



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0471

Der Oberbürgermeister

II/02-205-20-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 Immobiliengesellschaft mbH (LEVI)
und der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)
und Entlastung
- Zustimmung zu den vorbehaltlichen Gremienbeschlüssen

Beschlussentwurf:

I. LEVI

1. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung der Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) vom 07.07.2026 wie nachfolgend genannt zu:
 - a) Den Jahresabschluss zum 31.12.2025 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 20.549.606,33 € und einem Jahresüberschuss in Höhe von 156.463,02 € festzustellen,
 - b) den Lagebericht 2025 zu genehmigen,
 - c) den zum 31.12.2025 ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 156.463,02 € auf das neue Geschäftsjahr 2026 vorzutragen,
 - d) der Geschäftsführung der LEVI für das Wirtschaftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt dem Beschluss der Gesellschafterversammlung der LEVI vom 07.07.2026, dem Aufsichtsrat der LEVI für das Wirtschaftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen, zu.

II. SEPG

1. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung der LEVI vom 07.07.2026 wie nachfolgend zu:
 - a) Den Jahresabschluss der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG) zum 31.12.2025 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 17.820.837,28 € und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.617.590,99 € festzustellen,
 - b) den Lagebericht der SEPG 2025 zu genehmigen,
 - c) den zum 31.12.2025 ausgewiesenen Jahresfehlbetrag der SEPG in Höhe von 1.617.590,99 € auf neue Rechnung vorzutragen,
 - d) der Geschäftsführung der SEPG für das Wirtschaftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

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 betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Beschlusspunkt I - LEVI:

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen:

Der Jahresabschluss 2025 der LEVI wurde auftragsgemäß von der dphg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berufsausübungsgesellschaft geprüft und hat am 19.06.2026 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten. Die Beschlussfassung und Zustimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Genehmigung des Lageberichts, die Verwendung des Ergebnisses sowie die Entlastung des Geschäftsführers, die gemäß § 6 Nr. 2 Buchstabe g) des Gesellschaftsvertrages der LEVI der Gesellschafterversammlung obliegen, erfolgte vorbehaltlich der Zustimmung durch den Rat der Stadt Leverkusen in der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 07.07.2026.

Ergänzend sei auf Folgendes zu Beschlusspunkt 2. hingewiesen:

Ratsmitglieder, die selbst dem Aufsichtsrat der LEVI angehören, haben sowohl bei der Beratung im Finanzausschuss als auch bei der Beratung und Entscheidung im Rat über die Entlastung des Aufsichtsrates gemäß § 31 Abs. 1 i. V. m. § 43 Abs. 2 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kein Mitwirkungsrecht (Beschlusspunkt 2.). Dies gilt auch für den Oberbürgermeister und für sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner bzw. sachkundige Bürgerinnen und Bürger im Finanzausschuss, die selbst Mitglied im Aufsichtsrat der LEVI sind.

Über die Beschlusspunkte I, 1. und 2., ist gesondert zu beraten und abzustimmen. Eine entsprechende Protokollierung ist notwendig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren neben Herrn Oberbürgermeister Stefan Hebbel die folgenden Ratsmitglieder im Aufsichtsrat der LEVI tätig und unterliegen somit dem o. g. Mitwirkungsverbot:

Ratsmitglied Tim Feister,
Ratsmitglied Annegret Bruchhausen-Scholich,
Ratsmitglied Rüdiger Scholz,
Ratsmitglied Sven Tahiri,
Ratsmitglied Benedict Reuß,
Ratsmitglied Thomas Konrad,
Ratsmitglied Paul-Leander Schmidt,
Ratsmitglied Joelina Peters,
Ratsmitglied Jonas Berghaus,
Ratsmitglied Peter Morawietz,
Ratsmitglied Regina Noe,
Ratsmitglied Dr. Stefan Pausch,
Ratsmitglied Oliver Faber,
Ratsmitglied Horst Müller,
Ratsmitglied Björn Boos,
Ratsmitglied Ina Biermann-Tannenberger,
Ratsmitglied Frank Schönberger,
Ratsmitglied Christoph Kühl,
Ratsmitglied Jörg Berghöfer.

Abschließende Hinweise:

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht sind dieser Vorlage als Anlagen 1 bis 3 beigelegt. Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.1996) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 4 im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Begründung Beschlusspunkt II - SEPG:

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen:

Der Jahresabschluss 2025 der SEPG wurde auftragsgemäß von der dphg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berufsausübungsgesellschaft geprüft und hat am 19.06.2026 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten. Die Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Genehmigung des Lageberichts, die Verwendung des Ergebnisses sowie die Entlastung des Geschäftsführers der SEPG, die gemäß § 6 Nr. 2 Buchstabe s) des Gesellschaftsvertrages der LEVI einer Zustimmung der Gesellschafterversammlung der LEVI unterliegen, erfolgte wiederum vorbehaltlich der Zustimmung durch den Rat der Stadt Leverkusen in der Sitzung der Gesellschafterversammlung am 07.07.2026.

Abschließende Hinweise:

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht sind dieser Vorlage als Anlagen 5 bis 7 beigelegt. Entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage R 629/14. TA (Rat am 16.12.1996) steht allen Ratsmitgliedern der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 8 im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Anlage/n:

Anlage 1 - LEVI Bilanz 2025

Anlage 2 - LEVI GuV 2025

Anlage 3 - LEVI Lagebericht 2025

Anlage 4 - LEVI Prüfbericht Jahresabschluss 2025 (nö)

Anlage 5 - SEPG Bilanz 2025

Anlage 6 - SEPG GuV 2025

Anlage 7 - SEPG Lagebericht 2025

Anlage 8 - SEPG Prüfbericht Jahresabschluss 2025 (nö)

Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI), Leverkusen
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2025 €	Vorjahr €		31.12.2025 €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	770,00	3.078,00	II. Kapitalrücklage	11.650.992,76	9.650.992,76
II. Sachanlagen			III. Verlustvortrag	215.188,40	66.448,93
1. Grundstücke	4.473.845,82	3.916.225,80	IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	156.463,02	-148.739,47
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.034,00	141.127,00		<u>11.617.267,38</u>	<u>9.460.804,36</u>
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	41.325,70	334.459,58	B. RÜCKSTELLUNGEN		
	<u>4.702.205,52</u>	<u>4.391.812,38</u>	1. Steuerrückstellungen	6.740,04	0,00
III. Finanzanlagen			2. sonstige Rückstellungen	<u>237.500,00</u>	<u>74.500,00</u>
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.025.000,00	5.025.000,00		<u>244.240,04</u>	<u>74.500,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			C. VERBINDLICHKEITEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.447.330,19	2.474.373,07
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.594,82	0,00	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.811.982,26	1.422.569,14
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	86.399,93	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.837,53	107.796,78
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>367.292,88</u>	<u>169.701,76</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	165.400,03	0,00
	<u>402.887,70</u>	<u>256.101,69</u>	5. sonstige Verbindlichkeiten	83.548,90	65.568,94
II. Guthaben bei Kreditinstituten	8.393.571,82	3.925.755,91	- davon aus Steuern € 46.170,42 (€ 29.947,47)		
	<u>8.796.459,52</u>	<u>4.181.857,60</u>	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 10.588,22 (€ 6.089,76)		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	25.171,29	5.424,31		<u>8.688.098,91</u>	<u>4.070.307,93</u>
	<u>20.549.606,33</u>	<u>13.607.172,29</u>	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	1.560,00
				<u>20.549.606,33</u>	<u>13.607.172,29</u>

Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI)

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

	2025 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	4.515.011,55	2.890.405,48
2. Sonstige betriebliche Erträge	29.820,60	20.983,41
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.998.426,93	-1.191.296,66
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.119.134,55	-942.586,76
b) Soziale Abgaben	-285.675,88	-244.279,74
- davon für Altersversorgung € -89.464,60 (€ -88.322,05)		
	-1.404.810,43	-1.186.866,50
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-143.658,23	-120.224,81
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-775.815,12	-456.353,98
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	88.821,78	36.167,18
- davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen € 34.400,00 (€ 0,00)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-132.715,72	-137.481,64
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.322,61	-316,24
10. Ergebnis nach Steuern	157.904,89	-144.983,76
11. sonstige Steuern	-1.441,87	-3.755,71
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	156.463,02	-148.739,47

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

Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG), Leverkusen
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	31.12.2025 €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen		
1. Grundstücke	10.889.435,48	11.000.300,24
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	9.277,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	441,00	719,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.663.621,87	186.094,90
	<u>16.553.498,35</u>	<u>11.196.391,14</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.280,00	25.984,10
2. sonstige Vermögensgegenstände	951.001,48	571.662,48
	<u>983.281,48</u>	<u>597.646,58</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	271.611,42	1.203.851,78
	<u>1.254.892,90</u>	<u>1.801.498,36</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	12.446,03	0,00
	<u>17.820.837,28</u>	<u>12.997.889,50</u>

PASSIVA

	31.12.2025 €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	7.000.000,00	5.000.000,00
III. Verlustvortrag	1.174.008,16	18.270,26
IV. Jahresfehlbetrag	1.617.590,99	1.155.737,90
	<u>4.233.400,85</u>	<u>3.850.991,84</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
sonstige Rückstellungen	19.460,00	17.700,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.908.494,17	8.956.371,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	658.274,52	168.779,21
3. sonstige Verbindlichkeiten	1.207,74	4.046,75
- davon aus Steuern € 1.207,74 (€ 1.046,75)		
	<u>13.567.976,43</u>	<u>9.129.197,66</u>
	<u>17.820.837,28</u>	<u>12.997.889,50</u>

Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)

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

	2025 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	0,00	579.575,28
2. sonstige betriebliche Erträge	9.863,00	0,00
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-661.188,59	-629.126,68
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-39.200,00	-14.441,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	-9.597,89	-3.499,66
	-48.797,89	-17.941,05
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-155.603,25	-163.114,47
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-270.852,97	-471.155,53
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.695,88	52.864,28
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-499.707,17	-506.839,73
9. Ergebnis nach Steuern	-1.617.590,99	-1.155.737,90
10. Jahresfehlbetrag	-1.617.590,99	-1.155.737,90

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