

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 in 2018 getroffenen Prognosen der Umsatzerlöse in Höhe von 2.962.443 Euro und Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 3.357.841 Euro für das Jahr 2019 wurden übertroffen. So hat die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von 3.867.123 Euro (Vorjahr 3.355.693 Euro) erwirtschaftet. Die Erträge aus Beteiligungen sind aufgrund gestiegener Jahresergebnisse der Tochtergesellschaften auf 3.581.549 Euro (Vorjahr 2.831.176 Euro) gestiegen

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich aufgrund von geringeren Erträgen aus Rückstellungsaufösungen sowie aus entfallenen Baustellenumlage für den in 2018 abgeschlossenen Bau des Hallen- und Naturfreibades "Balneon" auf 264.121 Euro (Vorjahr 420.634 Euro) reduziert.

Die Materialaufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind auf 1.750.386 Euro (Vorjahr 1.784.644 Euro) zurückgegangen.

Die Materialaufwendungen für bezogene Leistungen sind auf 1.149.446 Euro (Vorjahr 842.775 Euro) gestiegen, was im Wesentlichen auf höhere Unterhaltungsaufwendungen durch das neue Hallen- und Naturfreibad zurückzuführen ist.

Der Anstieg des Personalaufwands auf 1.206.680 Euro (Vorjahr 878.695 Euro) begründet sich durch die deutlich erhöhte Anzahl der Mitarbeitenden im neuen Hallen- und Naturfreibad. Die Gesellschaft beschäftigt zum 31.12.2019 insgesamt 54 (Vorjahr 43) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Aushilfen).

Die Abschreibungen sind ebenfalls ursächlich durch die Fertigstellung des Hallen- und Naturfreibades im Mai 2018 auf 1.259.317 Euro (Vorjahr 860.669 Euro) gestiegen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Rückgang auf 852.650 Euro (Vorjahr 932.479 Euro) zu verzeichnen. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf niedrigere Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, Werbekosten und Abschreibungen auf Forderungen zurückzuführen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf 411.201 Euro (Vorjahr 419.270 Euro) gesunken.

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH konnte das Geschäftsjahr mit einem positiven Ergebnis abschließen. Der Jahresüberschuss erhöhte sich auf 1.029.943 Euro (Vorjahr 644.703 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 879.943 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 1.095.027 Euro (Vorjahr 672.286 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis hat sich im Berichtsjahr auf -2.433.332 Euro (Vorjahr - 1.265.755 Euro) verringert. Das Hallenbad an der Lindenstraße wurde zum 31.03.2018 geschlossen und verursachte aufgrund der diversen monatlichen Gebühren und der Notbeleuchtung und Asbestentsorgung im Geschäftsjahr ein Defizit von -32.322 Euro. Das neue Hallen- und Naturfreibad Balneon an der Leinstraße wurde am 05.05.2018 eröffnet und verzeichnete 224.810 Besucher im Geschäftsjahr (Vorjahr 132.459).

Die Umsatzerlöse der Sparte **Immobilien** sind auf 710.945 Euro (Vorjahr 665.236 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 „Scheve“ 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;

Das Spartenergebnis ist im Berichtsjahr auf 196.313 Euro (Vorjahr 113.047 Euro) gestiegen.

Aus dem Betrieb der **Straßenbeleuchtung** in Neustadt a. Rbge. sind die Umsatzerlöse dieser Sparte auf 620.011 Euro (Vorjahr 719.082 Euro) gesunken. Das Spartenergebnis ist auf 29.248 Euro (Vorjahr 16.893 Euro) gestiegen. Dies ist auf den niedrigeren Stromverbrauch aufgrund der LED-Umstellung zurückzuführen.

Aus der Bewirtschaftung mehrerer Parkplätze und eines Parkhauses in Neustadt a. Rbge. bleiben die Umsatzerlöse in der Sparte **Parken** auf 193.114 Euro (Vorjahr 201.932 Euro) fast auf Vorjahresniveau. Das Spartenergebnis sank aufgrund der umfangreichen Unterhaltungsmaßnahmen im Parkhaus auf -6.811 Euro (Vorjahr 8.171 Euro).

Die Umsatzerlöse der Sparte **Erzeugung** sind auf 662.338 Euro (Vorjahr 483.024 Euro) gestiegen. 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 8.125 Euro (Vorjahr 2.671 Euro).

Die Erträge aus **Beteiligungen** erhöhten sich auf 3.581.549 Euro (Vorjahr 2.831.176 Euro). Somit steigerte sich das Spartenergebnis auf 3.236.400 Euro (Vorjahr 1.340.221 Euro).

Wesentliche Beteiligungen sind:

- die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Beteiligung von 100 % oder 3.484.490 Euro),
- die Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG (Beteiligung von 75,1 % oder 2.776.497 Euro),
- die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (Beteiligung von 33,33 % oder 625.000 Euro)
- die Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH (Beteiligung von 2,66 % 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 Knowhow 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 1.462.155 Euro (Vorjahr 1.545.519 Euro) aus.

Vermögens- und Finanzlage

Die Investitionen im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen einschließlich der Anlagen im Bau betragen im Berichtsjahr 1.331.290 Euro. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Erweiterungsinvestitionen für das Hallen- und Naturfreibad "Balneon".

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

Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur:				
	2019 (in EUR)	%	2018 (in EUR)	%
Aktiva	45.745.791	100,00	43.678.989	100,00
Anlagevermögen	38.801.063	84,82	38.812.454	88,86
Umlaufvermögen	6.944.228	15,18	4.865.294	11,14
Rechnungsabgrenzungsposten	500	0,00	1.242	0,00
Passiva	45.745.791	100,00	43.678.989	100,00
Eigenkapital und ähnliche Mittel	22.824.985	49,90	21.945.041	50,24
Langfristiges Fremdkapital	15.098.961	33,01	16.167.514	37,02
Summe langfristig gebundenes Kapital	37.923.946	82,91	38.112.555	87,26
Sonstiges Fremdkapital	7.821.845	17,09	5.566.434	12,74

Der Bestand des Anlagevermögens hat sich im Berichtsjahr nur minimal verändert. So investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr einerseits 1.331.290 Euro in das Anlagevermögen. Als maßgebliche Positionen entfallen hierbei 441.791 Euro auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie 738.745 Euro auf technischen Anlagen und Maschinen. Andererseits waren Abschreibungen in Höhe von 1.259.317 Euro zu verzeichnen. Somit beträgt der buchhalterische Wert der immateriellen Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen am Ende des Berichtsjahres 29.935.689 Euro. Hinzu kommen 8.865.373 Euro für Finanzanlagen, so dass sich ein Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 38.801.063 Euro ergibt.

Das Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um 2.078.935 Euro auf 6.944.228 Euro erhöht. Gestiegenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, gegen verbundene Unternehmen und gegen Gesellschafter sowie sonstige Vermögensgegenstände stehen einem geringeren 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. Aufgrund der weiteren Erweiterung des Kombibades belaufen sich die Guthaben bei Kreditinstituten auf 442.491 Euro (Vorjahr 905.064 Euro). Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2019 auf 22.824.985 Euro (Vorjahr 21.945.042 Euro) erhöht.

Die Verbindlichkeiten sind auf 21.304.224 Euro (Vorjahr 19.871.811 Euro) gestiegen. Die Veränderung lässt sich im Wesentlichen aus dem Finanzierungsbedarf für den Neubau des Hallen- und Naturfreibades "Balneon" zurückführen. Die Finanzierung wurde über Abforderungen aus der Kontokorrentkredit-Vereinbarung in Höhe von 1.500.000 Euro (Vorjahr 0 Euro) realisiert.

Das Gesellschafterdarlehen wurde planmäßig getilgt und besteht zum 31. Dezember 2019 noch in Höhe von 18.416.667 Euro fort.

III. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2020 werden Umsatzerlöse in Höhe von 3.747.040 Euro und Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 3.642.943 Euro erwartet.

Da die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19 Krise noch nicht eingeschätzt werden können, ist eine Modifizierung hinsichtlich der Prognosen aktuell nicht vorhersehbar.

In der Sparte **Bäder** erwartet die Gesellschaft aufgrund der größeren Baumaßnahmen zur Erweiterung der Saunalandschaft ein vergleichbares Ergebnis wie in 2019. Dafür werden verschiedene Aktionen wie Lesungen im Technikkeller, Sommerfest, 2-jähriger Geburtstag des Bades geplant.

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.

Mit Vertrag vom 24. Februar 2020 wurde die Neustädter Immobiliengesellschaft Neustadt a. Rbge. GmbH mit Sitz in Neustadt a. Rbge., Hertzstr. 3, gegründet. Die Gesellschaft wurde im Handelsregister B des Amtsgerichts Hannover unter der Nummer HRB 219660 am 30. März 2020 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der kommunale Wohnungsbau auf dem Gebiet der Stadt Neustadt a. Rbge, insbesondere der soziale Wohnungsbau. Die

alleinige Gesellschafterin mit einem Stammkapital in Höhe von 250.000 Euro ist die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH.

In der Sparte **Straßenbeleuchtung** werden alle Lichtpunkte in Neustadt a. Rbge. gebündelt. Neue Lichtpunkte werden übernommen und restliche Lichtpunkte werden 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 den Sparten **Parken und Erzeugung** aus.

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.

Die aktuelle COVID-19 Krise und die damit verbundenen staatlichen Maßnahmen werden auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH Auswirkungen haben. Wie hoch genau diese Auswirkungen zu beziffern sind, kann aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Folgende Risiken zeichnen sich bereits ab:

- Umsatzrückgang aufgrund der Schließung des Hallen- und Naturfreibades "Balneon" seit dem 16.03.2020 bis voraussichtlich August 2020.

Bezüglich der zum jetzigen Zeitpunkt zu erwartender Entwicklung durch die COVID-19 Krise besteht ein nicht unerhebliches Risiko auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

Neustadt, den 20.05.2020

**WIRTSCHAFTSBETRIEBE NEUSTADT
AM RÜBENBERGE GMBH**

Dieter Lindauer
Geschäftsführer

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rügenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	T€*
A. Anlagevermögen	38.801.062,67	38.813
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	132.501,43	123
II. Sachanlagen	29.803.187,92	29.741
1. Grundstücke und Bauten	23.852.332,60	24.182
2. Technische Anlagen und Maschinen	5.523.067,54	5.211
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.135,30	148
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	249.652,48	200
III. Finanzanlagen	8.865.373,32	8.949
1. Anteile an verbundene Unternehmen	6.298.537,08	6.299
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0
3. Beteiligungen	1.104.680,91	1.105
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.462.155,33	1.545
B. Umlaufvermögen	6.944.228,13	4.865
I. Vorräte	20.727,21	11
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	20.727,21	11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.481.010,16	3.949
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	81.400,64	68
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.800.263,68	2.424
3. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	138.517,33	238
4. Forderungen gegen Gesellschafter	111.298,55	30
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.349.529,96	1.189
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	442.490,76	905
C. Rechnungsabgrenzungsposten	500,00	1
	45.745.790,80	43.679

* kaufmännisch gerundet, die Einzelposten können Rundungsdifferenzen enthalten

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	T€*
A. Eigenkapital	22.824.984,85	21.945
I. Gezeichnetes Kapital	8.000.000,00	8.000
II. Kapitalrücklage	1.913.825,23	1.914
III. Gewinnrücklagen	11.881.216,31	11.386
IV. Jahresüberschuss	1.029.943,31	645
B. Empfangene Ertragszuschüsse	672.663,64	738
C. Rückstellungen	903.740,21	1.088
1. Steuerrückstellungen	0,00	94
2. sonstige Rückstellungen	903.740,21	994
D. Verbindlichkeiten	21.304.223,56	19.872
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	850.000,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.404,78	188
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.658.050,70	441
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	18.432.294,87	19.084
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Löhne und Gehälter: € 8.252,29; Vorjahr: € 6.100,57) (davon aus Steuern: € 17.809,60; Vorjahr: € 7.739,22) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 177,88; Vorjahr: € -1.933,19)	136.473,21	159
E. Rechnungsabgrenzungsposten	40.178,54	36
	45.745.790,80	43.679

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019**

	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
	€	T€*
1. Umsatzerlöse	3.867.123,00	3.356
2. sonstige betriebliche Erträge	264.120,55	420
3. Gesamtleistung	4.131.243,55	3.776
4. Materialaufwand	2.899.831,86	2.627
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.750.386,36	1.784
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.149.445,50	843
5. Personalaufwand	1.206.680,00	879
a) Löhne und Gehälter	960.137,53	706
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 11.746,55; Vorjahr: € 14.457,85)	246.542,47	173
6. Abschreibungen	1.259.317,18	861
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	852.650,47	932
8. betriebliches Ergebnis	-2.087.235,96	-1.523
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 3.430.417,28; Vorjahr: € 2.515.186,16)	3.581.549,32	2.831
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon von verbundenen Unternehmen: € 1.542,81; Vorjahr: € 302,33)	110.947,13	91
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 67,12; Vorjahr: € 475,14)	411.201,15	419
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	93.955,42	286
13. Ergebnis nach Steuern	1.100.103,92	694
14. sonstige Steuern	70.160,61	49
15. Jahresüberschuss	1.029.943,31	645

* kaufmännisch gerundet, die Einzelposten können Rundungsdifferenzen enthalten