

## **Lagebericht der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2021**

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 2021 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“ .....	7
D. Chancen- und Risikobericht .....	7
I. Sparte „Parken“ .....	7
II. Sparte „Revitalisierung City C“ .....	8
E. Zusammenfassung des Geschäftsführers.....	8

## **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.

Das Engagement im Bereich der Immobilien „City C“ wurde aufgrund der Veräußerung der Immobilien an die Stadt Leverkusen zum Ende des Jahres 2021 beendet, sodass sich ab dem 01.01.2022 das Geschäft auf den originären Parkbetrieb beschränkt.

## **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“ (letztmalig) zu differenzieren. Dies erfolgt buchhalterisch konsequent durch eine Spartenrechnung.

Infolge der Spartenrechnung ergibt sich keine zu erwartende **körperschafts- und gewerbesteuerliche Belastung**.

**Die Sparte „Parken“ erwirtschaftet 2021 einen Verlust in Höhe von 115.159,14 € (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 Sparte „Revitalisierung City C“ weist für 2021 einen Verlust in Höhe von 1.052.937,44 € aus, davon entfällt ein Verlustanteil von 404.243,26 € auf die laufende Bewirtschaftung der Immobilien und ein Verlustanteil von 648.694,18 € auf Veräußerung der Immobilien „City C“ (siehe B. II. 1. c)).

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

### 1. Gewinn- und Verlustrechnung

#### a) Gesamtergebnis

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

2020	-527.347,04 €
2021	-1.168.096,58 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 640.749,54 €</b>

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

Operatives Ergebnis „Parken“	-115.159,14 €
Operatives Ergebnis „Revitalisierung City C“	-404.243,26 €
Ergebnis aus dem Verkauf der Immobilien „City C“	-648.694,18 €
<b>Saldo</b>	<b>- 1.168.096,58 €</b>

#### b) Ergebnis der Sparte „Parken“

##### aa) Verpachtung von Parkflächen

2020	669.842,17 €
2021	619.738,52 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>-50.103,65 €</b>

**bb) Periodenfremde Erträge**

2020	72.131,02 €
2021	29.190,26 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 42.940,76 €</b>

**cc) Jahresergebnis**

2020	-99.925,20 €
2021	-115.159,14 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>15.233,94 €</b>

Auch das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von den Auswirkungen der Pandemie, die sich direkt auf die Frequenzen der Innenstadt sowie der Angebote (und damit der Annahme) von Kulturveranstaltungen auswirkte.

Aus dem ursprünglichen Pachtvertrag mit dem vorherigen Pächter resultierte zudem eine garantierte Umsatzpacht und, im Falle des Nichterreichens dieser Schwelle eine Teilübernahme des nicht erzielten Umsatzes. Dies sieht der neu abgeschlossene Vertrag nicht mehr vor.

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

**aa) Grundstücksertrag City-Center**

2020	294.563,35 €
2021	210.913,62 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 83.649,73 €</b>

**bb) Periodenfremde Erträge City-Center**

2020	499.082,07 €
2021	0,00 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 499.082,07 €</b>

**cc) Jahresergebnis**

2020	-427.421,84 €
2021	-1.052.937,44 €
<b>Verschlechterung</b>	<b>- 625.515,60 €</b>

Mit der Veräußerung der Immobilien der „City C“ entfällt zukünftig dieser Verlustbringer. Zeitgleich entfällt ab dem Geschäftsjahr 2022 damit auch die Spartenrechnung.

**2. Abschreibungen**

Die Abschreibungen entwickeln sich wie folgt:

2020	- 362.805,00 €
2021	- 184.220,00 €
<b>Verminderung</b>	<b>- 178.585,00 €</b>

### 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:

2020	-25.667,83 €
2021	-25.002,09 €
<b>Verbesserung</b>	<b>665,74 €</b>

Zugrunde liegen per 31.12.2021 Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von rd. 3,03 Mio. €

### 4. Liquidität

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

2019	1.610.931,90 €
2020	3.939.469,20 €
<b>Verbesserung</b>	<b>2.328.537,30 €</b>

Für den Betrieb des originären Parkhausgeschäftes wird dies als angemessen angesehen.

### 5. Vermögenslage

Das schwache Jahresergebnis wirkt sich auf Grund der geleisteten Zuschüsse der Gesellschafterin nicht auf die Eigenkapitalquote aus, diese ist mit 46,02 % deutlich über dem Wert des Vorjahrs mit 6,43 %.

## **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 Coronapandemie hat keine negativen Auswirkungen mehr auf das Parkgeschäft, ebenso generell „schwache“ Umsätze, da eine Festpacht vereinbart wurde. Im Falle der Überschreitung einer gewissen Umsatzschwelle erfolgt zudem eine entsprechende Beteiligung der Erlöse.

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

Eine Prognose entfällt, da die Immobilien veräußert wurden.

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

### **I. Sparte „Parken“**

Zum 01.01.2022 wurde der neue Pachtvertrag mit Q-Park abgeschlossen. Dieser bietet Planungssicherheit für die Gesellschaft.

Mit Übernahme des Pachtvertrages hat sich herausgestellt bzw. bewahrheitet, dass sich eine große Summe an Investitionen aufgestaut hat. Investitionen in sicherheitsrelevante Anlagen bedürfen keinen zeitlichen Aufschub.

Daneben stehen in den kommenden Jahren weitere Investitionen an. Diese beziehen sich auf die Bodensanierungen sowie die Sanierungen der Rohrleitungen (soweit diese nicht durch die jeweiligen Eigentümergemeinschaften zu tragen sind).

Die Parkierungsanlagen wurden durch den Pächter ersetzt und stehen während der Dauer des Pachtvertrages auch in der Betriebspflicht des Eigentümers.

Zusammenfassend lässt sich bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Lageberichtes feststellen, dass mit dem neuen Pächter ein leistungsstarker Partner gefunden wurde. Anfängliche, normale Schwierigkeiten bei der Übernahme solcher großer Parkanlagen werden seitens der Gesellschaft mit dem Pächter im Dialog „auf Augenhöhe“ abgearbeitet.

So spielen die Themen „Sicherheit und Sauberkeit“ eine grundlegende Rolle.

Die im (Sonder)Eigentum der LPG befindlichen Aufzugsanlagen wurden grundlegend gereinigt, was offensichtlich in den letzten Jahr(zehnten) nicht erfolgt ist. Bezüglich der Reinigungsmaschinen ist festzuhalten, dass auch hier die Verfügbarkeit problematisch ist: eine neue Reinigungsmaschine wurde noch immer nicht geliefert, für ein defektes Mietgerät fehlen Ersatzteile.

Festzuhalten ist zudem, dass die Festsetzung der Höhe der Dauerparkmieten in der Verantwortung des Pächters liegt. Diesem lagen vor Übernahme diverse Sonderregelungen nicht vor, sodass hier eine Anpassung an marktübliche Konditionen erfolgt.

Problematisch in der jüngeren Vergangenheit ist die Anzahl der Vandalismusschäden: hier ist eine deutliche Verschärfung festzuhalten. Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit der Parkenden aber auch der Sicherheit des Eigentums erfolgen.

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

Entfällt wegen Veräußerung.

## **E. Zusammenfassung des Geschäftsführers**

Der neue Pachtvertrag stimmt deutlich positiv. Dieser bringt Planungssicherheit für die LPG.

Die Investitionen, die auf die LPG zukommen, werden erheblich sein, verhindern grundsätzlich aber nicht die „schwarze Null“.

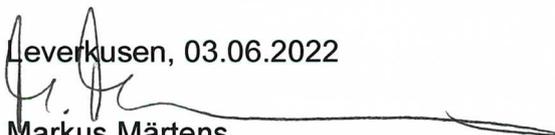
Aus Sicht der Geschäftsführung war das Jahr 2021 zweifach positiv:

1. Wegen des Neuabschlusses des Pachtvertrages zu verbesserten Konditionen und
2. Wegen der Veräußerungen der Immobilien City C.

Damit ist die LPG gut für die Zukunft aufgestellt.

Ich danke dem Rat und den Gesellschaftervertretern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Leverkusen, 03.06.2022



Markus Märten  
Geschäftsführer