



Lagebericht der Leverkusener Parkhausgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2017

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 2017 sowie
- über alle Vorgänge/Maßnahmen von besonderer Bedeutung, die sich nach dem 31.12.2017 bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung ergeben haben, ab.

Vorab ein kurzer Rückblick auf den Jahresabschluss 31.12.2016:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde am 28.08.2017 im Finanz- und Rechtsausschuss der Stadt Leverkusen vorgestellt und erläutert. Auf dieser Basis gab der Ausschuss eine Beschlussempfehlung an den Rat der Stadt Leverkusen dahingehend ab, den Mitgliedern in der Gesellschafterversammlung der LPG die Weisung zu erteilen,

- o den Jahresabschluss zum 31.12.2016 festzustellen,
- o den Lagebericht 2016 zu genehmigen,
- o den Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.582.201,24 € auf neue Rechnung vorzutragen und
- o der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

In der nachfolgenden Ratssitzung der Stadt Leverkusen (31.08.2017) wurde entsprechend beschlossen. Ich sehe eine analoge Vorgehensweise in Bezug auf den Jahresabschluss 2017 vor.



**I)
Grundlagen des Unternehmens
Strategische Ausrichtung
Chancen / Risiken**

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

Vor dem Hintergrund der ab den Jahren 2015 ff. erfolgten Erwerbe von Miteigentumsanteilen an der Immobilie City-Center C wurde im August 2015 der Gesellschaftsvertrag in § 8 Buchstabe i) dahingehend ergänzt, als dass Geschäftsvorfälle, die den unmittelbaren Erwerb sowie die Veräußerung von Miteigentumsanteilen aus Wohnungseigentümergeinschaften, an denen die Gesellschaft bereits beteiligt ist, betreffen vor Umsetzung die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erfordern.

Dieses Engagement in der City C hat für die LPG eine strategisch hohe Bedeutung. Schließlich dient mittel- bis langfristig nur eine attraktive City der nachhaltigen Sicherung von Umsätzen und das Sicherstellen von Gewinnmargen im Kerngeschäft der Parkraumbewirtschaftung. Die LPG kann in ihrem Kerngeschäft der Parkraumbewirtschaftung nur nachhaltig „überleben“, wenn an dieser Stelle parallel durch eine korrespondierende attraktive Stadtplanung städtebauliche Aspekte umgesetzt werden. Insofern muss auch im Interesse der LPG der schleichende Prozess eines Verrottens der City C - mit der Konsequenz von immer mehr Leerständen - gestoppt werden. Es gilt die Interessen aller Akteure, insbesondere die der Stadt Leverkusen, zu bündeln und gemeinsam gegenzusteuern.

Aktuell erfolgt eine Überprüfung der erforderlichen personellen und sonstigen Ressourcen in Bezug auf das Engagement der LPG zur Revitalisierung der City C. An dieser Stelle auch der Hinweis, dass der gesamte Personalaufwand der LPG in 2017 unter 7.000 € liegt. Schon an dieser Stelle wird der Handlungsbedarf diesbezüglich deutlich.

Die LPG plant, das Engagement in der City C zeitlich zu begrenzen und wirtschaftlich, über einen längeren Zeitraum gesehen, mindestens mit einer „schwarzen Null“ abzuschließen. In nächster Zeit werden Gespräche mit Investoren intensiviert, wobei wegen der komplexen rechtlichen Gemengenlage und der Vielzahl der zu beachtenden Details eine genaue Angabe, wann das Engagement in der City zeitlich beendet sein wird, heute noch nicht möglich ist.

Ich bin jedoch überzeugt, dass ein zeitlich beschränktes Engagement der LPG in Bezug auf die Revitalisierung der City C und Erlössituation der Parkhaussparte kausal miteinander verknüpft sind. Nach heutigem Erkenntnisstand sehe ich den angestrebten Projekterfolg als ambitioniert, aber realistisch an, auch wenn ich aus Gründen der Vorsicht und in meiner Verpflichtung als Geschäftsführer darauf hinweisen muss, dass ein Scheitern des Projektes die Existenz der LPG gefährden könnte.



Diese Einschätzung stellt nach meiner Auffassung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Gesellschaft dar und gibt die Chancen, aber auch die Risiken, insbesondere in Bezug auf das Engagement der Gesellschaft in der City C, sachgerecht wieder.

II)

Wirtschaftsbericht

Der Geschäftsverlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft ist zwischen dem Segment „Parken“ und dem Segment „Revitalisierung City-Center“ zu differenzieren.

Während im Segment „Parken“ (anteiliger Jahresüberschuss rd. 285 T€) planmäßig Überschüsse erwirtschaftet wurden, ist es im Bereich der Revitalisierung City Center zu einem Jahresfehlbetrag (- 238 T€) gekommen. Damit hat sich das Segment „Parken“ somit aus meiner Sicht zufriedenstellend entwickelt, der Verlust für das Geschäftsjahr im Segment „City-Center“ ist nicht erfreulich. Dennoch ist die Situation wirtschaftlich vertretbar, da „unter dem Strich“ ein Jahresüberschuss von rd. 47 T€ festzustellen ist und Verluste aus dieser Sparte durch das positive operative Geschäft aus der Parkhaussparte kompensiert werden konnten. Da sich die Erwartungshaltung der am 21.12.2016 beschlossenen Wirtschaftsplanung 2017 – prognostiziert wurde ein Planergebnis von +130.000 € - nicht im vollen Umfang erfüllt hat, begründet sich im Wesentlichen durch erhöhten Grundstücksaufwand im Bereich der City C.

Voraussetzung für das Erzielen oder die Steigerung von Umsätzen und Gewinnmargen im Segment „Parken“ ist u. a. die Notwendigkeit, dass diese durch entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen auf technisch einwandfreiem Niveau gehalten werden. Für das Jahr 2017 ist dies gelungen.

Somit ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Verbesserung der Eigenkapitalquote auf rd. 17,6 %. Zum Abschlussstichtag bestanden keine Finanzierungsprobleme. Das Gesamtergebnis (nach Steuern) stellt sich im Vergleich zum Vorjahr 2016 für das abgelaufene Jahr 2017 wie folgt dar:

2017	+	46.906,61 €
2016	-	2.582.201,24 €
Differenz	+	2.629.107,85 €

Das Gesamtergebnis wird durch die beiden Teilbereiche „Parkgaragen“ und „Revitalisierung City-Center“ bestimmt und teilt sich auf diese Sparten wie folgt auf:

Operativer Gewinn Parkhausgeschäft:	+	284.998,41 €
Operativer Verlust City C	-	238.091,80 €
Gesamtergebnis	+	46.906,61 €

An dieser Stelle darf die positive Abweichung aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Vergleich der Geschäftsjahre 2016 und 2017 wesentlich durch die in 2016 vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung auf die im Umlaufvermögen der Gesellschaft erfassten Immobilien des „City-Centers“ Leverkusen in Höhe von 2.715.684,45 € beeinflusst wurde.

Die Vorjahresergebnisprognose nach Steuern von ca. 33 T€ wurde somit insgesamt leicht übertroffen. Diese geringfügige Abweichung ist auf normale Prognose-Unschärfe, nicht jedoch auf besondere oder außergewöhnliche Sachverhalte des Geschäftsjahres zurückzuführen.

Weitere Details und der Vergleich mit dem Vorjahr sind aus der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz zum 31.12.2017 ersichtlich, sodass an dieser Stelle eine Wiederholung der Zahlen entbehrlich ist.

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

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

Die Liquiditätslage der Gesellschaft im Jahre 2016 war geprägt durch die aufgenommenen Darlehen für den Kauf weiterer Immobilien des „City-Centers“. Im laufenden Jahr haben sich die Verbindlichkeiten leicht reduziert (siehe Passivseite der Bilanz zum 31.12.2017). Bei planmäßigem Verkauf der Immobilien wird die Liquiditätslage der Gesellschaft entsprechend in den nächsten Jahren entlastet werden. Auch die Liquiditätssituation der LPG hängt vom zukünftigen Erfolg der Revitalisierung des „City Centers“ ab.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist auf der Aktivseite durch die Parkgaragen, die zum Verkauf angedachten Immobilien bezgl. des City Centers C und durch das Guthaben bei Kreditinstituten geprägt. Auf der Passivseite sind die wesentlichen Positionen das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die zum größten Teil für die Finanzierung der erworbenen Immobilien aufgenommen wurden. Insgesamt hat sie die Bilanzsumme nur marginal um -168 T€ verringert.

Als Geschäftsführer der Gesellschaft möchte ich das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt mit als „noch zufriedenstellend“ bewerten. Bzgl. der Einzelheiten inkl. Ausblick verweise ich auf den separaten Abschnitt innerhalb des Risikoberichts.



III)

Prognosebericht

Die Gesellschafterversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.12.2017 den von der Geschäftsführung vorgelegten Wirtschaftsplan 2018 beschlossen. Dieser sieht

- für das Kerngeschäft „Parken“ ein positives Ergebnis von ca. + 295.750 € und
- für den Geschäftsbereich „City C“ ein negatives Ergebnis von ca. – 287.550 € vor;

prognostiziert also ein insgesamt positives Gesamtergebnis von ca. + 8.200 €.

Das Ziel, für 2018 eine „schwarze Null“ zu erreichen, wird nach heutigem Erkenntnisstand und der Hochrechnung auf das Jahresende nicht erreicht. Ein engmaschiges Controlling, insbesondere die Erstellung von quartalsbezogenen Zwischenabschlüssen und darauf basierenden Prognosen für das Jahresergebnis, ist unverzichtbar. Ich bin mir als Geschäftsführer darüber bewusst, dass nicht „viel Luft“ nach oben vorhanden ist. Ein nach heutigem Sachstand prognostizierter Verlust 2018 in Höhe von max. 100 T€, ist aber durch die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft um ein Vielfaches gedeckt.

IV)

Chancen- und Risikobericht

Chancen und Risiken sowie die Verflechtung der Sparten Parken und City C habe ich bereits unter Punkt 1 ausführlich 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 des letzten Jahres 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.

Nach Einschätzung der damaligen Geschäftsführung bestand nach Sachstand Mai 2017 die größte Eintrittswahrscheinlichkeit dahingehend, dass die LPG-Anteile im Laufe des Jahres 2017 an den Gemeinnützigen Bauverein Opladen e.G. (GBO) zu einem Preis von 4,638 Mio. € verkauft werden können. Diese damals vorgenommene Einschätzung hatte sich aber als zu optimistisch herausgestellt; zwischenzeitlich steht fest, dass dieser Verkauf nicht realisiert werden konnte und sich auch in Zukunft nicht realisieren lässt. Unabhängig davon, hat der GBO aber außerhalb einer gesellschaftsrechtlichen Verflechtung weiterhin die Bereitschaft und den festen Willen erklärt, sich im Sinne des oben beschriebenen Projekts einzubinden und zu engagieren.



Der nun neu eingeschlagene Weg einer geplanten Investorenlösung wurde unter Punkt 1 ausführlich erläutert. Ich halte die rentierliche Vermarktung der in der City C erworbenen Immobilien für überwiegend wahrscheinlich und erwarte wesentliche Impulse durch ein Engagement der WGL.

Sollte sich diese Einschätzung – aus welchen Gründen auch immer – allerdings 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. Nach heutigem Stand ist dies nicht der Fall.

Schlussbemerkung

Die Gesellschaft wird durch den Dualismus „Parkgeschäft / City C“ geprägt. Chancen gilt es nunmehr konsequent zu nutzen, Risiken zu minimieren. Sobald die angestrebte Neufassung der Teilungserklärung vorliegt und die Veräußerung der erworbenen Immobilien an einen oder mehrere Investoren erfolgt, wird sich die LPG wieder auf das - nach meiner Auffassung dann ideal zukunftsfähig aufgestellte - Kerngeschäft „Parken“ konzentrieren können. Es muss Zielsetzung aller Akteure in Politik, Verwaltung und Wirtschaft sein, dieses Ziel zu erreichen. Nur dann kann eine zukunftsweisende Stadtentwicklung in Leverkusen - Wiesdorf realisiert werden und sich die LPG wieder unbelastet und ausschließlich in ihrem angestammten Aufgabengebiet widmen.

Leverkusen, 21.06.2018

gez. Markus Märtens
Geschäftsführer