

Lagebericht der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2019

Als Geschäftsführer der **L Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mit beschränkter Haftung** (LPG) gebe ich auf Grundlage

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

den folgenden Lagebericht über die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 ab.

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

Inhalt

A. Unternehmensgrundlage.....	1
B. Wirtschaftsbericht.....	2
I. Geschäftsverlauf.....	2
II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	3
C. Prognosebericht.....	7
I. Sparte „Parken“	7
II. Sparte „Revitalisierung City C“	7
D. Chancen- und Risikobericht.....	8
I. Sparte „Parken“	8
II. Sparte „Revitalisierung City C“	8
III. Besondere Risiken der Corona-Pandemie	9
E. Zusammenfassung des Geschäftsführers.....	9

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.

Zwischen 01.06.2015 und 04.10.2016 wurden darüber hinaus Immobilien im „City C“ genannten Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße 15 A und 37 in Wiesdorf erworben. Absicht war die Revitalisierung des 1965 als „Stadtmitteprojekt Bauabschnitt C Leverkusen“ geplanten und 1969 eröffneten, über 32.000 qm großen Geschäftszentrums.

Seit 2016 wurden keine weiteren Immobilien erworben. Die erworbenen Immobilien befinden sich weiterhin im Eigentum der LPG, da der ursprünglich geplante, umgehende Verkauf an einen privaten Investor nicht abgeschlossen werden konnte.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

Wie auch in den Vorjahren ist hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens zwischen dem Kerngeschäft „Parken“ (Unternehmensgrundlage) und dem Bereich „Revitalisierung City C“ zu differenzieren. Dies erfolgt buchhalterisch konsequent durch eine Spartenrechnung.

Infolge der Spartenrechnung ergibt sich eine zu erwartende **körperschafts- und gewerbsteuerliche Belastung von 32.154,00 €**

Die Sparte „Parken“ erwirtschaftet 2019 einen Gewinn in Höhe von 114.944,68 € (siehe B. II. 1. b)).

Die Sparte „Revitalisierung City C“ bedeutet für die Gesellschaft in finanzieller Hinsicht eine immer größer werdende Belastung. Hierüber habe ich die Gesellschaftervertreter laufend schriftlich und in Gesellschafterversammlungen informiert. Die Gesellschafterin Stadt Leverkusen wurde, vertreten durch den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen Herrn Uwe Richrath, gesondert per Schreiben vom 09.04.2020 sowie erstmalig am 19.10.2017 unmittelbar über die Entwicklungen in Kenntnis gesetzt.

Die Sparte „Revitalisierung City C“ weist für 2019 einen Verlust in Höhe von 253.634,21 € aus (siehe B. II. 1. c)).

Im Rahmen der im letztjährigen Bericht unter II. 1.2 benannten Steuerprüfung des Finanzamts für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Aachen wurde festgestellt, dass mit den Immobiliengeschäften in der City C vorrangig die Interessen der Stadt Leverkusen bedient werden. Das Immobiliengeschäft ist daher vom Parkhausgeschäft in

einer Spartenrechnung zu trennen und eine Verlustverrechnung zwischen beiden Sparten nicht vorzunehmen. Um die Rechtsfolge einer verdeckten Gewinnausschüttung an die Stadt Leverkusen auszuschließen, hat die Gesellschafterversammlung meiner ausdrücklichen Empfehlung folgend der Feststellung zugestimmt und auf die Einlegung von Rechtsmitteln verzichtet.

Für die Jahre 2015 bis 2018 ergibt sich aufgrund der Betriebsprüfung eine **Nachzahlungsverpflichtung von 325.357,76 €**, davon aufwandswirksam in 2019: **155.792,88 €**

Nach Aufstellung der Bilanz summiert sich der **Jahresverlust nach Steuern auf 326.636,41 €** (siehe B. II. 1. a)).

Von einer „schwarzen Null“ ist die LPG demnach weit entfernt. Die finanziellen Risiken für das Kerngeschäft, bspw. durch abgängige Bewirtschaftungsanlagen, sowie durch die Immobilien in der City C, u. a. aufgrund steigenden Investitionsbedarfs in der gesamten Wohnungseigentumsgemeinschaft, lassen keine grundsätzliche Besserung der Situation vermuten. Verschärfend wirken zudem die Folgen der Corona-Pandemie (siehe C. II und D. III.).

II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Gewinn- und Verlustrechnung

a) Gesamtergebnis

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

2018	- 56.557,06 €
2019	- 326.636,41 €
Verschlechterung	- 270.079,35 €

Differenziert nach den Sparten „Parken“ und „Revitalisierung City C“ und unter Berücksichtigung der steuerlichen Belastungen ergibt sich folgendes Gesamtergebnis:

Operatives Ergebnis „Parken“	114.944,68 €
Operatives Ergebnis „Revitalisierung City C“	- 253.634,21 €
Körperschafts- und gewerbsteuerliche Belastung	- 32.154,00 €
Aufwand aus Betriebsprüfung	- 155.792,88 €
Saldo	- 326.636,41 €

Bereinigt um die Nachzahlungsverpflichtung summiert sich der folgende Verlust:

Operatives Ergebnis „Parken“	114.944,68 €
Operatives Ergebnis „Revitalisierung City C“	- 253.634,21 €
Körperschafts- und gewerbsteuerliche Belastung	- 32.154,00 €
Saldo	- 170.843,53 €

b) Ergebnis der Sparte „Parken“

aa) Verpachtung von Parkflächen

2018	936.844,82 €
2019	953.811,79 €
Verbesserung	16.966,97 €

bb) Periodenfremde Erträge

2018	73.589,84 €
2019	807,50 €
Verschlechterung	- 72.782,34 €

cc) Jahresergebnis

2018	169.256,98 €
2019	114.944,68 €
Verschlechterung	- 54.312,30 €

Trotz der Steigerung der Erlöse aus der Verpachtung von Parkflächen hat sich das Jahresergebnis der Sparte „Parken“ verschlechtert. Gründe sind insbesondere der Ausfall von periodenfremden Erträgen, die im Vorjahr aus Hausgeldabrechnungen resultierten und nun bedingt durch einen gestrafften Jahresabschlussprozess und somit periodengerechte Verbuchung entfallen sind, und eine Instandhaltungsmaßnahme in der Parkgarage Forum, die Kosten i. H. v. 87.254,25 Euro verursacht hat sowie weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen.

c) Ergebnis der Sparte „Revitalisierung City C“

aa) Grundstücksertrag City-Center

2018	353.090,58 €
2019	349.999,48 €
Verschlechterung	- 3.091,10 €

bb) Periodenfremde Erträge City-Center

2018	123.626,90 €
2019	11.955,35 €
Verschlechterung	- 111.671,55 €

cc) Jahresergebnis

2018	- 225.814,09 €
2019	- 253.634,21 €
Verschlechterung	- 27.820,12 €

Auch in der Sparte „Revitalisierung City C“ verursacht hauptsächlich der Wegfall periodenfremder Erträge die Verschlechterung des Jahresergebnisses. Abgeschwächt wird der Effekt durch ebenfalls wegfallende periodenfremde Aufwendungen i. H. v. 89.579,91 Euro. Wiederum ist die Verbesserung des Jahresabschlussesprozesses ursächlich.

2. Abschreibungen

Die Abschreibungen haben sich unwesentlich verändert.

2018	- 362.805,00 €
2019	- 362.806,00 €
Verschlechterung	- 1,00 €

3. Zinsen

a) Zinserträge

Aufgrund der aktuellen Situation auf dem Finanzmarkt bewegen sich die Zinserträge auf niedrigem Niveau.

b) Zinsaufwendungen

Spiegelbildlich bedeutet dies auch eine nur geringfügige Belastung auf der Zinsaufwandsseite, die wegen des Immobilienerwerbs im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gesellschaft als relativ hoch anzusiedeln ist:

2018	- 28.170,37 €
2019	-26.733,81 €
Verbesserung	1.436,56 €

Zugrunde liegen per 31.12.2019 Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von rd. 5,4 Mio. €

4. Liquidität

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

2018	1.715.900,52 €
2019	1.667.004,70 €
Verschlechterung	- 48.895,82 €

Für den Betrieb des originären Parkhausgeschäftes wird dies als ausreichend angesehen. Die bereits zu Beginn angesprochenen Risiken des Immobilienbestandes können hiermit nicht adäquat abgesichert werden.

5. Vermögenslage

Das schwache Jahresergebnis wirkt sich auf die Eigenkapitalquote aus, die mit 13,5 % deutlich unter dem Wert des Vorjahrs mit 17,3 % liegt.

6. Risikomanagement

Die Risiken werden durch die laufenden Quartalsabschlüsse sowie durch monatliche Auswertungen seitens der Pächterin überwacht.

C. Prognosebericht

I. Sparte „Parken“

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie machen eine verlässliche Prognose über das Parkgeschäft unmöglich. Zum Berichtszeitpunkt liegen Angaben der APCOA bis zur 19. Kalenderwoche vor, nach denen in den KW 13 bis 16 über 90 Prozent des üblichen Umsatzes eingebüßt wurden. In KW 19 belief sich der Rückgang immer noch auf 64 Prozent. Verschiedene Hochrechnungsmodelle, vom „Best-Case“-Szenario, dass bis zur KW 31 die Einbußen linear zurückgehen, bis zum „Bad-Case“-Szenario, dass die Umsatzeinbußen bis einschließlich der KW 31 bei 64 Prozent verharren, prognostizieren Mindererlöse zwischen 350.000 und 240.000 € im Vergleich zu den Vorjahren. Die Szenarien werden fortlaufend weitergezeichnet.

Die Umsatzeinbußen wirken sich durch die anteilige Beteiligung an den Pächterlösen unmittelbar auf das Eigenkapital aus. Abhängig von der Summe des verbrauchten Eigenkapitals kann die LPG mittelfristig auf Unterstützung der Gesellschafterin angewiesen sein.

Anhand regelmäßiger Berichte durch die Pächterin wird die Ertragsentwicklung unmittelbar nachvollzogen. Quartalsmäßige Zwischenabschlüsse erlauben in dieser Situation nur bedingt Rückschlüsse auf das Jahresergebnis. Im Sinne eines bestmöglichen Controllings werden die Zwischenabschlüsse trotzdem weiterhin erstellt und den Stakeholdern zur Verfügung gestellt.

II. Sparte „Revitalisierung City C“

Auch auf die Mieteinnahmen der zur Revitalisierung der City C erworbenen Immobilien hat die Corona-Pandemie Auswirkungen. Aufgrund der vorübergehenden Betriebsuntersagung auf Grundlage der Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 wurde die Zahlung von Miete überwiegend ausgesetzt. Ab Juni wird mit Wiederaufnahme der Zahlungen gerechnet. Der weitere Umgang mit den Rückständen ist Gegenstand gegenwärtiger Gespräche.

Die Aussetzung der Mietzahlungen wirkt sich zunächst nur auf die Liquidität der Gesellschaft aus. Für den Fall eines anhaltenden Ausfalls der Mietzahlungen ist mit einem Verbrauch der freien liquiden Mittel bis zum Sommer 2023 zu rechnen.

Für den Fall einer Insolvenz der Mieterinnen und einem damit einhergehenden Einnahmenausfall wird eine Überschuldung der Bilanz zum Frühjahr 2022 erwartet.

D. Chancen- und Risikobericht

I. Sparte „Parken“

Das Kerngeschäft „Parken“ bietet grundsätzlich eine solide Ertragsgrundlage. Der Strukturwandel in den Innenstädten geht jedoch auch an Leverkusen nicht vorbei und gefährdet mit Leerständen infolge eines veränderten Einkaufsverhaltens das Geschäftsmodell der LPG fundamental. Daneben wirkt sich die mit verschiedenen Maßnahmen und (städtischen) Projekten angestrebte Verhaltensänderung der Bürgerinnen und Bürger, auf das Auto zu verzichten, auf ein Unternehmen, das originär Stellplatz für Fahrzeuge vermietet, absehbar negativ aus.

Eine infolge der Immobilienerwerbe in der City C auf ein Mindestmaß reduzierte Instandhaltung der Tiefgaragen birgt daneben das zunehmende Risiko der Notwendigkeit umfassender Instandsetzungsmaßnahmen. Insbesondere die veralteten Parkabfertigungsanlagen und der sich zunehmend verschlechternde Zustand des Bodenbelags kann zusätzliche Kosten zur Folge haben.

Chance und Risiko gleichermaßen geht mit dem zum Jahresende auslaufenden Pachtvertrag mit der APCOA einher. Eine Platzierung der Pachtobjekte am Markt erfolgt in einer schwierigen Marktlage. Die aufgrund der Eigentümerstruktur notwendige europaweite Ausschreibung bringt aber nach über 40 Jahren des Vertragsverhältnisses zwischen APCOA und LPG auch die Chance, einen marktkonformen, möglicherweise höheren Pachtbetrag zu erzielen.

Eine substantielle Erhöhung der Erträge bietet insbesondere eine Anpassung der Parkgebühren. Ein entsprechender Beschluss müsste politisch gefasst werden. Inwiefern hierdurch Verdrängungseffekte erzeugt würden, bliebe abzuwarten.

II. Sparte „Revitalisierung City C“

Mit Beschluss des Rates vom 08.04.2019 wurde die Prüfung der Revitalisierung der City C im Rahmen eines Projektmanagements beschlossen. Seit 22.07.2019 hat sich ein Stadtplanungs- und Ingenieurbüro dieser Aufgabe angenommen. Die Unterlagenbewertung ist zum Berichtsstichtag überwiegend abgeschlossen. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die mit Ratssitzung vom 07.11.2016 zur Kenntnis gegebene

Machbarkeitsstudie in ihrer planerischen Tiefe den Charakter eines Vorkonzeptes hat. Die wenigen zugrundeliegenden Studien lassen sich überwiegend nicht auf eine von diesem Vorkonzept abweichende Planung übertragen. Von grundlegenden Untersuchungen wurde im Rahmen der damaligen Projektierung abgesehen.

Die zum Zwecke der Revitalisierung geänderte Teilungserklärung ist nicht wirksam. Vor Erlangen der Rechtskraft müssen zahlreiche weitere Zustimmungen eingeholt werden, teilweise verbunden mit hohem finanziellem Aufwand. Dabei bietet die geänderte Teilungserklärung keine Flexibilität, sondern erlaubt lediglich die Realisierung der Machbarkeitsstudie.

Eine tatsächliche Revitalisierung der City C bleibt demzufolge ungewiss.

III. Besondere Risiken der Corona-Pandemie

Neben den unter C. skizzierten Auswirkungen der Corona-Pandemie birgt die Situation weitere existenzbedrohenden Risiken. „Worst-Case“-Szenarien wie eine zweite Pandemie-Welle, einhergehend mit einem erneuten, über einen ungewissen Zeitraum anhaltenden Einbruch der Erlöse um über 90 Prozent, hätten tiefgreifende Auswirkungen auf die LPG.

Daneben ist derzeit ungewiss, inwiefern sich die Konsolidierungsmaßnahmen der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH auf den Standort in Leverkusen auswirken. Eine Schließung der Filiale hätte gravierende Folgen auch für die LPG als Eigentümerin der Parkgarage in den Luminaden.

E. Zusammenfassung des Geschäftsführers

Ein durchschnittliches Ergebnis im Kerngeschäft Parken hat in Verbindung mit dramatischen Verlusten der Sparte „Revitalisierung City C“ und hohen Steuernachzahlungen zu einem verheerenden Jahresergebnis geführt.

In einem schwierigen Umfeld konnten durch das Parkgeschäft höhere Erlöse als im Vorjahr erzielt werden. Im Vergleich zum durch Einmaleffekte verzerrten Jahresergebnis des Vorjahres verschlechtert sich das Ergebnis aber deutlich.

Das Projektmanagement zur Revitalisierung der City C hat schonungslos offenbart, dass eine bauliche Umgestaltung mit dem Ziel der Wiederbelebung oder wenigstens ein Verkauf der Immobilien in der City C für die nächsten Jahre unwahrscheinlich ist. Die finanziellen Konsequenzen werden das Eigenkapital der Gesellschaft zunehmend und mit ungewissem Ausgang verzehren.

Die schwierige Lage der LPG hat sich durch die Corona-Pandemie zusätzlich verschärft. Gegenwärtig lässt sich noch nicht absehen, wie weitreichend die finanziellen Konsequenzen für die LPG tatsächlich sein werden.

Vage Möglichkeiten der Konsolidierung bieten der auslaufende Pachtvertrag sowie eine Erhöhung der Parkgebühren.

Leverkusen, 03.06.2020



Markus Märtens
Geschäftsführer