

Lagebericht
der Leverkusener Parkhausgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2016

Als Geschäftsführer der Leverkusener Parkhausgesellschaft mbH (LPG) gebe ich auf der Grundlage

- des Gesellschaftsvertrages,
- der Gemeindeordnung NW und
- des Handelsgesetzbuches

den nachfolgenden Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 ab.

I. Grundlagen des Unternehmens

Der Unternehmenszweck beinhaltet die Errichtung und Unterhaltung sowie den Betrieb und die Verpachtung eines oder mehrerer Parkhäuser und anderer Parkanlagen. Ein damit zusammenhängendes Geschäftsfeld ist der Erwerb und die Vermietung von Teileigentumsanteilen der Immobilien im City-Center C in Leverkusen.

Der Lagebericht stellt nach meiner Auffassung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Gesellschaft dar.

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft ist differenziert zwischen dem Segment „Parken“ und dem Segment „Revitalisierung City-Center“ zu sehen. Während im Segment „Parken“ planmäßig Überschüsse erwirtschaftet wurden, ist es im Bereich der Revitalisierung - im Wesentlichen bedingt durch die Wertberichtigung der im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien – zu einem Jahresfehlbetrag gekommen. Während sich das Segment „Parken“ somit aus meiner Sicht zufriedenstellend entwickelt hat, ist das Geschäftsjahr im Segment „Revitalisierung City-Center“ für den Jahresabschluss 2016 der LPG nicht zufriedenstellend verlaufen.

2. Analyse und Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Gesamtergebnis

Im Vergleich zum Vorjahr 2015 stellt sich das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2016 beim Gesamtergebnis (nach Steuern) wie folgt dar:

2016	- 2.582.201,24 €
2015	+ 48.152,55 €

Differenz	-2.630.353,74 €
-----------	-----------------

Das Gesamtergebnis wird durch notwendig gewordene Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Gebäude City C maßgeblich geprägt. Dies macht die Differenzierung des Jahresergebnisses nach Sparten deutlich:

Operativer Gewinn Parkhausgeschäft:	290.308,41 €
Operativer Verlust City C	-156.825,20 €
Wertberichtigung Immobilien City C	-2.715.684,45€

Gesamtergebnis	-2.582.201,24 €
----------------	-----------------

Der Gesamtvorgang City C belastet auch zukünftig die wirtschaftliche Entwicklung der LPG in sehr ernstzunehmender Weise. Ob zukünftig weitere Wertberichtigungen notwendig werden, kann derzeit nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, sondern hängt von der weiteren Entwicklung im Gesamtprojekt City C ab. Hierauf wird unter Ziffer IV. noch vertieft einzugehen sein.

2.2 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Parkgaragen)

Im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2015/2016 ergibt sich folgende Darstellung:

2016	+ 290.308,41 €
2015	+ 243.582,46 €
Differenz	+ 46.725,95 €
=====	

2.3 Umsatzerlöse

Die Entwicklung der Umsatzerlöse stellt sich Jahresvergleich 2015/2016 wie folgt dar:

2016	1.383.356,05 €
2015	1.244.795,11 €
Differenz	+ 138.560,94 €
=====	

2.4. sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus

- der planmäßigen Auflösung von Investitionszuschüssen
- periodenfremden Erträgen aus Hausgelderstattungen

2016	125.587,12 €
2015	121.773,53 €
Differenz	+ 3.813,59 €

2.5 Personalaufwand

Im Jahresvergleich 2015/2016 hat sich der Personalaufwand nur marginal erhöht:

2016	10.698,58 €
2015	10.680,12 €

2.6 Abschreibungen

Der Abschreibungsaufwand ergibt sich aus der Wertminderung der Immobilien „City C“ in Höhe von 2.715.684,45 € innerhalb des Umlaufvermögens sowie der (betragsmäßig deutlich niedrigeren) planmäßigen Abschreibung der Sachanlagen in Höhe von 368.714 €:

2016	3.084.398,45 €
2015	414.355,00 €
Differenz	2.670.043,45 €
=====	

2.7 Sonstiger betrieblicher Aufwand

Der Minderbedarf des „sonstigen Betriebsaufwandes“ von

2016	110.070,96 €
2015	350.063,36 €
Differenz	- 239.992,40 €
=====	

hat sich im Wesentlichen dadurch ergeben, dass im Jahre 2015 außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 206.925,41 € aus dem Verkauf der Parkgarage „Kantstraße“ angefallen sind.

2.8 Zinserträge aus Festgeldanlagen

Die Zinserträge aus Festgeldanlagen haben sich im Vergleich 2015/2016 wie folgt verändert:

2016	899,76 €
2015	1.810,00 €
Differenz	- 910,24 €
=====	

Eine im Vergleich zu den Jahren vor 2015 wesentlich geringere Geldanlage bei unverändert drastisch niedriger Zinslandschaft sind die Gründe für den niedrigen Stand der Zinserträge.

2.9 Zinsaufwand

Der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus Verbindlichkeiten ergibt im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2015/2016 folgende Veränderung:

2016	27.450,54 €
2015	43.030,62 €

Differenz	+ 15.580,08 €
-----------	---------------

=====

Die erhebliche Reduzierung des Zinsaufwandes ist vor allem durch den sich erstmalig ganzjährig auswirkenden Wegfall des Darlehens und der damit verbundenen Zinsaufwendungen für das Parkhaus Kantstraße geprägt. Ergänzend ist anzumerken, dass die für die Revitalisierung des City-Centers aufgenommenen Darlehen lediglich mit 0,43 % variabel verzinst werden, wobei diese Darlehensverträge sämtlich zum 31.12.2017 auslaufen und dann entweder durch Tilgung abgelöst oder Prolongation weitergeführt werden müssen.

2.10 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2015/2016 hat sich hinsichtlich der zu zahlenden Steuern folgendes Bild ergeben:

2016	+ 9.326,84 €
2015	- 9.325,69 €

Der Ertrag aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag resultiert aus dem Verlustrücktrag des aktuellen Jahres.

2.11 Sonstige Steuern

Die hier zuzuordnende Grundsteuer hat sich im Jahresvergleich durch die in 2016 erworbenen zusätzlichen Immobilien aus dem City-Center erneut erhöht, wobei für die dauerhaft ertragsgeminderten Teile im Rahmen des rechtlich Möglichen eine Grundsteuerermäßigung nach § 33 GrdStG erreicht werden konnte.

2016	170.457,13 €
2015	104.653,42 €

Differenz	+ 65.821,71 €
-----------	---------------

=====

2.12 Liquiditätslage

Zum jeweiligen Stichtag (31.12.) ergibt sich folgender Status für das Guthaben bei Kreditinstituten:

2016	1.387.433,42 €
2015	1.442.157,07 €

Differenz	- 54.723,65 €
-----------	---------------

2.13 Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Jahresvergleich stellt sich die Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

2016	5.884.719,09 €
2015	4.529.782,93 €

Differenz	+ 1.354.936,16 €
-----------	------------------

Die erhebliche Erhöhung des Darlehensbestandes ist durch die Aufnahme von Darlehen für die Revitalisierung des City-Centers begründet.

Der operative Cashflow ist im Berichtsjahr um T€ 2.010 auf – T€ 1.392 angestiegen, da im Vorjahr wesentlich mehr für die Teileigentumsanteile ausgegeben wurde. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt in diesem Jahr T€ 0. Im Vorjahr gab es hier eine Zunahme von T€ 2.467 aufgrund des Verkaufs der Parkgarage „Kantstraße“. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf Vorjahresniveau, da sich die Tilgungen der älteren Darlehen und die Einzahlungen aus den neu aufgenommenen Darlehen annähernd ausgleichen.

3. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Für die Gesellschaft ist das Jahresergebnis nach Steuern die wesentliche Kennzahl, welche für die Segmente „Parken“ und „Revitalisierung City-Center“ auch separat analysiert wird.

Als nichtfinanziellen Leistungsindikator sehe ich als Geschäftsführer die Auslastung unserer zentral günstig gelegenen Parkgaragen, die durch entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen auf technisch einwandfreiem Niveau gehalten werden.

4. Gesamtaussage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeichnet sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch den Kauf weiterer Teileigentumsanteile am Objekt City-Center C sowie den dafür notwendigen Darlehensaufnahmen aus.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft im abgelaufenen Jahr ist geprägt durch die aufgenommenen Darlehen für den Kauf weiterer Immobilien des City-Centers. Bei planmäßigem Verkauf der Immobilien soll die Liquiditätslage der Gesellschaft entsprechend in den nächsten Jahren entlastet werden.

Bezogen auf das Kerngeschäft „Parken“ ist die Ertragslage der Gesellschaft weiterhin zufriedenstellend.

Bezüglich der Sparte „City-Center“ kann dies selbstverständlich nicht der Fall sein, da insbesondere die laufenden Aufwendungen wie Hausgeld, Steuern und Energiekosten der erworbenen Leerstandsimmobilien nicht durch die Erträge der vermieteten Objekte gedeckt werden (sein können).

Die betragsmäßige Differenzierung der beiden Sparten „Parken / Immobilien“ ist bereits unter Ziffer 1.1. dargestellt worden.

Als Geschäftsführer der Gesellschaft ist das abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt nicht zufriedenstellend. Dies ist im Wesentlichen auf die Situation des Segments „Revitalisierung City-Center“ zurückzuführen. Bzgl. der Einzelheiten inkl. Ausblick verweise ich an dieser Stelle auf den separaten Abschnitt innerhalb des Risikoberichts.

III. Prognosebericht

Die Gesellschafterversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.12.2016 den von der Geschäftsführung vorgelegten Wirtschaftsplan 2017 beschlossen. Dieser sieht

- für das Kerngeschäft „Parken“ ein positives Ergebnis von ca. + 267.000 € und
 - für den Geschäftsbereich „City C“ ein negatives Ergebnis von - 137.000 € vor;
- prognostiziert also ein insgesamt positives Gesamtergebnis von ca. + 130.000 €.

Der zum 31.03.2017 erstellte Quartalsabschluss 1/2017 schließt mit einem Überschuss von 8.339,29 € ab. Zum Vorjahreszeitpunkt betrug dieser Überschuss noch 20.629,40 €. Ursache hierfür ist im Wesentlichen der Umstand, dass der Grundstücksaufwand City C im ersten Quartal 2017 113.637,94 € betrug, was im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (83.454,30) eine Erhöhung in Höhe von 30.183,64 € bedeutet. Insgesamt kommt der Quartalsabschluss zu der Einschätzung, dass das Geschäftsjahr 2017 mit einem Überschuss von 33.357,16 € abschließen wird, wobei für die Parksparte ein Betriebsergebnis von +262.569,08 € und für die Immobiliensparte ein Betriebsergebnis von -229.238,92 € prognostiziert wird.

Ein engmaschiges Controlling, insbesondere die Erstellung von quartalsbezogenen Zwischenabschlüssen und darauf basierenden Prognosen für das Jahresergebnis, ist vor diesem Hintergrund unverzichtbar und muss auch zukünftig aufrecht erhalten bleiben.

IV. Chancen- und Risikobericht

Chancen sehe ich als Geschäftsführer weiterhin in steigenden Nettoeinnahmen und damit zusammenhängenden steigenden Pachterlösen aus den bestehenden Parkgaragen aufgrund der Standortvorteile im Zentrum von Leverkusen und damit insgesamt im Ballungsgebiet Köln und Düsseldorf.

Bewertung des Engagements der LPG in der „City C“ sowie die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf Jahresabschluss 2016 und Fortbestand der Gesellschaft:

Aufgrund einer geplanten Veräußerung der Gesellschaft wurde Kontakt mit entsprechenden interessierten Käufern hergestellt. Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien des City-Centers im Vorratsvermögen sind zum Zwecke des Jahresabschlusses als Wert die Anschaffungskosten oder aber ein niedrigerer beizulegender Wert heranzuziehen.

Als Indikator für den beizulegenden Wert wurde ein realistischer Gesamtpreis für die LPG-Anteile aufgeteilt auf den Bereich Parken und den Bereich Immobilien. Durch diese Aufteilung des Kaufpreises wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Immobilien in Höhe von 2.715.684,45 € fällig. Grundlage der Ermittlung dieses Wertes war ein in Auftrag gegebenes Wertgutachten für die Gesellschaft zum Zwecke eines möglichen Verkaufs.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung besteht aktuell (Juni 2017) die größte Eintrittswahrscheinlichkeit darin, dass die LPG-Anteile im Laufe des Jahres an die Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL) GmbH zu einem Preis von 4,638 Mio. € verkauft werden können. Mit Schreiben vom 08.06.2017 hat die Geschäftsführung der WGL die Geschäftsführung der LPG um Übermittlung der für die Prüfung eines Erwerbs notwendigen Informationen zur LPG gebeten.

Unabhängig von der Frage, in wessen Eigentum die Gesellschaftsanteile der LPG zukünftig liegen, ist ein erfolgreicher Abschluss der Neufassung der Teilungserklärung für die City C von erheblicher Bedeutung, da damit die grundlegende Voraussetzung für eine Veräußerung der erworbenen Immobilien an einen oder mehrere Investoren geschaffen würde. Bis auf einige wenige Miteigentümer konnte insoweit in der Eigentümergemeinschaft Einvernehmen erzielt werden. Derzeit finden intensive Gespräche unter Einbeziehung des Oberbürgermeisters statt, um auch die letzten notwendigen Zustimmungen zu erreichen.

Die rentierliche Vermarktung der in der City C erworbenen Immobilien ist daher unverändert überwiegend wahrscheinlich. Sollten sich die Gegebenheiten anders entwickeln, als ich das heute einschätze, könnte sich aus dem oben beschriebenen Sachverhalt ein bestandsgefährdendes Risiko entwickeln, insofern das bei einer höheren Leerstandsquote der Immobilien aufgrund der hohen Betriebskosten das negative Jahresergebnis aus den Immobilien größer ist als das positive Jahresergebnis aus der Verpachtung der Parkgaragen.

Ein besonders großes Risiko besteht darin, dass die wirtschaftlich existentiell wichtige Vermietung an die Firma Adler die üblichen Bestandsrisiken jedes Dauerschuldverhältnisses in sich birgt. Findet dieser Mietvertrag (Mieteinnahmen 2016: 289.951,00 €) - aus welchen Gründen auch immer - sein Ende vor einer erfolgreichen Weiterveräußerung der Immobilien in der City C, so sind zukünftig ausgeglichene Jahresergebnisse – wenn überhaupt – nur unter größten Anstrengungen darstellbar.

Der Sachverhalt bleibt daher in der engen Beobachtung und kann durchaus bei anderen Erkenntnissen und Rechtsfolgen auch unterjährig Handlungen erfordern. Insbesondere muss engmaschig sichergestellt werden, dass weder die Liquiditätslage der Gesellschaft notleidend wird noch eine Stammkapitalreduzierung im Sinne des § 84 GmbHG zu befürchten ist. Unverzichtbar sind daher auch zukünftig die regelmäßigen unterjährigen Quartalsabschlüsse.

Risikomanagement

Die oben im einzelnen beschriebenen Risiken der Gesellschaft erfordern ein besonders intensives Risikomanagement.

Hierzu werden die aktuellen Quartalsabschlüsse einer zeitnahen kritischen Bewertung durch die Geschäftsführung unterzogen.

V. Schlussbemerkung

Die Gesellschaft wird wie im Vorjahr durch den Dualismus „Parkgeschäft / Immobilien City C“ nicht nur geprägt, sondern hierdurch auch mit nicht zu vernachlässigenden Risiken konfrontiert. Sobald die angestrebte Neufassung der Teilungserklärung vorliegt und die Veräußerung der erworbenen Immobilien an einen oder mehrere Investoren erfolgen, wird sich die LPG wieder auf das unverändert ertragsträchtige Kerngeschäft „Parken“ konzentrieren können. Es muss Zielsetzung aller Akteure sein, dieses zu erreichen.

Leverkusen, 19. Juni 2017

gez. Stein
Geschäftsführer