

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und
Beteiligungsverwaltung, Controlling
Frau Marbach

Datum:
18.06.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

**Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH - Jahresabschluss 2020
Weisungen an die städtischen Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversamm-
lung**

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	22.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	28.09.2021	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH am 07.06.2021 wurde u. a. der Jahresabschluss 2020 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 2020 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 575.559,60 €
Jahresfehlbetrag: 70.897,83 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH hat der Gesellschafterversammlung empfohlen den Jahresabschluss 2020 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresfehlbetrag von 70.897,83 € auf neue Rechnung vorzutragen. Darüber hinaus ist der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ABE Ackermann, Behrens & Eggers GmbH, Lüneburg, hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2020, den Jahresfehlbetrag 2020 von 70.897,83 € auf neue Rechnung vorzutragen sowie der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 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 Proto-kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

BILANZ

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Lüneburg

zum

31. Dezember 2020

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	1.773,00		1,00
2. geleistete Anzahlungen	<u>1.024,90</u>	2.797,90	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	378.476,00		396.836,00
2. technische Anlagen und Maschinen	13.915,00		2.131,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>10.359,00</u>	402.750,00	12.612,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.538,89		3.069,05
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>48.929,38</u>	50.468,27	30.085,88
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		119.113,43	162.750,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten		430,00	2.967,40
		<u>575.559,60</u>	<u>610.452,64</u>

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		234.000,00	234.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		329.602,61	284.510,07
III. Jahresfehlbetrag (Vj.: Jahresüberschuss)		70.897,83-	45.092,54
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		16.754,04	16.773,99
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.539,66		22.691,40
2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>56.561,12</u>	66.100,78	7.384,64
		<u>575.559,60</u>	<u>610.452,64</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH, Lüneburg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	328.149,53	441.752,84
2. sonstige betriebliche Erträge	13.130,41	12.509,24
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	32.687,94	40.327,28
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	134.302,76	106.286,66
b) soziale Abgaben	36.329,92	27.813,51
	170.632,68	134.100,17
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen	51.918,69	43.306,26
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	164.347,52	165.078,13
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	582,40	38,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.258,16-	19.792,00
9. Ergebnis nach Steuern	67.466,33-	51.696,24
10. sonstige Steuern	3.431,50	6.603,70
11. Jahresfehlbetrag (Vj.: Jahresüberschuss)	70.897,83	45.092,54-

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gesellschaft betreibt und verwaltet vier Parkhäuser, zwei Wohnmobilstellplätze in Adendorf und der Hansestadt Lüneburg. Des Weiteren führt sie die Parkraumüberwachung für das Psychiatrische Klinikum Lüneburg (PKL) im Rahmen einer Testphase durch. Die Parkhäuser haben derzeit ein Volumen von ca. 2.400 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 Psychiatrischen Klinik Lüneburg geregelt. Zur Durchführung ihrer Aufgaben beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2020 vier Vollzeit-Mitarbeiter sowie zwei Teilzeitarbeiterinnen.

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 Psychiatrische Klinik Lüneburg. 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 treuhänderische Verwaltung der städtischen Parkhäuser erfolgt umsatzbezogen. Die „Lüneparken“ wird mit 11% an den Parkerlösen der drei städtischen Parkhäuser beteiligt. Auf Grund der coronabedingten negativen Auswirkungen auf die Auslastung der städtischen Parkhäuser konnten die für 2020 erwarteten Einnahmen nicht realisiert werden. Die Einnahmen für die Verwaltung der städtischen Parkhäuser betragen im Jahr 2020 116,3 T€ und lagen somit 55,7 T€ (32,4%) unter dem Vorjahr.

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 2020 98,6 T€, aufgeteilt auf 84,6 T€ für den Wohnmobilstellplatz Lüneburg sowie 14,0 T€ für den Wohnmobilstellplatz Adendorf. Die Einnahmen am Standort Lüneburg liegen coronabedingt um 47,3 % deutlich unter dem Vorjahr. Der Standort Adendorf hat sich entgegen der Erwartungen mit einem Plus von 46,6% positiv entwickelt.

In 2020 ist der Gesamtumsatz gegenüber 2019 deutlich um 25,8 % gesunken und hat somit den Planumsatz für das Jahr 2020 verfehlt. Der Gesamtumsatz für 2020 beträgt 328,2 T€ und ist im Vergleich zum Vorjahr um 113,6 T€ gesunken. Der Geschäftsverlauf ist daher als ungünstig zu bezeichnen.

2. Darstellung der Lage

a) Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag beträgt 70,9 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss 45,1 T€).

Die Ende des 1. Quartals 2020 coronabedingten Einschränkungen des privaten sowie öffentlichen Lebens hatten deutliche Auswirkungen auf den Umsatz. Dieses hat zu einem deutlich negativen Jahresergebnis geführt. Nach Bekanntwerden der Auswirkungen sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kostenreduzierende Maßnahmen, wie die Beantragung von Kurzarbeitergeld sowie die Inanspruchnahmen der Corona-Soforthilfe umgesetzt worden. Trotz der im Sommer eingetretenen Entspannung konnte der Umsatzrückgang wegen der wieder erstarkenden Maßnahmen ab Beginn des 4. Quartals 2020 nicht mehr aufgeholt werden.

b) Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden, ebenfalls werden eingeräumte Skonti in Anspruch genommen. Kontokorrentkredite wurden nicht benötigt.

Die Stichtagsliquidität beträgt 119,1 T€.

c) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist positiv. Das Gesamtvermögen beträgt 575,6 T€ (Vorjahr 610,5 T€). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Nachstehende Tabelle gibt eine Zusammenfassung über Vermögensaufbau und Kapitalstruktur des Unternehmens.

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	405,5	70,4	411,6	67,4	-6,1
Übrige Aktiva	50,5	8,8	33,1	5,4	17,4
Flüssige Mittel	119,1	20,7	162,8	26,7	-43,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,1	3,0	0,5	-2,6
Gesamtvermögen	575,5	100,0	610,5	100,0	-35,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	234,0	40,7	234,0	38,3	0,0
Rücklagen	329,6	57,3	284,5	46,6	45,1
Jahresergebnis	-70,9	-12,4	45,1	7,4	-116,0
	492,7	85,6	563,6	92,3	-70,9
Fremdkapital					
Rückstellungen	16,7	2,9	16,8	2,8	-0,1
Übrige Passiva	66,1	11,5	30,1	4,9	36,0
Gesamtkapital	575,5	100,0	610,5	100,0	-35,0

d) Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf:

- Umsatzentwicklung und Jahresergebnis

Sowohl der Umsatz wie auch das Jahresergebnis haben sich durch die Corona-Pandemie deutlich verringert.

III. Risikobericht

1. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung.

Das Jahr 2020 ist geprägt gewesen von den Auswirkungen der Corona-Pandemie, genauso wie es das Jahr 2021 bis weit in die zweite Jahreshälfte sein wird. Die Wohnmobilstellplätze sind durch Ihre Gleichstellung mit der Hotelbranche und der damit einhergehenden vollständigen Schließung ausgesprochen hart getroffen worden. Die Schließungen werden auch bis mindestens ins 2. Quartal 2021 bestehen bleiben.

Besonders stark betroffen waren ebenfalls die Parkhäuser, die durch die Einschränkungen im Handel und den davon betroffenen Pendlern das Jahr 2020 mit erheblichen Umsatzeinbußen abgeschlossen haben. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch im I. Halbjahr 2021 fortsetzen.

Stabil sind hingegen die Einnahmen durch nicht umsatzabhängige Vereinbarungen geblieben.

Eine Verbesserung der Umsatzsituation kann ausschließlich durch eine positive Entwicklung der Corona-Pandemie erreicht werden. Hierfür ist ein schnelles Fortschreiten der Impfungen sowie ein konsequentes Einhalten der von der Regierung angeordneten Maßnahmen erforderlich.

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

2. Zusammenfassende Beurteilung

Die Geschäftsführung sieht trotz der Corona-Pandemie und den damit verbundenen negativen Auswirkungen optimistisch in die Zukunft. Nach der für 2021 erwarteten Rückkehr zur Normalität geht die Geschäftsführung ebenfalls von einer Rückkehr zu den aus der Vergangenheit bekannten Ergebnissen aus. 2020 war ein stark von Corona geprägtes Jahr mit den damit verbundenen Einschränkungen und Einbußen, die uns ebenfalls noch im Jahr 2021 begleiten werden.

Die Wiedereröffnung der Wohnmobilstellplätze und des Hotel- und Gastronomiegewerbes wird zu einer Wiederbelebung und zu einer in 2021 erwarteten positiven Entwicklung führen.

Insgesamt ist die Gesellschaft gut aufgestellt, jedoch konnte der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 55,1 T€ coronabedingt nicht erreicht werden. Der zweite Lockdown im Oktober 2020 hat die im Sommer 2020 steigenden Erwartungen für das laufende Jahr zunichte gemacht und zu einer weiteren Verschlechterung der Prognose für das Jahr 2020 geführt. Das Jahr 2020 hat coronabedingt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 70,9 T€ abgeschlossen.

IV. Prognosebericht

Das Jahr 2021 wird voraussichtlich Coronabedingt ebenfalls mit einem deutlich negativen Ergebnis abschließen. Der Umsatz wird gegenüber 2020 noch einmal weiter sinken.

Das Projekt „Vermietung von Reihengaragen“ in Kaltenmoor erwirtschaftet nachhaltig die geplanten Einnahmen.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit den Stadtwerken Winsen (Luhe) GmbH im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Parkhauses am Bahnhof in Winsen sorgt ebenfalls für konstante Einnahmen, da eine feste monatliche Vergütung vereinbart wurde.

Das Projekt der Parkraumüberwachung für die Psychiatrische Klinik Lüneburg gGmbH wird sich im Jahr 2021 nicht wie geplant entwickeln, da aufgrund von umfangreichen angestrebten Umbaumaßnahmen der Parkraum dort nur in sehr eingeschränktem Umfang zur Verfügung stehen wird.

Die Gesellschaft plant weitere potenzielle Kunden zu akquirieren, für die sie vergleichbare Tätigkeiten im Bereich der Parkraumüberwachung durchführen kann.

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

Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH

Lüneburg, den 25.05.2021

Die Geschäftsleitung

(Felix-Benjamin Manzke)

(Uta Hesebeck)