

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

Im März 2021 wurden seitens der Gesellschafterin Grundstücke im Rahmen einer Sacheinlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 1.411.934 Euro in die Gesellschaft eingebracht. Die Flächen werden von der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH erschlossen und anschließend veräußert. Der Ausweis zum Bilanzstichtag erfolgt entsprechend in den Vorräten.

Während die im Vorjahr getroffene Prognose der Umsatzerlöse in Höhe von 3.011.960 Euro übertroffen wurde, lag das Beteiligungsergebnis (siehe GuV, gesonderter Ausweis nach § 277 Abs.3 S.2 HGB) unter der Prognose in Höhe von 3.364.014 Euro. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von 3.724.278 Euro (Vorjahr 3.488.577 Euro) erwirtschaftet. Das Beteiligungsergebnis ist auf 2.527.030 Euro (Vorjahr 3.274.604 Euro) gesunken. Bei den Beteiligungserträgen resultiert die Abweichung im Wesentlichen aus einer geringeren Gewinnabführung der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich vornehmlich aufgrund von gestiegenen Erträgen aus Rückstellungsaufösungen sowie Erstattungen von Sozialversicherungsbeiträgen im Rahmen von Kurzarbeit auf 474.105 Euro (Vorjahr 358.520 Euro) erhöht.

Die Materialaufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind aufgrund erhöhter Strombezugskosten auf 1.901.102 Euro (Vorjahr 1.687.852 Euro) gestiegen, während die bezogenen Leistungen auf 966.940 Euro (Vorjahr 1.037.080 Euro) zurückgegangen sind.

Der Rückgang des Personalaufwands auf 817.949 Euro (Vorjahr 936.238 Euro) begründet sich durch die geringere Anzahl der Mitarbeitenden sowie der pandemiebedingten Einsätze

von Kurzarbeit. Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2021 insgesamt 47 (Vorjahr 50) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Aushilfen).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Rückgang auf 639.941 Euro (Vorjahr 732.429 Euro) zu verzeichnen. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf niedrigere Aufwendungen für Drohverluste zurückzuführen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf 336.622 Euro (Vorjahr 382.220 Euro) gesunken.

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH konnte das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Ergebnis abschließen. Der Jahresüberschuss erhöhte sich auf 431.763 Euro (Vorjahr 389.568 Euro). Die Geschäftsführung schlägt vor, keine Ausschüttung an die Stadt Neustadt a. Rbge. vorzunehmen und den Jahresüberschuss in Höhe von 431.763 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und Ergebnisbeiträge der einzelnen Sparten der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH werden im Folgenden dargestellt:

Die Umsatzerlöse der Sparte **Bäder** sind auf 774.979 Euro (Vorjahr 686.384 Euro) gestiegen. Die Besucherzahlen von 99.278 (Vorjahr 88.103) des Hallen- und Naturfreibades „Balneon“ konnten sich aufgrund geringerer pandemiebedingter Schließungen verbessern.

Das Spartenergebnis hat sich im Berichtsjahr dennoch aufgrund von Kostensteigerungen auf -1.184.195 Euro (Vorjahr -1.065.560 Euro) verschlechtert.

Die Umsatzerlöse der Sparte **Immobilien** sind auf 466.770 Euro (Vorjahr 629.966 Euro) gesunken. Darin enthalten sind im Wesentlichen die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie die entsprechenden Nebenkostenabrechnungen folgender Liegenschaften und Gebäude:

- 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
- ehemaliges Hotel „Scheve“ in der Marktstraße, vermietet an die Stadt Neustadt a. Rbge. zur Flüchtlingsunterbringung
- Mehrfamilienhäuser an der Fontanestraße / Gerhart-Hauptmann-Straße wurden im Oktober 2020 auf die Neustädter Immobiliengesellschaft a. Rbge. GmbH übertragen

Das Spartenergebnis ist im Berichtsjahr auf 71.049 Euro (Vorjahr 87.936 Euro) gesunken.

Aus dem Betrieb der **Straßenbeleuchtung** in Neustadt a. Rbge. sind die Umsatzerlöse dieser Sparte auf 693.824 Euro (Vorjahr 745.871 Euro) gesunken. Das Spartenergebnis hat sich auf 67.610 Euro (Vorjahr 29.248 Euro) erhöht. Dies ist auf niedrigere Kosten für Fremdleistungen zurückzuführen.

Die aus der Bewirtschaftung mehrerer Parkplätze und eines Parkhauses in Neustadt a. Rbge. resultierenden Umsatzerlöse in der Sparte **Parken** sind auf 184.726 Euro (Vorjahr 162.743 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis erhöhte sich auf -4.914 Euro (Vorjahr -6.958 Euro).

Die Umsatzerlöse der Sparte **Erzeugung** sind auf 797.582 Euro (Vorjahr 497.507 Euro) gestiegen. Im Wesentlichen handelt es sich um die Strom- und Wärmelieferungen des Blockheizkraftwerkes an der Bunsenstraße sowie im Balneon und um die Stromerzeugung aus zwei Photovoltaikanlagen. Das Spartenergebnis stieg auf 34.417 Euro (Vorjahr -818 Euro).

Das Beteiligungsergebnis des Geschäftsjahres 2021 ist auf 2.527.030 Euro (Vorjahr 3.274.604 Euro) gesunken. Maßgeblich bedingt durch eine um 689.735 Euro niedrigere Gewinnabführung der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH sowie der Verzicht auf eine Gewinnausschüttung der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG (Vorjahr 112.650 Euro).

Das Spartenergebnis hat sich auf 1.447.796 Euro (Vorjahr 1.350.740 Euro) erhöht.

Wesentliche Beteiligungen sind:

- Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Beteiligung von 100 % oder 3.484.490 Euro)
- Neustädter Immobiliengesellschaft a. Rbge. GmbH (Beteiligung von 100 % oder 3.481.172 Euro)
- Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG (Beteiligung von 75,1 % oder 2.776.497 Euro)
- Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (Beteiligung von 33,33 % oder 625.000 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 1.276.657 Euro (Vorjahr 1.374.815 Euro) aus.

Vermögens- und Finanzlage

Die Investitionen im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen einschließlich der Anlagen im Bau betragen im Berichtsjahr 1.499.111 Euro (Vorjahr 807.803 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:				
	2021 (in EUR)	%	2020 (in EUR)	%
Aktiva	49.475.253	100,0	44.515.228	100,0
Anlagevermögen	37.542.567	75,9	35.482.617	79,7
Umlaufvermögen	11.915.998	24,1	9.029.613	20,3
Rechnungsabgrenzungsposten	16.688	0,0	2.998	0,0
Passiva	49.475.253	100,0	44.515.228	100,0
Eigenkapital und ähnliche Mittel	24.779.038	50,1	23.064.553	51,8
Langfristiges Fremdkapital	14.094.251	28,5	14.787.162	33,2
Summe langfristig gebundenes Kapital	38.873.289	78,6	37.851.715	85,0
Sonstiges Fremdkapital	10.601.963	21,4	6.663.513	15,0

Der Bestand des Anlagevermögens hat sich im Berichtsjahr um 2.059.950 erhöht. Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr 1.499.111 Euro in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände. Als maßgebliche Positionen entfallen hierbei 333.547 Euro auf technische Anlagen und Maschinen sowie 1.078.511 Euro auf geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau, welche insbesondere die Saunalandschaft des Balneon betreffen. Andererseits waren Abschreibungen in Höhe von 1.206.897 Euro zu verzeichnen. Somit beträgt der buchhalterische Wert der immateriellen Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen am Ende des Berichtsjahres 25.381.520 Euro. Bei den Finanzanlagen wirkte sich insbesondere die Kapitalrücklagendotierung in der Neustädter Immobiliengesellschaft a. Rbge. GmbH in Höhe von 2.000.000 Euro aus, welche zu einer Erhöhung der Finanzanlagen auf 12.161.047 Euro führte.

Das Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr um 2.886.385 Euro auf 11.915.998 Euro erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einem Kontokorrentkredit, der der Stadt- netze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellt wurde, sowie der Einbringung

von Grundstücken seitens der Gesellschafterin in das Vorratsvermögen. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich am Bilanzstichtag auf 332.765 Euro (Vorjahr 330.723 Euro).

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2021 auf 24.779.038 Euro (Vorjahr 23.064.553 Euro) erhöht. Erhöhend wirkte sich insbesondere die Sacheinlage von Grundstücken durch die Gesellschafterin aus.

Die Verbindlichkeiten sind auf 23.648.367 Euro (Vorjahr 19.825.682 Euro) gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus einer erhöhten Inanspruchnahme eines Liquiditätskredites der Gesellschafterin. Das langfristige Gesellschafterdarlehen wurde planmäßig getilgt und besteht zum 31. Dezember 2021 noch in Höhe von 13.750.000 Euro fort.

III. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 werden Umsatzerlöse in Höhe von 3.699.049 Euro und ein Beteiligungsergebnis in Höhe von 3.555.764 Euro erwartet.

In der Sparte **Bäder** erwartet die Gesellschaft ein vergleichbares Ergebnis wie 2021.

Die Sparte **Immobilien** ist für die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH gemeinsam mit der 100%igen Tochter, der am 30. März 2020 eingetragenen Neustädter Immobiliengesellschaft Neustadt a. Rbge. GmbH, von großer Bedeutung. Bis zur Fertigstellung des Rathausneubaus (voraussichtlich 2023 / 2024) werden die überwiegenden Teile der Nienburger-, Memeler- und Königsberger Straße durch die Stadt Neustadt a. Rbge. genutzt. Überlegungen zur Nachnutzung bzw. zur Überplanung des gesamten Grundstücks haben bereits begonnen bzw. befinden sich kurz vor dem Abschluss. Darüber hinaus war nach dem Ende des Mietvertrages mit der Stadt Neustadt a. Rbge. das ehemalige Hotel „Scheve“ einer Nachnutzung zuzuführen. Neben der gewerblichen Vermietung an ein Tiefbauunternehmen wird das Objekt ab dem zweiten Quartal 2022 erneut zur Unterbringung von (ukrainischen) Flüchtlingen an die Stadt Neustadt a. Rbge. überlassen. Neu für die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH ist die Rolle als Erschließungsträger. So wurden im Geschäftsjahr 2021 die erforderlichen Grundstücke für die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebietes Ost von der Stadt Neustadt a. Rbge. übertragen und u. a. ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsleistungen konnte im April 2022 abgeschlossen werden, so dass die Erschließung (ohne Straßenendausbau) Ende 2022 fertiggestellt und die Vermarktung begonnen werden soll.

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.

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

Ebenso erwarten wir in der Sparte **Erzeugung** einen Ergebnisbeitrag auf Vorjahresniveau.

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 Gewinnausschüttungen der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG. abhängen.

IV. Chancen und Risikobericht

Vor dem Hintergrund der noch nicht überwundenen Corona-Krise, erhöhten Inflationsraten und der aktuellen geopolitischen Risiken wird das Jahr 2022 durch zunehmende wirtschaftliche Unsicherheiten gekennzeichnet sein. Einer Ergebnisbelastung aufgrund höherer Volatilitäten auf den Kapital- und Energiemärkten, weiter steigender geopolitischer Risiken sowie einer daraus resultierenden Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Erholung wird sich die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH nicht vollständig entziehen können. Unter der Prämisse, dass das Kriegsgeschehen des Ukraine-Krieges weiterhin lokal begrenzt bleibt, erwarten wir derzeit jedoch keine wesentlichen Abweichungen von dem geplanten Ergebnis in Höhe von 15.528 Euro. Die aktuellen Prognosen der Bundesregierung zur geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zum Pandemieverlauf stützen diese Einschätzung.

Die aussichtsreichsten Entwicklungschancen werden mittelbar und unmittelbar in der Sparte Immobilien gesehen. Die Gesellschaft erwartet Potentiale aus der Entwicklung und Bebauung eigener Grundstücke und anderer Vorhaben, die u. a. seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. an die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH herangetragen werden.

Wesentliche Risiken künftiger Entwicklungen ergeben sich aus heutiger Sicht nicht, wenngleich natürlich im Zusammenhang mit bspw. Erschließungsmaßnahmen regelmäßig Kosten- und Vermarktungsrisiken einhergehen. Trotzdem wird die Gesellschaft mögliche Risiken beobachten, um auf Veränderungen reagieren zu können. Dazu nutzt die Gesellschaft 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 31.03.2022

**WIRTSCHAFTSBETRIEBE NEUSTADT
AM RÜBENBERGE GMBH**

Dieter Lindauer
Geschäftsführer

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Anlagevermögen	37.542.566,60	35.482.616,66
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	169.526,27	199.368,63
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	169.526,27	195.273,63
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.095,00
II. Sachanlagen	25.211.993,53	25.024.042,73
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	18.326.099,07	19.033.537,44
2. Technische Anlagen und Maschinen	5.160.421,34	5.326.289,80
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.736,26	172.989,26
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.569.736,86	491.226,23
III. Finanzanlagen	12.161.046,80	10.259.205,30
1. Anteile an verbundene Unternehmen	9.779.709,13	7.779.709,13
2. Beteiligungen	1.104.680,91	1.104.680,91
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.276.656,76	1.374.815,26
B. Umlaufvermögen	11.915.997,74	9.029.613,09
I. Vorräte	1.830.157,07	24.641,65
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	29.662,78	24.641,65
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.800.494,29	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.753.076,12	8.674.248,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	300.281,86	162.681,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.747.715,75	7.796.696,72
3. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	117.830,94	128.984,26
4. Forderungen gegen Gesellschafter	79.489,19	32.154,51
5. Sonstige Vermögensgegenstände	507.758,38	553.731,51
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	332.764,55	330.723,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.688,28	2.997,96
	49.475.252,62	44.515.227,71

Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Eigenkapital	24.779.038,08	23.064.552,57
I. Gezeichnetes Kapital	8.000.000,00	8.000.000,00
II. Kapitalrücklage	3.196.547,98	1.913.825,23
III. Gewinnrücklagen	12.761.159,62	12.761.159,62
IV. Gewinnvortrag	389.567,72	0,00
V. Jahresüberschuss	431.762,76	389.567,72
B. Empfangene Ertragszuschüsse	665.570,43	610.613,88
C. Rückstellungen	368.070,01	984.183,03
1. Steuerrückstellungen	110.130,25	325.800,00
2. Sonstige Rückstellungen	257.939,76	658.383,03
D. Verbindlichkeiten	23.648.367,09	19.825.682,17
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	3.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	593.618,81	290.911,48
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.076.046,41	85.764,63
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.946,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21.750.441,92	16.326.052,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 56.976,80; Vorjahr: € 6.251,83) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.591,04; Vorjahr: € 1.610,87)	212.313,95	122.953,85
E. Rechnungsabgrenzungsposten	14.207,01	30.196,06
	49.475.252,62	44.515.227,71

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021**

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
	€	€
1. Umsatzerlöse	3.724.277,66	3.488.577,08
2. Sonstige betriebliche Erträge	474.104,95	358.519,60
3. Gesamtleistung	4.198.382,61	3.847.096,68
4. Materialaufwand	2.868.041,56	2.724.931,31
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.901.101,97	1.687.851,55
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	966.939,59	1.037.079,76
5. Personalaufwand	817.949,26	936.238,32
a) Löhne und Gehälter	672.955,87	764.181,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 6.601,21; Vorjahr: € 7.593,44)	144.993,39	172.057,01
6. Abschreibungen	1.206.896,71	1.288.978,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	639.940,53	732.429,09
8. Betriebliches Ergebnis	-1.334.445,45	-1.835.480,71
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00; Vorjahr: € 0,00)	83.558,22	141.397,33
9a. Erträge aus Beteiligungen aus Gewinnabführungen	2.443.471,31	3.133.206,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon von verbundenen Unternehmen: € 13.563,01; Vorjahr: € 4.901,37)	78.719,84	90.598,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 0,00; Vorjahr: € 506,49) (davon an Gesellschafter: € 294.040,83; Vorjahr: € 358.247,50)	336.622,06	382.219,73
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	445.919,96	694.334,84
13. Ergebnis nach Steuern	488.761,90	453.167,27
14. Sonstige Steuern	56.999,14	63.599,55
15. Jahresüberschuss	431.762,76	389.567,72