

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Duda

Datum:
18.05.2018

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

**Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2017
Weisungen an die städtischen Beteiligungsvertreter in der
Gesellschafterversammlung**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	21.06.2018	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	26.06.2018	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH am 02.05.2018 wurde u. a. der Jahresabschluss 2017 behandelt. Für den Beschluss in der Gesellschafterversammlung der Muttergesellschaft Lüneburger Wohnungsbau GmbH sind die Beteiligungsvertreter entsprechend mit Weisungen zu versehen.

Beigefügt sind hierzu die Bilanz (Anlage 1), die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und der Lagebericht (Anlage 3). Danach schließt der Jahresabschluss 2017 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 591.600,50 €
Jahresüberschuss: 64.729,89 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH hat der Gesellschafterversammlung empfohlen den Jahresabschluss 2017 festzustellen und den Jahresüberschuss von 64.729,89 € in die Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DIERKES Lüneburg AG, Lüneburg, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der testierte Bericht kann im Beteiligungsmanagement, Reitende-Diener-Straße 17, Zimmer 112, eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung der Lüneburger Wohnungsbau GmbH werden angewiesen, die Beteiligungsvertreter der Lüneburger Wohnungsbau GmbH für die Gesellschafterversammlung der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH anzuweisen, der Feststellung des Jahresabschlusses 2017, der Einstellung des Jahresüberschusses 2017 von 64.729,89 € in die Gewinnrücklagen sowie der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: keine
- c) an Folgekosten: keine
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: keine

Anlage/n:

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Lagebericht

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be-schluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

**Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH
Lüneburg**

Bilanz
zum
31. Dezember 2017

AKTIVA

	Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	385.217,00		318.042,00
2. technische Anlagen und Maschinen	2.995,00		3.427,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.045,00		11.691,65
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.869,12</u>	402.126,12	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
fertige Erzeugnisse und Waren		1.251,46	1.251,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.275,57		65,45
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.830,69</u>	18.106,26	7.434,51
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		169.370,66	177.983,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		745,00	805,00
		<u>591.600,50</u>	<u>520.701,57</u>

PASSIVA

	Euro	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		234.000,00	234.000,00
II. Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen		185.446,31	142.682,21
III. Jahresüberschuss		64.729,89	42.764,10
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	33.727,52		11.470,79
2. sonstige Rückstellungen	<u>21.313,50</u>	55.041,02	18.809,55
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.441,32		49.334,14
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.518,76		18.011,86
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.258,20</u>	52.218,28	3.628,92
D. Rechnungsabgrenzungsposten		165,00	0,00
		591.600,50	520.701,57
		591.600,50	520.701,57

**Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH
Lüneburg**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		414.015,01	371.543,56
2. sonstige betriebliche Erträge		34.945,36	36.158,33
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		34.813,06	37.303,44
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	95.670,06		89.871,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>25.675,22</u>	121.345,28	22.680,26
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		31.659,50	32.362,97
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		158.870,95	157.251,26
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		584,00	1.187,35
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>31.060,39</u>	<u>18.776,00</u>
10. Ergebnis nach Steuern		70.640,19	48.269,15
11. sonstige Steuern		5.910,30	5.505,05
		<hr/>	<hr/>
12. Jahresüberschuss		<u><u>64.729,89</u></u>	<u><u>42.764,10</u></u>

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Gesellschaft verwaltet seit 2003 vier Parkhäuser mit derzeit knapp 2.400 Stellplätzen. Grundlage sind zwei Geschäftsbesorgungsverträge. Ein Geschäftsbesorgungsvertrag ist mit der Hansestadt Lüneburg für die Bewirtschaftung der Parkhäuser „Am Bahnhof“, „Am Rathaus“ und „LünePark“ abgeschlossen, ein weiterer mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs-GmbH für das Parkhaus „Am Klinikum“. Die Vergütung für die städtischen Parkhäuser erfolgt umsatzbezogen. Die „Lüneparken“ wird mit 11% an den Parkerlösen der drei städtischen Parkhäuser beteiligt. Zum 01.01.2017 wurde die 2. Stufe der Preiserhöhung für die vorgenannten Standorte, ausgenommen dem Parkhaus Klinikum, umgesetzt. Die Auswirkung der Preiserhöhung auf die Umsätze führte zu durchschnittlich 11,8 % Mehrerlösen und somit auch zu Mehreinnahmen in Höhe von 18,6 T€ in der „Lüneparken“. Neben der treuhänderischen Parkhausverwaltung betreibt die „Lüneparken“ zwei Wohnmobilstellplätze: Seit 2005 an einem Standort auf den Sülzwiesen der nach einer weiteren Erweiterung in 2017 heute 69 Stellplätze umfasst und seit August 2013 in Adendorf mit 31 Stellplätzen. Die Einnahmen aus dem Betrieb der Wohnmobilstellplätze betragen im Jahr 2017 151,6 T€, aufgeteilt auf 144,1 T€ für den Wohnmobilstellplatz Lüneburg sowie 7,5 T€ für den Wohnmobilstellplatz Adendorf und haben sich somit gegenüber dem Vorjahr um 15,4 T€ erhöht. Ursächlich für diesen außerordentlichen Anstieg ist eine zum 01.06. vorgenommene Tarifierhöhung. Diese Tarifierhöhung beinhaltet eine Pauschalisierung des Tagespreises an den Standorten Sülzwiesen sowie Adendorf. Die bisher praktizierte Trennung der Stellplatzmiete und den Bezug vom Strom und Wasser/Abwasser wurde aufgehoben. Insgesamt beträgt der Gesamtumsatz 414,0 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 42,5 T€ erhöht.

Darstellung der Lage

Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt 64,7 T€ (Vorjahr 42,8 T€).

Neben den steigenden Umsätzen aufgrund der Tarifneuordnung an den WM-Stellplätzen sowie der Mehreinnahmen für die Verwaltung der städtischen Parkhäuser sind für den gestiegenen Überschuss insbesondere die außerordentlichen Erträge aus der Versicherungsregulierung der aktuellen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ursächlich.

Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist gut. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden, ebenfalls werden eingeräumte Skonti in Anspruch genommen. Kontokorrentkredite wurden nicht benötigt, einzig gibt es einen Kredit zur Finanzierung des Baus des Wohnmobilstellplatzes Adendorf in Höhe von 160 T€ (davon offen zum 31.12.2017 16,4 T€). Die Investition der in 2017 durchgeführten Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes in Lüneburg ist aus Eigenmitteln erfolgt.

Die Stichtagsliquidität beträgt 169,4 T€.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist positiv. Das Gesamtvermögen beträgt 591,6 T€ (Vorjahr 520,7T€). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die langfristige Investition „Wohnmobilstellplatz Adendorf“ ist zum überwiegenden Teil durch Fremdkapital finanziert. Als Sicherheit bürgt die Lüneburger Parkhaus GmbH & Co. KG für die Erfüllung der Verbindlichkeit. Nachstehende Tabelle gibt eine Zusammenfassung über Vermögensaufbau und Kapitalstruktur des Unternehmens.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	402,1	68,0	333,2	64,0	68,9
Umlaufvermögen	1,3	0,2	1,2	0,2	0,1
Übrige Aktiva	18,1	3,1	7,5	1,4	10,6
Flüssige Mittel	169,4	28,6	178,0	34,2	-8,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,1	0,8	0,2	-0,1
Gesamtvermögen	591,6	100,0	520,7	100,0	70,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	234,0	39,5	234,0	45,0	0,0
Rücklagen	185,5	31,3	142,7	27,4	42,8
Bilanzgewinn	64,7	11,0	42,7	8,2	22,0
	484,2	81,8	419,4	80,6	64,8
Fremdkapital					
Rückstellungen	55,0	9,3	30,3	5,8	24,7
Übrige Passiva	52,4	8,9	71,0	13,6	-18,6
Gesamtkapital	591,6	100,0	520,7	100,0	70,9

Risikobericht

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung.

Der Wohnmobilstellplatz in Adendorf blieb weiterhin hinter den an den Standort gestellten Erwartungen zurück. Auch für das Jahr 2018 wird keine Besserung der Situation erwartet. Aufgrund der Vereinbarung mit der Gemeinde Adendorf, wonach die Fläche durch eine Beteiligung an Überschüssen überlassen wird, besteht derzeit kein zusätzliches Pachtrisiko. Wegen der Restlaufzeit von 6 Monaten wird die Liquidität mit 16,4 T€ in 2018 belastet. An einer besseren Auslastung des WM-Platzes in Adendorf wird mittels verstärkter Werbemaßnahmen gearbeitet.

Eine allgemeine Verbesserung der Umsatzsituation kann durch eine höhere Auslastung der bewirtschafteten städtischen Parkhäuser sowie einer ebenfalls höheren Auslastung der Wohnmobilstellplätze eintreten. Die Kapazität des WM-Platzes an den Sülzwiesen wurde durch die in 2017 durchgeführte Erweiterung um 16 Stellplätze erhöht. Um eine bessere Auslastung der Stellplätze zu erreichen, müssen Ausweichverkehre zu kostenlosen Stellplätzen vermindert werden.

Eine derzeit in der Politik diskutierte Entwicklungsmöglichkeit der „Lüneparken“ ist die Bewirtschaftung des derzeit kostenlos nutzbaren Parkplatzes an den Sülzwiesen. Eine Entscheidung ist in 2018 nicht zu erwarten.

Ebenfalls ist die „Lüneparken“ stark am Ausbau der E-Mobilität an den von Ihr verwalteten Standorten interessiert. Hierfür gibt es Planungen für den Ausbau.

Ein weiteres Projekt zum Ausbau der Präsenz der „Lüneparken“ ist die Vermietung von Reihengaragen in Kaltenmoor. Auch hier befindet man sich derzeit noch in der Planungsphase mit jedoch einem kurzfristigerem Entscheidungspotenzial.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Geschäftsführung ist mit der Geschäftsentwicklung zufrieden. Die bereits in 2016 durchgeführten Werbemaßnahmen für den Wohnmobilstellplatz Adendorf wurden auch in 2017 fortgeführt. So sollte ein weiterer Umsatzzuwachs erreicht werden. Diese Maßnahmen blieben ohne Erfolg. Bisher hat der Wohnmobilstellplatz Adendorf die angestrebte Auslastung nicht erreicht, so dass hier noch Potential besteht.

Insgesamt ist die Gesellschaft gut aufgestellt, so dass auch für 2018 von einem positiven Ergebnis aus dem operativen Geschäft von rund 63,6 T€ ausgegangen werden wird.

Prognosebericht

Für das Jahr 2018 wird ein positives Ergebnis auf Vorjahreshöhe prognostiziert. Diese wird jedoch im Vergleich zu 2017 ohne sonstige betriebliche Erträge erreicht werden können. Hinzu kommen steigende Umsätze insbesondere am Standort Sülzwiesen begründet in der Kapazitätserhöhung.

Besondere Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2018 nicht geplant.

Eine Erweiterung der Dienstleistung „Bewirtschaftung Parkplatz Sülzwiesen“ für die Hansestadt Lüneburg ist, wie bereits unter „Risiken und Chancen“ erwähnt, in Planung.

Genauso ist das Projekt „Vermietung von Reihengaragen“ in Kaltenmoor in Planung.

Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Unternehmenstätigkeit und Geschäftsbereiche

Die Gesellschaft betreibt und verwaltet vier Parkhäuser sowie zwei Wohnmobilstellplätze in Adendorf und der Hansestadt Lüneburg. Die Parkhäuser haben derzeit ein Volumen von ca. 2400 Stellplätzen. Die Stellplätze stellen das wesentliche Angebot an PKW-Stellplätzen in Lüneburg dar. Der Betrieb der Parkhäuser ist in zwei Geschäftsbesorgungsverträgen mit der Hansestadt Lüneburg und der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs GmbH geregelt. Zur Durchführung ihrer Aufgaben beschäftigt die Gesellschaft zum 31.12.2017 vier Vollzeit-Mitarbeiter sowie eine Teilzeitmitarbeiterin.

2. Verträge von besonderer Bedeutung

Der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01. September 2003 mit der Stadt Lüneburg über die Betriebsführung der Parkhäuser „Am Rathaus“, „Park and Ride – Bahnhof“ und „LünePark“ wird fortgeführt. Die Vergütung dafür ist abhängig vom Netto-Jahresumsatz der städtischen Parkhäuser. Dieser Vertrag mit der Hansestadt Lüneburg wurde am 30.12.2013 mit Wirkung zum 1.1.2014 einvernehmlich geändert. Aufgrund der höheren Beteiligung am Netto-Jahresumsatz der städtischen Parkhäuser hat die Gesellschaft sämtliche Personalkosten selbst zu tragen.

Ein weiterer Geschäftsbesorgungsvertrag vom 27. November 2003 mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs- GmbH („LüwoBau“) über die Übernahme der Betriebsführung des „Parkhauses am Klinikum“ ist der zweite Vertrag von maßgeblicher Bedeutung. Die Gesellschaft erhält hier eine feste monatliche Vergütung. Der Vertrag wurde mit Wirkung zum 01.01.2013 durch einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag vom 23.05.2012 ersetzt und wird ebenfalls fortgeführt.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 25. August 2003 mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs- GmbH über die Übernahme der kaufmännischen Geschäftsführung, Unternehmensbuchführung sowie Buchhaltung und kaufmännische Abwicklung der drei Parkhäuser der Hansestadt Lüneburg sowie des „Parkhauses am Klinikum“ wurde durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 24. Juli 2012 ersetzt. Die vorstehenden Aufgaben wurden mit Wirkung zum 01. Mai 2012 auf die Manzke Verwaltungs GmbH übertragen. In der Aufsichtsratssitzung vom 06.11.2017 wurde über einen rückwirkend zum 01.01.2017 in Kraft tretenden Nachtrag zur Tätigkeitsvergütung informiert, in dem die Vergütung neu festgelegt worden ist.

Ein Geschäftsbesorgungsvertrag vom 25. August 2003 mit der Lüneburger Parkhaus GmbH & Co.KG (vormals Manzke Immobilien GmbH) über die Übernahme der operativen und technischen Geschäftsführung der drei Parkhäuser der Hansestadt Lüneburg, des „Parkhaus am Klinikum“, des Wohnmobilstellplatzes, der Stellplätze der Volksbank und der Handwerkskammer in Lüneburg wurde durch einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs- GmbH vom 17. April 2012 abgelöst. Seit dem 01. Mai 2012 wird die operative und technische Geschäftsführung durch die Lüneburger Wohnungsbau Verwaltungs- GmbH übernommen. In der Aufsichtsratssitzung vom 06.11.2017 wurde über einen rückwirkend zum 01.01.2017 in Kraft tretenden Nachtrag zur Tätigkeitsvergütung informiert, in dem die Vergütung neu festgelegt worden ist.

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Lüneburg, den 04.04.2018

Die Geschäftsleitung



(Felix-Benjamin Manzke)



(Henning Müller-Rost)