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Verschiebung von Sanierungsmaßnahmen.

**e) Zinsen**
**I) Zinserträge**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| 2024                | 71.471,06 €        |
| 2025                | 87.719,86 €        |
| <b>Verbesserung</b> | <b>16.248,80 €</b> |

Liquiditätsüberschüsse werden zinsbringend auf Tages- und Festgeldkonten geparkt. Das Festgeld wird monatsweise angelegt und verlängert. Das Zinsniveau ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Zudem wurden aufgrund der Steuerkorrektur vorgenommene Rückstellungen für erwartete Zinsaufwendungen aufgelöst.

**II) Zinsaufwendungen**

Die Zinsaufwendungen stellen sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 2024                | -205.158,70 €        |
| 2025                | -29.905,44 €         |
| <b>Verbesserung</b> | <b>-175.253,26 €</b> |

Zugrunde liegen per 31.12.2025 Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von 2.126.150,92 € (Vorjahr 2.201.518,84 €). Die Darlehen werden annuitätisch getilgt, demnach reduzierten sich die Zinsaufwendungen für die langfristigen Verbindlichkeiten um rd. 4,2 T€ zum Vorjahr. Der Unterschied resultiert jedoch im Wesentlichen aus den einmalig in 2024 vorgenommenen Rückstellungen für Zinsaufwendungen, die aufgrund der Steuerkorrektur zu erwarten waren.

**C. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht**

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

Aus Sicht der Gesellschaft stellt der Pachtvertrag wirtschaftlich die Gesellschaft auf eine solide Grundlage. Es bleibt als Risiko jedoch nach wie vor der technische Gebäuzustand. Ansonsten sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten.

2026 konnte der geplante Ankauf „City Point“ umgesetzt werden. Das vollvermietete Gewerbeobjekt wird zu einem stabilen und langfristigen Cashflow beitragen. Ein Teil des Gebäudes befindet sich noch im Eigentum Dritter. Langfristig ist es sinnvoll diesen Gebäudeteil ebenfalls zu erwerben. Zudem befindet sich auf dem Grundstück das EVL-Bürogebäude. Auch hier werden Verhandlungen über einen Erwerb geführt. Eine Umsetzung ist frühestens für 2027 zu erwarten. Der angedachte Ankauf der Parkhäuser des Leverkusener Klinikums ist derzeit vom Verkäufer nicht mehr gewünscht.

Durch die Erweiterung des Immobilienbestandes werden Risiken auf unterschiedliche Lagen und unterschiedliche Nutzungsarten gestreut und die Geschäftsgrundlage des Unternehmens gestärkt.

Mittelfristig ist im Rahmen des geplanten Abbaus des bestehenden Instandhaltungstaus in den Tiefgaragen weiterhin mit hohen betrieblichen Ausgaben zu rechnen, die jedoch zu einem wesentlichen Anteil aus der Liquidität, Instandhaltungsrücklagen und den geplanten Mieteinnahmen gedeckt werden können. Nicht gedeckte Beträge werden durch Fremdkapital (Bankdarlehen) finanziert.

Nach dem Wirtschaftsplan der LPG ergibt sich für das Geschäftsjahr 2026 aufgrund der weiterhin geplanten hohen Instandhaltungsaufwendungen ein prognostizierter Jahresfehlbetrag in Höhe von -1.879 T€.

Aus Gründen der Konsolidierung und Prozessoptimierung planen Geschäftsführung und Gesellschafterin im Rahmen einer Umstrukturierung im Stadtkonzern die Gesellschaft unter die Schwestergesellschaft Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) zu hängen. Die Umsetzung ist für 2026/2027 angedacht. Eine Auswirkung auf das operative Geschäft der Gesellschaft ist nicht zu erwarten, da die LEVI ohnehin bereits die Geschäfte für die LPG besorgt.

Wir danken dem Rat und den Gesellschaftervertretern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Leverkusen, den 23. Juli 2026

Björn Krischick  
Geschäftsführer