

Lagebericht der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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.....	4
C. Prognosebericht.....	6
D. Chancen- und Risikobericht.....	6

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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

Das Jahr 2022 bedeutete in vielerlei Hinsicht grundlegende Veränderungen für die LPG:

Neben der für die Gesellschaft zielführenden Beendigung des Engagements der LPG im Bereich der Immobilien „City-C“, begann der Pachtvertrag mit der Fa. Q-Park mit Beginn des Geschäftsjahres.

Zu den grundsätzlichen Aussagen zur vertraglichen Gestaltung sei auf den Lagebericht zum Jahresabschluss 2021 verwiesen.

Nach Ablauf der ersten rd. 16-monatigen Zusammenarbeit kann aus Sicht der Geschäftsführung konstatiert werden, dass mit dem neuen Pächter ein leistungsfähiger und kooperativer Partner gefunden wurde.

Verabredete Investitionen haben stattgefunden, notwendige Instandhaltungen bzw. Erneuerungen in Technik etc. wurden gemeinsam geplant und befinden sich in der Abarbeitung. Die Maßnahmen werden seitens der Parkenden als positiv bewertet. Ferner konnte mit dem Pächter eine Vielzahl an baulichen Themenfeldern strukturiert werden, was als wichtige Basis für die weiteren erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zwingend erforderlich war.

Nach Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesdorf Manfort (SWM) nehmen die Revitalisierungsmaßnahmen (erfreulicherweise) an Fahrt auf. Die LPG begrüßt dies außerordentlich und wird alles dafür tun, dieses Projekt maximal zu unterstützen.

Der daraus resultierende Arbeitsaufwand für die LPG wird jedoch enorm sein.

Auch der Pächter Q-Park ist stark an den Revitalisierungsbemühungen interessiert und wird diese ebenso aus seiner Sicht positiv begleiten. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung bzw. Zuschlagserteilung des Pachtvertrages war jedoch schlussendlich nicht absehbar, welchen Umfang und welche Auswirkungen die Sanierungen auf den Pachtbetrieb haben werden.

Seitens der SWM wurde der Pachtvertrag LPG/Q-Park gesichtet, inwiefern Regelungen den Sanierungsmaßnahmen entgegenstehen könnten.

Die Geschäftsführungen der LPG und der SWM stehen hierzu im intensiven Austausch. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die zu erwartenden Eingriffe in den Parkbetrieb nicht unerheblich sein werden, sodass entsprechende modifizierende Regelungen mit dem Pächter zu treffen sind („Nachtrag“).

In diesem Nachtrag ist zu regeln, in welcher Hinsicht die durch die zu erwartenden Revitalisierungsmaßnahmen voraussichtlich temporär entstehenden negativen Auswirkungen für den Pächter zu kompensieren sind. Die entsprechenden Verhandlungen werden derzeit intensiv geführt und der Nachtrag wird finalisiert. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Pächter aus Sicht der Gesellschaften die Sanierungsmaßnahmen nicht behindern kann, was zwischen Verpächter und Pächter unstrittig ist. Der resultierende Schaden ist auszugleichen.

Der Nachtrag wird jedoch auf den Pachtvertrag negative Auswirkungen haben, da Regelungen zu vereinbaren sind, nach denen entstehende Schäden (Ertragsreduzierungen, weiterer Arbeitsaufwand etc.) entsprechend zu erstatten sind.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass neben der durch die Revitalisierung entstehenden Maßnahmen, bei allen Tiefgaragen notwendige Sanierungsarbeiten anstehen, die sich aus dem reinen Parkhausbetrieb ergeben (Böden, Betonarbeiten, Technik etc.). Diese sind im Kerngeschäft durch die LPG zu betreuen sowie zu realisieren und sind nicht Bestandteil der o.g. Abstimmungen.

Zu den finanziellen Auswirkungen können noch keine seriösen Aussagen getroffen werden.

Die personellen Belastungen der LPG werden erheblich ansteigen, um das Projekt „City-C“ sowie die erforderlichen baulichen Maßnahmen bestmöglich zu begleiten. Die Geschäftsführung wird den Gesellschaftern einen Vorschlag unterbreiten, wie hiermit umgegangen werden kann.

II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Gewinn- und Verlustrechnung

a) Gesamtergebnis

Das Gesamtergebnis für das Jahr 2022 wird zusammenfassend als zufriedenstellend beurteilt. Dieses stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

2021	-1.168.096,58 €
2022	+391.220,71 €
Verbesserung	+776.875,87 €

b) Periodenfremde Erträge

2021	+29.190,29 €
2022	+45.592,03 €
Verbesserung	+16.401,74 €

Da eine Festpacht vereinbart wurde, ist die LPG frei von Schwankungen im Parkbetrieb.

2. Abschreibungen

Die Abschreibungen verändern sich unwesentlich, jedoch sind im Vorjahr die Abschreibungen für die Parkgaragen City-C und Forum, sowie in diesem Jahr für die Parkgarage City-A ausgelaufen.

2021	- 184.220,00 €
2022	- 126.471,49 €
Verbesserung	+57.728,51 €

3. Zinsen

Zinsaufwendungen

Nach Beratung mit der Hausbank wurden die Erträge, die durch die Veräußerungen angefallen sind, nicht vollumfänglich zur Darlehnstilgung verwendet, da abzusehen war, dass durch die zu planenden Sanierungsmaßnahmen weiterer Finanzierungsbedarf entstehen wird. Dies bedeutet kurzfristig einen erhöhten Zinsaufwand. Die jüngsten Entwicklungen auf den Finanzmärkten werden die kurzfristig erhöhten Mehraufwendungen jedoch überkompensieren.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

2021	-27.532,26 €
2022	-54.262,00 €
Verschlechterung	-26.729,74 €

Zugrunde liegen per 31.12.2022 Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von rd. 2,49 Mio. €.

4. Liquidität

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

2021	+3.939.469,20 €
2022	+3.724.831,43 €
Verschlechterung	-214.637,77 €

Inwieweit die Sanierungsmaßnahmen weiteren Finanzbedarf erfordern, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verbindlich ausgeführt werden.

5. Risikomanagement

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

C. Prognosebericht

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben keine negativen Effekte mehr auf das Parkgeschäft. Zudem werden generell „schwache“ Umsätze generiert, da eine Festpacht vereinbart wurde. Im Falle der Überschreitung einer gewissen Umsatzschwelle, erfolgt zusätzlich eine entsprechende Beteiligung an den Erlösen.

Nach dem Wirtschaftsplan der LPG ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein prognostizierter Jahresüberschuss von circa 78.850,00€.

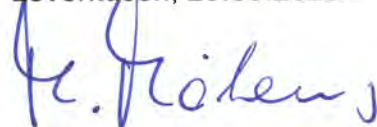
D. Chancen- und Risikobericht

Zu Chancen und Risiken wurden oben bereits ausführliche Ausführungen gemacht. In kurzer Übersicht bedeutet dies:

Chancen +	Ausgewogen +/-	Risiken -
Sanierungen im Kernbereich Parkhaus wird zu Attraktivitätssteigerungen führen	Auswirkungen der Verhandlungen des Nachtrags	Sanierungskosten/ Sanierungsdauer

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

Leverkusen, 29.05.2023



Markus Märtens
Geschäftsführer