

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und  
Beteiligungsverwaltung, Controlling  
Frau Marbach

Datum:  
13.07.2020

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Verwaltungsausschuss**

**Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2019**  
**Weisungen an die städtischen Beteiligungsvertreter in der**  
**Gesellschafterversammlung**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	19.08.2020	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	20.08.2020	Verwaltungsausschuss

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH am 18.05.2020 wurde u. a. der Jahresabschluss 2019 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 2019 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 610.452,64 €  
Jahresüberschuss: 45.092,54 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH hat der Gesellschafterversammlung empfohlen den Jahresabschluss 2019 festzustellen und den Jahresüberschuss von 45.092,54 € in die Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus ist der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ABE Ackermann, Behrens & Eggers GmbH, Lüneburg, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 2019, der Einstellung des Jahresüberschusses 2019 von 45.092,54 € in die Gewinnrücklagen sowie der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 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:**

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

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-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 2019

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
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	396.836,00		357.844,00
2. technische Anlagen und Maschinen	2.131,00		2.563,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.612,00		14.264,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	411.579,00	344,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.069,05		537,47
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>30.085,88</u>	33.154,93	21.514,04
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		162.750,31	176.869,79
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.967,40	793,00
		<u>610.452,64</u>	<u>574.730,30</u>

**PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		234.000,00	234.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		284.510,07	250.176,20
III. Jahresüberschuss		45.092,54	34.333,87
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		16.773,99	18.923,10
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.691,40		32.039,23
2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.384,64</u>	30.076,04	5.257,90
		-----	-----
		610.452,64	574.730,30
		=====	=====

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	441.752,84	410.434,93
2. sonstige betriebliche Erträge	12.509,24	9.356,89
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	1.251,46
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>40.327,28</u>	<u>38.813,44</u>
	40.327,28	40.064,90
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	106.286,66	104.926,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>27.813,51</u>	<u>24.507,32</u>
	134.100,17	129.434,29
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	43.306,26	39.722,12
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	165.078,13	155.102,09
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	114,57
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>19.792,00</u>	<u>15.081,10</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	51.696,24	40.272,75
11. sonstige Steuern	6.603,70	5.938,88
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<u><u>45.092,54</u></u>	<u><u>34.333,87</u></u>

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

### Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gesellschaft betreibt und verwaltet vier Parkhäuser sowie zwei Wohnmobilstellplätze in Adendorf und der Hansestadt Lüneburg. Des Weiteren führt sie die Parkraumüberwachung für das Psychiatrische Klinikum Lüneburg (im Folgenden auch PKL genannt) im Rahmen einer Testphase durch. 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 und die Parkraumüberwachung in einem Vertrag mit der PKL geregelt. Zur Durchführung ihrer Aufgaben beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2019 vier Vollzeit-Mitarbeiter sowie eine Teilzeitmitarbeiterin. In 2020 wurde eine weitere Vollzeitstelle besetzt um den für 2020 anstehenden neuen Projekten nachzukommen.

##### 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.

Die Verträge mit der Hansestadt Lüneburg über die Beteiligung am Ergebnis des Wohnmobilstellplatzes Lüneburg wurden für 2019 neu geregelt. Die bisherige ergebnisabhängige Beteiligung ist durch eine flächenabhängige Pacht in 2019 ersetzt worden. 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.

Neu hinzugekommen ist der am 04.11.2019 getroffene Abtretungs- und Treuhandvertrag zur Parkraumkontrolle mit der PKL. Die Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH übernimmt die Parkraumkontrolle der privaten Parkflächen. Die Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH erhält hierfür sämtliche entstehenden Ansprüche aus Entgelten.

Weiterhin von Relevanz ist der ebenfalls neu hinzugekommene Geschäftsbesorgungsvertrag vom 25.02.2020 hinsichtlich der Bewirtschaftung des Parkhauses am Bahnhof in Winsen/Luhe. Es ist eine monatliche Vergütung von 2.850 € vereinbart.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. 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 Sülzwiesen der heute 67 Stellplätze umfasst und seit August 2013 in Adendorf mit 31 Stellplätzen.

Die Einnahmen aus dem Betrieb der Wohnmobilstellplätze betragen im Jahr 2019 170,0 T€, aufgeteilt auf 160,4 T€ für den Wohnmobilstellplatz Lüneburg sowie 9,6 T€ für den Wohnmobilstellplatz Adendorf und liegen leicht über dem Vorjahresniveau. In 2019 konnte der Umsatz gegenüber 2018 um 12,0 % gesteigert werden und hat somit den Planumsatz für das Jahr erreicht. Insgesamt beträgt der Gesamtumsatz 2019 441,8 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr um 31,4 T€ gestiegen.

### **2. Darstellung der Lage**

#### **a) Ertragslage**

Der Jahresüberschuss beträgt 45,1 T€ (Vorjahr 34,3 T€).

Sowohl der Umsatz als auch der Jahresüberschuss sind gemäß der Planung erreicht worden. Die etwas höher ausgefallenen Personalkosten konnten weitestgehend durch die Auflösung einer Rückstellung kompensiert werden.

## b) Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist gut. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden, ebenfalls werden eingeräumte Skonti in Anspruch genommen. Kontokorrentkredite wurden nicht benötigt. Die Investition für den Bau von 12 Reihengaragen in der Johanna-Kirchner-Straße, Lüneburg, in Höhe von 75 T€ ist aus Eigenmitteln erfolgt.

Die Stichtagsliquidität beträgt 162,8 T€.

## c) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist positiv. Das Gesamtvermögen beträgt 610,5 T€ (Vorjahr 574,9 T€). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die langfristige Investition für den Bau von 12 Reihengaragen in der Johanna-Kirchner-Straße, Lüneburg ist in 2019 vollständig aus Eigenmitteln erfolgt. Nachstehende Tabelle gibt eine Zusammenfassung über Vermögensaufbau und Kapitalstruktur des Unternehmens.

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	411,6	67,4	375,0	65,2	36,6
Übrige Aktiva	33,1	5,4	22,2	3,9	10,9
Flüssige Mittel	162,8	26,7	176,9	30,8	-14,1
Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	0,5	0,8	0,1	2,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>610,5</b>	<b>100,0</b>	<b>574,9</b>	<b>100,0</b>	<b>35,6</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	234,0	38,3	234,0	40,7	0,0
Rücklagen	284,5	46,6	250,2	43,5	34,3
Bilanzgewinn	45,1	7,4	34,3	6,0	10,8
	<b>563,6</b>	<b>92,3</b>	<b>518,5</b>	<b>90,2</b>	<b>45,1</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	16,8	2,8	18,9	3,3	-2,1
Übrige Passiva	30,1	4,9	37,5	6,5	-7,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>610,5</b>	<b>100,0</b>	<b>574,9</b>	<b>100,0</b>	<b>35,6</b>

### III. Risikobericht

#### 1. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung.

Auch im Jahr 2019 ist der Wohnmobilstellplatz (im folgenden WM-Stellplatz) in Adendorf trotz einer positiven Entwicklung hinter den an den Standort gestellten Erwartungen zurückgeblieben. Aufgrund der weiterhin wirksamen 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 WM-Platzes in Adendorf wird mittels verstärkter Werbemaßnahmen gearbeitet.

Eine allgemeine Verbesserung der Umsatzsituation kann ausschließlich durch eine höhere Auslastung der bewirtschafteten städtischen Parkhäuser, einer ebenfalls höheren Auslastung der WM-Stellplätze sowie durch Erschließung neuer Geschäftsfelder eintreten. Das Projekt Parkraumüberwachung ist Ende 2019 mit einem Test am Standort der PKL (Psychiatrischen Klinik Lüneburg) gestartet und Anfang des Jahres 2020 in den Echtbetrieb übernommen worden. Die sich aus dem Projekt ergebenden Einnahmen gehen vollständig an die „Lüneparken“. Ebenfalls ist das für das Jahr 2020 geplante Projekt der Parkhausbewirtschaftung eines Parkhauses in Winsen zum 01.04.2020 gestartet. Hierfür wurde mit den Stadtwerken Winsen ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Die in 2017 vorgenommene Erhöhung der Kapazität des WM-Platzes an den Sülzwiesen um 14 Stellplätze hat bisher nicht vollumfänglich zu dem gewünschten positiven Ergebnis geführt. Um das gewünschte Ergebnis am WM-Platz an den Sülzwiesen im Zusammenhang mit der Erweiterung der Stellplätze zu erreichen, muss eine bessere Auslastung des Stellplatzes erreicht werden.

Eine derzeit in der Politik diskutierte Entwicklungsmöglichkeit der „Lüneparken“ ist die Bewirtschaftung des derzeit kostenlos nutzbaren Parkplatzes an den Sülzwiesen. Eine Entscheidung ist auch 2019 nicht erfolgt.

Ebenfalls beschäftigt sich die „Lüneparken“ mit dem Ausbau der E-Mobilität an den von Ihr verwalteten Standorten. Hierfür gibt es Planungen für den Ausbau.

Von den 19 geplanten Reihengaragen wurden 12 aus eigenem Kapital realisiert. Je nach Nachfrage werden weitere 7 Reihengaragen folgen. Die Vermietung der ersten Tranche ist zum 01.04.2019 erfolgt.

Das sich im 1. Quartal 2020 in der Welt verbreitete Corona-Virus ist auch bei der „Lüneparken“ nicht ohne Auswirkung geblieben. Die durch die Bundesregierung getroffenen Maßnahmen haben aufgrund der Schließung der Gastronomie, der Hotellerie und weiten Teilen des Einzelhandels zu nicht unerheblichen Einbußen sowohl bei den Einnahmen der Parkhäuser als auch der WM-Stellplätze geführt.

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

## 2. Zusammenfassende Beurteilung

Die Geschäftsführung ist mit der Geschäftsentwicklung vorbehaltlich der zukünftigen Entwicklung hinsichtlich der derzeit existierenden Corona-Einschränkungen zufrieden. Die bereits durchgeführten Werbemaßnahmen für den Wohnmobilstellplatz Adendorf werden weiterhin fortgeführt, um einen Umsatzzuwachs für den Standort zu erreichen. Bisher sind diese Maßnahmen nur eingeschränkt erfolgreich gewesen. Der Wohnmobilstellplatz Adendorf hat die angestrebte Auslastung bislang nicht erreicht, so dass hier noch Potenzial besteht. Am Konzept des Wohnmobilstellplatzes Adendorf wird aktiv gearbeitet, um eine Umsatzverbesserung herbeizuführen.

Insgesamt ist die Gesellschaft gut aufgestellt, so dass bisher auch für 2020 aus dem operativen Geschäft unter Berücksichtigung der Corona-Einschränkungen mit einem Jahresüberschuss von rund 13,3 T€ gerechnet wird. Der für 2020 ohne Einschränkungen geplante Jahresüberschuss belief sich auf rund 55,1 T€.

## IV. Prognosebericht

Es wird für das Jahr 2020 ein positives Ergebnis prognostiziert, welches vor Einführung der Corona-Einschränkungen durch die Bundesregierung über dem vom Jahr 2019 liegen würde. Aktuell wird das angestrebte Ergebnis nicht erreicht werden und liegt somit unter dem des Jahres 2019.

Für das Jahr 2020 ist aufgrund von Corona die Planung unter Vorbehalt.

Als besondere Instandhaltungsmaßnahmen für 2020 sind die Modernisierung der Kassenautomaten sowie deren Software an sämtlichen Standorten zu nennen.

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 ist zwischenzeitlich realisiert worden.

Ebenfalls ist das Projekt der Parkraumüberwachung in einem ersten Schritt implementiert worden sowie die Bewirtschaftung eines Parkhauses in Winsen.

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

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Lüneburg, den 19.05.2020

Die Geschäftsleitung



(Felix-Benjamin Manzke)



(Uta Hesebeck)