

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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

Während die im Vorjahr getroffene Prognose der Umsatzerlöse in Höhe von 15.645.962 Euro nicht erreicht wurde, lag das Beteiligungsergebnis über der Prognose in Höhe von 4.189.274 Euro. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse in Höhe von 8.919.472 Euro (Vorjahr 6.162.325 Euro) erwirtschaftet. Dies ist im Wesentlichen auf die Veräußerungserlöse aus den Grundstücken "Gewerbegebiet-Ost" zurückzuführen. Das Beteiligungsergebnis ist auf 4.769.712 Euro (Vorjahr 4.413.481 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 12.531 Euro (Vorjahr 238.313 Euro) gesunken.

Die Materialaufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind auf 3.485.349 Euro (Vorjahr 3.780.701 Euro) gesunken, während die bezogenen Leistungen auf 4.306.880 Euro (Vorjahr 916.937 Euro) aufgrund von Fremdleistungen für die Grundstückserschließung "Gewerbegebiet-Ost" gestiegen sind.

Die Erhöhung des Personalaufwands auf 1.590.464 Euro (Vorjahr 1.168.276 Euro) begründet sich in dem Personalaufbau aufgrund von neuen Angeboten in "Balneon". Die Gesellschaft beschäftigte zum 31.12.2023 insgesamt 57 (Vorjahr 48) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einschließlich Aushilfen).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Anstieg auf 1.546.746 Euro (Vorjahr 1.256.697 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 480.681 Euro (Vorjahr 329.552 Euro) gestiegen.

Die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH konnte das Geschäftsjahr 2023 mit einem positiven Ergebnis abschließen. Der Jahresüberschuss verminderte sich auf 208.928 Euro (Vorjahr 996.075 Euro). Die Geschäftsführung schlägt vor, vom Jahresgewinn einen Betrag von 100.000 Euro an die Stadt Neustadt a. Rbge. auszuschütten und den verbleibenden Teil in Höhe von 108.928 Euro in die Gewinnrücklage einzustellen.

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 1.905.795 Euro (Vorjahr 1.337.977 Euro) gestiegen. Die Besucherzahlen des Hallen- und Naturfreibades "Balneon" stiegen auf 301.319 (Vorjahr 237.489). Das Spartenergebnis hat sich im Berichtsjahr auf -1.405.628 Euro (Vorjahr -1.410.954 Euro) verbessert.

Die Umsatzerlöse der Sparte **Immobilien** sind auf 415.412 Euro (Vorjahr 403.309 Euro) gestiegen. 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 33.127 Euro (Vorjahr 55.767 Euro) gesunken.

Aus dem Betrieb der **Straßenbeleuchtung** in Neustadt a. Rbge. sind die Umsatzerlöse dieser Sparte auf 1.031.528 Euro (Vorjahr 844.843 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis ist auf 53.295 Euro (Vorjahr 124.353 Euro) gesunken. Dies ist auf die gestiegenen Stromkosten zurückzuführen.

Die aus der Bewirtschaftung mehrerer Parkplätze und eines Parkhauses in Neustadt a. Rbge. resultierenden Umsatzerlöse in der Sparte **Parken** sind auf 229.632 Euro (Vorjahr 228.043 Euro) gestiegen. Das Spartenergebnis ist auf 10.362 Euro (Vorjahr 43.641 Euro) gesunken.

Die Umsatzerlöse der Sparte **Erzeugung** sind auf 1.014.211 Euro (Vorjahr 923.432 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 -56.914 Euro (Vorjahr 2.986 Euro).

Das **Beteiligungsergebnis** des Geschäftsjahres 2023 ist auf 4.769.712 Euro (Vorjahr 4.413.481 Euro) gestiegen, maßgeblich bedingt durch eine um 361.491 Euro höhere Gewinnabführung der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH von 4.695.215 Euro. Das Spartenergebnis ist auf 1.561.838 Euro (Vorjahr 2.180.490 Euro) gesunken.

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 1.050.847 Euro (Vorjahr 1.162.312 Euro) aus.

Vermögens- und Finanzlage

Die Investitionen im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen einschließlich der Anlagen im Bau betragen im Berichtsjahr 2.875.709 Euro (Vorjahr 2.495.678 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:				
	31.12.2023	%	31.12.2022	%
	(in EUR)		(in EUR)	
Aktiva	57.937.839	100	52.546.068	100
Anlagevermögen	39.849.028	68,8	38.634.919	73,5
Umlaufvermögen	18.068.987	31,2	13.892.246	26,5
Rechnungsabgrenzungsposten	19.824	0	18.903	0
Passiva	57.937.839	100	52.546.068	100
Eigenkapital	25.784.041	44,5	25.675.113	48,9
Langfristiges Fremdkapital	15.665.401	27,0	14.202.861	27
Summe langfristig gebundenes Kapital	41.449.442	71,5	39.877.974	75,9
Sonstiges Fremdkapital	16.477.263	28,5	12.656.784	24,1
Rechnungsabgrenzungsposten	11.134	0	11.310	0

Der Bestand des Anlagevermögens hat sich im Berichtsjahr um 1.214.109 Euro erhöht. Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr 2.875.709 Euro in Sachanlagen. Als maßgebliche Positionen entfallen hierbei 695.667 Euro auf technische Anlagen und Maschinen sowie 1.919.553 Euro auf geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau, welche insbesondere die Saunalandschaft des "Balneon" betreffen. Andererseits waren Abschreibungen in Höhe von 1.550.135 Euro zu verzeichnen. Somit beträgt der buchhalterische Wert der immateriellen Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen am Ende des Berichtsjahres 27.913.791 Euro. Hinzu kommen 11.935.237 Euro für Finanzanlagen, so dass sich ein Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 39.849.028 Euro ergibt.

Das Umlaufvermögen hat sich zum Bilanzstichtag um 4.176.741 Euro auf 18.068.987 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 719.189 Euro (Vorjahr 4.564.577 Euro).

Anlage Nr. IV

Blatt 6

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2023 auf 25.784.041 Euro (Vorjahr 25.675.113 Euro) erhöht.

Die Verbindlichkeiten sind auf 27.344.317 Euro (Vorjahr 24.974.771 Euro) gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus erhaltenen Anzahlungen für die Grundstückerschließung "Gewerbegebiet-Ost". Das langfristige Gesellschafterdarlehen wurde gemäß getroffener Stundungsvereinbarung nicht getilgt und besteht zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 13.216.667 Euro fort.

III. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2024 werden Umsatzerlöse in Höhe von 5.718.501 Euro und ein Beteiligungsergebnis in Höhe von 4.605.043 Euro erwartet.

In der Sparte **Bäder** erwartet die Gesellschaft ein geringeres Defizit als im Jahr 2023 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 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.

Für die Erweiterung des "Gewerbegebietes-Ost" sind die Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH als Erschließungsträger tätig. Die Erschließung ist mit Ausnahme der finalen Straßendeckschicht abgeschlossen. Große Teile des Erschließungsgebietes sind bereits verkauft oder befinden sich in Verkaufsgesprächen. Das Gesamtprojekt wird voraussichtlich in 2025 abschlossen sein.

In der Sparte **Straßenbeleuchtung** werden alle Lichtpunkte in Neustadt a. Rbge. gebündelt. Neue Lichtpunkte werden übernommen und restliche Lichtpunkte werden weiterhin 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 2024 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 605.973 Euro.

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.

Anlage Nr. IV

Blatt 8

Neustadt, den 29. März 2024

**Wirtschaftsbetriebe Neustadt
am Rübenberge GmbH**



Dieter Lindauer
Geschäftsführer

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. Anlagevermögen	39.849.027,67	38.634.918,52
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	150.198,30	144.495,59
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	150.198,30	144.495,59
II. Sachanlagen	27.763.592,21	26.443.720,96
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	19.184.368,87	17.902.162,38
2. Technische Anlagen und Maschinen	6.917.214,63	5.090.907,76
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.305,30	181.487,44
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.452.703,41	3.269.163,38
III. Finanzanlagen	11.935.237,16	12.046.701,97
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	1.050.847,12	1.162.311,93
B. Umlaufvermögen	18.068.986,91	13.892.246,00
I. Vorräte	3.357.078,53	3.815.324,23
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	44.342,76	40.393,88
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	3.312.735,77	3.774.930,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.992.719,76	5.512.344,65
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	119.171,37	128.356,58
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.654.841,65	4.359.628,61
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	966.591,53	86.446,20
4. Forderungen gegen Gesellschafter	378.288,79	199.006,40
5. Sonstige Vermögensgegenstände	873.826,42	738.906,86
III Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	719.188,62	4.564.577,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten	19.824,34	18.903,07
	57.937.838,92	52.546.067,59

Passiva

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. Eigenkapital	25.784.040,89	25.675.112,96
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	1.617.405,36	721.330,48
V. Jahresüberschuss	208.927,93	996.074,88
B. Empfangene Ertragszuschüsse	1.608.602,84	1.015.179,09
C. Rückstellungen	3.189.744,39	869.694,22
1. Steuerrückstellungen	503.000,00	525.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.686.744,39	344.694,22
D. Verbindlichkeiten	27.344.316,83	24.974.770,88
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.000.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	989.800,29	437.565,30
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.880.349,85	1.175.053,42
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	30.065,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21.231.514,37	21.228.286,87
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 20.202,50; Vorjahr: € 9.317,48) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.390,69; Vorjahr: € 731,73)	242.652,32	2.103.799,96
E. Rechnungsabgrenzungsposten	11.133,97	11.310,44
	57.937.838,92	52.546.067,59

Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rügenberge GmbH, Neustadt a. Rbge.

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
	€	€
1. Umsatzerlöse	8.919.471,57	6.162.325,34
2. Sonstige betriebliche Erträge	12.531,44	238.312,87
3. Gesamtleistung	8.932.003,01	6.400.638,21
4. Materialaufwand	7.792.228,68	4.697.637,18
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.485.348,83	3.780.700,65
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.306.879,85	916.936,53
5. Personalaufwand	1.590.464,31	1.168.275,57
a) Löhne und Gehälter	1.276.128,49	935.732,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: € 6.882,01; Vorjahr: € 8.949,37)	314.335,82	232.543,35
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.550.135,24	1.282.051,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.546.745,62	1.256.697,15
8. Betriebliches Ergebnis	-3.547.570,84	-2.004.023,04
9. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00; Vorjahr: € 0,00)	74.497,63	79.757,35
9a. Erträge aus Gewinnabführung	4.695.214,58	4.333.723,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon von verbundenen Unternehmen: € 73.360,68; Vorjahr: € 11.989,04)	189.391,64	79.479,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen: € 633,03; Vorjahr: € 2.606,85)	480.681,03	329.551,93
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	650.939,52	1.038.713,64
13. Ergebnis nach Steuern	279.912,46	1.120.672,39
14. Sonstige Steuern	70.984,53	124.597,51
15. Jahresüberschuss	208.927,93	996.074,88