

---

## Lagebericht der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2020

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

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

den folgenden Lagebericht über die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 ab.  
Der Lagebericht spiegelt aus meiner 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. Prognosebericht .....	7
I. Sparte „Parken“ .....	7
II. Sparte „Revitalisierung City C“ .....	8
D. Chancen- und Risikobericht.....	8
I. Sparte „Parken“ .....	8
II. Sparte „Revitalisierung City C“ .....	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 dem 01.06.2015 und dem 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.

**Die Sparte „Parken“ erwirtschaftet 2020 einen Verlust in Höhe von 99.925,20 € (siehe B. II. 1. b)).**

Damit hat sich die auf Grund der beginnenden Pandemie im Vorjahreslagebericht getätigte Prognose der Tendenz nach bewahrheitet.

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 Sparte „Revitalisierung City C“ weist für 2020 einen Verlust in Höhe von 427.421,84 € aus (siehe B. II. 1. c)).**

Dieser Verlust resultiert nicht zuletzt aus einer Wertberichtigung des Bilanzansatzes der Immobilie City-C auf Grund aktueller gutachterlicher Wertermittlung.

Mit Datum vom 14.12.2020 hat die Gesellschafterin Stadt Leverkusen dem Rat eine Beschlussvorlage vorgelegt, dass eine Stadtentwicklungsgesellschaft gegründet werden soll. Diese Stadtentwicklungsgesellschaft soll die Immobilien „City C“ von der LPG erwerben.

Damit würde dieser verlustbringende Teil der LPG entfallen.

Eine Veräußerung der Immobilien an die Stadtentwicklungsgesellschaft ist für die LPG von existentieller Bedeutung und kann – nach Aussagen des Stadtkämmerers, Herrn Beigeordneten Molitor, noch im Jahre 2021 erfolgen.

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

### 1. Gewinn- und Verlustrechnung/Ertragslage

#### a) Gesamtergebnis

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

2019	- 326.636,41 €
2020	- 527.347,04 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>-200.710,63 €</b>

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

Operatives Ergebnis „Parken“	- 99.925,20 €
Operatives Ergebnis „Revitalisierung City C“	- 427.421,84 €
<b>Saldo</b>	<b>- 527.347,04 €</b>



## b) Ergebnis der Sparte „Parken“

### aa) Verpachtung von Parkflächen

2019	953.811,79 €
2020	669.842,17 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 283.969,62 €</b>

### bb) Periodenfremde Erträge

2019	807,50 €
2020	72.131,01 €
<b>Verbesserung</b>	<b>71.323,51 €</b>

Die Verbesserung der periodenfremden Erträge beruht auf Nachverhandlungen der Geschäftsführung mit dem Pächter zur Kostenübernahme aus den Jahren 2015 – 2018.

### cc) Jahresergebnis

2019	-73.001,96 €
2020	-99.925,20 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>-26.923,24</b>

Das Jahresergebnis ist geprägt durch die Pandemie nicht zufriedenstellend.

Während der Lockdown-Phasen kam das Parkgeschäft in weiten Teilen zum Erliegen. Lediglich die abgeschlossenen Dauerparkverträge stellten eine konstante Einnahmeposition dar.

Auch nach Beendigung der Lockdown-Phasen stieg die Auslastung nicht wieder auf das normale Maß an.

Im Ergebnis führte dies – aufgrund des alten Pachtvertrages – zu einer (Teil)kostenübernahme der LPG zugunsten des Pächters wegen ausgebliebenem Umsatz.



## Anlage IV Blatt 5

## c) Ergebnis der Sparte „Revitalisierung City C“

## aa) Grundstücksertrag City-Center

2019	349.999,48 €
2020	294.563,35 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 55.436,13 €</b>

## bb) Periodenfremde Erträge City-Center

2019	11.955,35 €
2020	499.082,07 €
<b>Verbesserung</b>	<b>+ 487.126,72 €</b>

Der signifikante Anstieg der periodenfremden Erträge ist als Einmaleffekt dadurch bedingt, dass korrigierte Nebenkostenabrechnungen vorlagen.

## cc) Jahresergebnis

2019	- 253.634,21 €
2020	- 427.421,84 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>-173.787,63 €</b>

Erneut ist hier festzuhalten, dass die Belastung der Gesellschaft durch die Immobilie City-C erheblichen Umfangs ist.



#### d) Abschreibungen

Die laufenden Abschreibungen entwickeln sich unwesentlich.

2019	- 362.806,00 €
2020	- 362.805,00 €
<b>Verbesserung</b>	<b>+ 1,00 €</b>

Darüber hinaus wurde auf den im Umlaufvermögen geführten Immobilienbestand City-C nach gutachterlicher Neubewertung eine außerplanmäßige Wertberichtigung in Höhe von 603 t€ vorgenommen.

#### e) Zinsen

##### aa) Zinserträge

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

##### bb) 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:

2019	-26.733,81 €
2020	- 20.101,88 €
<b>Verbesserung</b>	<b>6.631,93 €</b>

Zugrunde liegen per 31.12.2020 Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von rd. 5,3 Mio. €.

## 2. Finanzlage

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

2019	1.667.004,70 €
2020	1.610.931,90 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 56.072,80 €</b>

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.

## 3. Vermögenslage

Das schwache Jahresergebnis wirkt sich auf die Eigenkapitalquote aus, die mit 6,4 % nochmals deutlich unter dem Wert des Vorjahrs mit 13,5 % liegt.

## C. Prognosebericht

### I. Sparte „Parken“

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie machen eine verlässliche Prognose über das Parkgeschäft unmöglich, es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Parkgeschäft erst nach Neuabschluss des Pachtvertrages wieder zu einem ausgeglichenen Gesamtergebnis zurückgeführt werden kann und bis dahin Verluste auf Niveau 2020 erzielt.

Nach dem bis zum 31.12.2021 geltenden Pachtvertrag wirkten sich Umsatzeinbußen auf die LPG negativ aus, da diese einen Teil der Einbußen des Pächters auszugleichen hatte.

Im neu abzuschließendem Pachtvertrag wird es eine vergleichbare Regelung nicht mehr geben.

Ferner geht die Geschäftsführung davon aus, dass der neu abzuschließende Pachtvertrag zu Verbesserung der Geschäftsabläufe führen wird.



Dringendst notwendige Investitionen in Parkierungstechnik werden seitens des Pächters aufzuwenden sein. Die Parkgaragen werden jedoch in einem unrenovierten Zustand übergeben, da der LPG aufgrund ihres Engagements in der City C schlichtweg die notwendigen Mittel hierfür fehlten.

In Absprache mit dem zukünftigen Pächter und orientiert an der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft wird ein umfangreiches Sanierungskonzept erstellt werden müssen, dass die Arbeiten nach Notwendigkeit und sinnvollen Abläufen strukturiert.

Der Renovierungsbedarf im Parkhaus Forum kann als gering eingestuft werden. Aufgrund der zeitlich ungewissen Situation zur Revitalisierung ist deswegen mit der Sanierung der City A (Luminaden) zu beginnen. In der Parkgarage City C werden nur absolut erforderliche Sanierungen durchgeführt.

## **II. Sparte „Revitalisierung City C“**

Die Veräußerung der Immobilien in der City C ist überfällig und hat die Gesellschaft in eine finanzielle Schieflage gebracht, auch wenn ein Teil der Verluste durch die Gesellschafterin getragen wurden.

Nach Veräußerung der Immobilien im Wesentlichen zum Wert des Sachverständigengutachtens verbleibt eine nicht unerhebliche Darlehnsverpflichtung bei der LPG. Die Geschäftsführung steht mit dem Stadtkämmerer in Gesprächen, wie mit dieser Situation umgegangen werden soll.

### **D. Chancen- und Risikobericht**

#### **Risikomanagement**

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

#### **I. Sparte „Parken“**

Der Pachtvertrag mit dem derzeitigen Pächter „Apcoa“ wurde zum 31.12.2021 gekündigt, das Vergabeverfahren und damit der Neuabschluss befinden sich zum Berichtszeitpunkt auf „der Zielgeraden“.



Hintergrund der Kündigung des Pachtverhältnisses war u.a. die bereits lange Laufzeit (über 40 Jahre). Eine Marktabfrage war danach unumgänglich, zumal der Pachtvertrag aufgrund einer Vielzahl von Fortschreibungen sowie veränderter Rahmenbedingungen aus tatsächlicher, wie rechtlicher Sicht "unübersichtlich" geworden ist.

Das Kerngeschäft „Parken“ bietet grundsätzlich eine solide Ertragsgrundlage.

Eine infolge der Immobilienerwerbe in der City C auf ein Mindestmaß reduzierte Instandhaltung der Tiefgaragen birgt daneben das zunehmende Risiko der Notwendigkeit umfassender Instandsetzungsmaßnahmen.

Ein bezüglich der Vergabe der Pächterleistungen erstelltes Gutachten hat einen Sanierungsbedarf in einer Größenordnung von rd. 3 Mio. Euro identifiziert. Nach der Veräußerung der Immobilien "City C" ist deswegen, in Absprache mit dem neuen Pächter, ein Sanierungskonzept zu erstellen und umzusetzen.

Der Ergebnisbeitrag aus der Parkgarage City C wird maßgeblich über den Zeitplan und die Art und Weise der künftigen Entwicklungen geprägt sein. Eine substanzielle Erhöhung der Erträge bietet insbesondere eine Anpassung der Parkgebühren. Ein entsprechender Beschluss müsste politisch gefasst werden. Inwiefern hierdurch Verdrängungseffekte erzeugt würden, bliebe abzuwarten.

Festzuhalten ist, dass die Parkgebühren in Leverkusen auf einem, im Vergleich zum Umland, sehr niedrigen Niveau sind.

## **II. Sparte „Revitalisierung City C“**

Mit der Veräußerung der Immobilien kann sich die Gesellschaft wieder voll auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

## **E. Zusammenfassung des Geschäftsführers**

Ein immer noch ernüchterndes Ergebnis im Kerngeschäft Parken in Zeiten der fortlaufenden Pandemie hat in Verbindung mit dramatischen Verlusten der Sparte „Revitalisierung City C“ zu einem verheerenden Jahresergebnis geführt.

Der von der Gesellschafterin angekündigte und möglichst rasch durchzuführende Immobilienerwerb noch im Jahre 2021 wird zu einer Entspannung der Gesellschaft führen. Ein Teil der Kredite wird die Gesellschaft jedoch noch viele Jahre als Folge des Immobilienerwerbes abtragen müssen. Dies werden „finanzielle Hypotheken“ für die kommenden Jahre sein.



**Anlage IV Blatt 10**

---

Leverkusen, 8.10.2021



Markus Märtens  
Geschäftsführer