

# **LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2023**

## **(01.01.2023 – 31.12.2023)**

### **A) Darstellung des Geschäftsverlaufs in 2023**

#### **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 2023 vermietete die Gesellschaft Büroräume, Konferenzräume und die Hallen an externe Messeveranstalter, Dienstleistungsunternehmen und an die Stadt Pirmasens.

##### **1.2 Ausstattung**

In 11 unterschiedlich dimensionierten Hallen- bzw. Hallenteilen hat die Messe rund 32.000 m² Ausstellungs-, Lager- und sonstige Nutzfläche sowie 35.000 m² Freigelände bzw. Parkplatzfläche.

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

Im Jahre 2023 vermietete die MPG die Hallen an externe Messeveranstalter für folgende Fach- und Verbrauchermessen:

02.02. - 04.02.2023 Bausalon  
20.01. - 21.01.2023 ProVita

Des Weiteren wurden etliche Konferenzen, Schulungen und Seminare durch Fremdfirmen in den angemieteten Konferenzräumen und dem Ratssaal durchgeführt.

#### 1.4. Personal- und Sozialbereich

Der Personalstamm der MPG in 2023 war:

Herr Guido Frey als Geschäftsführer und weiterhin ein Mitarbeiter in Nebentätigkeit und zwei Mitarbeiterinnen in Vollzeit.

#### 1.5. Kennzahlen der Messe Pirmasens

Finanzielle Leistungsfaktoren :

EK-Quote = 28,14 %

EK-Rentabilität (Basis JÜ) = - 119,64 %

Liquidität 1. Grades = 174,93 %

Liquidität 2. Grades = 223,30 %

Anlagenintensität = 208,98 %

Anlagendeckung = 47,85 %

## 2. Geschäftslage und Ausblick

Ab dem Jahr 2010 werden Messen durch externe Messeveranstalter organisiert, die die Hallen von der Gesellschaft anmieten. In 2024 fanden die Messen Bausalon und ProVita statt. Für 2025 sind die Messen Autosalon, Bausalon und ProVita geplant. Die Gesellschaft ist bestrebt, weitere regionale Fach- und Themenmessen zu generieren.

### **B) Darstellung der Lage 2023**

#### **Vermögens- und Kapitalstruktur**

Das **Gesamtvermögen** (Bilanzsumme) hat sich im Vergleich zum Vorjahr vermindert. Es beträgt nun € 1.756.194,14 und liegt damit um € 221.965,22 unter dem Vorjahreswert. Ursache hierfür ist insbesondere die Minderung der liquiden Mittel um € 163.608,30, die Minderung des Sachanlagevermögens um € 38.316,00, der Rechnungsabgrenzungsposten um € 16.463,56 sowie der unfertigen Leistungen um € 10.266,33. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um € 2.329,02; die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 7.912,57.

Das Anlagevermögen verminderte sich um die laufenden Abschreibungen von insgesamt € 39.494,95 bei Zugängen von € 1.178,95. Die immateriellen Wirtschaftsgüter belaufen sich zum 31.12.2023 auf € 0,50 und das Sachanlagevermögen auf € 1.032.789,33.

Das **Umlaufvermögen** verminderte sich um € 163.608,30 auf € 698.990,73. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Minderung der unfertigen Leistungen um 10.266,33 und die Minderung der liquiden Mittel um € 163.608,30 bei gleichzeitiger Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Vermögensgegenstände um insgesamt € 10.241,59.

Das **Eigenkapital** verminderte sich um € 591.255,98 auf € 494.196,58. Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag beläuft sich auf € 591.255,98.

Die **Rückstellungen** erhöhten sich um € 7.000,00.

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich um € 362.537,09.

Diese Steigerung beruht vor allem auf der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Pirmasens um € 176.002,84 und der Erhöhung der übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um € 205.223,14 bei gleichzeitiger Minderung der sonstigen Verbindlichkeiten um € 18.438,89.

## Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** sind im Geschäftsjahr von € 870.595,40 um € 422.136,46 (= 48,48%) gesunken und betragen im Jahr 2023 € 448.458,94. Die Umsatzminderung beruht im Wesentlichen auf gesunkenen Umsätzen aus der Dauervermietung von Hallen, Büro und Lager, die sich um € 163.733,76 vermindert haben. Die daraus resultierenden Betriebskostenerstattungen verminderten sich um € 263.523,98. Die Erlöse aus Messen, Seminaren und Tagesveranstaltungen erhöhten sich um € 5.121,32.

Die **Gesamtleistung** beträgt im Jahr 2023 € 438.192,61 nach € 880.861,73 im Jahr 2022. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 442.669,12 vermindert.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betragen im laufenden Jahr € 27.507,87 und haben sich gegenüber dem Vorjahresbetrag um € 13.288,34 erhöht. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen des laufenden Jahres handelt es sich im Wesentlichen die Abrechnung der Betriebskosten der Wasgauhalle; hieraus ergibt sich in 2023 ein Ertrag von € 25.784,97. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf € 1.408,95 und sind gegenüber dem Vorjahr um € 1.380,95 gestiegen.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich um € 7.170,57 auf € 107.842,87.

Die **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen betragen € 39.494,95. Sie sind im Vergleich zum Vorjahr um € 196,07 gesunken.

Die **Raumkosten** sind um € 108.017,13 auf € 494.771,59 gestiegen. Neben den laufenden Betriebskosten sind hier die Aufwendungen der Messevision erfasst, die für 2023 € 89.734,56 betragen haben. Hier sind Kostensteigerungen für Gas- und Stromkosten von € 101.534,95 ausgewiesen.

Die **Reparaturen und Instandhaltungen** sind um € 18.696,84 auf € 199.511,04 gestiegen. Diese beinhalten Wartungs-, Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten für Hallen, Aufwendungen für Maschinen sowie für den Brandschutz. Die Sanierungsaufwendungen sind deutlich niedriger als geplant ausgefallen, da wegen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fast keine der geplanten Baumaßnahmen umgesetzt werden konnten.

Der Jahresabschluss zeigt im Geschäftsjahr einen **Jahresfehlbetrag** i.H.v. € 591.255,98.

## **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 2023 nur die Hallen 3, 4, 5 D und 6 D hinten dauervermietet werden. Die Vermietungsquote blieb daher im Jahr 2023 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 alle Hallen sind beim Bauordnungsamt Änderungsgenehmigungen bereits beantragt. 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 2023:

Mit notariellem Vertrag vom 12.10.2023 übernahm die Stadt Pirmasens den Geschäftsanteil der ISB in Höhe von 41,22%. Die Beteiligung der Stadt Pirmasens beträgt nunmehr 99,56%.

<b>Firma</b>	
Convar Deutschland GmbH	0,22 %
Ring Maschinenbau GmbH & Co KG	0,22 %
Stadt Pirmasens	99,56 %

## **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 2023 rd. T€ 90 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 und 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 noch keine Vermietung der Halle 5 A möglich. Für die Behebung der Statikprobleme sind Gesamtkosten von rd. 200.000,-- Euro angesetzt. Zuschüsse sind bewilligt. Das Vergabeverfahren für die Ertüchtigung der Statik ist abgeschlossen. Die Ertüchtigungsmaßnahmen stehen vor dem Abschluss. Die notwendigen Stahlträger werden im Moment von einer Stahlbaufirma gefertigt und danach eingebaut. Der Abschluss der Maßnahme ist nach derzeitigem Stand im ersten Quartal 2025 geplant. Danach kann die Halle 5 A (Wasgauhalle) wieder uneingeschränkt genutzt und die Halle 5 B für das Stadtarchiv umgebaut werden.

Mit der Behebung der Statikprobleme beginnt der Einstieg in die Restsanierung der Wasgauhalle für die Jahre 2025 bis 2028 mit Gesamtkosten von rd. 1,9 Mio Euro.

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.

Das Stadtarchiv soll in Büroräume im Messekomplex einziehen. Zunächst 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. Die geplanten Umbaumaßnahmen in den Jahren 2025 bis 2026 inklusive der notwendigen Ausstattung/Regalierung sind nach heutigem Stand auf rd. 797.000,-- Euro berechnet worden. Ein Zuschusses über den Investitionsstock ist mit aktualisierten Unterlagen beantragt. Dem Beginn der Objektplanung mit den Leistungsphasen 1-5 wurde seitens der ADD zugestimmt. Ein Fachbüro ist mittlerweile gefunden und mit der Umsetzung beauftragt.

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 (Umsetzung ab 2026). Zuschüsse werden beantragt. Die berechneten Kosten belaufen sich auf rd. 708.000,-- 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.

Die Gesamtkosten für Brandschutzmaßnahmen zur Umsetzung des neuen Brandschutzkonzeptes belaufen sich für die Hallen 5 und 6 nach derzeitigen Schätzungen auf rd. 2,0 Mio Euro, die in den Jahren 2025 bis 2028 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. 329.000,-- Euro zu erwarten, die in 2025 bis 2027 anfallen. Die Umsetzung der Änderungsgenehmigung für die Halle 4 bedarf Kosten für Bau- und Ingenieurleistungen von 91.000,-- Euro (in 2026).

## **2. Einnahmen:**

Durch die Vermietung der Hallen 3, 4, 5 D und 6 D hinten an Fremdfirmen und städtische Fachämter (insbesondere Schulverwaltungsamt, Gebäudemanagement und Brand- und Katastrophenschutzamt) konnten die Einnahmen in 2023 und 2024 stabil gehalten 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 bereits in den Wirtschaftsplänen für 2018 bis 2024 vorgesehen, mussten in der Vergangenheit für die Gewährleistung der Weiternutzung der Hallen, insbesondere Brandschutzmaßnahmen zu Umsetzung gebracht werden. Diese dienten der unmittelbaren Gefahrenabwehr und gewährleisteten 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 2025 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, insbesondere Voruntersuchungen und Machbarkeitsstudien, für jede einzelne Halleneinheit die nur unbedingt notwendigen Beträge zu verausgaben. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der deutlichen Preissteigerungen im Bausektor von enormer Bedeutung.

### **Ausblick:**

Für das Jahr 2025 konnten für die Messen Autosalon, Bausalon und ProVita zwei externe Messeveranstalter gefunden werden, um auch im Messebereich weiterhin Veranstaltungen anbieten zu können und damit Mieteinnahmen zu generieren. Es ist zukünftig beabsichtigt, durch Erhöhung der Vermietungsquote, der Anpassung der Miethöhen an ortsübliche Mieten und der Gewinnung weiterer Messeveranstalter, die Einnahmen 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 (Schulsport, Jugendverkehrsschule, Schulbuchausleihe, Ratssaal, Ämter Schulverwaltungsamt und Stadtarchiv), was die Ertragslage durch die Mieterlöse verbessert hat.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Entscheidung der Stadt Pirmasens über den jährlichen Verlustausgleich unter Gremienvorbehalt steht.

Pirmasens, 20.11.24

Messe Pirmasens GmbH  
gez. Guido Frey  
Geschäftsführer