



Lagebericht der Leverkusener Parkhausgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2018

Als Geschäftsführer **der Leverkusener Parkhaus Gesellschaft mbH** gebe ich auf Grundlage

- des Gesellschaftsvertrages
- der Gemeindeordnung NRW (GO NW)
- des Handelsgesetzbuches (HGB)

den folgenden Lagebericht über die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 ab.

I. Unternehmensgrundlage

Der Unternehmenszweck beinhaltet aufgrund des Gesellschaftsvertrages die Errichtung und Unterhaltung sowie den Betrieb und die Verpachtung eines oder mehrerer Parkhäuser und anderer Parkanlagen.

Im Wesentlichen in den Jahren 2015/ 2016 wurden unter der Verantwortlichkeit des seinerzeitigen Geschäftsführers, Herrn Stadtkämmerer a.D. Rainer Häusler, Immobilien in der sog. „City C“ (Bereich oberhalb der Tiefgarage) zur Revitalisierung des Areals erworben.

Daneben war Herr Häusler nach seiner aktiven Tätigkeit für die Stadtverwaltung Leverkusen als Stadtkämmerer (neben Herrn Gert Geiger, vormals Leiter des Fachbereichs Gebäudewirtschaft) für die Stadtverwaltung Leverkusen im Rahmen seiner Anstellung für das City Büro zuständig, welches für die Weiterentwicklung der City C zuständig gewesen ist.

Nach dieser Zeit wurden keine weiteren Immobilien erworben.

Die erworbenen Immobilien befinden sich nach wie vor im Eigentum der LPG, da der zeitlich ursprünglich geplante Verkauf bzw. die Weiterentwicklung bis dato nicht abgeschlossen werden konnte.

Der Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018 spiegelt aus Sicht der Geschäftsführung den tatsächlichen Stand der Gesellschaft wider.



II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäftsverlauf

Wie auch in den Vorjahren, ist bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens zu differenzieren zwischen dem Kerngeschäft „Parken“ (Unternehmensgrundlage) sowie dem Bereich „Immobilien“. Dies erfolgt buchhalterisch konsequent durch eine Spartenrechnung.

Nach Aufstellung der Bilanz ergibt sich ein **Verlust nach Steuern von 56.557,06 €**.

Dabei ist das Segment **„Verpachtung der Parkgaragen“ nach wie vor stabil und erwirtschaftete einen Gewinn in Höhe von 169.256,98 €*.** (*siehe auch Erläuterungen zu Punkt 1.2.)

Das Segment „City C“ bedeutet für die Gesellschaft in finanzieller Hinsicht eine immer größer werdende Belastung, über die der derzeitige Geschäftsführer die Gesellschaftervertreter laufend in Gesellschafterversammlungen sowie den Gesellschafter „Stadt Leverkusen“ gesondert informiert hat.

Das Ergebnis „Revitalisierung City C“ weist einen Verlust in Höhe von 225.814,09 € aus.

Das vom Geschäftsführer im letztjährigen Lagebericht prognostizierte negative Jahres(gesamt)ergebnis 2018 („bis zu 100.000 € Verlust“) wird damit um rund 40.000 € unterschritten, was das grundsätzliche strukturelle Problem jedoch nicht löst.

So konnten Dachsanierungen aufgrund zu befürchtender, weiterer Gebäudeschäden, nicht unterlassen werden. Für das laufende Geschäftsjahr stehen weitere notwendige Investitionen für den Bereich „City C“ an, die aufgrund bestehender Mietverträge zwingend notwendig sind.

Die Geschäftsführung ist bestrebt, diese (unrentierlichen und auf die Zukunft gerichteten ungewissen) Investitionen auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren. Nach Schätzungen der die Gebäude betreuenden WGL könnten sich alleine diese Investitionen im hohen fünf- bis sechsstelligen Bereich bewegen und damit das Jahresergebnis 2019 oder später massiv belasten.



1.1. Analyse der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage

1.1.1. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 – 31.12.2018

Das Gesamtergebnis ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

2017		46.906,61 €
2018	-	56.557,06 €
		=====
Verschlechterung	-	103.466,67 €

Differenziert nach Parkgeschäft sowie „City C“ Immobilien (Ergebnis der Spartenrechnung) ergibt sich folgendes Gesamtergebnis:

Operatives Ergebnis „Parken“	169.256,98 €*
Operatives Ergebnis „City C“	- 225.814,04 €
	=====
Saldo	- 56.557,06 €

(*siehe auch Erläuterungen zu Punkt 1.2.)

Dies ist kurz- bis mittelfristig eine höchst belastende Situation für die Gesellschaft, auf die ich explizit hinweise.



1.1.2 Ergebnis der Sparten „Parken“

Umsatzerlöse

2017	1.368.175,14€
2018	1.334.404,00€
	=====
Differenz	- 33.771,14 €

sonstige betriebliche Erträge

2017	268.013,71 €
2018	279.771,74 €
	=====
Differenz	+ 11.758,03 €

Jahresergebnis

2017	287.852,88 €
2018	169.256,98 €* =====
Differenz	-118.595,90 €

(* siehe auch Erläuterungen 1.2; im Ergebnis 2018 sind Steuerrückstellungen enthalten)

1.1.3. Personalkosten

Der **Geschäftsführer** erhielt für seine Geschäftsführertätigkeit ein monatliches Gehalt in Höhe von

295 €/ Monat

Insgesamt belaufen sich die Personalaufwendungen auf 7.300,41 € p.a.

1.1.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen haben sich wie folgt entwickelt. Eine nennenswerte Berichtigung, wie seinerzeit durch den Geschäftsführer Frank Stein folgerichtig durchgeführt wurde, bedurfte es für das Geschäftsjahr 2018 nicht.

2017	-366.368,00 €
2018	-362.805,00 €
	=====
Saldo	3.563,00 €

1.1.6. Zinserträge/ Zinsaufwand
Erträge

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

Zinsaufwand

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

2017	29.803,00 €
2018	28.170,73 €
	=====
Saldo	1.632,63 €

1.2 Steuerliche Aspekte

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat eine **Steuerprüfung** der Groß- und Konzernbetriebsprüfung für die Jahre 2013 – 2016 begonnen, die noch nicht abgeschlossen ist.

Schwerpunkt/Gegenstand der Prüfung ist dabei bisher nicht die Frage, ob die seinerzeitige Wertberichtigung durch den damaligen Geschäftsführer, Frank Stein, zu Recht erfolgte.

Nach der vorläufigen Prüfungsfeststellung im Rahmen eines Zwischengesprächs ist Schwerpunkt der Prüfung vielmehr die Frage, ob der Immobilienerwerb der LPG im Interesse der Gesellschaft erfolgte oder vielmehr als „verlängerter“ Arm der Stadt Leverkusen.

Die Einschätzung des Betriebsprüfers ist demnach hier, dass der Ankauf der Immobilien im Sinne des Gesellschafters erfolgte und nicht im originären Sinne der Gesellschaft.

Die Folge wäre, dass seitens der Finanzverwaltung eine Verrechnung der Gewinne aus dem Parkgeschäft mit den Verlusten aus dem Immobilienbereich nicht weiter akzeptiert werden würde und eine Spartenrechnung (erfolgt bereits) sowie eine entsprechende steuerliche Behandlung eingefordert würde.

Ein rechtsmittelfähiger Bescheid (gegen den die Geschäftsführung in Abstimmung mit der Gesellschafterversammlung sowie dem beauftragten Steuerberater prüfen wird, ob hinreichender Aussicht auf Erfolg zur Einlegung etwaiger Rechtsmittel bestehen) liegt noch nicht vor. Im Zwischengespräch wurde diese Position jedoch deutlich seitens der GuKBP vertreten.

Für die Jahre des Prüfungszeitraumes ab dem erstmaligen Immobilienerwerb 2015 und damit in der Folge auch für die Folgejahre bis zum Berichtsjahr bedeutet dies eine weitere hohe Belastung.

Aufgrund der drohenden körperschaftsteuerlichen Betrachtung der Spartenrechnung wurde eine Rückstellung in Höhe von

rd. 170.000 €

eingebucht.



Die steuerlichen Verluste, die aus den Gesamtergebnissen in der Konsequenz entstanden sind, können für den Bereich City C zwar vorgetragen werden. Ob Gewinne durch eine Revitalisierung entstehen, die mit den Verlustvorträgen saldiert werden können, ist aus heutiger Sichtweise jedoch nicht eindeutig zu beantworten.

1.3. Liquidität

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

2017	1.570.735,79 €
2018	1.715.900,52 €
	=====
Saldo	145.164,73 €

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.

1.4. Vermögenslage

Auch angesichts der vorstehend geschilderten Situation ist die Eigenkapitalquote der Gesellschaft mit 17,3 % (Vorjahr 17,6 %) derzeit noch als angemessen zu bezeichnen.

1.5. Risikomanagement

Die Risiken werden durch die laufenden Quartalsabschlüsse sowie durch monatliche Auswertungen seitens des Pächters überwacht.

III. Prognosebericht

Nach derzeitigen Erkenntnissen und unter Heranziehung der Ergebnisse aus dem ersten Quartalsabschluss 2019 ist aktuell von einer „schwarzen Null“ auszugehen. Jedoch ist bei dieser Einschätzung zum einen das Risiko der Aussagefähigkeit ausschließlich eines Abschlusses eines Quartals, zum anderen das nicht benennbare Risiko von außerordentlichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Ein engmaschiges Controlling, insbesondere die Erstellung von quartalsbezogenen Zwischenabschlüssen und darauf basierenden Prognosen für das Jahresergebnis, ist weiterhin unverzichtbar. Das prognostizierte Ergebnis ist aus heutiger Sicht engmaschig und laufend zu überprüfen und „auf Kante genäht“.

IV. Zusammenfassende Gesamtaussage der Geschäftsführung, Chancen und Risikobericht

Die Verflechtung der Sparten Parken und City C habe ich bereits vorgehend erläutert. Ich sehe weiterhin aufgrund der Standortvorteile im Zentrum von Leverkusen und damit insgesamt im Ballungsgebiet Köln und Düsseldorf großes Potential in steigenden Nettoeinnahmen und damit zusammenhängenden steigenden Pachterlösen aus den bestehenden Parkgaragen.

Wie bereits im Lagebericht der letzten Jahre ausführlich dargestellt, ist für das operative Geschäft der LPG von besonderer Bedeutung, dass das vertraglich vereinbarte Entgelt aus dem Mietvertrag mit der Firma Adler fristgerecht gezahlt wird. Nach heutigem Erkenntnisstand sehe ich keine Veranlassung, an dieser Stelle auf ein besonderes Risiko des Mietausfalls hinzuweisen. Der Sachverhalt bleibt in enger Beobachtung und kann bei anderen Erkenntnissen und Rechtsfolgen auch unterjährig Handlungen erfordern.



Zusammenfassend ist festzustellen:

1. Die Lage ist ernst. Das Jahresergebnis bewerte ich als Geschäftsführer, wie im Vorjahr, als nicht zufriedenstellend.
2. Die Immobilien City C belasten die Gesellschaft in einem Maße, die mittel- bis langfristig die Gesellschaft in Schwierigkeiten bringen wird. Sollte sich die Revitalisierung der City C – aus welchen Gründen auch immer – nicht in Praxis umsetzen lassen, könnte sich ein bestandsgefährdendes Risiko der LPG entwickeln, welches nicht durch eigene Kraft der Gesellschaft, sondern allenfalls durch ein finanzielles Engagement des Gesellschafters gelöst werden kann. Ich werde umgehend die Gesellschafterversammlung und den Gesellschafter informieren, wenn sich ein solcher Geschäftsverlauf andeutet.
3. Es bedarf „mutiger“ Entscheidungen der Gesellschafter, wie das Projekt City C umgesetzt werden soll.

Planskizzen, deren Realisierbarkeit auf dem Markt nur schwer umsetzbar sind, sind wenig hilfreich. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den interfraktionellen Antrag (CDU, SPD, Bündnis 90/ Die Grünen, Opladen Plus/ FDP) vom 28.03.2019, der eine Weiterentwicklung des Projektes ebenso wie der Gesellschaft vorsieht.

Dies ist, vor dem Hintergrund der o.g. Aussagen folgerichtig. Die weiteren Entscheidungen und Aktivitäten im Kontext City C sind für die Sicherung der Gesellschaft entscheidend.

4. Notwendige Investitionsstaus in den Parkgaragen (Zu- und Abfahrten, Kassenautomaten, Modernisierung des Erscheinungsbildes) die im Wesentlichen aus den Jahren bis 2015 stammen, können schwer oder gar nicht getätigt werden.

Leverkusen, 11.06.2019

Markus Märten
Geschäftsführer