

# **LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2020**

## **(01.01.2020 – 31.12.2020)**

### **A) Darstellung des Geschäftsverlaufs in 2020**

#### **1. Geschäftsentwicklung**

##### **1.1. Erläuterung**

Die Messe Pirmasens GmbH, im Folgenden kurz MPG genannt, ist beim Amtsgericht Zweibrücken HRB 23289 eingetragen und hat ein Stammkapital von 4.275.000,00 €.

Das Bestreben der Stadt Pirmasens als Mehrheitsgesellschafter ist, das Messegelände im Rahmen des bestehenden Stadtentwicklungskonzeptes und der am 23.04.18 vom Stadtrat der Stadt Pirmasens beschlossenen Nutzungskonzeption weiter zu entwickeln.

Im Jahr 2020 vermietete die Gesellschaft Büroräume, Konferenzräume und die Hallen an externe Messeveranstalter, Dienstleistungsunternehmen und im Jahr 2020 mehrheitlich an die Stadt Pirmasens. Das Jahr 2020 war geprägt durch die Vermietungen aufgrund der Corona-Pandemie für das Impfzentrum, Infekt- und Testambulanz.

##### **1.2 Ausstattung**

In 11 unterschiedlich dimensionierten Hallen- bzw. Hallenteilen hat die Messe rund 32.000 m<sup>2</sup> Ausstellungs-, Lager- und sonstige Nutzfläche sowie 35.000 m<sup>2</sup> Freigelände bzw. Parkplatzfläche.

##### **1.3. Veranstaltete Messen**

Im Jahre 2020 vermietete die MPG die Hallen an externe Messeveranstalter für folgende Fach- und Verbrauchermessen:

25.01.- 26.01.2020 Autosalon  
07.02.- 09.02.2020 Bausalon

Des Weiteren wurden etliche Konferenzen, Schulungen und Seminare durch Fremdfirmen in den angemieteten Konferenzräumen und dem Ratssaal durchgeführt. Im Jahr 2020 wurden die Konferenzräume von der Stadt Pirmasens für die Corona-Infekt-Ambulanz und das Testzentrum genutzt.

#### 1.4. Personal- und Sozialbereich

Der Personalstamm der MPG in 2020 war:  
Herr Guido Frey als Geschäftsführer und zwei weitere Mitarbeiter/innen in  
Nebentätigkeit und eine bzw. 2 Mitarbeiterinnen in Vollzeit.

#### 1.5. Kennzahlen der Messe Pirmasens

Finanzielle Leistungsfaktoren :

EK-Quote = 65,81 %

EK-Rentabilität (Basis JÜ) = - 37,17 %

Liquidität 1. Grades = 143,58 %

Liquidität 2. Grades = 365,46 %

Anlagenintensität = 95,76 %

Anlagendeckung = 104,42 %

## 2. Geschäftslage und Ausblick

Ab dem Jahr 2010 werden Messen durch externe Messeveranstalter organisiert, die die Hallen von der Gesellschaft anmieten. In 2021 fand aufgrund der Corona-Pandemie nur eine Messe statt und in 2022 sind 2 Messen geplant.

Die Gesellschaft ist bestrebt, weitere regionale Fach- und Themenmessen zu generieren.

### B) Darstellung der Lage 2020

#### Vermögens- und Kapitalstruktur

Das **Gesamtvermögen** (Bilanzsumme) hat sich im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Es beträgt nun € 1.806.424,60 und liegt damit um € 80,37 unter dem Vorjahreswert. Ursache hierfür ist insbesondere die Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um € 138.786,79, bei gleichzeitiger Minderung der liquiden Mittel um € 93.825,57, sowie die Minderung des Sachanlagevermögens um € 30.289,00. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich um € 254.451,18 erhöht.

Das **Anlagevermögen** verminderte sich um die laufenden Abschreibungen von insgesamt € 40.124,47 bei Zugängen von € 14.515,47. Die immateriellen Wirtschaftsgüter belaufen sich zum 31.12.2019 auf € 0,50 und das Sachanlagevermögen auf € 1.138.369,83.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich um € 45.386,60 auf € 656.454,45. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um € 138.786,79, bei gleichzeitiger Minderung der liquiden Mittel um € 93.825,57. Die unfertigen Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 37,62 vermindert.

Das **Eigenkapital** verminderte sich um € 141.890,07 auf € 1.188.718,29. Die Erhöhung der Kapitalrücklage i.H.v. € 300.00,00 beruht auf der Einlage der Stadt Pirmasens im Jahr 2020

zur vorläufigen Verlustübernahme und Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs. Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag beläuft sich auf € 441.890,07.

Die **Rückstellungen** verminderten sich um € 113.700,00.

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten um € 255.263,37. Diese Steigerung beruht vor allem auf der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Pirmasens um € 203.225,67 und der Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um € 51.429,63.

## Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** sind im Geschäftsjahr um € 118.417,93 gestiegen und betragen im Jahr 2020 € 495.548,16. Die Umsatzsteigerung beruht im Wesentlichen auf gestiegenen Umsätzen aus der Dauervermietung von Hallen, Büro und Lager, die sich um € 92.526,49 erhöht haben. Die daraus resultierenden Betriebskostenerstattungen erhöhten sich um € 43.082,78. Die Erlöse aus Messen, Seminaren und Tagesveranstaltungen verminderten sich um € 18.930,00. Die Erlöse aus der Belastung von Betriebs- und Unterhaltskosten sind um 1.738,66 gestiegen.

Bei den **Bestandsveränderungen unfertiger Leistungen** handelt es sich um die im Folgejahr abgerechneten Betriebskosten der Dauermieter von € 37,62.

Die **Gesamtleistung** beträgt im Jahr 2020 € 495.510,54 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 118.155,96 erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betragen im laufenden Jahr € 52.586,65 und haben sich gegenüber dem Vorjahresbetrag um 24.924,22 erhöht. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen des laufenden Jahres handelt es sich im Wesentlichen um die Abrechnung der Betriebskosten der Wasgauhalle; hieraus ergibt sich in 2020 ein Ertrag von € 41.831,42. Die Erträge aus Schadensfällen belaufen sich auf € 575,12. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf € 10.134,11 und sind gegenüber dem Vorjahr um € 8.388,61 gestiegen.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich um € 14.852,01 auf € 66.880,17.

Die **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen betragen € 40.124,47. Sie sind im Vergleich zum Vorjahr um € 1.237,50 gestiegen.

Die **Raumkosten** sind um € 5.897,11 auf € 282.720,77 gesunken. Neben den laufenden Betriebskosten sind hier die Aufwendungen der Messevision erfasst, die für 2020 € 98.262,33 betragen haben.

Die **Reparaturen und Instandhaltungen** sind um € 460.168,52 auf € 393.347,08 gesunken. Diese beinhalten Wartungs-, Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten für Hallen, Aufwendungen für Maschinen sowie für den Brandschutz.

Der Jahresabschluss zeigt im Geschäftsjahr einen **Jahresfehlbetrag** i.H.v. € 441.890,07. Hiervon ist ein hoher Anteil auf die im Jahre 2020 durchgeführten Instandhaltungen und Erüchtigungen im Bau- und Brandschutzbereich zurückzuführen.

## **C) Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

### **Geschäftsentwicklung der MPG**

Ziel der MPG nach der Umstrukturierung ist es, ein Konzept zu realisieren, das in der großen Messeimmobilie sowohl Messen, Handel und Dienstleistungen sowie die Unterbringung der städtischen Ämter Schulverwaltungsamt und Stadtarchiv vereinigt. Es wird eine multifunktionale Nutzung angestrebt.

Die Messeveranstaltungen in Pirmasens werden seit dem Jahr 2010 von unterschiedlichen Messeveranstaltern in eigener wirtschaftlicher Verantwortung organisiert und durchgeführt.

Wegen Brandschutzanforderungen, insbesondere für die Lagernutzung, konnten in 2020 nur die Hallen 3, 4, 5 D, 6 C vorne und 6 D hinten dauervermietet werden. Die Vermietungsquote blieb daher im Jahr 2020 auf ausbaubarem Niveau. Es ist angestrebt, auf Grundlage des durch den Stadtrat der Stadt Pirmasens am 23.04.18 beschlossenen Nutzungskonzeptes für Messen, sonstige Einzelveranstaltungen, Lagerhaltung und sonstigen Nutzungen durch städtische Ämter (insbes. Schulverwaltungsamt, Stadtarchiv, Jugendverkehrsschule) Umnutzungsgenehmigungen zu erhalten. Für die Hallen 5 D, 6 B vorne (Jugendverkehrsschule) und 6 D hinten (talwärts - Lager) sind Änderungsgenehmigungen bereits beantragt, für die Halle 6 C vorne (Impfzentrum) ist eine Umnutzungsgenehmigung an die Stadt erteilt. Nach Erhalt der beabsichtigten Umnutzungsgenehmigungen für alle Hallenteile ist beabsichtigt, die Mieteinnahmen weiter zu steigern.

Durch Verlustausgleich der Stadt Pirmasens wurde der Bestand der Gesellschaft gesichert.

Gesellschafter der MPG waren im Jahr 2020 unverändert:

<b>Firma</b>
Convar Deutschland GmbH
Investitions- und Strukturbank Rheinland- Pfalz (ISB)
Ring Maschinenbau GmbH & Co KG
Stadt Pirmasens

### **Messevision 2007-2009**

Die Investition wurde im September 2009 abgeschlossen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme birgt für die Gesellschaft einerseits ein Kostenrisiko, da die an die Stadt Pirmasens für diese Investitionen zu zahlende Miete für 2020 rd. T€ 98 beträgt. Gleichzeitig brachte die Umsetzung der Messevision 2007 die Möglichkeit, ein deutlich attraktiveres Messegelände zur Vermietung zur Verfügung zu haben.

Unter Berücksichtigung der ohne Umsetzung der Vision 2007 ansonsten notwendigen erheblichen Instandhaltungsaufwendungen, die die Gesellschaft dann zu 100 % belasten würden, war die Umsetzung dieser Investitionen unter dem Gesichtspunkt der Zukunftsorientierung eine absolute Notwendigkeit.

## **Brandschutzmaßnahmen und Entwicklung Mieteinnahmen, außerordentliche Instandhaltungen**

### **1. Ausgaben:**

Im Jahr 2014 wurde festgestellt, dass die beabsichtigte Nutzung der Gebäude, insbesondere für Messen, Einzelveranstaltungen, Lager und für sonstige Nutzungen (z.B. Jugendverkehrsschule) nur durch weitere Brandschutzmaßnahmen möglich ist. Für diese Nutzungen sind u.a. die Anforderungen der Industriebaurichtlinie und Versammlungstättenverordnung zu beachten.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde vom Stadtrat der Stadt Pirmasens am 23.04.18 eine neue Nutzungskonzeption beschlossen. Mietverhältnisse über Lagerflächen der Hallen 5+6 mussten in den Vorjahren wegen der Beanstandungen im Brandschutz durch die Gesellschaft gekündigt werden. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens für die beabsichtigten Nutzungen wird im neuen Brandschutzkonzept angestrebt, die Voraussetzungen zu schaffen, um zukünftig Mietverhältnisse dauerhaft abschließen zu können. Bis zur Erfüllung der Brandschutzanforderungen können einzelne Hallen, insbesondere als Lagerfläche, nicht mehr vermietet werden. Es ist jedoch beabsichtigt, für die einzelnen Hallenteile jeweils eigene Genehmigungen zu erlangen, damit unmittelbar eine Vermietung möglich ist.

Im Rahmen statischer Berechnungen wurde bei den Hallen 5 A bis 5 D von dem Statikbüro Flieger festgestellt, dass die erforderlichen Verkehrslasten in den Randfeldern der Decken rechnerisch nicht nachgewiesen werden können. Nach kurzzeitiger Vollsperrung der Hallen ist derzeit vor der erforderlichen Durchführung von Ertüchtigungsmaßnahmen nur eine temporäre Nutzung der Halle 5 A für Schul- und Vereinssport unter Auflagen mit maximaler Personenbegrenzung auf 120 Personen im Hallenbereich möglich. Die Zuschauertribüne ist bis auf einen kleinen Teilbereich nutzbar. Für Veranstaltungen mit Überschreitung der Personenbegrenzung ist aktuell keine Vermietung der Halle 5 A möglich.

Die Halle 5 B ist wegen der Statikproblemen im Moment ebenfalls nicht nutzbar. Dort soll das Stadtarchiv untergebracht werden. Für die Behebung der Statikprobleme sind Gesamtkosten von 265.000,-- Euro angesetzt. Zuschüsse sind in Aussicht gestellt. Die Umsetzung ist in 2022 vorgesehen, was allerdings aufgrund aktueller Entwicklung von der Haushaltssituation der Stadt Pirmasens abhängig ist. Danach kann die Halle 5 A (Wasgauhalle) wieder uneingeschränkt genutzt und die Halle 5 B für das Stadtarchiv umgebaut werden. Gleichzeitig sollen diese Baumaßnahmen den Einstieg in die Sanierung der Wasgauhalle bedeuten, die für die Jahre 2022 bis 2026 mit Gesamtkosten von rd. 2,1 Mio Euro geplant ist.

Die Jugendverkehrsschule soll dauerhaft in der Halle 6 B vorne verbleiben, da die Halle mittlerweile brandschutzgerecht umgebaut wurde und somit die kostengünstigste Lösung für den Betrieb der Jugendverkehrsschule erreicht werden konnte. Die Halle 5 D kann nach Überprüfung durch den Statiker und den Brandschutzbeauftragten zukünftig weiterhin ohne Auflagen für die Schulbuchausleihe genutzt werden. Auch deren Sanierung ist nach eingehender Kostenbestimmung mittelfristig ins Auge zu fassen.

Ab dem Jahr 2023 ist geplant, dass auch das Stadtarchiv in Büroräume im Messekomplex einziehen soll. Zusätzlich ist beabsichtigt, die Halle 5 B als zentrales Lager für das Stadtarchiv umzubauen. Das Stadtarchiv ist im gesamten Stadtgebiet an 15 Standorten untergebracht. Weiterhin wird das Archivgut nicht fachgerecht gelagert, so wie dies nach dem Archivgesetz vorgegeben ist. Dies könnte auf Dauer zum Verlust wertvollen Archivmaterials führen. Durch die Vermietung können weitere Erträge erzielt werden. Die Umbaumaßnahmen inklusive der notwendigen Ausstattung/Regalierung sind nach heutigem Stand auf rd. 878.000,-- Euro berechnet worden.

Bei der Fassade des Verwaltungsgebäudes und der Halle 5 wurde festgestellt, dass vermutlich vollflächig eine Aussendämmung verbaut ist, die den Brandschutzanforderungen nicht genügt. Um weitere Bauschäden an der Front des Verwaltungsgebäudes zu vermeiden ist geplant, die Fassade Verwaltungsgebäude/Messehalle 5 (Gebäudevorderseite zum Parkplatz des Medicenters) in einem ersten Schritt zu sanieren. Zuschüsse werden beantragt. Die berechneten Kosten belaufen sich auf rd. 630.000,-- Euro. Die restlichen Fassadenteile der Hallen 5/6 sind noch zu untersuchen. Hier sind genaue Untersuchungen des verbauten Materials und Prüfung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten sind derzeit nicht bezifferbar. Schadenersatzansprüche gegen die ausführenden Firmen werden vom Rechtsamt geprüft.

Die Gesamtkosten für Brandschutzmaßnahmen zur Umsetzung des neuen Brandschutzkonzeptes belaufen sich nach derzeitigen Schätzungen auf rd. 3,2 Mio Euro, die in den Jahren 2022 bis 2026 anfallen.

Bei regelmäßig notwendigen Prüfungen wurde festgestellt, dass der Lichtschacht vor dem Haupteingang zum Verwaltungsgebäude/zur Wasgauhalle Setzungen hat, die vermutlich durch defekte Entwässerungsleitungen verursacht sind. Nachdem Probebohrungen erfolgt sind und eine Baugrunduntersuchung ansteht, muss auf diesen Grundlagen ein Sanierungskonzept mit Kostenschätzung erstellt werden.

Um bei der Halle 3 die Vorgaben für die Änderungsgenehmigung umzusetzen, sind aufgrund brandschutzrechtlicher Anforderungen Baukosten und Kosten für Ingenieurleistungen von gesamt rd. 332.000,00 Euro zu erwarten, die in 2023 bis 2024 anfallen. Die Umsetzung der Änderungsgenehmigung für die Halle 4 bedarf Kosten für Bau- und Ingenieurleistungen von 94.000,00 Euro (in 2022 und 2023).

## **2. Einnahmen:**

Durch den Umzug der Schulverwaltungsamtes, der Nutzung der Halle 6 D hinten als Lager bei Schulgebäudesanierungen und für das Gebäudemanagement, der Anpassung der Miete für die Halle 5 D an ortsübliche Sätze, der Vermietung der Halle 6 C vorne für das Corona-Impfzentrum sowie der Vermietung der Konferenzräume für Corona- Infektambulanz und Corona- Testcenter, konnten die Einnahmen gesteigert werden.

### **Weitere Vorgehensweise:**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 23.04.2018 wurde das Hochbauamt der Stadt Pirmasens beauftragt, aufgrund der Nutzungskonzeption eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für notwendige Baumaßnahmen zu erstellen. Wegen der Komplexität und des zeitlichen Umfangs

der Baumaßnahmen wurde bei der Messe Pirmasens GmbH mittlerweile eine Architektin eingestellt. Diese wird die einzelnen Maßnahmen fachgerecht vor Ort betreuen, um eine zeitnahe Umsetzung voranzutreiben. Wie in den Wirtschaftsplänen für 2018 und 2019 vorgesehen, mussten in der Vergangenheit für die Gewährleistung der Weiternutzung der Hallen, insbesondere Brandschutzmaßnahmen zu Umsetzung gebracht werden. Diese dienen der unmittelbaren Gefahrenabwehr und gewährleisten die Sicherheit der Nutzer (Schüler, Sportvereine, Messebesucher, Tagungsteilnehmer, Gremienmitglieder, Mieter). Diese Maßnahmen sind zugleich auch schon Grundlage für weitergehende Nutzungen, über die der Stadtrat durch Beschluss des Wirtschaftsplans für 2022 entscheidet. Wie oben aufgeführt, haben die Architektin der Messe und die Ingenieurbüros die Kosten für die vorgesehenen Nutzungen der einzelnen Hallen ermittelt. Dabei wurden die Maßstäbe auf optimale Verhältnisse ausgerichtet, was sich an der Höhe der berechneten Kosten niederschlägt. Dies kann jedoch aus Sicht der Geschäftsführung nur eine erste Grundlage sein, um dann in weiteren Schritten durch fachliche Einschätzung für jede einzelne Halleneinheit die nur unbedingt notwendigen Beträge zu verausgaben. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der deutlichen Preisteigerungen im Bausektor von enormer Bedeutung.

### **Ausblick:**

Nach vorläufigem Abebben der Corona- Pandemie ist es derzeit ungewiss, wann und welche Messen wieder stattfinden können, was sich unweigerlich auch auf die zukünftigen Mieteinnahmen auswirken wird. Allerdings konnten durch die oben beschriebenen zusätzlichen Vermietungen die Mieteinnahmen gesteigert werden.

In Abhängigkeit von der Corona- Pandemie ist zukünftig beabsichtigt, die Anzahl weiterer Messeveranstalter zu erhöhen und damit die Ertragslage durch Mieterlöse noch weiter zu verbessern.

Hervorzuheben ist, dass durch die Inanspruchnahme der Hallen und sonstigen Räumlichkeiten durch die Stadtverwaltung Pirmasens, etliche Pflichtaufgaben erfüllt werden (Stadtarchiv, Schulsport, Jugendverkehrsschule, Schulbuchausleihe, Impfzentrum, Ratssaal, Ämter Schulverwaltungsamt und Stadtarchiv), was die Ertragslage durch die Mieterlöse sehr verbessert.

Ausgehend davon, dass zukünftig die Stadt Pirmasens die jährlich verbleibenden Fehlbeträge durch Einzahlungen ausgleicht, sofern der Ausgleich nicht durch Einsatz eigenen Vermögens, wie z.B. dem Verkauf von Anlagevermögen, gelingt, wäre der Bestand der Gesellschaft gesichert.

Dies ist auch der Fall, wenn der Fehlbetrag 2020 i.H.v. rd. 442.000,00 € durch Verlustausgleich der Stadt Pirmasens übernommen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Entscheidung der Stadt Pirmasens unter Gremienvorbehalt steht.

Pirmasens, 03.06.2022

Messe Pirmasens GmbH  
Guido Frey  
Geschäftsführer