

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

### Geschäftsverlauf

#### I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH hat Ihren Sitz in Neustadt a. Rbge., Hertzstraße 3. Die Gesellschaft bündelt Anlagen und Einrichtungen des ruhenden Verkehrs, der Energieerzeugung und -vermarktung, der Immobilienvermietung und -verpachtung sowie des Bäderbetriebs und der Straßenbeleuchtung. Damit verbunden ist die mittelbare Zusammenfassung der wirtschaftlichen Betätigungen als Gesellschafter in Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

#### II. Wirtschaftsbericht

##### Geschäftsverlauf und Ertragslage

Die Umsatzerlöse, die Erträge aus Beteiligungen sowie das Anlagevermögen stellen die finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft dar. Im Geschäftsjahr hat sich das Anlagevermögen auf 38.812.454 Euro erhöht (Vorjahr 34.047.208 Euro) und die Umsatzerlöse sind auf 3.355.693 Euro gestiegen (Vorjahr 2.974.190 Euro). Beides ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung des neuen Hallen- und Naturfreibades Balneon zurückzuführen. Die Erträge aus Beteiligungen haben sich hingegen auf 2.831.176 Euro (Vorjahr 3.362.346 Euro) aufgrund geringerer Jahresergebnisse der Tochtergesellschaften reduziert.

Da im Vorjahr keine Prognose der Umsatzerlöse, der Erträge aus Beteiligungen sowie des Anlagevermögens abgegeben wurde, ist ein Vergleich nicht möglich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich auf 420.634 Euro (Vorjahr 454.612 Euro) reduziert. Höhere Erträge aus der Auflösung der Drohverlustrückstellung stehen reduzierten anderen und periodenfremden Erträgen gegenüber.

Die Materialaufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind auf 1.784.644 Euro (Vorjahr 1.704.098 Euro) gestiegen. Ursächlich dafür ist ein höherer Materialverbrauch im Balneon sowie gestiegene Bezugskosten für Strom, Gas und Wasser.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen sind ebenfalls auf 842.775 Euro (Vorjahr 690.975 Euro) gestiegen, was im Wesentlichen auf höhere Unterhaltungsaufwendungen durch das neue Hallen- und Naturfreibad sowie auf höhere Fremdleistungen für die Unterhaltung und Herstellung der Straßenbeleuchtung zurückzuführen ist.

Der Anstieg des Personalaufwands auf 705.972 Euro (Vorjahr 359.057 Euro) begründet sich durch die deutlich erhöhte Anzahl der Mitarbeitenden infolge des neuen Hallen- und Naturfreibades. Die Gesellschaft beschäftigt zum 31.12.2018 insgesamt 43 (Vorjahr 12) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Aushilfen).

Die Abschreibungen sind ebenfalls ursächlich durch die Fertigstellung des Hallen- und Naturfreibades auf 860.669 Euro (Vorjahr 310.258 Euro) gestiegen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Rückgang auf 932.479 Euro (Vorjahr 1.190.829 Euro) zu verzeichnen. Im Wesentlichen stehen niedrigere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten und für die Bildung der Drohverlustrückstellung gestiegenen Aufwendungen für Werbung sowie für übrige Dienstleistungen gegenüber.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch die Darlehenszinsen auf 419.270 Euro (Vorjahr 303.875 Euro) gestiegen.

Auch mit Fertigstellung des neuen Hallen- und Naturfreibades konnte die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abschließen. Der Jahresüberschuss verringerte sich auf 644.703 Euro (Vorjahr 1.301.619 Euro). Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresgewinn einen Betrag von 150.000 Euro an die Stadt Neustadt a. Rbge. auszuschütten und den verbleibenden Teil in Höhe von 494.703 Euro in die Gewinnrücklage einzustellen.

Die Leistungsindikatoren bzw. die Anteile am Jahresüberschuss der einzelnen Sparten der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH werden im Folgenden dargestellt:

Die Umsatzerlöse der Sparte **Bäder** sind auf 672.286 Euro (Vorjahr 257.104 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis hat sich im Berichtsjahr auf -1.265.755 Euro (Vorjahr -609.960 Euro) verringert. Das Hallenbad an der Lindenstraße wurde zum 31.03.2018 geschlossen und verursachte im Geschäftsjahr ein Defizit von -135.929 Euro. Das neue Hallen- und Naturfreibad Balneon an der Leinstraße wurde am 05.05.2018 eröffnet und verzeichnete 132.459 Besucher im Geschäftsjahr. Der Anteil am Spartenergebnis des Balneon beläuft sich auf -1.129.826 Euro.

Die Umsatzerlöse der Sparte **Immobilien** sind auf 665.236 Euro (Vorjahr 624.741 Euro) gestiegen. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie die entsprechenden Nebenkostenabrechnungen folgender Liegenschaften und Gebäude:

- die Nienburger-, Memeler- und Königsberger Straße, vermietet an die Stadt Neustadt a. Rbge. als Verwaltungssitz;
- Altes Rathaus und Alte Wache in der Fußgängerzone, verpachtet an einen Gastronomiebetrieb;
- das ehemalige Hotel „Scheeve“ in der Marktstraße, vermietet an die Stadt Neustadt a. Rbge. zur Flüchtlingsunterbringung;
- die neu errichteten Gebäude an der Fontanestraße / Gerhart-Hauptmann-Straße, vermietet an die Stadt Neustadt a. Rbge. zur Flüchtlingsunterbringung;
- die Schäfergasse mit gewerblicher Vermietung;
- jeweils die Gastronomie- und Fitnessflächen im neuen Hallen- und Naturfreibad Balneon.

Das Spartenergebnis reduzierte sich im Berichtsjahr auf 113.047 Euro (Vorjahr 129.255 Euro).

Aus dem Betrieb der **Straßenbeleuchtung** in Neustadt a. Rbge. sind die Umsatzerlöse dieser Sparte auf 719.082 Euro (Vorjahr 636.333 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis reduzierte sich auf 16.893 Euro (Vorjahr 30.726 Euro).

Aus der Bewirtschaftung mehrerer Parkplätze und eines Parkhauses in Neustadt a. Rbge. bleiben die Umsatzerlöse in der Sparte **Parken** auf 201.932 Euro (Vorjahr 202.083 Euro) auf Vorjahresniveau. Das Spartenergebnis verminderte sich marginal auf 8.171 Euro (Vorjahr 10.325 Euro).

Die Umsatzerlöse der Sparte **Erzeugung** sind auf 483.024 Euro (Vorjahr 594.569) gesunken. Im Wesentlichen handelt es sich um die Strom- und Wärmelieferung des Blockheizkraftwerkes an der Bunsenstraße sowie um die Stromerzeugung aus zwei Photovoltaikanlagen. Das Spartenergebnis erhöhte sich auf 2.671 Euro (Vorjahr -125.664 Euro).

Die Erträge aus **Beteiligungen** reduzierten sich auf 2.831.176 Euro (Vorjahr 3.362.346 Euro). Das Spartenergebnis verminderte sich auf 1.340.221 Euro (Vorjahr 1.866.937 Euro).

Wesentliche Beteiligungen sind:

- die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Beteiligung von 100 Prozent oder 3.484.490 Euro).

- die Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG (Beteiligung von 75,1 Prozent oder 2.776.497 Euro),
- die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (Beteiligung von 33,33 Prozent oder 625.000 Euro)
- die Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH (Beteiligung von 2,66 Prozent oder 76.438 Euro).

Darüber hinaus ist die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH an mehreren Unternehmen der TOBI-Unternehmensgruppe beteiligt, die sich als Zusammenschluss mehrerer kleinerer und mittlerer Versorgungsunternehmen gebildet hat. Ziel ist es, Investitionskraft und Know-How zu bündeln, um an der Wertschöpfung im Bereich der erneuerbaren Energien und bei hochmodernen konventionellen Erzeugungsanlagen partizipieren zu können. In diesem Zusammenhang wurden der TOBI Gaskraftwerksbeteiligungs GmbH & Co. KG und der TOBI Windenergie GmbH & Co. KG verzinsliche Darlehen gewährt. Zum Bilanzstichtag weisen die Darlehen einen Saldo in Höhe von 1.545.519 Euro (Vorjahr 1.612.774 Euro) aus.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Investitionen im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen einschließlich der Anlagen im Bau betragen im Berichtsjahr 5.930.220 Euro. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Erwerbs- und Baukosten für den Neubau des Hallen- und Naturfreibades.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur:

Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur:				
	2018 (in EUR)	%	2017 (in EUR)	%
<b>Aktiva</b>	<b>43.678.989</b>	<b>100,00</b>	<b>39.202.900</b>	<b>100,00</b>
Anlagevermögen	38.812.454	88,86	34.047.208	86,85
Umlaufvermögen	4.865.294	11,14	5.154.989	13,15
Rechnungsabgrenzungsposten	1.242	0,00	703	0,00
<b>Passiva</b>	<b>43.678.989</b>	<b>100,00</b>	<b>39.202.900</b>	<b>100,00</b>
Eigenkapital und ähnliche Mittel	21.945.041	50,24	21.450.339	54,71
Langfristiges Fremdkapital	16.167.514	37,02	8.000.000	20,41
Summe langfristig gebundenes Kapital	38.112.555	87,26	29.450.339	75,12
Sonstiges Fremdkapital	5.566.434	12,74	9.752.561	24,88

Das Anlagevermögen hat sich infolge der getätigten Investitionen erhöht. So investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr 5.930.220 Euro in das Anlagevermögen. Als maßgebliche Positionen entfallen hierbei 2.654.530 Euro auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und

Bauten sowie 3.137.464 Euro auf technischen Anlagen und Maschinen. Nach Abzug anfallender Abschreibungen in Höhe von 860.669 Euro beträgt der buchhalterische Wert der immateriellen Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen am Ende des Berichtsjahres 29.863.717 Euro. Hinzu kommen 8.948.737 Euro für Finanzanlagen, so dass sich ein Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 38.812.454 Euro ergibt.

Das Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um 289.695 Euro auf 4.865.294 Euro vermindert. Geringeren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gegen verbundene Unternehmen und gegen Gesellschafter sowie Sonstige Vermögensgegenstände stehen einem erhöhten Bestand an Guthaben bei Kreditinstituten sowie Forderungen gegenüber der TOBI Gaskraftwerksbeteiligungs GmbH & Co. KG gegenüber. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich zum Geschäftsjahresende auf 905.064 Euro (Vorjahr 175.649 Euro). Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2018 auf 21.945.042 Euro (Vorjahr 21.450.339 Euro) erhöht.

Die Verbindlichkeiten sind auf 19.871.811 Euro (Vorjahr 15.532.166 Euro) gestiegen. Die Veränderung lässt sich im Wesentlichen aus dem Finanzierungsbedarf für den Neubau des Hallen- und Naturfreibades zurückführen. Die langfristige Finanzierung wurde über ein Gesellschafterdarlehen realisiert.

Das Gesellschafterdarlehen wurde planmäßig getilgt und besteht zum 31. Dezember 2018 noch in Höhe von 19.083.333 Euro fort.

### III. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2019 werden Umsatzerlöse in Höhe von 2.962.443 Euro und Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 3.357.841 Euro erwartet.

In der Sparte **Bäder** erwartet die Gesellschaft eine Steigerung der Besucherzahlen, gerade im Bereich der Sauna. Um diese Entwicklungen zu fördern werden Maßnahmen zur weiteren Attraktivierung des Balneon geplant und umgesetzt.

Die Sparte **Immobilien** wird für die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Bis zur Realisierung des Rathausneubaus werden die überwiegenden Teile der Nienburger-, Memeler- und Königsberger Straße durch die Stadt Neustadt a. Rbge. genutzt. Begutachtungen zur Nachnutzung sind hier allerdings erst ab dem Zeitpunkt der Bauentscheidung für das neue Rathaus sinnvoll. Der Standort Wunstorfer Straße

4 bis 10 soll städtebaulich entwickelt werden, dafür wurde im Geschäftsjahr ein Erbbaurechtsvertrag mit einem Investor abgeschlossen.

In der Sparte **Straßenbeleuchtung** werden alle Lichtpunkte in Neustadt a. Rbge. gebündelt. Neue Lichtpunkte werden übernommen und bestehende Lichtpunkte werden sinnvoll auf moderne LED-Technologie umgerüstet. In der Sparte Straßenbeleuchtung ist auch weiterhin von stabilen Ergebnissen auszugehen.

Einhergehend gehen wir auch aus der Bewirtschaftung mehrerer Parkplätze und eines Parkhauses in Neustadt a. Rbge. von gleichbleibenden Ergebnissen in der Sparte **Parken** aus.

Durch die Schließung des alten Hallenbads in der Lindenstraße werden für die Sparte **Erzeugung** rückläufige Erlöse aufgrund des Wegfalls dieses Großkunden erwartet. Zusätzlich belasten die notwendigen Umbaukosten des Blockheizkraftwerkes die Ergebnisse. Auch wenn der Windpark Esperke mit der erteilten Genehmigung nicht errichtet werden konnte, hält die Gesellschaft an diesem Standort für eine mögliche zukünftige Realisierung fest.

Aufgrund der Holding-Struktur werden die **Beteiligungen** auch zukünftig die bedeutendsten Ergebnisbeiträge liefern; damit wird die Gesellschaft weiterhin wesentlich von den abgeführten Gewinnen der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH und der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG. abhängen.

#### **IV. Chancen und Risikobericht**

Die aussichtsreichsten Entwicklungschancen werden in der Sparte Immobilien gesehen. So erwartet die Gesellschaft Potentiale aus der Entwicklung und Bebauung eigener Grundstücke und eventueller Immobilienvorhaben, die seitens der Stadt Neustadt a. Rbge an die Wirtschaftsbetriebe herangetragen werden. Wesentliche Risiken aus künftigen Entwicklungen ergeben sich aus heutiger Sicht nicht. Trotzdem wird die Gesellschaft mögliche Risiken beobachten, um auf Veränderungen reagieren zu können. Dazu nutzt das Controlling ein Risikomanagementsystem, mit dem es mögliche Risikofelder identifiziert und beobachtet und in der Lage ist, frühzeitig entsprechende Maßnahmen zur Risikoeingrenzung einzuleiten und zu verfolgen.

Neustadt, den 13. Mai 2019

**WIRTSCHAFTSBETRIEBE NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE GMBH**

**Dieter Lindauer**  
Geschäftsführer

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2018</b>		
<b>Aktiva</b>	<b>Geschäftsjahr (in EUR)</b>	<b>Vorjahr (in TEUR)*</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>38.812.454,27</b>	<b>34.047</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	122.917,28	2
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte etc.	122.917,28	2
II. Sachanlagen	29.740.799,58	25.030
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	24.182.094,96	9.621
2. technische Anlagen und Maschinen	5.210.975,24	248
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.015,21	101
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	199.714,17	15.060
III. Finanzanlagen	8.948.737,41	9.015
1. Anteile an verbundene Unternehmen	6.298.537,08	6.298
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
3. Beteiligungen	1.104.680,91	1.104
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.545.519,42	1.613
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>4.865.293,60</b>	<b>5.155</b>
I. Vorräte	11.036,02	8
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	11.036,02	8
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.949.193,38	4.971
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67.736,06	239
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.423.932,38	3.037
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	237.862,90	149
4. Forderungen gegen Gesellschafter	30.718,96	81
5. sonstige Vermögensgegenstände	1.188.943,08	1.465
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	905.064,20	176
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.241,61</b>	<b>1</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>43.678.989,48</b>	<b>39.203</b>

\* kaufmännisch gerundet, die Einzelposten können Rundungsdifferenzen enthalten

Passiva	Geschäftsjahr (in EUR)	Vorjahr (in TEUR)*
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>21.945.041,54</b>	<b>21.450</b>
I. Gezeichnetes Kapital	8.000.000,00	8.000
II. Kapitalrücklagen	1.913.825,23	1.914
III. Gewinnrücklagen	11.386.513,59	10.234
IV. Jahresüberschuss	644.702,72	1.302
<b>B. Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>737.943,69</b>	<b>488</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>1.088.061,54</b>	<b>1.732</b>
1. Steuerrückstellungen	93.949,00	637
2. sonstige Rückstellungen	994.112,54	1.095
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>19.871.811,27</b>	<b>15.532</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.271,51	743
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	441.084,41	463
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	19.084.180,96	9.692
6. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Löhne und Gehälter: 6.100,57 EUR; Vorjahr 1.359,97 EUR) (davon aus Steuern: 7.739,22 EUR; 3.506,57 EUR) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: -1.933,19 EUR; Vorjahr -266,08 EUR)	158.274,39	4.634
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>36.131,44</b>	<b>1</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>43.678.989,48</b>	<b>39.203</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr (in EUR)	Vorjahr (in TEUR)*
1. Umsatzerlöse	3.355.693,49	2.974
2. sonstige betriebliche Erträge	420.633,59	455
<b>Gesamtleistung</b>	<b>3.776.327,08</b>	<b>3.429</b>
3. Materialaufwand	2.627.418,76	2.395
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.784.643,51	1.704
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	842.775,25	691
4. Personalaufwand	878.695,39	457
a) Löhne und Gehälter	705.972,38	359
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 14.457,85 EUR (Vorjahr 13.642,41 EUR))	172.723,01	98
5. Abschreibungen	860.668,69	310
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	932.478,67	1.191
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>-1.522.934,43</b>	<b>-924</b>
Erträge aus Beteiligungen		
7. (davon aus verbundenen Unternehmen: 2.515.186,16 EUR (Vorjahr 3.160.212,40 EUR))	2.831.175,99	3.362
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
8. (davon aus verbundenen Unternehmen: 302,33 EUR (Vorjahr 628,76 EUR))	90.839,71	150
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
10. (davon an verbundene Unternehmen: 475,14 EUR (Vorjahr 349,72 EUR))	419.270,25	304
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	285.554,63	905
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>694.256,39</b>	<b>1.365</b>
12. sonstige Steuern	49.553,67	63
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>644.702,72</b>	<b>1.302</b>

\* kaufmännisch gerundet, die Einzelposten können Rundungsdifferenzen enthalten