

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Duda

Datum:
16.05.2019

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2018 Weisungen an die städtischen Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	19.06.2019	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	20.06.2019	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH am 06.05.2019 wurde u. a. der Jahresabschluss 2018 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 2018 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 574.861,40 €
Jahresüberschuss: 34.333,87 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH hat der Gesellschafterversammlung empfohlen den Jahresabschluss 2018 festzustellen und den Jahresüberschuss von 34.333,87 € in die Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ABE Ackermann, Behrens & Eggers GmbH, Lüneburg, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 2018, der Einstellung des Jahresüberschusses 2018 von 34.333,87 € in die Gewinnrücklagen sowie der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 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 X
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: keine

Anlage/n:

- Anlage 1: Bilanz 31.12.2018
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2018
- Anlage 3: Lagebericht 2018

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:

BILANZ

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Lüneburg

zum

31. Dezember 2018

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. 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	357.844,00		385.217,00
2. technische Anlagen und Maschinen	2.563,00		2.995,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.264,00		11.045,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	344,00	375.015,00	2.869,12
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		0,00	1.251,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	537,47		4.275,57
2. sonstige Vermögensgegenstände	21.645,14	22.182,61	13.830,69
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		176.869,79	169.370,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten		793,00	745,00
		<u>574.861,40</u>	<u>591.600,50</u>

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		234.000,00	234.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		250.176,20	185.446,31
III. Jahresüberschuss		34.333,87	64.729,89
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		33.727,52
2. sonstige Rückstellungen	<u>18.923,10</u>	18.923,10	21.313,50
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		16.441,32
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.039,23		27.518,76
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.389,00</u>	37.428,23	8.258,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	165,00
		<u>574.861,40</u>	<u>591.600,50</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH, Lüneburg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	410.434,93	414.015,01
2. sonstige betriebliche Erträge	9.356,89	34.945,36
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.251,46	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	38.813,44	34.813,06
	<u>40.064,90</u>	<u>34.813,06</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	104.926,97	95.670,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	24.507,32	25.675,22
	<u>129.434,29</u>	<u>121.345,28</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.722,12	31.659,50
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	155.102,09	158.870,95
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	13,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	114,57	584,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>15.081,10</u>	<u>31.060,39</u>
10. Ergebnis nach Steuern	40.272,75	70.640,19
11. sonstige Steuern	5.938,88	5.910,30
	<hr/>	<hr/>
12. Jahresüberschuss	<u>34.333,87</u>	<u>64.729,89</u>

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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 beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2018 drei Vollzeit-Mitarbeiter sowie zwei Teilzeitmitarbeiter/-in.

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. Neben der treuhänderischen Parkhausverwaltung betreibt die „Lüneparken“ zwei Wohnmobilstellplätze: Seit 2005 an einem Standort auf den Süzwiesen der nach einer weiteren Erweiterung in 2017 heute 67 Stellplätze umfasst und seit August 2013 in Adendorf mit 31 Stellplätzen.

Die Einnahmen aus dem Betrieb der Wohnmobilstellplätze betragen im Jahr 2018 151,8 T€, aufgeteilt auf 144,7 T€ für den Wohnmobilstellplatz Lüneburg sowie 7,1 T€ für den Wohnmobilstellplatz Adendorf und sind somit auf Vorjahresniveau geblieben. Die erwartete Umsatzsteigerung in 2018 hat sich aufgrund des heißen und langen Sommers nicht eingestellt. Insgesamt beträgt der Gesamtumsatz 410,4 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 T€ zurückgegangen.

Darstellung der Lage

Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt 34,3 T€ (Vorjahr 64,7 T€). Der Geschäftsverlauf war zufriedenstellend. Da die geplanten Umsätze aus den oben genannten Gründen nicht erreicht werden konnten, wurde auch das geplante Ergebnis nicht erreicht.

Der Hauptgrund für den schwächer ausgefallenen Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr liegt im Nichtvorhandensein von außerordentlichen Erträgen. Diese sind in den vergangenen 2 Jahren durch Versicherungsregulierungen der Steuerberater angefallen.

Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist gut. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden, ebenfalls werden eingeräumte Skonti in Anspruch genommen. Kontokorrentkredite wurden nicht benötigt. Der Kredit zur Finanzierung des Baus des Wohnmobilstellplatzes Adendorf in Höhe von 160 T€ ist per Mai 2018 vollständig zurückgezahlt worden. Die Investition für den Bau von 12 Reihengaragen in der Johanna-Kirchner-Str. in Höhe von 85 T€ soll aus Eigenmitteln erfolgen.

Die Stichtagsliquidität beträgt 176,9 T€.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist positiv. Das Gesamtvermögen beträgt 574,9 T€ (Vorjahr 591,6 T€). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die langfristige Investition für den Bau von 12 Reihengaragen in der Johanna-Kirchner-Str. soll vollständig aus Eigenmitteln erfolgen. Nachstehende Tabelle gibt eine Zusammenfassung über Vermögensaufbau und Kapitalstruktur des Unternehmens.

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	375,0	65,2	402,1	68,0	-27,1
Umlaufvermögen	0,0	0,0	1,3	0,2	-1,3
Übrige Aktiva	22,2	3,9	18,1	3,1	4,1
Flüssige Mittel	176,9	30,8	169,4	28,6	7,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,1	0,7	0,1	0,0
Gesamtvermögen	574,9	100,0	591,6	100,0	-16,7
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	234,0	40,7	234,0	39,5	0,0
Rücklagen	250,2	43,5	185,5	31,3	64,7
Bilanzgewinn	34,3	6,0	64,7	11,0	-30,4
	518,5	90,2	484,2	81,8	34,3
Fremdkapital					
Rückstellungen	18,9	3,3	55,2	9,3	-36,3
Übrige Passiva	37,5	6,5	52,4	8,9	-14,9
Gesamtkapital	574,9	100,0	591,6	100,0	-16,7

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 2019 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. An einer besseren Auslastung des Wohnmobil-Platzes in Adendorf wird mittels verstärkter Werbemaßnahmen sowie einer Überarbeitung des Konzepts gearbeitet.

Eine allgemeine Verbesserung der Umsatzsituation kann ausschließlich durch eine höhere Auslastung der bewirtschafteten städtischen Parkhäuser, einer ebenfalls höheren Auslastung der Wohnmobilstellplätze sowie an durch Erschließung neuer Geschäftsfelder eintreten. Die Kapazität des Wohnmobil-Platzes an den Sülzwiesen wurde durch die in 2017 durchgeführte Erweiterung um 14 Stellplätze erhöht. Um eine bessere Auslastung der Stellplätze zu erreichen, müssen Ausweichverkehre zu kostenlosen Stellplätzen vermindert werden. Des Weiteren muss an der Attraktivität gearbeitet werden wie z.B. der Verbesserung der Infrastruktur für E-Wohnmobile.

Eine derzeit in der Politik diskutierte Entwicklungsmöglichkeit der „Lüneparken“ ist die Bewirtschaftung des derzeit kostenlos nutzbaren Parkplatzes an den Sülzwiesen. Eine Entscheidung ist auch für 2019 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 bereits in 2017 entwickeltes Konzept zur Verbesserung der Präsenz der Lüneparken ist in 2018 auf den Weg gebracht worden. Von den 19 geplanten Reihengaragen werden im ersten Schritt 12 realisiert werden. Je nach Nachfrage werden weitere 7 Reihengaragen folgen. Die Vermietung der ersten Tranche ist für den 01.04.2019 geplant, die soweit durch bereits vorliegende Mietverträge vermarktet worden sind.

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt keine quantitative Erfassung und Bewertung von möglichen Chancen und Risiken.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Geschäftsführung ist mit der Geschäftsentwicklung zufrieden. Die bereits durchgeführten Werbemaßnahmen für den Wohnmobilstellplatz Adendorf werden weiterhin fortgeführt, um einen Umsatzzuwachs für den Standort zu erreichen. Bisher sind diese Maßnahmen ohne Erfolg geblieben. Bisher hat der Wohnmobilstellplatz Adendorf die angestrebte Auslastung nicht erreicht, so dass hier noch Potential besteht. Am Konzept des Wohnmobilstellplatzes Adendorf wird aktiv gearbeitet, um eine Umsatzverbesserung herbeizuführen.

Insgesamt ist die Gesellschaft gut aufgestellt, so dass auch für 2019 von einem positiven Ergebnis aus dem operativen Geschäft mit einem Jahresüberschuss von rund 49,0 T€ ausgegangen werden wird.

Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität und der umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können, sind derzeit nicht erkennbar.

Prognosebericht

Für das Jahr 2019 wird ein positives Ergebnis prognostiziert, welches über dem vom Jahr 2018 liegen wird. Dies wird im Vergleich zu 2018 durch höhere Umsätze am Wohnmobilstellplatz Sülzwiesen sowie der Vermietung der Reihengaragen umgesetzt werden können.

Besondere Instandhaltungsmaßnahmen sind für 2019 nicht geplant.

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

Das Projekt „Vermietung von Reihengaragen“ in Kaltenmoor befindet sich in der Umsetzung.

Wirtschaftliche Verhältnisse

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.

Die Verträge mit der Hansestadt Lüneburg über die Beteiligung am Ergebnis des Wohnmobilstellplatzes Lüneburg werden für 2019 neu geregelt. Die bisherige ergebnisabhängige Beteiligung wird durch eine flächenabhängige Pacht in 2019 ersetzt. Dieses erleichtert die Planbarkeit bei beiden Vertragspartnern.

Ein Vertrag vom 15.11.2012 mit der Gemeinde Adendorf regelt zwischen den Vertragspartnern die Beteiligung an Ergebnis des Wohnmobilstellplatzes Adendorf.

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Lüneburg, den 20.03.2019

Die Geschäftsleitung


Felix-Benjamin Manzke)



(Uta Hesebeck)