

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und  
Beteiligungsverwaltung, Controlling  
Frau Junkereit

Datum:  
25.07.2024

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Verwaltungsausschuss**

### **Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH - Jahresabschluss 2023 Weisungen an die städtischen Beteiligungsvertreter in der Gesellschafterversammlung**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.08.2024	Ausschuss für Wirtschaft, städtische Beteiligungen und Digitalisierung
N	17.09.2024	Verwaltungsausschuss

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Aufsichtsrates der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH am 27.05.2024 wurde u. a. der Jahresabschluss 2023 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 2023 wie folgt ab:

Bilanzsumme: 797.156,94 €  
Jahresüberschuss: 72.281,41 €

Der Aufsichtsrat der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH hat der Gesellschafterversammlung empfohlen den Jahresabschluss 2023 festzustellen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 72.281,41 € in die Gewinnrücklage einzustellen. Darüber hinaus ist der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dierkes Lüneburg AG hat den Abschluss für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

## **Folgenabschätzung:**

### **A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs**

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

### **B) Klimaauswirkungen**

#### a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen

Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

#### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ \_\_\_\_\_ geprüft.

#### c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

### **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

### **Anlagen:**

Anlage 1: Bilanz 31.12.2023

Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2023

Anlage 3: Lagebericht 2023

### **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 2023 zuzustimmen und den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 72.281,41 € in die Gewinnrücklage einzustellen. Darüber hinaus ist der Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

---

**Lüneburger Parkhaus u. Parkraum Verwaltungs-GmbH  
Lüneburg**

**Bilanz**  
zum  
31. Dezember 2023

## AKTIVA

## PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		234.000,00	234.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		276,00	2.230,00	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. andere Gewinnrücklagen		331.160,82	329.602,61
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	250.863,00		290.158,00	III. Gewinnvortrag		0,00	79.456,90-
2. technische Anlagen und Maschinen	10.096,00		11.725,00	IV. Jahresüberschuss		72.281,41	81.015,11
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.669,00		12.545,00	<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>		0,00	52,94
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>44.750,22</u>		<u>0,00</u>	<b>C. Rückstellungen</b>			
		314.378,22	314.428,00	1. Steuerrückstellungen	42.668,00		10.958,00
				2. sonstige Rückstellungen	<u>29.399,86</u>		<u>15.952,09</u>
						72.067,86	26.910,09
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.629,14		19.698,73
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.324,36		3.508,91	2. sonstige Verbindlichkeiten	<u>8.017,71</u>		<u>24.849,10</u>
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>23.659,17</u>		<u>10.535,65</u>			87.646,85	44.547,83
		51.983,53	14.044,56				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		430.127,19	305.364,12				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		392,00	605,00				
		<u>797.156,94</u>	<u>636.671,68</u>			<u>797.156,94</u>	<u>636.671,68</u>
		<u><u>797.156,94</u></u>	<u><u>636.671,68</u></u>			<u><u>797.156,94</u></u>	<u><u>636.671,68</u></u>

**Lüneburger Parkhaus u. Parkraum Verwaltungs-GmbH  
Lüneburg**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom  
1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	605.889,15	504.938,23
2. sonstige betriebliche Erträge	3.128,57	7.715,67
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	96.023,82	33.705,80
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	141.705,85	130.445,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	<u>32.250,40</u>	<u>29.478,28</u>
	173.956,25	159.923,57
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anla- gevermögens und Sachanlagen	46.754,00	50.112,82
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	181.543,01	169.758,88
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.846,22	630,20
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>31.751,54</u>	<u>10.949,30</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	80.835,32	88.833,73
10. sonstige Steuern	8.553,91	7.818,62
	<hr/>	<hr/>
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<u>72.281,41</u>	<u>81.015,11</u>

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

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

#### **I. Grundlagen des Unternehmens**

##### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Gesellschaft betreibt und verwaltet seit 2003 vier Parkhäuser „Am Bahnhof“, „Am Rathaus“, „Lünepark“ sowie „Am Klinikum“ in der Hansestadt Lüneburg, ein Parkhaus in Winsen/Luhe „Am Bahnhof“ und zwei Wohnmobilstellplätze in Adendorf und der Hansestadt Lüneburg (Sülzwiesen) sowie seit Mitte 2019 12 Garagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen in der Wilhelm-Leuschner-Str. Des Weiteren führt sie die Parkraumüberwachung für das Psychiatrische Klinikum Lüneburg (PKL), der Lüneburger Wohnungsbau GmbH an mehreren Standorten durch. Ebenfalls werden in der Hansestadt Lüneburg Stromsäulen betrieben und in Winsen/Luhe Stromsäulen betreut. 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 drei Geschäftsbesorgungsverträgen mit der Hansestadt Lüneburg, der Lüneburger Wohnungsbau GmbH und den Stadtwerken Winsen/Luhe sowie die Parkraumüberwachung in Verträgen mit der PKL Psychiatrischen Klinik Lüneburg, der Lüneburger Wohnungsbau GmbH sowie der Sparkasse Lüneburg geregelt. Ebenfalls in zwei Verträgen ist mit der Lüneburger Wohnungsbau GmbH und den Stadtwerken Winsen/Luhe der Betrieb bzw. die Betreuung von Stromladesäulen geregelt. Zur Durchführung ihrer Aufgaben beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2023 drei Vollzeit-Mitarbeiter sowie zwei Teilzeitmitarbeiterinnen.

##### **2. Verträge von besonderer Bedeutung**

Der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01. September 2003 mit der Hansestadt Lüneburg über die Betriebsführung der Parkhäuser „Am Rathaus“, „Park and Ride – Am 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. Dezember.2013 mit Wirkung zum 1. Januar 2014 einvernehmlich geändert. Aufgrund der höheren Beteiligung am Netto-Jahresumsatz der städtischen Parkhäuser hat die Gesellschaft sämtliche Personalkosten selbst zu tragen. Mit Beginn des Jahres 2024 wird der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01. September 2003 sowie dem vom 01. Januar 2014 hinsichtlich der Vergütung sowie des Inhalts neu geregelt. Die schriftliche Bestätigung seitens der Hansestadt Lüneburg steht noch aus.

Ein weiterer Geschäftsbesorgungsvertrag vom 27. November 2003 mit der Lüneburger Wohnungsbau 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. Januar.2013 durch einen neuen Geschäftsbesorgungsvertrag vom 23. Mai.2012 ersetzt und wird ebenfalls fortgeführt. Gemäß Nachtrag vom 23. September 2023 wurde mit Wirkung zum 01 Januar 2024 eine neue Vergütung vereinbart. Der Vertrag wird weitergeführt.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 25. August 2003 mit der Lüneburger Wohnungsbau 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. November 2017 wurde über einen rückwirkend zum 01. Januar 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 GmbH vom 17. April 2012 abgelöst. Seit dem 01. Mai 2012 wird die operative und technische Geschäftsführung durch die Lüneburger Wohnungsbau GmbH übernommen. In der Aufsichtsratssitzung vom 06. November 2017 wurde über einen rückwirkend zum 01. Januar 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 „Sülzwiesen“ wurden ab 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. November 2012 mit der Gemeinde Adendorf regelt zwischen den Vertragspartnern die Beteiligung am Ergebnis des Wohnmobilstellplatzes Adendorf.

Hinzugekommen ist am 04. November 2019 ein Abtretungs- und Treuhandvertrag zur Parkraumkontrolle mit der PKL Psychiatrische Klinik Lüneburg, am 03. November 2021 ein Abtretungs- und Treuhandvertrag zur Parkraumkontrolle mit der Lüneburger Wohnungsbau GmbH für diverse Standorte sowie am 24. April 2024 ein Abtretungs- und Treuhandvertrag zur Parkraumkontrolle mit der Sparkasse Lüneburg. Die Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH übernimmt die Parkraumkontrolle der privaten Parkflächen. Die Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH erhält hierfür sämtliche Ansprüche aus Entgelten.

Weiterhin von Relevanz ist der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 25. Februar 2020 hinsichtlich der Bewirtschaftung des Parkhauses am Bahnhof in Winsen/Luhe. Hinzugekommen ist die Betreuung der Stromladesäulen im Stadtgebiet Winsen/Luhe.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

Die Gesellschaft verwaltet wie unter I. 1. beschrieben vier Parkhäuser. Grundlage für die Abrechnung sind die unter I. 2. beschriebenen Dienstleistungsverträge. Die Vergütung für die treuhänderische Verwaltung der städtischen Parkhäuser erfolgt umsatzbezogen. Die „Lüneparken“ wird mit 11% an den Parkerlösen der drei städtischen Parkhäuser beteiligt. Ab dem 01. Januar 2024 wird die Vergütung der „Lüneparken“ für die Verwaltung der städtischen Parkhäuser auf 12,5 % steigen. Die Einnahmen der städtischen Parkhäuser haben sich in 2023 gegenüber 2022 erhöht, sind jedoch noch immer nicht vollständig auf dem Niveau von vor Corona. Die Vergütung für die Verwaltung der städtischen Parkhäuser betrug im Jahr 2023 159,7 T€ (Vorjahr 139,4T€) und liegt somit weiterhin unter dem der Jahre vor Corona.

Neben der treuhänderischen Parkhausverwaltung betreibt die „Lüneparken“ zwei Wohnmobilstellplätze: Seit 2005 am Standort auf den Süzwiesen mit 67 Stellplätze und seit August 2013 am Standort Adendorf mit 31 Stellplätzen. Aufgrund der positiven Entwicklung der Wohnmobilstellplätze, ins besonders auf dem Stellplatz auf den Süzwiesen, ist eine weitere Erweiterung in Planung.

Die Einnahmen aus dem Betrieb der Wohnmobilstellplätze betragen im Jahr 2023 235,4 T€, aufgeteilt auf 208,4 T€ für den Wohnmobilstellplatz „Süzwiesen“ sowie 27,2 T€ für den Wohnmobilstellplatz Adendorf.

Die Einnahmen am Standort „Süzwiesen“ sind nochmal um + 9,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und haben sich weiterhin positiv entwickelt. Der Standort Adendorf hat sich ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr mit einer Steigerung um +39,6 % positiv entwickelt.

In 2023 ist der Gesamtumsatz gegenüber 2022 um +20,0 % gestiegen und hat den Planumsatz für das Jahr 2023 mit + 9,0 % übertroffen.

Der Gesamtumsatz für 2023 beträgt 605,9 T€ (Vorjahr 504,9 T€) und ist im Vergleich zum Vorjahr um 101,0 T€ gestiegen.

Der Geschäftsverlauf in 2023 hat sich im Besonderen auf den Wohnmobilstellplätzen sehr positiv entwickelt. Die Auslastung in den Parkhäusern hat sich gegenüber 2022 spürbar erholt, ist aber weiterhin hinter den Jahren vor Corona zurück.

## **2. Darstellung der Lage**

### **a.) Ertragslage**

Der Jahresüberschuss beträgt + 72,3 T€ (Vorjahr Jahresüberschuss +81,0 T€).

Die bereits in 2022 durch den Ukrainekrieg eingetretenen negativen Auswirkungen, besonders die daraus resultierende Inflation mit deren Auswirkung auf die Kaufkraft und das Konsumverhalten, haben sich auch in 2023 präsent gezeigt. Im Besonderen sind die Auswirkungen bei den Umsätzen der Parkhäuser spürbar. Die Wohnmobilstellplätze sind trotz der in 2023 deutlich gestiegenen Energiekosten maßgeblich für das positive Gesamtergebnis der Lüneparken verantwortlich. Die Stromkosten haben sich nach der Ausschreibung durch die Hansestadt Lüneburg in 2022 für 2023 gegenüber 2022 trotz der Strompreisdeckelung mehr als verdoppelt und dadurch den Jahresüberschuss 2023 steuerbereinigt um ca. 27 T€ niedriger ausfallen lassen. Zusätzlich zur Verteuerung des Stroms wirkt sich die in 2022 eingeführte Stromflatrate negativ durch höhere Stromentnahmen auf das Ergebnis aus. Ergebnisbelastend ist es in 2022 zu einer fehlerhaften Stromzählerübermittlung zum 31.12.2022 gekommen, dass eine Verschiebung von Kosten von 2022 in 2023 zur Folge hatte. Eine Abrechnungskorrektur ist bei den Stromversorgern angefordert worden, liegt jedoch noch nicht vor. Das Jahr 2023 hat trotz der gestiegenen Stromkosten und den dem gegenüberstehenden gestiegenen Parkhausauslastungen nur leicht schwächer als geplant abgeschlossen. Für das Jahr 2024 konnte seitens der Hansestadt Lüneburg ein deutlich günstigerer Stromliefervertrag abgeschlossen werden, sodass bei einer gleichbleibenden Abnahmemenge die Stromkosten deutlich niedriger ausfallen werden. Die Entwicklung im Bereich des Tourismus führte auch in diesem Jahr zu einer Erhöhung des Umsatzes auf den Wohnmobilstellplätzen.

## b.) Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft in 2023 ist gut. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden, ebenfalls werden eingeräumte Skonti in Anspruch genommen. Kontokorrentkredite wurden nicht benötigt.

Die Stichtagsliquidität beträgt 430,1 T€ (Vorjahr 305,4 T€).

## c.) Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist positiv.

Das Gesamtvermögen beträgt 797,2 T€ (Vorjahr 636,7 T€). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Nachstehende Tabelle gibt eine Zusammenfassung über Vermögensaufbau und Kapitalstruktur des Unternehmens.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	314,7	39,5	316,7	49,7	-2,0
Übrige Aktiva	52,0	6,5	14,0	2,2	38,0
Flüssige Mittel	430,1	53,9	305,4	48,0	124,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,1	0,6	0,1	-0,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>797,2</b>	<b>100,0</b>	<b>636,7</b>	<b>100,0</b>	<b>160,5</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Gezeichnetes Kapital	234,0	29,4	234,0	36,8	0,0
Rücklagen	331,2	41,5	329,6	51,8	1,6
Verlustvortrag	0,0	0,0	-79,5	-12,5	79,5
Bilanzgewinn	72,3	9,1	81,0	12,7	-8,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>637,5</b>	<b>80,0</b>	<b>565,1</b>	<b>88,8</b>	<b>72,4</b>
Rückstellungen	72,1	9,0	26,9	4,2	45,2
Übrige Passiva	87,6	11,0	44,7	7,0	42,9
<b>Fremdkapital</b>	<b>159,7</b>	<b>20,0</b>	<b>71,6</b>	<b>11,2</b>	<b>88,1</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>797,2</b>	<b>100,0</b>	<b>636,7</b>	<b>100,0</b>	<b>160,5</b>

## **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf:

- Umsatzentwicklung und Jahresergebnis

Der Umsatz hat sich 2023 deutlich positiv entwickelt, wohingegen das Jahresergebnis leicht schwächer ausgefallen ist. Das schwächere Ergebnis liegt an den in 2023 angefallenen hohen Stromkosten.

## **III. Risikobericht**

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

Das Jahr 2023 ist belastet gewesen von den indirekten Auswirkungen des Ukrainekrieges. Die Sanktionen gegen Russland aufgrund des Krieges gegen die Ukraine hat zu einer deutlichen Verteuerung der Energiekosten geführt. Zusätzlich ist es zu einer Veränderung im Mobilitätsverhalten aufgrund der gestiegenen Energiekosten gekommen. Die Veränderungen sind in 2023 spürbar gewesen. Die Entwicklung der Energiekosten bleibt trotz des aktuellen Stromlieferungsvertrages auch zukünftig aufgrund der geopolitischen Situation eine Herausforderung. Die Auslastung der Wohnmobilstellplätze hat sich in 2023 erneut positiv entwickelt, besonders auf dem Wohnmobilstellplatz in Adendorf. Der Individualtourismus wird auch weiterhin zu einer positiven Entwicklung auf den Wohnmobilstellplätzen führen. Eine Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes an den Sülzwiesen ist, um einem zukünftigen Bedarf gerecht zu werden, in Planung

Ebenfalls wird die Weiterentwicklung der Parkraumüberwachung, derzeit PKL, Lüwobau und Sparkasse Lüneburg, zu einer positiven Gesellschaftsentwicklung beitragen. Hinzugekommen ist die erhöhte Bereitstellung von E-Ladesäulen deren Betrieb bzw. Betreuung durch die Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH erfolgt.

Die städtischen Parkhäuser sind im Vergleich zu den Coronajahren trotz der gestiegenen Energiekosten nicht mehr so stark in 2023 betroffen gewesen. Die Veränderungen des Klimas könnten zukünftig erneut zu einer Mobilitätsveränderung führen mit Auswirkungen auf die Ertragslage der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs-GmbH. Die Auslastung der Parkhäuser könnte durch den Rückgang von Pendlern zu einem erneuten Umsatzrückgang führen. Die aktuell niedrigere Inflation sowie der Rückgang von Homeoffice hat zu einer besseren Auslastung der Parkhäuser geführt. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich in gleicher Form auch in 2023 fortsetzen.

Stabil geblieben bzw. besser geworden sind hingegen die Einnahmen durch nicht umsatzabhängige Vereinbarungen geblieben, wie beim Parkhaus „Am Klinikum“ (LüwoBau) und dem Parkhaus „Am Bahnhof“ (Winsen/Luhe).

Die Verbesserung der Umsatzsituation im Bereich Parkhäuser kann durch einen Rückgang der Inflationsquote, besonders des Energiesektors, sowie eines neues Parkraumnutzungskonzept erreicht werden.

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

## **2. Zusammenfassende Beurteilung**

Die Geschäftsführung sieht trotz der negativen Auswirkungen des Ukrainekrieges und der aktuell stabilen Situation am Energiemarkt optimistisch in die Zukunft. 2024 wird vergleichbar mit 2023 sein. Die Parkhäuser werden ihr vor-Corona-Niveau erreichen.

Die Wohnmobilstellplätze und der damit verbundene Individualtourismus sowie die Ausweitung der Parkraumüberwachung werden weiterhin zu einer positiven Entwicklung führen.

Insgesamt ist die Gesellschaft gut aufgestellt. Der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 77,5 T€ konnte trotz der deutlich gestiegenen Energiekosten, der besseren Auslastung der städtischen Parkhäuser sowie der weiterhin positiven Entwicklung der Wohnmobilstellplätze annähernd erreicht werden. Das Jahr 2023 hat mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 72,3 T€ abgeschlossen.

Die Gesellschaft befindet sich weiterhin mit ihrem Hauptauftraggeber, Hansestadt Lüneburg, bereits seit Mitte 2021 in Verhandlungen über eine Anpassung der 11%igen Vergütung. Diesbezüglich besteht weitestgehend Einigkeit. Der unterschriftsreife Vertrag liegt der Hansestadt Lüneburg vor.

## **IV. Prognosebericht**

Das Jahr 2024 wird mit einem positiven Ergebnis abschließen. Dazu werden stabile Parkhauseinnahmen sowie eine weiterhin positive Entwicklung der Wohnmobilstellplätze beitragen. Der Umsatz 2024 wird gegenüber 2023 leicht steigen.

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. Hinzugekommen ist die Betreuung von Stromladesäulen im Stadtgebiet Winsen/Luhe.

Das Projekt der Parkraumüberwachung für die Psychiatrische Klinik Lüneburg gGmbH hat sich im Jahr 2023 wie geplant entwickelt. Diese Entwicklung wird sich auch in 2024 fortsetzen. Die Erweiterungen der Parkraumüberwachung an Standorten der Lüwobau hat nicht den erwünschten Beitrag erwirtschaftet und unterliegt einer Neubewertung hinsichtlich der Fortführung, wohingegen die Parkraumüberwachung an einem Standort der Sparkasse Lüneburg erfolgreich ist. Es wird weiterhin die Ausweitung der Dienstleistung im Bereich Parkraumüberwachung vorangetrieben.

Die Bereitstellung von Stromladesäulen im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg soll ebenfalls ausgeweitet werden und führt zu einem weiteren Standbein der Lüneburger Parkhaus und Parkraum Verwaltungs GmbH.

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 12.05.2024

Die Geschäftsleitung

Handwritten signature of Felix-Benjamin Manzke in black ink, written over a horizontal dotted line.

(Felix-Benjamin Manzke)

Handwritten signature of Uta Hesebeck in black ink, written over a horizontal dotted line.

(Uta Hesebeck)