

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

### **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 im Vorjahr getroffene Prognose der Umsatzerlöse in Höhe von 3.699.049 Euro und des Beteiligungsergebnisses in Höhe von 3.555.764 Euro wurden übertroffen. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von 6.162.325 Euro (Vorjahr 3.724.278 Euro) erwirtschaftet. Dies ist im Wesentlichen auf die höheren Umsatzerlöse im Hallen- und Naturfreibad "Balneon" aufgrund der guten Wetterlage sowie auf Energiehandelsgeschäfte der TOBI-Gruppe (durchlaufender Posten) zurückzuführen. Das Beteiligungsergebnis ist auf 4.413.481 Euro (Vorjahr 2.527.030 Euro) gestiegen. Bei den Beteiligungserträgen resultiert die Abweichung im Wesentlichen aus einer höheren Gewinnabführung der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind vornehmlich aufgrund von geringeren Erträgen aus Rückstellungsaufösungen auf 238.313 Euro (Vorjahr 474.105 Euro) gesunken.

Die Materialaufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind aufgrund erhöhter Strombezugskosten auf 3.780.701 Euro (Vorjahr 1.901.102 Euro) gestiegen, während die bezogenen Leistungen auf 916.937 Euro (Vorjahr 966.940 Euro) zurückgegangen sind.

Die Erhöhung des Personalaufwands auf 1.168.276 Euro (Vorjahr 817.949 Euro) begründet sich in den pandemiebedingten Einsätzen von Kurzarbeit im Vorjahr. Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2022 insgesamt 48 (Vorjahr 47) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Aushilfen).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Anstieg auf 1.256.697 Euro (Vorjahr 639.941 Euro) zu verzeichnen. Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf höhere Aufwendungen für Drohverluste und Dienstleistungen bei der Betriebsführung zurückzuführen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind auf 329.552 Euro (Vorjahr 336.622 Euro) gesunken.

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH konnte das Geschäftsjahr 2022 mit einem positiven Ergebnis abschließen. Der Jahresüberschuss erhöhte sich auf 996.075 Euro (Vorjahr 431.763 Euro). Die Geschäftsführung schlägt vor, keine Ausschüttung an die Stadt Neustadt a. Rbge. vorzunehmen und den Jahresüberschuss in Höhe von 996.075 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 1.337.977 Euro (Vorjahr 774.979 Euro) gestiegen. Die Besucherzahlen des Hallen- und Naturfreibades "Balneon" stiegen auf 237.489 (Vorjahr 88.103). Das Spartenergebnis hat sich im Berichtsjahr dennoch aufgrund von Kostensteigerungen auf -1.410.954 Euro (Vorjahr -1.184.195 Euro) verschlechtert.

Die Umsatzerlöse der Sparte **Immobilien** sind auf 403.309 Euro (Vorjahr 466.770 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

Das Spartenergebnis ist im Berichtsjahr auf 55.767 Euro (Vorjahr 71.049 Euro) gesunken.

Aus dem Betrieb der **Straßenbeleuchtung** in Neustadt a. Rbge. sind die Umsatzerlöse dieser Sparte auf 844.843 Euro (Vorjahr 693.824 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis hat sich auf

124.353 Euro (Vorjahr 67.610 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 228.043 Euro (Vorjahr 184.726 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis erhöhte sich auf 43.641 Euro (Vorjahr -4.914 Euro).

Die Umsatzerlöse der Sparte **Erzeugung** sind auf 923.432 Euro (Vorjahr 797.582 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 sank auf 2.986 Euro (Vorjahr 34.417 Euro).

Das **Beteiligungsergebnis** des Geschäftsjahres 2022 ist auf 4.413.481 Euro (Vorjahr 2.527.030 Euro) gestiegen, maßgeblich bedingt durch eine um 1.890.253 Euro höhere Gewinnabführung der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH von 4.333.724 Euro. Das Spartenergebnis hat sich auf 2.180.490 Euro (Vorjahr 1.447.796 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 1.162.312 Euro (Vorjahr 1.276.657 Euro) aus.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Investitionen im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen einschließlich der Anlagen im Bau betragen im Berichtsjahr 2.495.678 Euro (Vorjahr 1.499.111 Euro). Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Erweiterungsinvestitionen für das Hallen- und Naturfreibad "Balneon".

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

<b>Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur:</b>				
	<b>31.12.2022 (in EUR)</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2021 (in EUR)</b>	<b>%</b>
<b>Aktiva</b>	52.546.068	100,0	49.475.253	100,0
Anlagevermögen	38.634.919	73,5	37.542.567	75,9
Umlaufvermögen	13.892.246	26,5	11.915.998	24,1
Rechnungsabgrenzungsposten	18.903	0,0	16.688	0,0
<b>Passiva</b>	52.546.068	100,0	49.475.253	100,0
Eigenkapital	25.675.113	48,9	24.779.038	50,1
Langfristiges Fremdkapital	14.202.861	27,0	14.094.251	28,5
Summe langfristig gebundenes Kapital	39.877.974	75,9	38.873.289	78,6
Sonstiges Fremdkapital	12.656.784	24,1	10.587.756	21,4
Rechnungsabgrenzungsposten	11.310	0,0	14.207	0,0

Der Bestand des Anlagevermögens hat sich im Berichtsjahr um 1.092.352 Euro erhöht. Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr 2.495.678 Euro in Sachanlagen. Als maßgebliche Positionen entfallen hierbei 480.944 Euro auf technische Anlagen und Maschinen sowie 1.787.945 Euro auf geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau, welche insbesondere die Saunalandschaft des "Balneon" betreffen. Andererseits waren Abschreibungen in Höhe von 1.282.051 Euro zu verzeichnen. Somit beträgt der buchhalterische Wert der immateriellen Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen am Ende des Berichtsjahres 26.588.217 Euro. Hinzu kommen 12.046.702 Euro für Finanzanlagen, so dass sich ein Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 38.634.919 Euro ergibt.

Das Umlaufvermögen hat sich zum Bilanzstichtag um 1.976.248 Euro auf 13.892.246 Euro erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Grundstückserschließung „Gewerbegebiet-Ost“ im Vorratsvermögen. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich am Bilanzstichtag auf 4.564.577 Euro (Vorjahr 332.765 Euro).

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2022 auf 25.675.113 Euro (Vorjahr 24.779.038 Euro) erhöht.

Die Verbindlichkeiten sind auf 24.974.771 Euro (Vorjahr 23.648.367 Euro) gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus erhaltenen Anzahlungen für die Grundstückserschließung „Gewerbegebiet-Ost“. Das langfristige Gesellschafterdarlehen wurde planmäßig getilgt und besteht zum 31. Dezember 2022 noch in Höhe von 13.216.667 Euro fort.

### III. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 werden Umsatzerlöse in Höhe von 15.645.962 Euro und ein Beteiligungsergebnis in Höhe von 4.189.274 Euro erwartet. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist auf Veräußerungserlöse aus den sich in den Vorräten befindlichen Grundstücken sowie höhere Umsätze aus TOBI-Geschäften aufgrund von Preisanstiegen zurückzuführen.

In der Sparte **Bäder** erwartet die Gesellschaft ein geringeres Defizit als im Jahr 2022 aufgrund der Eröffnung der neuen Saunalandschaft.

Die Sparte **Immobilien** ist für die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH gemeinsam mit der 100%igen Tochter, 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 wird das Objekt seit 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 Straßenausbau) Ende 2022 fertiggestellt wurde, und die Vermarktung begonnen hat und im Jahr 2023 fortgesetzt wird.

In der Sparte **Straßenbeleuchtung** werden alle Lichtpunkte in Neustadt a. Rbge. gebündelt. Neue Lichtpunkte werden übernommen und restliche Lichtpunkte 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 erhöhten Inflationsraten und der aktuellen geopolitischen Risiken wird das Jahr 2023 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 368.335 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. 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. März 2023

**WIRTSCHAFTSBETRIEBE NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE GMBH**

**Dieter Lindauer**

Geschäftsführer

**Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.****Bilanz zum 31. Dezember 2022****Aktiva**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>38.634.918,52</b>	<b>37.542.566,60</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	144.495,59	169.526,27
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	144.495,59	169.526,27
II. Sachanlagen	26.443.720,96	25.211.993,53
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	17.902.162,38	18.326.099,07
2. Technische Anlagen und Maschinen	5.090.907,76	5.160.421,34
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.487,44	155.736,26
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.269.163,38	1.569.736,86
III. Finanzanlagen	12.046.701,97	12.161.046,80
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.779.709,13	9.779.709,13
2. Beteiligungen	1.104.680,91	1.104.680,91
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.162.311,93	1.276.656,76
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>13.892.246,00</b>	<b>11.915.997,74</b>
I. Vorräte	3.815.324,23	1.830.157,07
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	40.393,88	29.662,78
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	3.774.930,35	1.800.494,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.512.344,65	9.753.076,12
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	128.356,58	300.281,86
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.359.628,61	8.747.715,75
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	86.446,20	117.830,94
4. Forderungen gegen Gesellschafter	199.006,40	79.489,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände	738.906,86	507.758,38
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.564.577,12	332.764,55
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>18.903,07</b>	<b>16.688,28</b>
	<b>52.546.067,59</b>	<b>49.475.252,62</b>



**Passiva**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>25.675.112,96</b>	<b>24.779.038,08</b>
I. Gezeichnetes Kapital	8.000.000,00	8.000.000,00
II. Kapitalrücklage	3.196.547,98	3.196.547,98
III. Gewinnrücklagen	12.761.159,62	12.761.159,62
IV. Gewinnvortrag	721.330,48	389.567,72
V. Jahresüberschuss	996.074,88	431.762,76
<b>B. Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>1.015.179,09</b>	<b>665.570,43</b>
<b>C. Rückstellungen</b>	<b>869.694,22</b>	<b>368.070,01</b>
1. Steuerrückstellungen	525.000,00	110.130,25
2. Sonstige Rückstellungen	344.694,22	257.939,76
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	<b>24.974.770,88</b>	<b>23.648.367,09</b>
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	437.565,30	593.618,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.175.053,42	1.076.046,41
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.065,33	15.946,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21.228.286,87	21.750.441,92
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 9.317,48; Vorjahr: € 56.976,80) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 731,73; Vorjahr: € 1.591,04)	2.103.799,96	212.313,95
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.310,44</b>	<b>14.207,01</b>
	<b>52.546.067,59</b>	<b>49.475.252,62</b>

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022**

	<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 - 31.12.2021</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse	6.162.325,34	3.724.277,66
2. Sonstige betriebliche Erträge	238.312,87	474.104,95
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>6.400.638,21</b>	<b>4.198.382,61</b>
4. Materialaufwand	4.697.637,18	2.868.041,56
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.780.700,65	1.901.101,97
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	916.936,53	966.939,59
5. Personalaufwand	1.168.275,57	817.949,26
a) Löhne und Gehälter	935.732,22	672.955,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 8.949,37; Vorjahr: € 6.601,21)	232.543,35	144.993,39
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.282.051,35	1.206.896,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.256.697,15	639.940,53
<b>8. Betriebliches Ergebnis</b>	<b>-2.004.023,04</b>	<b>-1.334.445,45</b>
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00; Vorjahr: € 0,00)	79.757,35	83.558,22
9a. Erträge aus Gewinnabführung	4.333.723,98	2.443.471,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon von verbundenen Unternehmen: € 11.989,04; Vorjahr: € 13.563,01)	79.479,67	78.719,84
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 2.606,85; Vorjahr: € 0,00)	329.551,93	336.622,06
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.038.713,64	445.919,96
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.120.672,39</b>	<b>488.761,90</b>
14. Sonstige Steuern	124.597,51	56.999,14
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>996.074,88</b>	<b>431.762,76</b>