

Lagebericht der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2025

Als Geschäftsführer der **Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mit beschränkter Haftung** (LPG) geben wir auf Grundlage

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

den folgenden Lagebericht über die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 ab.

Der Lagebericht spiegelt aus unserer 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. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht.....	5

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 sowie der Erwerb und die Veräußerung von aufstehenden Gebäuden auf Grundstücken des Unternehmens.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 verlief im Wesentlichen zufriedenstellend.

Die Tätigkeitsschwerpunkte lagen 2025 zum einen in der Vorbereitung bzw. im Abschluss von Transaktionsgeschäften und zum anderen in der Bewirtschaftung sowie Sanierung der im Bestand befindlichen Tiefgaragen. Das reine Parkgeschäft verläuft aufgrund des Festpachtvertrages weiterhin stabil. Nachdem in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen und der Pächterin, Q-Park, die Erhöhung der Kurzzeitparktarife umgesetzt wurde, lagen die Pachteinnahmen rd. 18% über der pauschalen Mindestpacht.

2025 wurde im Zusammenhang mit einer unentgeltlichen Bereitstellung von Parkkarten für die Gesellschafterin eine Korrektur von Steuererklärungen vorgenommen. Die Höhe der Steuernachzahlungen und Zinszahlungen sind mittlerweile festgestellt bzw. beschieden. Mit dem Abschluss des Verfahrens wird in 2026 gerechnet, ein Strafverfahren wurde nicht eröffnet.

Um Synergien zu nutzen und Prozesse zu vereinfachen (IT-Infrastruktur, etc.), wurde das Personal der Gesellschaft (1 Mitarbeiter) in die Schwestergesellschaft Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) verschoben und ein vollumfänglicher Geschäftsbesorgungsvertrag mit der LEVI abgeschlossen.

Mit einem Jahresüberschuss (wesentlicher finanzieller Leistungsindikator) in Höhe von 372 T€ wurde der zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses 2024 prognostizierte Überschuss in Höhe von 93 T€ übertroffen. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus der Verschiebung bzw. nicht Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen und Transaktionen sowie reduzierter Personalkosten.

II. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

a) Bilanzsumme

Die Bilanzsumme stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

2024	5.363.111,97 €
2025	10.702.514,55 €
Erhöhung	5.339.402,58 €

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der liquiden Mittel aufgrund von Kapital- und Investitionszuschüssen der Gesellschafterin für den Ankauf einer Gewerbeimmobilie in der Innenstadt von Leverkusen Wiesdorf. Die Kaufpreiszahlung fand gemäß Fälligkeit in 2026 statt.

b) Eigenkapitalquote

2024	49 %
2025	74 %
Erhöhung	25 %

Die Quote hat sich aufgrund der in 2025 noch nicht verwendeten Kapital- und Investitionszuschüsse erhöht.

2. Finanzlage

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

2024	3.230.311,21 €
2025	8.433.183,23 €
Erhöhung	5.202.872,02 €

Es wird auf die Erläuterungen zu 1 a) und b) verwiesen.

3. Ertragslage

a) Gesamtergebnis

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

2024	-596.993,31 €
2025	371.678,90 €
Verbesserung	968.672,21 €

b) Umsatzerlöse

2024	1.235.623,10 €
2025	1.390.687,72 €
Verbesserung	155.064,62 €

Aufgrund der umgesetzten Tarifierhöhung konnten die Umsatzerlöse entsprechend gesteigert werden.

c) Abschreibungen

Die Abschreibungen entwickeln sich unverändert.

2024	-74.752,00 €
2025	-74.752,00 €
Veränderung	0,00 €

d) Sonstige betriebliche Aufwendungen

2024	-1.276.004,42 €
2025	-707.429,66 €
Verringerung	568.574,76 €

Die Verringerung der betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Verschiebung von Sanierungsmaßnahmen.

e) Zinsen

I) Zinserträge

2024	71.471,06 €
2025	87.719,86 €
Verbesserung	16.248,80 €

Liquiditätsüberschüsse werden zinsbringend auf Tages- und Festgeldkonten geparkt. Das Festgeld wird monatsweise angelegt und verlängert. Das Zinsniveau ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Zudem wurden aufgrund der Steuerkorrektur vorgenommene Rückstellungen für erwartete Zinsaufwendungen aufgelöst.

II) Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen stellen sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

2024	-205.158,70 €
2025	-29.905,44 €
Verbesserung	-175.253,26 €

Zugrunde liegen per 31.12.2025 Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von 2.126.150,92 € (Vorjahr 2.201.518,84 €). Die Darlehen werden annuitätisch getilgt, demnach reduzierten sich die Zinsaufwendungen für die langfristigen Verbindlichkeiten um rd. 4,2 T€ zum Vorjahr. Der Unterschied resultiert jedoch im Wesentlichen aus den einmalig in 2024 vorgenommenen Rückstellungen für Zinsaufwendungen, die aufgrund der Steuerkorrektur zu erwarten waren.

C. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht

Die Gesellschaft unterliegt dem Gesellschaftszweck entsprechend typischen Risiken, wie Mietausfall-, Leerstands- und Baurisiken oder Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Alle Risiken werden laufend überwacht und ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen.

Aus Sicht der Gesellschaft stellt der Pachtvertrag wirtschaftlich die Gesellschaft auf eine solide Grundlage. Es bleibt als Risiko jedoch nach wie vor der technische Gebäuzustand. Ansonsten sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten.

2026 konnte der geplante Ankauf „City Point“ umgesetzt werden. Das vollvermietete Gewerbeobjekt wird zu einem stabilen und langfristigen Cashflow beitragen. Ein Teil des Gebäudes befindet sich noch im Eigentum Dritter. Langfristig ist es sinnvoll diesen Gebäudeteil ebenfalls zu erwerben. Zudem befindet sich auf dem Grundstück das EVL-Bürogebäude. Auch hier werden Verhandlungen über einen Erwerb geführt. Eine Umsetzung ist frühestens für 2027 zu erwarten. Der angedachte Ankauf der Parkhäuser des Leverkusener Klinikums ist derzeit vom Verkäufer nicht mehr gewünscht.

Durch die Erweiterung des Immobilienbestandes werden Risiken auf unterschiedliche Lagen und unterschiedliche Nutzungsarten gestreut und die Geschäftsgrundlage des Unternehmens gestärkt.

Mittelfristig ist im Rahmen des geplanten Abbaus des bestehenden Instandhaltungstaus in den Tiefgaragen weiterhin mit hohen betrieblichen Ausgaben zu rechnen, die jedoch zu einem wesentlichen Anteil aus der Liquidität, Instandhaltungsrücklagen und den geplanten Mieteinnahmen gedeckt werden können. Nicht gedeckte Beträge werden durch Fremdkapital (Bankdarlehen) finanziert.

Nach dem Wirtschaftsplan der LPG ergibt sich für das Geschäftsjahr 2026 aufgrund der weiterhin geplanten hohen Instandhaltungsaufwendungen ein prognostizierter Jahresfehlbetrag in Höhe von -1.879 T€.

Aus Gründen der Konsolidierung und Prozessoptimierung planen Geschäftsführung und Gesellschafterin im Rahmen einer Umstrukturierung im Stadtkonzern die Gesellschaft unter die Schwestergesellschaft Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) zu hängen. Die Umsetzung ist für 2026/2027 angedacht. Eine Auswirkung auf das operative Geschäft der Gesellschaft ist nicht zu erwarten, da die LEVI ohnehin bereits die Geschäfte für die LPG besorgt.

Wir danken dem Rat und den Gesellschaftervertretern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Leverkusen, den 23. Juli 2026

Björn Krischick
Geschäftsführer