



# Beteiligungsbericht

für das Berichtsjahr

# 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Stadt Oldenburg - die wirtschaftliche Betätigung nach § 151 NKomVG im Allgemeinen 5</b>	<b>5</b>
1.1 Rechtsgrundlagen (für das Berichtsjahr 2021).....	6
1.2 Organisationsformen für die kommunale wirtschaftliche Betätigung (für das Jahr 2021)....	6
1.2.1 <i>Eigenbetriebe</i> .....	7
1.2.2 <i>Kommunale Anstalten des öffentlichen Rechts</i> .....	7
1.2.3 <i>Privatrechtliche Organisationsformen</i> .....	7
<b>2. Stadt Oldenburg - die wirtschaftliche Betätigung nach § 151 NKomVG im Einzelnen....</b>	<b>9</b>
2.1 Beteiligungen im grafischen Überblick (Stand 31. Dezember 2021).....	10
2.2 Eigenbetriebe .....	12
2.2.1 <i>Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau</i> .....	13
Rechtliche Grundlagen .....	14
Wirtschaftliche Grundlagen .....	15
Lagebericht.....	17
2.2.2 <i>Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg</i> .....	34
Rechtliche Grundlagen .....	35
Wirtschaftliche Grundlagen .....	36
Lagebericht.....	38
2.2.3 <i>Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg (Oldb)</i> .....	48
Rechtliche Grundlagen .....	49
Wirtschaftliche Grundlagen .....	50
Lagebericht.....	52
2.3 Kommunale Anstalten des öffentlichen Rechts (AöR).....	59
2.3.1 <i>Klinikum Oldenburg AöR</i> .....	60
Rechtliche Grundlagen .....	61
Wirtschaftliche Grundlagen .....	63
Lagebericht.....	65
2.3.2 <i>Großleitstelle für den Rettungsdienst und den Brandschutz im Oldenburger Land</i> <i>AöR</i> .....	75
Rechtliche Grundlagen .....	76
Wirtschaftliche Grundlagen .....	77
Lagebericht.....	79
2.4 Privatrechtliche Organisationsformen .....	88
2.4.1 <i>Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH &amp; Co. KG</i> .....	89
Rechtliche Grundlagen .....	90
Wirtschaftliche Grundlagen .....	91
Lagebericht.....	93

<b>2.4.2 Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH</b> .....	<b>106</b>
Rechtliche Grundlagen .....	107
Wirtschaftliche Grundlagen .....	108
Lagebericht .....	110
<b>2.4.3 Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH</b> .....	<b>113</b>
Rechtliche Grundlagen .....	114
Wirtschaftliche Grundlagen .....	116
Lagebericht .....	118
<b>2.4.4 TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH</b> .....	<b>137</b>
Rechtliche Grundlagen .....	138
Wirtschaftliche Grundlagen .....	140
Lagebericht .....	142
<b>2.4.5 TGO Besitz GmbH &amp; Co. KG</b> .....	<b>146</b>
Rechtliche Grundlagen .....	147
Wirtschaftliche Grundlagen .....	149
Lagebericht .....	151
<b>2.4.6 Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH</b> .....	<b>156</b>
Rechtliche Grundlagen .....	157
Wirtschaftliche Grundlagen .....	158
Lagebericht .....	160
<b>2.4.7 Verkehr und Wasser GmbH</b> .....	<b>169</b>
Rechtliche Grundlagen .....	170
Wirtschaftliche Grundlagen .....	172
Lagebericht .....	174
<b>2.4.8 GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft mbH</b> .....	<b>181</b>
Rechtliche Grundlagen .....	182
Wirtschaftliche Grundlagen .....	184
Lagebericht .....	186

## Vorwort

Die Stadt Oldenburg hat - wie alle niedersächsischen Kommunen - die Aufgabe, im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit die für ihre Einwohnerinnen und Einwohner erforderlichen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen öffentlichen Einrichtungen bereitzustellen. Um diesen gesetzlichen Auftrag erfüllen zu können, kann sie sich im Rahmen ihres verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrechts auch wirtschaftlich betätigen.

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Oldenburg können erwarten, dass die wirtschaftlichen Unternehmen der Stadt oder die, an denen die Stadt beteiligt ist, leistungsfähig und wirtschaftlich arbeiten. Deshalb müssen sie hohen Anforderungen gerecht werden. Gerade im Kultur- und Bäderbereich, im öffentlichen Personennahverkehr, im Gesundheitswesen oder etwa in der Wirtschaftsförderung, überall stehen den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger die knappen finanziellen Ressourcen der Stadt gegenüber, die das Maß des Machbaren bestimmen.

Vor diesem Hintergrund und auch im Hinblick auf die Verlagerung der Ressourcenverantwortung kommt den kommunalen Beteiligungsunternehmen eine besondere Bedeutung zu. Zu den Beteiligungen zählen wir die Eigenbetriebe und die rechtlich verselbständigten Gesellschaften, insbesondere Gesellschaften mit beschränkter Haftung, an denen die Stadt unmittelbar oder mittelbar Anteile und Mitgliedschaften hält.

Mit ihrem Bericht über die wirtschaftliche Betätigung 2021 legt die Stadt Oldenburg zusammengefasst Rechenschaft über ihr Engagement in privatrechtlichen Unternehmen, in ihren kommunalen Anstalten sowie in ihren Eigenbetrieben ab. Die Grundlagen des Berichts sind die Jahresabschlusszahlen für das Geschäftsjahr 2021. Die Wiedergabe der Lageberichte - als Bestandteil des Jahresabschlusses von Gesellschaften in kommunaler Hand - erfolgt grundsätzlich im originalen Wortlaut der Jahresabschlussberichte. Es wurden lediglich solche Änderungen vorgenommen, die die Vorgaben zur einheitlichen Schreibweise bei der Stadt Oldenburg umsetzen, damit die Barrierefreiheit gewährleistet werden kann.

Die zunehmende Bedeutung der Beteiligungsgesellschaften für die Stadt Oldenburg spiegelt sich auch in dem Handbuch Beteiligungen wider, welches der Rat der Stadt Oldenburg am 26. September 2016 beschlossen hat. Das Handbuch mit den Inhalten

- Richtlinie guter Unternehmensführung
- Richtlinie Beteiligungscontrolling
- Richtlinie Korruptionsvorbeugung

dient der Stadt Oldenburg als Grundlage zur Erfüllung ihrer Gesellschafterziele und gewährleistet außerdem, dass sie ihrer Überwachungs- und Koordinationsverpflichtung gemäß § 150 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) nachkommen kann.

Im Berichtsjahr 2021 hat sich eine Änderung im Beteiligungsportfolio der Stadt Oldenburg ergeben. Der Eigenbetrieb Hafen wurde mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 aufgelöst und als Vermögen der Stadt Oldenburg fortgeführt.

Die Stadt Oldenburg hat diesen Bericht über ihre Unternehmen und Einrichtungen in der Rechtsform des privaten Rechts und die Beteiligung daran sowie über ihre kommunalen Anstalten gemäß § 151 NKomVG zu erstellen und jährlich fortzuschreiben. Der Bericht soll insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Grundzüge des Geschäftsverlaufes und die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft enthalten.

Die Einsicht in den Bericht ist jedermann gestattet. Hierfür wird der Beteiligungsbericht auch im Internet unter <https://www.oldenburg.de/startseite/politik/verwaltung-finanzen/finanzen/beteiligungsbericht.html> zur Verfügung gestellt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre.

Oldenburg, im Februar 2023

Dr. Julia Figura  
Stadtkämmerin

**1.  
Stadt Oldenburg - die wirtschaftliche  
Betätigung nach § 151 NKomVG im  
Allgemeinen**

## **1.1 Rechtsgrundlagen (für das Berichtsjahr 2021)**

Die Gemeinden dürfen sich zur Erledigung der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen. Dies ergibt sich aus dem in Artikel 28 Grundgesetz (GG) und in Artikel 57 Niedersächsische Verfassung (NV) garantierten kommunalen Selbstverwaltungsrecht, wonach die Gemeinden alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung regeln.

Die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen kann durch Errichtung, Übernahme und Erweiterung wirtschaftlicher Unternehmen oder durch Beteiligung an solchen geschehen. Die kommunale wirtschaftliche Betätigung ist jedoch rechtlichen Beschränkungen - maßgeblich sind hier das NKomVG und das Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) - unterworfen.

Die §§ 136 folgende NKomVG regeln die Voraussetzungen, unter denen es den niedersächsischen Kommunen erlaubt ist, wirtschaftliche Unternehmen zu errichten, zu übernehmen oder wesentlich zu erweitern. Eine wirtschaftliche Betätigung darf nur erfolgen, wenn und soweit

- der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
- die Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Kommunen und zum voraussichtlichen Bedarf stehen und
- bei einem Tätigwerden außerhalb der Energieversorgung, der Wasserversorgung, des öffentlichen Personennahverkehrs, der Wohnraumversorgung sowie der Errichtung und des Betriebs von Telekommunikationsnetzen einschließlich der Telekommunikationsdienstleistungen insbesondere für Breitbandtelekommunikation der öffentliche Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Die wirtschaftliche Betätigung der Kommune muss sich wie ihr gesamtes Handeln auf ihre öffentlichen Aufgaben beziehen. Die bloße Absicht der Gewinnerzielung, die keine öffentliche Aufgabe ist, rechtfertigt daher keine wirtschaftliche Betätigung. In irgendeiner Form muss vielmehr öffentlichen Zwecken, beispielsweise der Versorgung der Bevölkerung, gedient werden.

Ebenso darf der Erfolg oder Misserfolg der wirtschaftlichen Betätigung der Kommune nicht allein an der Gewinnerzielung gemessen werden. Das Ergebnis muss immer mit den gesetzten Zielen verglichen werden, sodass ein defizitäres Unternehmen durchaus erfolgreich gearbeitet haben kann, während ein Unternehmen mit wirtschaftlichen positiven Jahresergebnissen sein eigentliches Ziel verfehlt haben könnte. Ein Blick auf die Bilanzen kann deshalb nur bei reinen Gewerbeunternehmen zuverlässig über den Erfolg Auskunft geben.

Die Stadt Oldenburg ist mit der Errichtung und Gründung ihrer Eigenbetriebe, Anstalten und Gesellschaften den genannten gesetzlichen Voraussetzungen in vollem Umfang gerecht geworden.

## **1.2 Organisationsformen für die kommunale wirtschaftliche Betätigung (für das Jahr 2021)**

Den Kommunen stehen für ihre wirtschaftliche Betätigung unterschiedliche Organisationsformen zur Verfügung. Für die Stadt Oldenburg spielen die nachfolgenden Organisationsformen eine besondere Rolle.

### **1.2.1 Eigenbetriebe**

Der Eigenbetrieb ist ein Sondervermögen der Kommune und besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit. Er ist nach den besonderen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung für das Land Niedersachsen zu führen. Nach diesen Bestimmungen sind erforderlich:

- eine Betriebssatzung,
- eine Betriebsleitung,
- ein Betriebsausschuss,
- die finanzwirtschaftliche Verwaltung als Sondervermögen und
- die Haushaltsführung in Form der kaufmännischen Buchführung.

Der Eigenbetrieb stellt einen Wirtschaftsplan auf, der aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht besteht. Haushaltsrechtliche Vorschriften kommen nur bedingt zur Anwendung. Der Eigenbetrieb führt seine Rechnung nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Für den Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres ist ein Jahresabschluss aufzustellen, der aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang besteht.

### **1.2.2 Kommunale Anstalten des öffentlichen Rechts**

Das NKomVG (§ 141) erlaubt die wirtschaftliche Betätigung auch in Form der kommunalen Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR). Im Gegensatz zum Eigenbetrieb handelt es sich um eine eigenständige, mit eigenen Rechten und Pflichten ausgestattete Person des öffentlichen Rechts. Die AöR kann im Rahmen hoheitlicher Aufgaben Satzungen erlassen. Die Kommunen können kommunale AöR entweder neu errichten oder bereits bestehende Regie- oder Eigenbetriebe in eine kommunale AöR umwandeln.

Die Kompetenzverteilung wird zwischen Vorstand, Verwaltungsrat und Stadtrat geregelt. Der Vorstand leitet die Anstalt in eigener Verantwortung, soweit nicht in der Unternehmenssatzung eine andere Regelung getroffen wird. Die Unternehmensführung soll dadurch in die Lage versetzt werden, rascher und flexibler auf die Anforderungen des Marktes zu reagieren.

### **1.2.3 Privatrechtliche Organisationsformen**

Das NKomVG erlaubt es den Kommunen, entweder Eigengesellschaften (deren sämtliche Anteile den Kommunen gehören) zu gründen oder sich an Unternehmen und Einrichtungen des privaten Rechts zu beteiligen (Beteiligungsgesellschaften), wenn eine Rechtsform gewählt wird, die die Haftung der Kommune auf einen bestimmten Betrag begrenzt (§ 137 NKomVG). Diese Regelung zwingt die Kommunen, fast ausschließlich Kapitalgesellschaften in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft zu wählen. Auch Personengesellschaften in Form der Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaft sind zulässig, da über die Komplementär-Gesellschaft mit beschränkter Haftung die Haftung der Kommune beschränkt ist.

Zudem gelten nach § 137 Absatz 1 NKomVG folgende Maßgaben für die Führung von Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts:

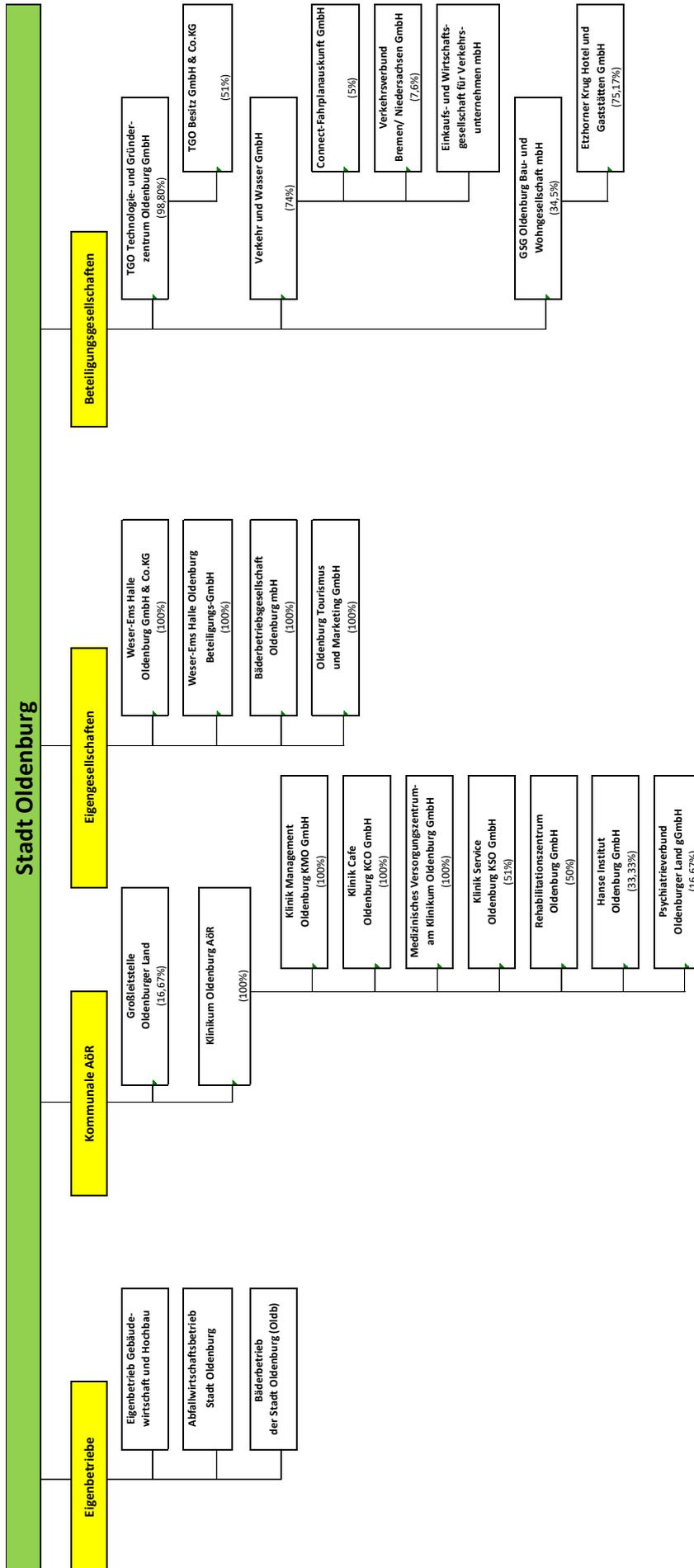
Die Kommunen dürfen Unternehmen im Sinne von § 136 NKomVG in einer Rechtsform des privaten Rechts nur führen oder sich daran beteiligen,

- wenn die Voraussetzungen des § 136 Absatz 1 erfüllt sind,

- eine Rechtsform gewählt wird, die die Haftung der Kommune auf einen bestimmten Betrag begrenzt,
- die Einzahlungsverpflichtungen (Gründungskapital, laufende Nachschusspflicht) der Kommune in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit stehen,
- die Kommune sich nicht zur Übernahme von Verlusten in unbestimmter oder unangemessener Höhe verpflichtet,
- durch Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung sichergestellt ist, dass der öffentliche Zweck des Unternehmens erfüllt wird,
- die Kommune einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan, erhält und dieser durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder in anderer Weise gesichert wird,
- die Kommune sich bei Einrichtungen nach § 136 Absatz 3, wenn sie über die Mehrheit der Anteile verfügt, ein Letztentscheidungsrecht in allen wichtigen Angelegenheiten dieser Einrichtungen sichert und
- im Gesellschaftsvertrag oder der Satzung sichergestellt ist, dass der Kommune zur Konsolidierung des Jahresabschlusses des Unternehmens mit dem Jahresabschluss der Kommune zu einem konsolidierten Gesamtabschluss nach § 128 Absatz 4 bis 6 und § 129 NKomVG alle für den konsolidierten Gesamtabschluss erforderlichen Unterlagen und Belege des Unternehmens so rechtzeitig vorgelegt werden, dass der konsolidierte Gesamtabschluss innerhalb von neun Monaten nach Ende des Haushaltsjahres aufgestellt werden kann.

## **2. Stadt Oldenburg - die wirtschaftliche Betätigung nach § 151 NKomVG im Einzelnen**

## **2.1 Beteiligungen im grafischen Überblick (Stand 31. Dezember 2021)**



## **2.2 Eigenbetriebe**

## **2.2.1 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau**

**Industriestraße 1  
26121 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb)

### **Betriebsatzung:**

vom 30. November 2009, letztmalig geändert durch Satzung vom 26. September 2011

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Gegenstand des Eigenbetriebes ist es, alle gebäudewirtschaftlichen und alle damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben sowie allgemeine Serviceleistungen in einer Organisationsform wahrzunehmen, deren Wirtschaftsführung und Rechnungswesen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen konzipiert sind. Die eigene Planung mit einem eigenen Finanzierungssystem (unter anderem durch Einführung eines Vermieter-/Mietermodells) bedeutet mehr Selbständigkeit und Verantwortung sowie eine größere Flexibilität bei der Aufgabenerfüllung.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital: 22.000.000 Euro

Eigentümer: Stadt Oldenburg

### **Organe:**

Betriebsleitung: Klaus Büscher, Betriebsleiter  
Sönke Gebken, stellvertretender Betriebsleiter

### **Betriebsausschuss (seit 01. November 2021):**

Ratsmitglieder: Ruth Drügemöller (Vorsitzende)  
Ingrid Kruse (Stellvertretende Vorsitzende)  
Sebastian Rohe  
Andrea Hufeland  
Christina Bernhardt  
Bernhard Ellberg  
Tom Schröder  
Petra Awerbeck  
Hendrik Klein-Hennig  
Christel Homann  
Benno Schulz

Beschäftigtenvertreter: Rolf Schomaker  
Silke Diekmann  
Bärbel Reisenberger

Beratende Mitglieder: keine

**Wirtschaftliche Grundlagen****Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau  
Bilanz zum 31. Dezember 2021**

Aktiva	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Bilanz zum 31. Dezember 2021				Passiva			
	Euro	Euro	Euro	Vorjahr Euro		Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					<b>I. Stammkapital</b>	22.000.000,00		22.000.000,00
1. Konzessionen, Lizenzen		71.167,00		16.763,00	<b>II. Kapitalrücklage</b>	233.175.802,43		233.175.802,43
<b>II. Sachanlagen</b>					<b>III. Gewinnrücklagen</b>	457.702,80		457.702,80
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	486.612.413,11			485.032.537,62	<b>IV. Gewinnvortrag / Verlustvortrag</b>	10.505.134,58		9.310.031,59
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.515.089,50			7.948.527,50	<b>V. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<u>2.103.265,69</u>		<u>1.195.102,99</u>
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.386,00			33.386,00			268.241.905,50	266.138.639,81
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.726.721,00			1.781.424,00	<b>B. Sonderposten</b>			
5. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	323.752,00			360.222,00	1. Sonderposten aus Investitionszuwendungen und –zuschüssen	55.562.814,60		53.096.149,60
6. Maschinen und maschinelle Anlagen	3.862.269,00			4.129.084,00	2. Erhaltene Anzahlungen auf Sonderposten	<u>3.562.383,87</u>		<u>1.994.065,27</u>
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.442.687,46			6.199.586,46			59.125.198,47	55.090.214,87
8. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	<u>23.713.181,35</u>			<u>12.506.087,40</u>	<b>C. Rückstellungen</b>			
		<u>531.229.499,42</u>		<u>517.990.854,98</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	142.529,00		111.269,00
			<u>531.300.666,42</u>	<u>518.007.617,98</u>	2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
					3. Sonstige Rückstellungen	<u>2.698.788,47</u>		<u>1.911.957,22</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>							2.841.317,47	2.023.226,22
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.523.190,66			461.474,56	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon 109.701.625 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	117.189.412,79		124.835.106,31
2. Forderungen an Trägerkommune, verbundene Unternehmen, andere Eigenbetriebe	328.998,35			356.746,24	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon 32.300 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	2.640.270,09		3.402.695,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.056.018,06</u>			<u>9.210.841,51</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Trägerkommune, verbundene Unternehmen, andere Eigenbetriebe davon 85.263.987 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	88.210.334,94		76.322.192,89
		7.908.207,07		10.029.062,31	4. Sonstige Verbindlichkeiten davon a) 0,00 mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr b) 621,00 aus Steuern c) 0,00 im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.310.253,66		628.961,61
<b>II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>0,00</u>		<u>430,00</u>			<u>209.350.271,48</u>	<u>205.188.956,65</u>
			7.908.207,07	10.029.492,31	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		48.409,94	54.056,29
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			398.229,37	457.983,55				
			<u>539.607.102,86</u>	<u>528.495.093,84</u>			<u>539.607.102,86</u>	<u>528.495.093,84</u>

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

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	57.790.683,20		58.669.850,06
2. andere aktivierte Eigenleistungen	213.977,68		363.246,96
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>4.326.383,63</u>		3.802.788,53
		62.331.044,51	62.835.885,55
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.799.774,91		4.558.039,32
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>23.570.786,02</u>		25.773.649,12
		28.370.560,93	30.331.688,44
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.248.829,29		9.902.375,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge 1.033.298,53 Euro	<u>3.317.757,61</u>		3.142.569,32
		13.566.586,90	13.044.944,43
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.613.508,10		13.026.073,64
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	<u>9.920,02</u>		384.570,47
		13.623.428,12	13.410.644,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.113.597,94</u>	1.041.430,84
		56.674.173,89	57.828.707,82
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 0,00 Euro	156.577,66		109.395,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 1.031.800,00 Euro	<u>3.705.274,26</u>		3.918.445,72
		3.548.696,60	3.809.050,64
10. Aufwendungen aus Gewinnabführung		0,00	0,00
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.185,49	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		2.106.988,53	1.198.127,09
13. Sonstige Steuern		<u>3.722,84</u>	3.024,10
<b>14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<u>2.103.265,69</u>	1.195.102,99
<u>Nachrichtlich</u>			
Ausgleich des Jahresfehlbetrages			
a) Tilgung aus dem Gewinnvortrag	0,00		
b) Ausgleich aus dem Haushalt der Kommune	0,00		
c) Vortrag auf neue Rechnung	2.103.265,69		

## Lagebericht

### für das Geschäftsjahr 2021 des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau Stadt Oldenburg, Oldenburg

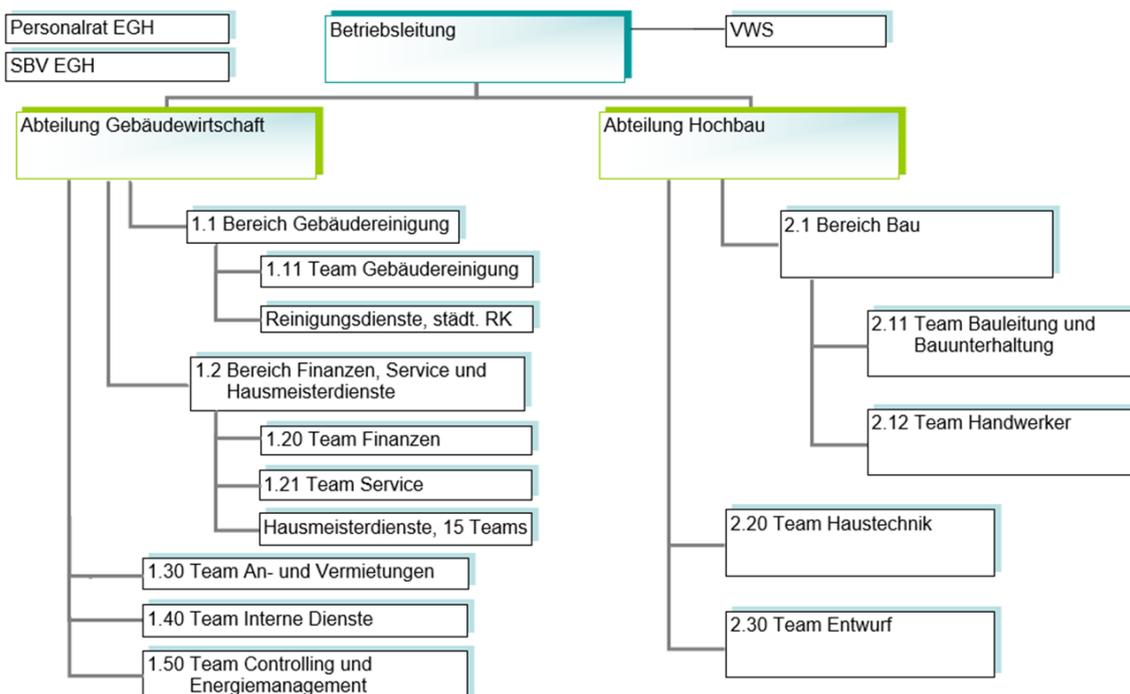
#### 1. Rechtliche Betriebsgrundlage und Rahmenbedingungen

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau (nachfolgend EGH genannt) der Stadt Oldenburg wird auf Grundlage der Eigenbetriebsverordnung (EigBetrVO) sowie der Betriebs-satzung vom 30. November 2009 nach handelsrechtlichen Grundsätzen geführt. Die Betriebsgründung erfolgte gemäß Ratsbeschluss vom 28. September 2009 mit Wirkung zum 01. Januar 2010.

Gegenstand und Aufgabe des Eigenbetriebes ist gemäß § 2 der Betriebssatzung, alle gebäudewirtschaftlichen und alle damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben sowie allgemeine Serviceleistungen in einer Organisationsform wahrzunehmen, deren Wirtschaftsführung und Rechnungswesen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen konzipiert sind.

#### 2. Organisation des Betriebs

Das nachfolgende Diagramm stellt die Organisationsstruktur des Betriebes mit seinen zwei Abteilungen dar.



Organigramm Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg

Stand 01.01.2022

#### 3. Aufgaben und Leistungsumfang des Betriebes

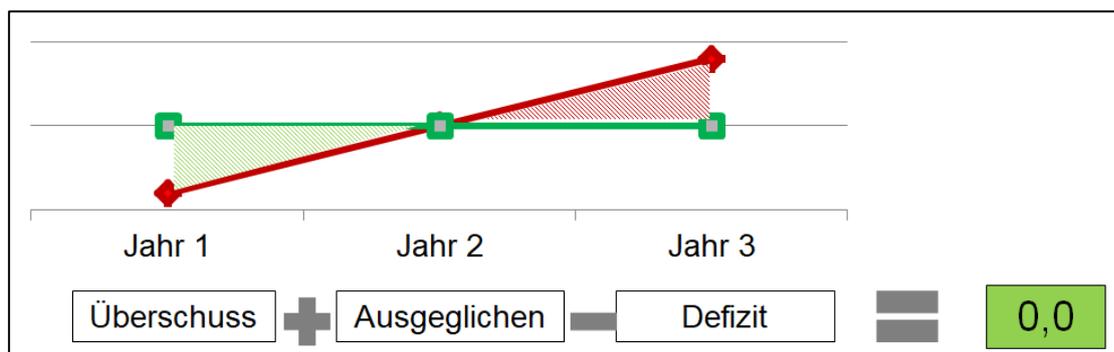
Zu den Kernaufgaben des EGH gehört das Bereitstellen und Bewirtschaften von bebauten Grundstücken und Gebäuden sowie die Erfüllung hieran anschließender Dienstleistungen. Das Leistungsspektrum umfasst die folgenden Bereiche:

- Verwaltungsgebäude
- Schulgebäude
- Kindertagesstätten
- Jugend
- Sportstätten
- Wohngebäude
- Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte
- Kulturgebäude
- sonstige Einrichtungen
- Fuhrpark
- Weitere Dienstleistungen

Die für eine bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadt Oldenburg mit eigenen Grundstücken und Räumen nicht benötigten Objekte werden verpachtet oder vermietet. Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau erbringt auch weitere Dienstleistungen im Bereich des Immobilien- und Gebäudemanagements für andere Eigenbetriebe und Gesellschaften der Stadt, unter anderem den Abfallwirtschaftsbetrieb, sowie für von der Stadt verwaltete Stiftungen. Daneben werden Dienstleistungen im Auftrag der Kernverwaltung erbracht, zum Beispiel Versicherungsdienstleistungen, Reinigung des Parkhauses am Zentralen Omnibusbahnhof und Tischlerarbeiten.

#### 4. Wirtschaftliche Grundhaltung

In Ermangelung einer Gewinnerzielungsabsicht ist das wirtschaftliche und von einer ökonomischen Grundhaltung geprägte Handeln des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau auf eine in ihrer Gesamtheit ausgeglichene Ergebnisrechnung ausgerichtet. Der Planungshorizont erstreckt sich über einen Zeitraum von 3 Jahren und basiert im Wesentlichen auf den kalkulierten Leistungsentgelten.



#### 5. Gewinn- und Verlustrechnung 2021

Im Wirtschaftsplan 2021 wurde auf Basis der kalkulierten Leistungsentgelte im Ergebnis mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 2,5 Millionen Euro geplant. Grundlage für die Aufstellung des Erfolgsplans 2021 waren die 2018 kalkulierten Leistungsentgelte für den Dreijahreszyklus von 2019 bis 2021.

Tatsächlich schließt das Jahr 2021 nunmehr mit einem Jahresüberschuss von rund 2,1 Millionen Euro ab, so dass gegenüber der Planung ein um rund 4,6 Millionen Euro besseres Ergebnis erzielt wurde. Im Weiteren erfolgt eine detaillierte Ansicht der Gewinn- und Verlustrechnung 2021, auf deren Basis die wesentlichen Ursachen für diese Ergebnisabweichung dargelegt werden.

	Plan 2021 in Euro	Ist 2021 in Euro	Abweichung Plan -IST in Euro	Abweichung Plan - IST in Prozent
1. Umsatzerlöse	57.310.500,00	57.790.683,20	480.183,20	0,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	300.000,00	213.977,68	-86.022,32	-28,67
4. sonstige betriebliche Erträge	1.946.600,00	4.326.383,63	2.379.783,63	122,25
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	1.700.000,00	1.712.750,34	12.750,34	0,75
Andere sonstige ordentliche Erträge	177.000,00	520.616,40	343.616,40	194,13
Zuweisungen und Zuschüsse	0,00	26.162,44	26.162,44	
Erstattungen	69.600,00	2.066.854,45	1.997.254,45	2.869,62
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	193.100,00	156.577,66	-36.522,34	-18,91
Summe Erträge (= 1.+2.+3.+4.+11.)	59.750.200,00	62.487.622,17	2.737.422,17	4,58
5. Materialaufwand und Fremdleistungen	30.008.200,00	28.371.247,70	-1.636.952,30	-5,46
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	5.580.200,00	4.799.774,91	-780.425,09	-13,99
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	24.428.000,00	23.571.472,79	-856.527,21	-3,51
6. Personalaufwand	13.963.500,00	13.566.586,90	-396.913,10	-2,84
7. Abschreibungen	13.145.000,00	13.623.428,12	478.428,12	3,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.013.000,00	1.112.911,17	99.911,17	9,86
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.075.000,00	3.705.274,26	-369.725,74	-9,07
Summe Aufwendungen (= 5.+6.+7.+8.+13.)	62.204.700,00	60.379.448,15	-1.825.251,85	-2,93
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.200,00	1.185,49	-12.014,51	-91,02
17. Ergebnis nach Steuern	-2.467.700,00	2.106.988,53	4.574.688,53	185,38
18. sonstige Steuern	4.000,00	3.722,84	-277,16	-6,93
19. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-2.471.700,00	2.103.265,69	4.574.965,69	185,09

## 5.1. Erträge

Insgesamt sind gegenüber der Planung höhere Erträge von rund 2,7 Millionen Euro entstanden. Der wesentliche Anstieg ist im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge begründet.

Als ursächliche Ertragsquellen sind unter anderem die Kostenbeteiligung der Träger Diakonie, Stadt Delmenhorst, Landkreis Wesermarsch an der Dachsanierung des Pädagogisch-Therapeutischen Zentrum Borchersweg (rund 296.000 Euro), ein rechnerischer Buchgewinn aus dem Verkauf der Cloppenburg Straße 418 (rund 388.000 Euro) sowie der Erhalt einer Schadensersatzleistung (rund 1,5 Millionen Euro) zu nennen. Insgesamt sind die sonstigen betrieblichen Erträge um 2,38 Millionen Euro (122,25 Prozent) gestiegen.

## 5.2. Aufwendungen

Der Planansatz für 2021 (62,20 Millionen Euro) wurde mit Minderaufwendungen von rund 1,82 Millionen Euro (-2,93 Prozent) unterboten. Die wesentlichen Planunterschreitungen haben sich in Höhe von rund 1,64 Millionen Euro beim Materialaufwand und bei den Fremdleistungen ergeben. Dies entspricht einer Planabweichung von rund 5,46 Prozent.

Die Schulschließungen aufgrund der COVID-Pandemie haben zu einem geringeren Verbrauch von Strom- und Heizenergie geführt. Die hier entstandene Ersparnis beziffert sich auf rund 694.000 Euro.

Bei den Mieten und Pachten wurden die Planansätze in Höhe von rund 880.000 Euro (16,88 Prozent) unterschritten. Die Reduzierung der Miet- und Pachtaufwendungen ist vorwiegend

auf die Übergabe der noch verbliebenen Flüchtlingsunterkünfte an das Amt 55, beziehungsweise die vorherige Beendigung von Mietverhältnissen in diesem Bereich zurückzuführen.

## **6. Geschäftstätigkeiten 2021**

Im Folgenden werden die wesentlichen Tätigkeitsfelder des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau im Jahr 2021 dargestellt.

### **6.1. Deckung von städtischen Raumbedarfen**

Aufgabe des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau ist laut Betriebssatzung unter anderem die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadt Oldenburg mit eigenen oder angemieteten Grundstücken und Räumen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Investitionen in den kommenden Jahren weiterhin insbesondere durch den Schulausbau (Gymnasien und Ganztagsbetreuung), Maßnahmen zur Umsetzung der Inklusion und den Kindertagesstättenausbau sowie der energetischen Sanierung geprägt sein werden. Anhand der Leistungskategorien des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau werden im Folgenden die Tätigkeiten zur Bedarfsdeckung dargestellt und analysiert.

#### **6.1.1. Kommunale Gemeinschaftsunterkünfte**

Die Flüchtlingszuweisungen waren 2021 weiterhin gering. Weitere Anmietungen zum Zwecke der Flüchtlingsunterbringungen waren daher nicht mehr erforderlich, vielmehr wurde der sukzessive Abbau des Objektbestandes (angemietete Wohnungen) fortgeführt.

Zu Beginn des Jahres 2021 hatte der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau noch 38 aktive Mietverträge. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnungen und kleine Häuser mit ein bis zwei Wohneinheiten, die im gesamten Stadtgebiet verteilt sind. Dieser Bestand konnte im Laufe des Geschäftsjahres auf 34 Mietverträge reduziert werden und alle angemieteten Wohnungen konnten an das Amt für Zuwanderung und Integration zur kompletten Verwaltung abgegeben werden.

Aktuell betreibt der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg nur noch eine eigene Großunterkunft in der „Gaußstraße 5“ und stellt dem Amt für Zuwanderung und Integration ein „Wohnheim“ „Gaußstraße 7“ zur Verfügung. Die Objektverwaltung liegt weiterhin beim Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau.

Perspektivisch war im Bereich der Flüchtlingsunterbringung bis vor kurzem von weiterhin sinkenden Aufwendungen und Raumbedarfen auszugehen. Im Hinblick auf die aktuelle Situation und den schwelenden Konflikt in Osteuropa ist wieder verstärkt mit steigenden Bedarfen zu rechnen. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau von globalen Geschehnissen, die außerhalb des eigenen Einflussbereichs liegen. Die dadurch bedingten potentiellen, zusätzlichen Aufwendungen sind weder absehbar noch planbar.

#### **6.1.2. Verwaltung**

Durch die Corona-Pandemie ergaben sich auch Auswirkungen auf die Bürosituation bei der Stadt Oldenburg. Abstandsregeln und Schutz vor Ansteckung führten zu neuen räumlichen Anforderungen insbesondere in den Organisationsbereichen mit vielen Büros in Doppel- oder Mehrfachbelegung. Nicht immer konnten diese Anforderungen im Bestand abgebildet werden. Für das ServiceCenter wurden Räumlichkeiten befristet angemietet, um die Großraumbürosituation am Standort Artillerieweg zu entzerren.

Aufgrund der Bildung des neuen Amtes für Klimaschutz und Mobilität und den damit verbundenen Personalzuwächsen in diesem Amt war eine neue Raumverteilung am Standort Industriestr. 1 erforderlich. Hierzu wurden viele Gespräche geführt und umfangreiche Abstimmungen mit den betroffenen Ämtern vorgenommen. Die Umsetzung der räumlichen Veränderungen wird im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Daneben wurden 2021 viele Einzelmaßnahmen umgesetzt. Für die Erhebungsstelle Zensus wurden geeignete Räumlichkeiten am Artillerieweg 59 hergerichtet. Hier wurden aus Lagerflächen Büroräume, die nach Beendigung des Zensus und Auflösung der Erhebungsstelle als gut nutzbare Bürofläche für zum Beispiel sich kurzfristig ergebende städtische Raumbedarfe zur Verfügung stehen. Das ehemalige Gebäude der Musikschule in der Leo-Treppstraße wurde nach abgeschlossener baulicher Herrichtung von den neuen Nutzern, dem Pflegekinderdienst des Amtes für Jugend und Familie, bezogen.

Darüber hinaus konnten zahlreiche Personalaufwüchse im Bestand sowie in zusätzlichen Bürocontaineranlagen abgebildet werden. Für weitere Personalaufwüchse stehen im Bestand perspektivisch keine Räume mehr zur Verfügung, so dass verstärkt angemietet oder durch selbst initiierte Baumaßnahmen entgegengesteuert werden muss.

### **6.1.3. Schule**

Im Bereich der Schulen wird der Raumbedarf vorrangig mit eigenen Gebäuden beziehungsweise durch investive Baumaßnahmen gedeckt. Weitere Maßnahmen erfolgten ansonsten im Bestand oder zum Beispiel im Rahmen einer energetischen Sanierung. Insbesondere der Bereich Bildung mit dem Ausbau des Ganztagsangebotes und der Umsetzung der Inklusion war und ist eine Herausforderung, die auch in den Folgejahren vom Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zu bewältigen ist. Dies zeigen die diversen geplanten Maßnahmen im Vermögensplan 2022 inklusive der mittelfristigen Finanzplanung.

### **6.1.4. Kindertagesstätten**

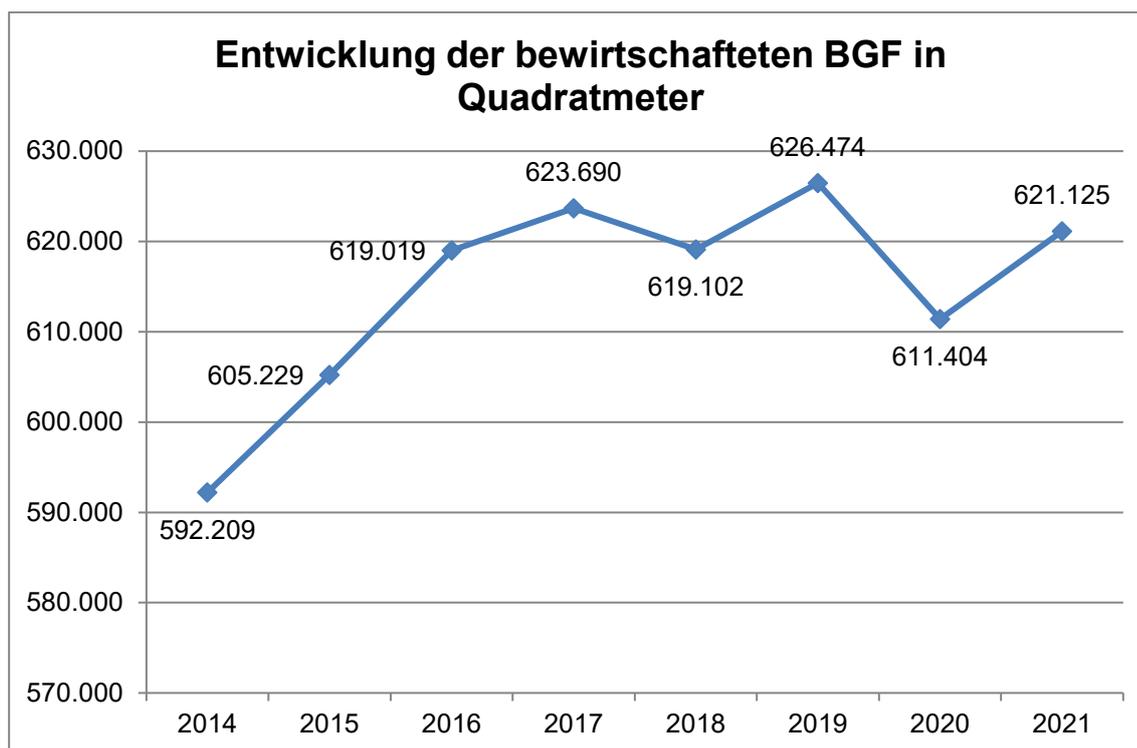
Durch die umfangreichen Neu- und Erweiterungsbauvorhaben wurden zusätzliche Flächen im Bereich der Kindertagesstätten zur Verfügung gestellt. Die Kita Alte Färberei wurde 2021 fertiggestellt. Auch zukünftig bleibt der Ausbau des Angebotes an Kindertagesstätten zentrales Thema im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau, um unter anderem den Rechtsanspruch auf Krippenplätze zu realisieren. Die Suche nach geeigneten Grundstücksflächen im Stadtgebiet stellt auch weiterhin eine immense Herausforderung dar.

### **6.1.5. Museen**

Der Neubau des Stadtmuseums war und ist das zentrale Projekt im Bereich der Museen. Bereits 2020 wurden die Planungen konkretisiert und die Detailmaßnahmen geplant. 2021 begann die Umsetzung mit dem Umzug der Verwaltung und der Einlagerung zahlreicher Exponate. Für die vorübergehende Unterbringung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtmuseums für die Zeit der Baumaßnahme „Neubau des Stadtmuseums“ konnten Ende 2021 geeignete Räumlichkeiten am Markt 2-3 zur Anmietung gefunden werden.

## **6.2. Bewirtschaftung der städtischen Gebäude**

Neben der Deckung von zusätzlichen Raumbedarfen der städtischen Organisationseinheiten ist der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau wesentlich mit der Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit der bestehenden Gebäude befasst. Neben der Instandsetzung und Werterhaltung der Gebäudesubstanz sind unter anderem die Themen Energieversorgung und Gebäudereinigung prägend. Weiterhin gilt es die Hausmeisterdienste wirtschaftlich und ergebnisorientiert sicherzustellen.



Der Flächenausbau um rund 9.800 Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr beruht im Wesentlichen auf der Übernahme der Tiefgarage unter dem City Center Oldenburg (12.651 Quadratmeter). Einem Flächenzuwachs von insgesamt 17.505 Quadratmeter stehen Flächenabgänge in Höhe von insgesamt 7.784 Quadratmeter, im Wesentlichen kommunale Gemeinschaftsunterkünfte, gegenüber.

### 6.2.1. Instandhaltung der Gebäude

Dem Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz gilt im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau höchste Priorität. Neben der Gebäudesubstanz, gilt es auch, die haustechnischen Anlagen auf dem aktuellen Stand der Technik zu halten. Für die Instandhaltung wurden im Jahr 2021 insgesamt rund 12,06 Millionen Euro (Vorjahr: 13,48 Millionen Euro) aufgewendet. Hiervon entfielen rund 9,39 Millionen Euro (Vorjahr: 10,35 Millionen Euro) auf die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen. Darüber hinaus wurden für die vorschriftsgemäße Durchführung von Pflichtwartungen und -prüfungen, insbesondere an technischen Anlagen, rund 1,26 Millionen Euro (Vorjahr: 1,26 Millionen Euro) ausgegeben.

Der Schwerpunkt der Unterhaltungsmaßnahmen lag mit rund 73 Prozent (6,88 Millionen Euro) erneut im Schulbereich. Aufgrund der immensen Flächen, die in diesem Bereich bewirtschaftet werden, ist auch zukünftig eine ähnliche Verteilung zu erwarten.

Die Automatisierung der Gebäudetechnik wird zukünftig zunehmen. Der vermehrte Einsatz von automatisierter Gebäudetechnik bietet die Chance auf verringerte Verbrauchskosten, zum Beispiel durch optimierte Heizungssteuerung. In der Folge ist zu erwarten, dass mehr Aufwendungen für die Wartung, Prüfung und Unterhaltung der technischen Anlagen entstehen. Weiterhin steigen die Anforderungen an die fachliche Qualifikation der betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Da die Anforderungen zum Beispiel an den Brandschutz, Lüftungsanlagen und Fahrstuhlsysteme weiter steigen, werden in der Folge auch die Aufwendungen für die Wartung und

Pflichtprüfungen steigen. Die technischen Anlagen unterliegen unter anderem Fahrstühle einer regelmäßigen Prüfung durch den Technischen Überwachungsverein (TÜV). Aufgrund der Errichtung von Aufzügen zur Barrierefreiheit unter anderem in Schulobjekten ist zukünftig mit einer Steigerung der Aufwendungen zu rechnen.

### **6.2.2. Energie**

Die Energie- und Wasserkosten (insgesamt 4,44 Millionen Euro) sind 2021 gegenüber dem Vorjahr um rund 300.000 Euro beziehungsweise 7,5 Prozent gestiegen. Die Mehrausgaben betreffen vor allem den Wärmebereich mit 191.000 Euro (+12,4 Prozent) sowie den Strombereich mit 96.000 Euro (+4,3 Prozent).

Im Vergleich zu den Planzahlen liegen dagegen pandemiebedingte Minderausgaben von rund 752.000 Euro beziehungsweise 15 Prozent vor. Größtenteils sind diese im Wärmebereich (rund 300.000 Euro) und im Strombereich (rund 400.000 Euro) entstanden.

Primär ist der Anstieg der Energie- und Wasserkosten 2021 gegenüber dem Vorjahr auf eine Erdgastarifierhöhung in Höhe von 9,5 Prozent sowie Verbrauchssteigerung zurückzuführen. Die Aussage zur Verbrauchssteigerung bezieht sich erst einmal nur auf die monatlichen, verbrauchsstarken Abnahmestellen. Die Energieverbräuche der jährlich abgerechneten Verbrauchstellen, die circa 60 Prozent ausmachen, liegen uns erst im April/Mai 2022 vor.

Die Ursachen für die Abweichungen zu den Planzahlen sind vielfältig. Zum einen lässt sich hier die stetige Veränderung der Energieverbräuche und Energiekosten nennen und zum anderen die Bedeutung der Prognosen, da die Budgetplanung nur auf einer Vielzahl von Annahmen bezüglich zukünftiger Verbrauchsmengen und Bezugskonditionen erfolgen kann. Ein weiterer Einflussfaktor sind die unsicheren Witterungsverhältnisse. Witterungsbedingt können zwischen einem klimatisch kalten und einem klimatisch warmen Jahr Verbrauchsveränderungen von rund 20 Prozent auftreten. Dies kann im Folgejahr alleine im Wärmebereich zu periodenfremden Nachzahlungen beziehungsweise Gutschriften im sechsstelligen Bereich führen.

Zum Zeitpunkt der Budgetplanung musste mit einer Erhöhung der Energiebezugspreise für das Lieferjahr 2021 und einer periodenfremden Nachzahlung für das Jahr 2020 kalkuliert werden. Im Strombereich wurde beispielsweise mit einer Erhöhung der Bezugskosten um 10 Prozent kalkuliert, eingetreten ist jedoch eine Preisminderung von 2,55 Prozent. Bestimmend war die Deckelung der EEG-Umlage, die zum damaligen Zeitpunkt nicht vorhersehbar war. Im Heizenergiebereich wurde eine periodenfremde Nachzahlung in Höhe von 10 Prozent veranschlagt. Aufgrund des recht warmen Jahres 2020, kam es jedoch zu einer periodenfremden Gutschrift.

Positiv ist, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau Erdgas und Strom für einen Vier-Jahreszeitraum ausgeschrieben hat und somit bereits vor dem gegenwärtigen Anstieg der Energiepreise die Konditionen vertraglich fixiert wurden. Gründe für den Lieferzeitraum über vier Jahre waren unter anderem das zum Zeitpunkt der Ausschreibungsvorbereitung herrschende niedrige Preisniveau am Börsenmarkt. Ebenfalls wurde von Experten ein deutlicher Preissteigerungs-Trend im Strom- und Erdgasbereich prognostiziert. Im Strombereich lag der Börsenpreis beispielsweise zum Zeitpunkt der Ausschreibung (12. Mai 2021) für das Lieferjahr 2022 bei 67,44 Euro pro Megawattstunde und für 2025 bei 59,55 Euro pro Megawattstunde. Sechs Monate später lag der Börsenpreis für 2022 bereits bei 208,19 Euro pro Megawattstunde und für 2025 bei 88,25 Euro pro Megawattstunde. Aus diesen Gründen war es wichtig, frühzeitig die Lieferpreise für die nächsten Lieferjahre vertraglich zu sichern.

### **6.2.3. Gebäudereinigung**

Die Gebäudereinigung hat im Jahr 2021 rund 55.957.477 Quadratmeter Jahresreinigungsfläche in Schulen, Sporthallen, Kindergärten, Verwaltungsgebäuden, Jugendfreizeitstätten, Feuerwehren und den öffentlichen WC-Anlagen bewirtschaftet. Aufgrund eines fortwirkenden Verwaltungsausschussbeschlusses liegt der Anteil der Eigenreinigung bei mindestens 50 Prozent der zu reinigenden Grundfläche. Die übrigen 50 Prozent werden regelmäßig europaweit ausgeschrieben und an Fremdreinigungsunternehmen vergeben.

Der Anteil der Lohn- und Lohnnebenkosten an den Gesamtkosten für die Gebäudereinigung liegt bei circa 90 Prozent. Ab dem 1. Januar 2022 erhöhte sich der Tariflohn für die Lohngruppe 1 (Innen- und Unterhaltsreinigung) auf 11,55 Euro (vormals: 11,11 Euro). In welchem Ausmaß sich die Pandemie weiterhin auf die Gesamtkosten auswirken wird, ist derzeit noch nicht abzuschätzen. Einerseits konnten Reinigungsleistungen nicht erbracht werden, andererseits sind Nachholbedarfe entstanden. Angesichts knapper Ressourcen können diese nur über einen längeren Zeitraum abgearbeitet werden.

Das Thema Nachhaltigkeit steht nach wie vor im Fokus der Gebäudereinigung und wird in Zukunft weiterhin an Bedeutung gewinnen. Der ganzheitliche Ansatz, also die Einbeziehung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte, wird für zukünftiges Handeln (zum Beispiel öffentliche Ausschreibungen) richtungsweisend sein. Im Bereich der Beschaffung von Hygiene- und Reinigungsartikeln muss immer wieder mit Veränderungen aufgrund von Schwankungen bei den Rohstoffpreisen gerechnet werden.

Bereits seit mehreren Jahren zeigt sich in den Stellenbesetzungsverfahren für Eigenreinigungskräfte, dass die Auswahl von geeigneten Reinigungskräften schwerer wird. Die Gewinnung von Personal stellt daher eine große Herausforderung für die Zukunft der Gebäudereinigung im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau dar. Neben der Gewinnung von neuem Personal steht auch die Personalbindung im Fokus. Als Arbeitgeber ist der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau gefordert, hier attraktive Arbeitsbedingungen, zum Beispiel in Form von veränderten Reinigungszeiten, zu schaffen. Auch hier zeichnen sich die Auswirkungen des demographischen Wandels ab.

### **6.2.4. Hausmeisterdienste**

Die Hausmeisterdienste leisten einen wesentlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit der Gebäude. Als erster Ansprechpartner für die unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzer vor Ort regeln sie eine Vielzahl von Anliegen schnell und pragmatisch. Zusätzlich werden die Hausmeisterdienste mit der Betreuung der Außenflächen, insbesondere in den Wintermonaten beansprucht. Die witterungsgerechte Durchführung der Streu- und Räumpflichten über den gesamten Tag erfordert erhebliche personelle Anstrengungen, die zusätzlich zum Alltagsgeschäft in den Objekten notwendig sind. Im Übrigen leisten sie zahlreiche grünpflegerische Arbeiten und Reinigungsarbeiten auf den die Gebäude umgebenden Außenflächen.

## **7. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **7.1. Vermögenslage und Finanzlage im Jahr 2021**

Das Bilanzvolumen beträgt zum 31. Dezember 2021 rund 539,61 Millionen Euro (Vorjahr: 528,49 Millionen Euro). Gegenüber dem Vorjahr ist die Bilanzsumme um rund 11,11 Millionen Euro beziehungsweise 2,1 Prozent gestiegen. Ursächlich für die Steigerung sind die umfassenden Baumaßnahmen im Bereich der Schulen und Kindertagesstätten. Mit einer ähnlichen Entwicklung ist auch zukünftig zu rechnen.

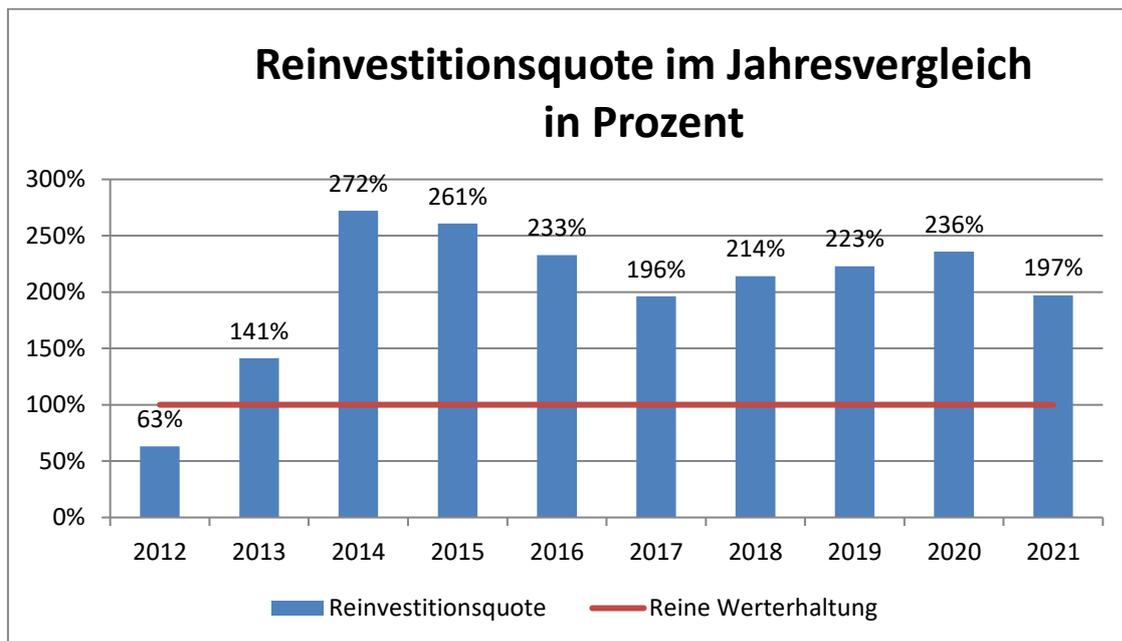
Die Sonderkasse des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau ist gemäß § 7 der Betriebssatzung mit der Stadtkasse verbunden. Im Rahmen der Abwicklung der Kassengeschäfte wird von dort auch die Liquiditätsplanung sichergestellt. Aufgrund des Anschlusses des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau an das gesamtstädtische Cash-Pooling ist die fortwährende Zahlungsfähigkeit gesichert.

### 7.1.1 Aktiva

Das Anlagevermögen ist um 13,29 Millionen Euro angestiegen und bildet mit rund 531,30 Millionen Euro (Vorjahr: 518 Millionen Euro) die wesentliche Vermögensgrundlage der Aktiva.

Die Anlagenintensität (prozentuales Verhältnis von Anlagevermögen und Bilanzsumme) bewegt sich, wie in den Jahren zuvor, mit rund 98 Prozent auf einem hohen Niveau. In Anlehnung an den betrieblichen Grundgedanken des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau ist das strategische Ziel, die Anlagenintensität weiterhin auf diesem Niveau zu halten.

Um die Bilanzsubstanz, insbesondere des Anlagevermögens, des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau zu erhalten, muss mindestens der Wert der Abschreibungen durch Neuinvestitionen kompensiert werden. Als Kennzahl verdeutlicht die Reinvestitionsquote diesen Zusammenhang. Die Reinvestitionsquote gibt an, zu wie viel Prozent die Wertzuwächse beziehungsweise Anlagenzugänge den Werteverzehr des Geschäftsjahres im Bereich Sachanlagen ausgleichen.



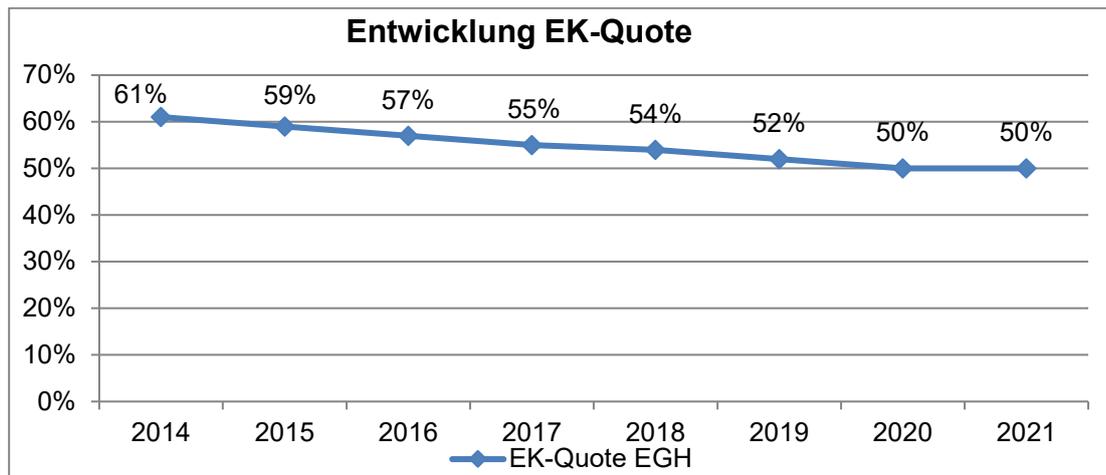
Die Reinvestitionsquote liegt in der Vergangenheit deutlich über 100 Prozent. Dies belegt das Bestreben des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau, das vorhandene Anlagevermögen in seiner Quantität und Qualität zu erhalten und darüber hinaus im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erweitern.

Das Umlaufvermögen, also das kurzfristig zur Verfügung stehende Vermögen, ist um rund 2,12 Millionen Euro auf 7,91 Millionen Euro (Vorjahr: 10,03 Millionen Euro) gesunken. Dies begründet sich im Wesentlichen mit einer Reduzierung der Cash-Pooling-Forderungen gegenüber der Stadt Oldenburg auf insgesamt 3,57 Millionen Euro (Vorjahr: 9,15 Millionen

Euro). Im Verhältnis zum Anlagevermögen spielt das Umlaufvermögen eine untergeordnete Rolle in der Bilanz. Zukünftig sind weiterhin Schwankungen des Umlaufvermögens zu erwarten, da die Auswirkungen des Cash-Pooling zum jeweiligen Stichtag nicht prognostiziert werden können. Da es sich hierbei jedoch um stadinterne Forderungen handelt, besteht kein Zahlungsausfallrisiko.

### 7.1.2 Passiva

Das Eigenkapital beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2021 rund 268,24 Millionen Euro (Vorjahr: 266,14 Millionen Euro). Die Erhöhung resultiert aus dem positiven Jahresergebnis 2021 von rund 2,1 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote 2021 liegt, aufgrund einer nahezu analogen Entwicklung vom Eigen- sowie Fremdkapital, weiterhin bei 50 Prozent.



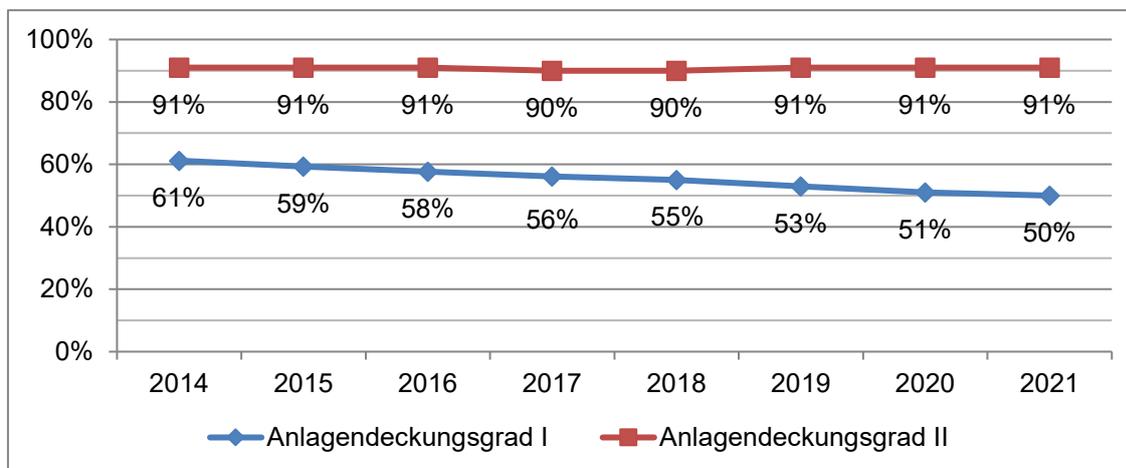
Für anlagenintensive Branchen, so auch für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau, ist eine Eigenkapitalquote von 50 Prozent als positiv zu bewerten. Der stetig ansteigende Umfang an Baumaßnahmen, der aktuell durch die Inanspruchnahme von Darlehen sowie von Investitionszuschüssen finanziert wird, sorgt dafür, dass die Eigenkapitalquote sinkt. Dieser Effekt wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen und zu einer entsprechenden Gewichtungsverlagerung zwischen Eigen- und Fremdkapital führen.

Einige Baumaßnahmen werden durch Investitionszuschüsse gefördert. Diese Zuschüsse sind als Sonderposten zu passivieren und werden dann analog zur Abschreibungsdauer des Anlagegutes ertragswirksam aufgelöst. Insgesamt betragen die Sonderposten aus Investitionszuschüssen rund 55,6 Millionen Euro (Vorjahr: 53,1 Millionen Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Berichtszeitraum von 124,84 Millionen Euro am 01. Januar 2021 um 7,65 Millionen Euro auf 117,19 Millionen Euro zum 31. Dezember 2021 gesunken. Der vereinbarte Kapitaldienst konnte plangemäß erbracht werden. Wie in den Vorjahren wurden 2021 aufgrund der zahlreichen Investitionsmaßnahmen und der in diesem Zuge benötigten finanziellen Mittel zusätzliche Kredite vereinbart und in Anspruch genommen. Diese werden üblicherweise am Kapitalmarkt zu marktüblichen Zinskonditionen aufgenommen. Aufgrund der guten Finanzsituation der Kernverwaltung konnten diese dort zinslos aufgenommen werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune stiegen somit um 11,89 Millionen Euro. Dies entspricht einer Steigerung um 15,6 Prozent, die sich aus Neuaufnahmen sowie der Umschuldung alter Kredite ergibt.

Bei den aufgenommenen Kreditverbindlichkeiten handelt es sich um langfristige Kreditverbindlichkeiten. Diese verfügen in der Regel über eine 30-jährige Laufzeit, innerhalb dieser

die vollständige Rückführung der Kredite vorgesehen ist. Dies entspricht dem kaufmännischen Grundsatz, dass langfristiges Vermögen (=Anlagevermögen) auch langfristig finanziert sein sollte.



Der Anlagendeckungsgrad I gibt darüber Auskunft, inwieweit das Anlagevermögen durch Eigenkapital gedeckt ist. Analog zur Eigenkapitalquote zeigt die sinkende Tendenz des Anlagendeckungsgrades I, dass die Investitionsvorhaben vermehrt durch Fremdkapital finanziert werden. In Abgrenzung dazu, gibt der Anlagendeckungsgrad II darüber Auskunft, inwieweit das Anlagevermögen durch langfristiges Kapital (Eigenkapital zuzüglich langfristiges Fremdkapital) gedeckt ist.

Die Finanzierung der Investitionsvorhaben hat sich seit dem Geschäftsjahr 2017 verändert. Innerhalb des Fremdkapitals ist eine deutliche Verschiebung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten hinzu Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune festzustellen. Aufgrund der guten Liquiditätssituation der Kernverwaltung konnte der Bedarf an Finanzmitteln des Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbaus konzernintern gedeckt werden. Eine Aufnahme von weiteren Krediten bei Kreditinstituten war daher nicht erforderlich.

Die nachfolgende Tabelle bildet die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune seit 2017 ab:

	2017	2018	2019	2020	2021
	3,55	21,86	44,74	76,32	88,21
	Millionen Euro				

Die Rückstellungen sind um rund 40 Prozent auf 2,84 Millionen Euro (Vorjahr: 2,02 Millionen Euro) gestiegen. Die Auswirkungen der Rückstellungsbildung auf die Passiva sind gering, so dass hieraus keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 7.2 Ertragslage im Jahr 2021

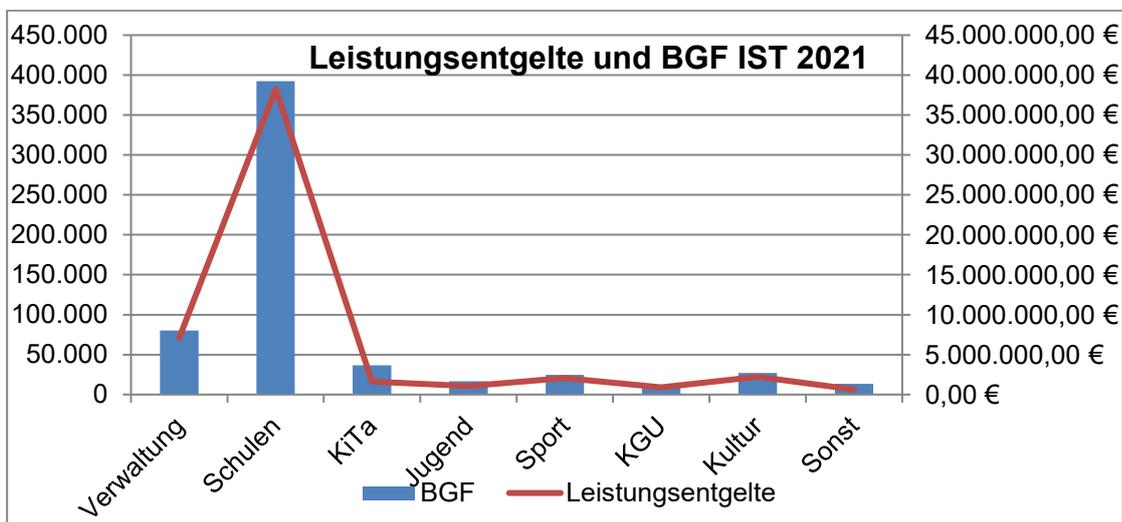
Die Umsatzerlöse des Jahres 2021 setzen sich prozentual wie folgt zusammen:



### 7.2.1 Vermietungen an Kernverwaltung / Leistungsentgelte

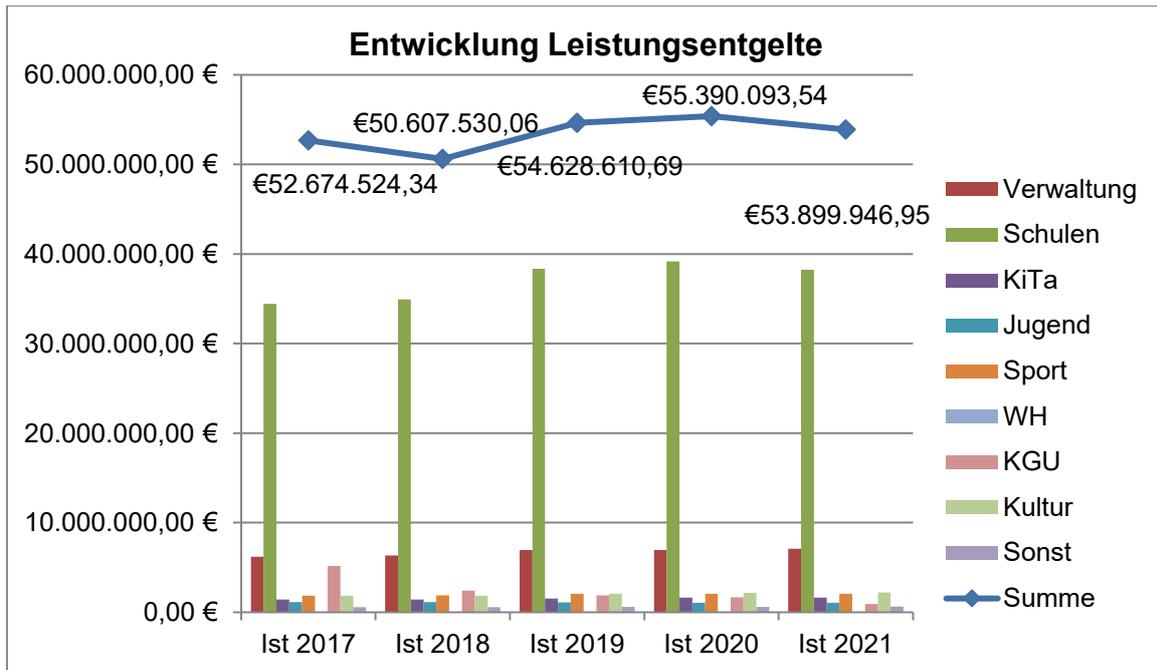
Das Volumen der Erträge aus Leistungsentgelten belief sich im Jahr 2021 auf rund 53,90 Millionen Euro (Vorjahr: 55,39 Millionen Euro). Die Leistungsentgelte stellen weiterhin die Hauptideertragsquelle des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau dar.

Nachfolgender Grafik lässt sich die Verteilung der Leistungsentgelte auf die Leistungsempfänger des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau entnehmen.



Grundsätzlich werden zusätzliche Aufwendungen für neue Flächen im Rahmen der Leistungsentgeltabrechnung durch entsprechende zusätzliche Erträge gedeckt. Dieses – bereits bei Gründung des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau festgelegte – Grundprinzip hat sich über die Jahre bewährt.

Im Folgenden wird nunmehr die Entwicklung der Leistungsentgelte der vergangenen fünf Jahre betrachtet.



Der Rückgang der Leistungsentgelte in 2021 ist auf die Flächenveränderungen 2021 und die separate Abrechnung von Containerkosten, außerhalb der Leistungsentgelte, zurückzuführen. Durch die Fertigstellung von Baumaßnahmen insbesondere im Schul- und Kitausbau sind grundsätzlich weitere Flächenzuwächse und somit die Sicherstellung zukünftiger Leistungsentgelterträge zu erwarten. Einnahmeausfälle von gravierendem Ausmaß sind nicht zu erwarten, da die Zahlungsfähigkeit der vorwiegend kommunalen Leistungsempfänger als gesichert zu betrachten ist.

### 7.2.2 Vermietungen an Dritte

Bei den Erträgen aus der Vermietung von Gebäuden an Dritte konnten Erträge von rund 2,94 Millionen Euro (Vorjahr: 2,77 Millionen Euro) erwirtschaftet werden. Die Mieterträge von Externen machen unverändert rund 4,75 Prozent der Gesamterträge des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau aus. Es handelt sich insofern um eine - im Anbetracht des Gesamtvolumens - untergeordnete Einnahmeposition.

### 7.2.3 Fuhrpark

Neben den gebäudewirtschaftlichen Aufgabenstellungen bewirtschaftet der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau auch den zentralen PKW-Fuhrpark der Stadtverwaltung. Die Erträge aus der Bewirtschaftung des Fuhrparkvolumens - rund 234.000 Euro (Vorjahr: 105.000 Euro) - sind für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau - im Anbetracht des Gesamtvolumens - von untergeordneter Bedeutung. Neben der reinen Wirtschaftlichkeit bildet die ökologische Mobilitätsentwicklung auch zukünftig einen wesentlichen Schwerpunkt der Fuhrparkbewirtschaftung. Hierdurch folgt der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau dem städtischen Klimaschutzansatz und arbeitet an der Schaffung alternativer Mobilitätsangebote. Der Fuhrpark verfügt bereits über diverse Elektrofahrzeuge und Erdgasfahrzeuge die turnusgemäß ausgetauscht werden. Ferner stehen bei der Neu- und Ersatzbeschaffung ausschließlich elektronisch betriebene Fahrzeuge im Fokus. Darüber hinaus wird die Anzahl der Fahrzeuge nochmals reduziert. Insbesondere für Kurzstrecken stehen alternativ E-Bikes zur Verfügung.

## 8. Risikobericht

Ebenso wie Unternehmen der Privatwirtschaft unterliegt der städtische Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau unternehmerischen Risiken und Unsicherheiten. Zu diesen Risiken gehören zum Beispiel deutliche Zahlungsausfälle. Allerdings ist dieses Risiko aufgrund der Kundenstruktur - vorrangig städtische Organisationseinheiten - verhältnismäßig gering. Hinzu kommen technische Defekte, aber auch Risiken, die sich aus Abläufen oder Organisationsstrukturen ergeben können. Zur Minimierung dieser Risiken wird fortlaufend an der Entwicklung und Optimierung eines systematischen und strukturierten Risikomanagements gearbeitet.

Das Projekt „Einführung eines systematischen Risikomanagements“ wurde seit seinem Start schrittweise entwickelt. In 2021 wurde ein Grundgerüst mit Risiken aus den verschiedenen Bereichen erstellt. Die hier dokumentierten Risiken werden zurzeit im Detail analysiert, um eine Bewertung und Gewichtung der Eintrittswahrscheinlichkeiten vorzunehmen. Anschließend werden geeignete Kontrollen und Maßnahmen definiert, mit Hilfe derer diesen Risiken vorsorglich entgegengewirkt werden kann. Die praktische Umsetzung der weiteren Schritte ist für 2022 geplant. Das systematische Risikomanagement wird fester Bestandteil der Betriebsphilosophie und wird sich, im Einklang mit den zukünftigen wirtschaftlichen und technischen Einflüssen, fortlaufend weiterentwickeln.

Das Handeln des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau erfolgt seit je her auf der Basis eines erfahrungsgestützten Risikobewusstseins und wird fortan durch die Umsetzung des oben genannten Projektes weiter optimiert. Beispielhaft dafür stehen die nachfolgenden Betriebsrisiken.

Die Höhe der Verbindlichkeiten gegenüber der Trägerkommune ist mittlerweile auf rund 88,21 Millionen Euro (Vorjahr: 76,32 Millionen Euro) angestiegen. Die letzten Ausleihverträge sehen eine sofortige Kündigungsfrist vor. Im Falle einer kurzfristigen Rückforderung dieser Finanzmittel müsste dieser Kapitalbedarf am Kreditmarkt aufgenommen werden. Dies hätte zur Folge, dass die zurzeit zinsfreien Darlehen durch marktüblich verzinsten Darlehen ersetzt werden müssten. Demzufolge würde die Zinsbelastung des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau auf ein marktübliches Niveau steigen. Eine eventuell kurzfristige Rückzahlungsverpflichtung ist von der Liquiditätssituation der Kernverwaltung abhängig. Diese kann nicht vom Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau beeinflusst werden.

Über An- und Verkäufe von Liegenschaften entscheidet nicht der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau, sondern die Kernverwaltung. Da der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau strategische Liegenschaftsziele nicht selbständig umsetzen kann, sind die finanziellen und wirtschaftlichen Auswirkungen einiger Entscheidungen auf den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau weder planbar noch vorhersehbar. Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau nimmt aber seine Verantwortung wahr, indem er im Rahmen des Portfoliomanagements Empfehlungen zum Verkauf nicht mehr benötigter Gebäudgrundstücke und zum Ankauf benötigter Liegenschaften ausspricht. Damit korrelierend ist das Betriebsrisiko, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau die ihm zugeordneten Objekte verwaltet, ohne dass festgeschrieben ist, welche Objekte sich in Zukunft in seiner Obhut befinden werden. Im Kern ist aber der Bestand des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau durch die Regelungen und Aufgabenzuweisungen in der Betriebsatzung als gesichert anzusehen.

Darüber hinaus wird ein potentiell Risiko in der Entscheidung über die Aufstellung des Vermögensplans gesehen. Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau plant den Entwurf des Wirtschaftsplans; die letzte Entscheidung über den endgültigen Plan treffen Dritte. Somit kann es zu der Situation kommen, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau entsprechend seiner personellen Ressourcen einen umsetzbaren Plan aufstellt,

dieser jedoch durch Dritte um zusätzliche Projekte ergänzt wird. Sollten diese dann in der Folge nicht umgesetzt werden können, kann es zu Ermächtigungsübertragungen in nicht unerheblicher Höhe kommen. Dieser Effekt war in den letzten Jahren bereits vereinzelt zu beobachten. Die weitere Durchführung dieser Projekte und die Neuprojekte der Folgepläne können übergangsweise zu einer deutlich angespannten Personalsituation führen.

Das Thema Arbeits- und Gesundheitsschutz war auch im Jahr 2021 von großer Bedeutung. Die Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steht bei sämtlichen Aufgaben des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau an oberster Stelle. Die gesetzlichen Vorgaben wurden in der Praxis eingehalten und umgesetzt. Eine Nichteinhaltung birgt ein wesentliches Gesundheitsrisiko für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Neben Ersteinweisungen und Schulungen sind auch ergänzende Unterweisungen vorgesehen. Es wurden geeignete Hilfsmittel, um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten oder zu erhöhen beschafft.

Die Bereitstellung der geeigneten persönlichen Arbeitsschutzkleidung, die auch den jeweiligen Erfordernissen der Corona Verordnung entsprechen, wurden mehrmals im Jahr angepasst. Dieses erforderte eine enge Zusammenarbeit mit den federführenden Organisationseinheiten der Stadt Oldenburg.

Bedingt durch die Corona Pandemie wurden keine Präsenzs Schulungen und -seminare angeboten. Die für die verschiedenen Bereiche des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau notwendigen Präsenzs Schulungen und -seminare wurden digital (E-Learning) beziehungsweise als Dateien (Selbststudium) angeboten und umgesetzt.

Der demographische Wandel stellt auch den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau fortwährend vor Herausforderungen. Nicht nur im Bereich der Reinigungs- und Hausmeisterdienste, sondern durchgehend in allen Aufgabefeldern werden zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den nächsten Jahren in den Ruhestand gehen. Die ausscheidenden Kolleginnen und Kollegen müssen durch qualifizierte Neueinstellungen ersetzt werden und möglichst das vorherige Fachwissen im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau erhalten werden. Dieser Entwicklung soll zukünftig mit einem nachhaltigen Wissensmanagement entgegengewirkt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Gesamtbild die Risikolage des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau überschaubar erscheint.

## **9. Ausblick**

Als Dienstleister für die Kernverwaltung gilt es für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau in erster Linie, alle Aufträge kundenorientiert und wirtschaftlich auszuführen. Insbesondere der Bereich Bildung mit dem Ausbau des Schulangebotes, wie das Ganztagsangebot der Grundschulen oder der Wechsel von G8 auf G9 und der Umsetzung der Inklusion ist mittelfristig eine Herausforderung, die in den kommenden Jahren weiterhin im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zu bewältigen ist. Weiteres zentrales Thema ist der Ausbau des Angebotes an Kindertagesstätten, um den Rechtsanspruch auf Krippenplätze zu realisieren.

Insgesamt ist bei allen Maßnahmen die parallele Instandhaltung der Gebäude im Rahmen der Bauunterhaltung unter Einbeziehung energetischer Aspekte zu berücksichtigen. Umso mehr, als dass dieses Thema zunehmend in den Fokus der Öffentlichkeit gelangt ist. Das zeigen diverse Anträge in den politischen Gremien, insbesondere durch die Fridays-For-Future-Bewegung. Die angestrebte Klimaneutralität 2035 bedeutet eine prägende Beanspruchung der personellen und konzeptionellen Kapazitäten im technischen Gebäudemanagement, zum Beispiel für die fachgerechte Bearbeitung von Gebäudeabrissen.

Im Bereich Kultur wird in den Folgejahren der Ausbau des Stadtmuseums zu einem deutlich erhöhten Finanzbedarf führen. Die entsprechenden Mittel wurden im Vermögensplan 2022 und den Folgejahren eingestellt.

Aufgrund dieses vielfältigen Aufgabenspektrums und der stetig steigenden Bewirtschaftungsfläche muss die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter steigen. Hierzu wurden und werden neue Stellen geschaffen, die zum Teil noch nicht besetzt sind.

Der weiterhin anhaltende Fachkräftemangel droht sich darüber hinaus negativ auf die Aufgabenerledigung der Abteilung Hochbau auszuwirken. Stellenbesetzungsverfahren verzögern sich aufgrund mangelnder Bewerbungen qualifizierter Interessenten, so dass dringend zu besetzende freie Stellen häufig mehrfach vergeblich ausgeschrieben werden, bis es zu einer erfolgreichen Besetzung kommt. Darüber hinaus findet der Personalzuwachs der Abteilung Hochbau derzeit noch nicht in dem Umfang statt, der für die Bewältigung der mit dem Ziel der Erreichung der Klimaneutralität für die städtischen Liegenschaften bis 2035 verbundenen Aufgaben schon zum jetzigen Zeitpunkt zwingend erforderlich ist.

Neben der Steigerung der Mitarbeiterzahl ist auch die Qualifikation des Personals wichtig. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gilt es, rechtzeitig die Grundlagen für eine zukunftsfähige Gebäudewirtschaft zu schaffen. Damit weiterhin ausreichend qualifizierte Fachkräfte für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau gewonnen werden können, gilt es die Attraktivität der hier verankerten Arbeitsplätze zu erhalten und zu steigern.

Da der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau seine Bezüge und Gehälter nicht individuell gestalten kann, ist perspektivisch an eine Entwicklung von Anreizsystemen zur Fachkräftegewinnung, aber auch zur Fachkräftebindung gedacht. Hierzu muss sich der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zum Beispiel durch eine gute Büroausstattung und/oder moderne und zeitgemäße Soft- und Hardware am Markt behaupten. Dies ist auch deswegen von entscheidender Bedeutung, da die Personalgewinnung gerade in den technischen Bereichen (unter anderem Hausmeisterdienste, Bauleitung und Bauunterhaltung) erheblich mit der Privatwirtschaft konkurriert. Die letzten Stellenbesetzungen in diesen Bereichen haben dies deutlich gezeigt. Daneben dürfen die wirtschaftlichen Aspekte nicht unterschätzt werden.

Während in den nicht technischen Berufen die ausgeschriebenen Stellen durch attraktive Arbeitsbedingungen noch besetzt werden können, nimmt die Zahl der Bewerbungen im Reinigungsbereich dramatisch ab. Dies ist insbesondere durch teilweise späte Einsatzzeiten in Abhängigkeit vom regulären Dienstbetrieb vieler Organisationseinheiten und Schulen (zunehmender Ganztagesbetrieb) begründet. Diese Umstände setzen ein sehr hohes Maß an Flexibilität und die Möglichkeit, diese in den Tagesablauf und Familienalltag integrieren zu können, voraus. Die aktuell bestehende Altersstruktur im Bereich der Reinigungskräfte deutet darauf hin, dass sich die aktuell geforderten Einsatzzeiten immer weniger mit den Anforderungen des familiären Alltags vereinbaren lassen.

In Anlehnung an die in diesem Lagebericht erläuterten Entwicklungseinschätzungen wird für das Jahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von 15.000 Euro prognostiziert.

Weitere wesentliche Herausforderung bleibt die fortschreitende Digitalisierung der Arbeitswelt. Neben der Digitalisierung der eingesetzten technischen Geräte wird besonders die Digitalisierung von internen Abläufen eine Herausforderung, die es zusätzlich zum regulären Betrieb zu bewältigen gilt. Digitale Technologien sind heute selbstverständlicher Bestandteil der täglichen Arbeit. E-Mails, Internet und Online-Formulare seien hierfür beispielhaft genannt. In Zukunft werden immer mehr Vorgänge und Prozesse in der Verwaltung und zwischen Verwaltungen, Bürgerinnen und Bürgern sowie Organisationen vollständig elektronisch abgebildet und realisiert. Die in der jüngsten Vergangenheit praktizierten Homeoffice-Regelungen

und die in diesem Zusammenhang genutzten digitalen Kommunikationsmöglichkeiten (insbesondere Videokonferenzen) werden einen nachhaltigen Einfluss auf den Arbeitsalltag nehmen. So wurden sowohl zeitliche als auch organisatorische Vorteile und Möglichkeiten, wie zum Beispiel der Wegfall von Wegstrecken und die Unabhängigkeit von termingeeigneten Räumlichkeiten, sichtbar.

Die zentrale CAFM-Software, die alle für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau notwendigen Basisdaten enthält, ist und bleibt das Rückgrat der Arbeit. Diese Leistungsfähigkeit gilt es mit Blick auf die technische Entwicklung zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Arbeit im Projekt „Weiterentwicklung CAFM-Software“, das in 2018 gestartet wurde, ist daher von grundlegender Bedeutung für die zukünftige Betriebs- und Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebes Gebäudewirtschaft und Hochbau. Die europaweite Ausschreibung der Software befindet sich kurz vor den Bietergesprächen mit den Anbietern. Diese sollen zum Monatswechsel April/Mai 2022 stattfinden. Es sind noch zwei Programme im Verfahren, die aktuell allerdings noch nicht alle Kernanforderungen vollumfänglich erfüllen.

Die bereits in 2021 insbesondere aus Lieferengpässen resultierenden massiven Baupreissteigerungen setzen sich auch in 2022 fort, so dass mit Kostenerhöhungen im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen zu rechnen ist. Allein der Vergleich zwischen dem vierten Quartal 2020 und dem vierten Quartal 2021 weist eine Steigerung des Baupreisindizes von über 17 Prozent aus. Dies wird darüber hinaus durch die anhaltend positive konjunkturelle Lage in der Bauwirtschaft weiter verstärkt, da ausführende Firmen über einen hohen Auftragsbestand verfügen und in der Folge die Abteilung Hochbau wenige bis keine oder teils überbeurteilte Angebote auf die Vergaben zur Ausführung von Bauleistungen erhält. Müssen Vergaben aufgrund fehlender Angebote aufgehoben und die Bauleistungen erneut ausgeschrieben werden, kommt es zu Verzögerungen im Ablauf der Baumaßnahmen. Auch durch den Krieg in der Ukraine wird es voraussichtlich zu weiteren Lieferengpässen kommen, die sich ebenfalls negativ auf die Bauabläufe auswirken können und hieraus resultierende zeitliche Verschiebungen der geplanten Fertigstellungstermine der Baumaßnahmen nicht auszuschließen sind.

Die wirtschaftlichen Folgen der andauernden Coronakrise und des aktuell schwelenden Konflikts in Osteuropa sind weder auf Bundes-, Landes- oder Kommunalebene vollumfänglich absehbar. Sollte die wirtschaftliche Situation der Kernverwaltung sich verschlechtern, kann es erforderlich werden, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau die dort aufgenommenen Kredite vorzeitig zurückzahlen muss. In diesem Fall müssten neue Kredite am Kapitalmarkt aufgenommen werden. Diese wären im Gegensatz zu den Krediten der Kernverwaltung nicht zinsfrei. Dementsprechend würden die Zinsaufwendungen steigen.

Insgesamt gilt es, den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau zukunftssicher aufzustellen und die gegenwärtigen Aufgabenstellungen ergebnisorientiert zu erfüllen.

## **2.2.2**

# **Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg**

**Wehdestraße 70  
26123 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg

### **Betriebssatzung:**

Letzte Fassung vom 26. September 2011

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Die Sammlung, der Transport, die Sortierung, die Behandlung – insbesondere die Stoffstromtrennung – und die Verwertung von Abfällen und Wertstoffen, die Ablagerung von Abfällen (Deponierung) sowie die Durchführung weiterer abfallwirtschaftlicher Aufgaben für das Gebiet der Stadt Oldenburg auf der Grundlage der jeweils geltenden abfallrechtlichen und sonstigen rechtlichen Bestimmungen. Daneben ist dem Eigenbetrieb die Straßenreinigung übertragen worden.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital:	7.900.000,00 Euro
Eigentümer:	Stadt Oldenburg

### **Organe:**

<b>Betriebsleitung:</b>	Volker Schneider-Kühn, Betriebsleiter Frank-Michael Walter, stellvertretender Betriebsleiter
-------------------------	---

### **Betriebsausschuss (seit 01. November 2021):**

<b>Ratsmitglieder:</b>	Klaus Raschke, Vorsitzender Dr. Sebastian Rohe, stellvertretender Vorsitzender Claudia Küpker Dr. Alaa Alhamwi Renke Meerbothe Milena Schnell Christel Homann Jens Lükermann
------------------------	---

<b>Beschäftigtenvertreter:</b>	Sandra Müller Uwe Ladewig Susanne Rostek
--------------------------------	--

**Wirtschaftliche Grundlagen****Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg, Oldenburg  
Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	Euro	Euro	Vorjahr Euro	<b>Passiva</b>	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Stammkapital</b>		7.900.000,00	7.900.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.583,00		18.520,00	<b>II. Zweckgebundene Rücklagen</b>			
2. Geschäfts- oder Firmenwert	355.735,00		417.602,00	1. Rücklagen nach § 12 Absatz 4 Eigenbetriebs- verordnung (EigBetrVO)	2.837.338,76		2.600.728,51
3. Geleistete Anzahlungen	169.603,00		0,00	2. Erneuerungsrücklage Betriebshof/Werkstatt	686,38		27.667,45
		541.921,00	436.122,00	3. Rücklage für Rekultivierung	1.105.400,00		1.045.400,00
<b>II. Sachanlagen</b>				4. Deponiebewertungsrücklage Bilanzrecht- modernisierungsgesetz (BilMoG)	1.110.022,03		1.146.876,55
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.321.163,69		8.584.555,69			5.053.447,17	4.820.672,51
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.314.902,00		2.547.599,00	<b>III. Bilanzgewinn</b>		258.775,89	154.164,41
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	238.090,00		251.644,00			13.212.223,06	12.874.836,92
4. Fuhrpark	3.540.945,00		3.989.736,00	<b>B. Sonderposten</b>		1.191.420,00	1.277.031,00
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	73.824,00		195.545,00	<b>C. Rückstellungen</b>			
		14.488.924,69	15.569.079,69	1. Sonstige Rückstellungen		6.772.292,45	6.416.564,14
		15.030.845,69	16.005.201,69	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	796.857,07		968.469,96
<b>I. Vorräte</b>				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 796.857,07 Euro (Vorjahr: 968.469,96 Euro)			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	416.024,90		401.832,69	2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Oldenburg	56.701,52		321.835,03
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	7.700,00		10.200,00	- Verbindlichkeiten Stadt Oldenburg: 56.701,52 Euro (Vorjahr: 321.835,03 Euro)			
		423.724,90	412.032,69	3. Sonstige Verbindlichkeiten	80.524,12		103.700,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 80.524,12 Euro (Vorjahr: 103.700,96 Euro)			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	214.119,92		321.318,25	- davon aus Steuern: 74.763,89 Euro (Vorjahr: 69.912,45 Euro)		934.082,71	1.394.005,95
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)				<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.226,48	5.231,42
2. Forderungen an die Stadt Oldenburg	102.253,65		0,00				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)							
3. Sonstige Vermögensgegenstände	114.418,66		30.363,98				
		430.792,23	351.682,23				
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>							
		6.183.944,49	5.150.345,27				
		7.038.461,62	5.914.060,19				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>							
		45.937,39	48.407,55				
		22.115.244,70	21.967.669,43			22.115.244,70	21.967.669,43

**Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg, Oldenburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	20.537.533,84	20.225.385,37
2. Verminderung des Bestands an fertigen Erzeugnissen	-2.500,00	-8.100,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	274.694,84	436.166,21
	<u>20.809.728,68</u>	<u>20.653.451,58</u>
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.308.511,59	1.078.532,04
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.842.519,20	4.157.167,87
	<u>5.151.030,79</u>	<u>5.235.699,91</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.799.828,31	6.804.274,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.988.418,37	1.959.032,98
- davon für Altersversorgung: 601.360,78 Euro (Vorjahr: 599.793,06 Euro)		
	<u>8.788.246,68</u>	<u>8.763.307,49</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.973.201,00	2.075.263,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.301.331,59	4.017.468,36
	<u>595.918,62</u>	<u>561.712,82</u>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	79.912,99	146.282,65
- davon aus der Aufzinsung: 79.794,68 Euro (Vorjahr: 145.863,19 Euro)		
	<u>516.005,63</u>	<u>415.430,17</u>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>516.005,63</b>	<b>415.430,17</b>
10. Sonstige Steuern	20.619,49	21.319,51
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>495.386,14</b>	<b>394.110,66</b>
12. Gewinnvortrag	154.164,41	201.285,20
13. Einstellung in Rücklagen	-405.618,92	-438.526,77
14. Entnahmen aus Rücklagen	172.844,26	175.045,32
15. Abführung an die Stadt Oldenburg (Eigenkapitalverzinsung)	-158.000,00	-177.750,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>258.775,89</b>	<b>154.164,41</b>

## **Lagebericht**

### **für das Geschäftsjahr 2021 des Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg, Oldenburg**

#### **1. Geschäftsverlauf**

##### **Allgemeines**

Grundsätzlich kann der Gesamtverlauf des Jahres 2021 insbesondere aufgrund der weiterhin vorliegenden Corona-Pandemie erneut als äußerst herausfordernd bezeichnet werden. Der Umgang mit der Pandemie, insbesondere die Schutzmaßnahmen und veränderte Formen von Besprechungen, Unterrichtungen und Schulungen hat Stimmungen und Kommunikationswege eingetrübt. Trotz der weiterhin allgemein schwierigen Gesamtsituation war das Leistungs-niveau sehr hoch.

Erfreulich ist, dass in 2021 alle Tätigkeitsfelder, teils unter größten betrieblichen Anstrengungen, vollumfänglich erfüllt werden konnten.

Herausfordernd waren in diesem Zusammenhang auch die ständig anzupassenden und sich ändernden betrieblichen Infektionsschutzmaßnahmen, die sich direkt auf betriebliche Rahmenbedingungen wie Arbeitsabläufe, Fahrzeugnutzungen, Schwarz-Weiß-Bereiche, Pausengestaltungen et cetera auswirkten.

Zum Jahresanfang feierte der AWB sein 25-jähriges Betriebsjubiläum. 1996 wurde das damalige Stadtreinigungsamt in einen Eigenbetrieb überführt. Damit verbunden war auch eine neue Namensgebung, der „Abfallwirtschaftsbetrieb“ war geboren. Pandemiebedingt war eine angedachte größere Würdigung nicht möglich, dennoch wurden einige mit dem Jubiläum in Verbindung stehende Maßnahmen entwickelt. So wurde unter anderem eine umfangreiche Chronik erstellt, Geburtstagsplakate auf LKW gebracht, ein Kalender layoutet und Pressearbeit geleistet.

Ein großer Baustein des Jahres 2021 war die Erstellung des neuen Abfallwirtschaftskonzeptes inklusive politischer Beteiligung. Das neue Abfallwirtschaftskonzept gilt seit dem 01. Januar 2022, hat bis Ende 2027 Gültigkeit und wurde am 27. September 2021 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen. Es enthält neben einer Zustandsbeschreibung eine Vielzahl zukünftiger abfallwirtschaftlicher Maßnahmen, die in den kommenden Jahren sukzessive abgearbeitet werden.

Die Einführung der neuen Finanzbuchhaltungssoftware in den Produktivbetrieb wurde intensiv vorbereitet.

Der Wertstoffhof Langenweg wurde im Bereich der Grünabfallannahme modernisiert, kundenfreundlicher und vor allem sicherer gestaltet. Die Änderungen wurden von den Kunden gut angenommen, die dortigen Kundenanteile haben stark zugenommen.

Die Bereichsleiterin der Abteilung 2 (Anlagen und Wertstoffannahmestellen) erkrankte im August und hat sich nach längerer Krankheit dazu entschlossen, den AWB zu verlassen. Seit dieser Zeit ist diese wichtige Stelle unbesetzt, hinterließ eine große Lücke und wird seitdem teilweise durch den Abteilungsleiter kompensiert. Hier wird eine Neubesetzung im Frühjahr 2022 erfolgen.

In der Abfallsammlung konnte erfreulicherweise erstmals eine weibliche Müllwerkerin eingestellt werden. In Neuenwege hat sich der Frauenanteil im gewerblichen Bereich weiter erhöht.

Der Winter im Jahr 2021 ist als leicht überdurchschnittlich anzusehen. Insbesondere ab dem 07. Februar 2021 haben die Schneefälle über fast zehn Tage umfangreiche Räumeeinsätze zur Folge gehabt. Die Einsätze konnten aber problemlos durchgeführt werden.

Zum 01. Juli 2021 wurde innerhalb des AWB ein zentraler Einkauf gegründet. Mit der Schaffung des zentralen Einkaufs sollen Einkaufsbedingungen optimiert sowie harmonisiert, Kosten gesenkt und die Betreuungskapazitäten für die operativ-tätigen Einheiten durch freiwerdende Zeiteinheiten an anderen Stellen verbessert werden.

Die Aufbereitungsprozesse konnten mit hohen Anlagenverfügbarkeiten sichergestellt werden. Es waren jedoch einige wenige Brandereignisse zu verzeichnen, die jedoch dank des umsichtigen und schnellen Eingreifens aller mitwirkenden Personen und der automatisierten Brandreaktionstechnologie zu keinem größeren Schaden führten. Die Verbringung der Output-Materialien zu den Verwertungs- und Entsorgungsanlagen verliefen durchweg problemlos.

### **Corona-bedingte Betriebsanpassungen**

Die Schwerpunkte lagen insbesondere in Betriebsanpassungen auf Corona-Einflüsse. Ganz gleich ob tiefgehende Schutzmaßnahmen, Neuorganisationen von Arbeitsabläufen oder die Sicherstellung der circa 900 Pflichtunterweisungen abseits eingespielter Unterweisungsformen. All das hat den AWB an vielen Stellen neben den alltäglichen Aufgabenstellungen gefordert und erhebliche Kapazitäten gebunden.

Die Pandemie hat insbesondere die Abläufe in den operativ-tätigen Einheiten sehr nachhaltig geprägt, teilweise mussten bestehende Regelungen flexibilisiert werden. Insbesondere für die operativ-ausgerichteten Kolleginnen und Kollegen bedeutete dies erhebliche Veränderungen beispielsweise bei der Nutzung der Schwarz-Weißbereiche, bei der Verbringung der Pausen und bei der generellen Ausübung der Arbeitsschritte.

### **Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz**

Der Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz hat erneut einen äußerst hohen Stellenwert eingenommen. So sind neben den Arbeitssicherheitszirkelsitzungen beispielsweise die Sicherheitskurzgespräche, die Begehungen der Fachkraft für Arbeitssicherheit, die Pflege von Gefährdungsbeurteilungen und Betriebsanweisungen sowie etliche weitere sicherheitsrelevante Module äußerst sachlich, zielorientiert und konstruktiv umgesetzt und weiterentwickelt worden.

Zusätzlich bereitet der AWB die Implementierung und Zertifizierung eines Arbeitsschutzmanagementsystems nach der DIN EN ISO 45001 vor. Die Zertifizierung soll im Jahr 2023 erlangt werden.

Corona-bedingte Sicherheitsmaßnahmen für Kunden und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ständig angepasst worden. In Bezug auf die Corona-Pandemie wurden unter anderem folgende Arbeitsschutzmaßnahmen weiterentwickelt:

- Dienstanweisung „Hygiene-/Schutzmaßnahmen zur Covid-19-Pandemie“ und mitgelieferte Unterlagen
- Gefährdungsbeurteilungen

### **Aktion „Oldenburg räumt auf!“**

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die zentrale Aktion „Oldenburg räumt auf!“ nicht durchgeführt werden. Mit Ausnahme der Brut- und Setzzeit (1. April bis 15. Juli 2021) konnten sich das ganze Jahr über Sammlerinnen und Sammler anmelden und unter Beachtung der Coronavorgaben Abfälle sammeln.

Insgesamt haben sich 2.079 Bürgerinnen und Bürger zu Sammlungen angemeldet, davon 1.433 Schülerinnen und Schüler. Der AWB hat die Sammlerinnen und Sammler mit Handschuhen und Abfallsäcken ausgestattet und die Abfälle entsorgt.

### **Externe Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit und Informationstätigkeit)**

Neben den wiederkehrenden Aufgaben wie beispielsweise die Erstellung des Abfuhrkalenders, die Anpassung und Neuerstellung der Abfallratgeber sowie die Aktualisierung des Internetauftritts konnten trotz Corona weitere wichtige Weiterentwicklungsmaßnahmen initiiert werden.

So hatte Ende 2021 die AbfallAppOL nach umfangreichen Werbemaßnahmen circa 12.500 Nutzerinnen und Nutzer zu verzeichnen.

Außerdem wurde für die Wertstoffannahmestellen eine Ampelschaltung eingerichtet. So können sich Besuchende vorab informieren, wie lange die jeweils aktuellen Wartezeiten sind. Anlässlich des 25-jährigen Betriebsjubiläums wurde eine äußerst umfangreiche und hochwertige AWB-Chronik erarbeitet, die als Druckversion und im Internet veröffentlicht wurde. Zusätzlich gab es ein Internetquiz rund um das Thema Abfallwirtschaft, bei dem 300 Oldenburgerinnen und Oldenburger jeweils einen Sack Kompost gewinnen konnten.

Ebenso wurde ein AWB-Kalender 2022 erstellt.

Führungen für Schulen und Kindergärten am Standort Neuenwege wurden aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt. Ebenso konnte das beliebte Umweltpuppentheater nicht angeboten werden.

### **Kommunikation**

Bewährt hat sich der im Herbst 2019 eingeführte und in der Regel im vierzehntägigen Rhythmus erscheinende Newsletter des AWB. Dadurch konnte die interne Informationspolitik erheblich verbessert werden. Bis Ende Dezember 2021 gab es 47 Ausgaben.

Dennoch haben sich die Corona-Schutzmaßnahmen negativ auf die generelle Kommunikation und insbesondere auf die Betreuungsmöglichkeiten der operativ tätigen Bereiche ausgewirkt. So konnten in den vergangenen zwei Jahren keine abteilungsbezogenen Teambesprechungen durchgeführt werden. Im Verwaltungsbereich fanden überwiegend Videokonferenzen statt. Die zwischenmenschliche Bindung hat stark gelitten.

### **Projekt „Saubere Biotonne“**

Das Großprojekt „Aktion saubere Biotonne“ wurde mit diversen Maßnahmen fortgeführt. Nach wie vor ist erfreulicherweise nach der erheblichen Qualitätsverbesserung durch die Kampagne keine Qualitätsabnahme im Bioabfalldurchschnitt zu verzeichnen. Corona-bedingt konnte die Erarbeitung eines Konzeptes zur Verbesserung der Abfalltrennung in Großwohnanlagen nicht wie ursprünglich geplant durchgeführt werden.

In 2021 sind weitere Kompostanteile aus Bioabfall in mehrere Erdenwerke geliefert worden. Damit öffnete sich ein Stoffstromweg, der zuvor als undenkbar erschien. Dieses beruht insbesondere auf der gewonnenen höheren Sauberkeit der angelieferten Bioabfälle, die auf die umfangreiche Kampagne für eine saubere Biotonne zurückzuführen ist.

Der Verkauf von Vorsammeltüten für Bioabfälle insbesondere über den Discounter aktiv-irma läuft sehr gut. In 2021 wurden über diesen Weg 110.000 Stück Vorsammeltüten verkauft.

Um die Vorsammeltüten für die Bioabfälle in der Küche optimal nutzen zu können, werden seit 2021 kleine Abfallbehälter als Vorsammelgefäße zum Verkauf angeboten.

### **Vermarktung von Kompost aus angelieferten Grüngutabfällen**

Äußerst positiv ist die Entwicklung eines Konzeptes zur Vermarktung von Kompost aus den angelieferten Grüngutabfällen (nicht zu verwechseln mit Kompost aus Bioabfall aus der Bio-tonne). Der qualitativ sehr hochwertige aus Grünabfällen hergestellte Kompost wird von den Oldenburgerinnen und Oldenburgern sehr gut angenommen. Seit März 2021 wird dieser Kompost aus Grünschnitt zusätzlich mit großem Erfolg lohnabgefüllt und auch in 45-Liter-Säcken verkauft. Insgesamt wurden im Jahr 2021 9.570 Säcke Kompost verkauft. Alle Erwartungen an den Absatz wurden übertroffen.

### **Kunststoffreduzierter Wochenmarkt**

Das Projekt „Kunststoffarmer Wochenmarkt“ konnte coronabedingt nicht wie vorgesehen vorangetrieben werden. Hier wird es aber in 2022 zu einem „Refresh“ kommen.

Der AWB hat im April 2021 die Stadt Oldenburg beim Wettbewerb „Klimaaktive Kommune 2021“ des Bundesumweltministeriums und des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) vertreten und sich mit dem Projekt „Kunststoffreduzierter Wochenmarkt“ beworben. Ein Preis konnte nicht gewonnen werden.

### **Projekt Stadtsauberkeit**

Das Großprojekt „Stadtsauberkeit“ wurde vom AWB in 2020 initiiert und federführend projektiert.

Im Mai 2021 wurde die schnelle Eingreiftruppe „Kehrforce OL“ aktiv. Dazu wurde ein Elektropritschenfahrzeug beschafft, mit dem zwei Kollegen aus der Straßenreinigung schnell wilde Müllablagerungen aufnehmen können. Außerdem wird versucht, die Verursachenden der Müllkippen ausfindig zu machen. Des Weiteren wurde eine Plakataktion mit sieben Motiven auf 21 Großwerbeflächen im gesamten Stadtgebiet sowie in alle Bussen der VWG veröffentlicht. So sollen die Bürgerinnen und Bürger sensibilisiert werden.

### Modellversuch „Bodenaschenbecher“

Im Bereich der Bussteige am Lappan erfolgte im Oktober 2020 der Einbau von sogenannten Bodenaschern. Hiermit wird dem veränderten Blickverhalten vieler Menschen Rechnung getragen, deren Blick durch Handynutzung eher gen Boden geht. Da die Bodenascher bodengleich installiert sind, sollen sie eher in das Blickfeld fallen als ein Standpapierkorb mit Aschenbecher. Der Bereich Lappan wurde ausgewählt, da diese Zone von einer Vielzahl von Menschen genutzt wird, die hier auf einen Linienbus warten und während dessen eine Zigarette rauchen. Die eigentliche Startphase wurde leider durch den Lock-Down ins Jahr 2021 geschoben.

Mitte März 2021 wurde das Projekt offiziell gestartet und hat ein großes Medieninteresse ausgelöst. Seitdem werden die Bodenascher wöchentlich geleert. Die Leerung erfolgt entweder durch ein händisches Auskippen oder das Aussaugen durch eine Kehrrmaschine. Die vier unmittelbar an den Bushaltstellen eingebauten Bodenascher werden gut genutzt. Durchschnittlich sind – neben anderen kleinteiligen Abfällen – pro Woche und Behälter 400 – 500 Zigarettenkippen enthalten.

### Pfandretter

Auf dem Bahnhofsvorplatz wurden im September 2021 testweise sieben öffentliche Abfallbehälter mit speziellen Vorrichtungen zum Abstellen von Pfandflaschen ausgestattet. Mit dem Projekt soll bedürftigen Menschen geholfen und die Umwelt geschützt werden. Die Sammelringe wurden mit der Zentegra gGmbH (Gemeinnütziges Zentrum zur Rehabilitation und Integration für psychisch und psychosomatisch kranke Menschen) speziell für dieses Abfallbehältermodell entworfen und hergestellt.

### **Europäische Woche der Abfallvermeidung**

Aufgrund der Pandemie hat der AWB im Herbst 2021 nicht erneut an der „europäischen Woche der Abfallvermeidung“ teilgenommen. Da die umweltbezogenen Aktionen in 2019 ein voller Erfolg waren, wird eine erneute Teilnahme angestrebt.

Das in 2019 initiierte Projekt „Handysammlung“ in Schulen konnte Corona-bedingt weder in 2020 noch in 2021 wie ursprünglich geplant weiterentwickelt werden.

### **Restabfallkampagne**

Im Oktober wurde mit dem Auftakt eines Pressetermins an der Abfallbehandlungsanlage Neueneuwege eine Restabfallkampagne gestartet. Anlass für diese Kampagne sind leicht entzündliche und explosive Stoffe, die sich immer wieder im Restabfall befinden und in der Vergangenheit wiederholt zu Explosionen und Bränden in der Abfallbehandlungsanlage Neueneuwege geführt haben. Die Bürgerinnen und Bürger wurden ausführlich über die Gefahren solcher Abfälle sowie die korrekten Entsorgungsmöglichkeiten (Schadstoffannahmestellen des AWB) informiert.

### **Sortieranalyse Restabfall**

In Verbindung mit der Restabfallkampagne wurde im Oktober eine Sortieranalyse des Restabfalls durchgeführt. Im Fokus der Analyse stand die Feststellung der noch im Restabfall enthaltenen Wertstoffpotenziale sowie die Anteile an Problem- und Schadstoffen. Dazu wurden über die Abfallsammlung Restmüllproben aus vorwiegend Einfamilienhäusern, Großwohnanlagen und Mehrfamilienhäusern separat aufgenommen. Hinzu kamen noch Abfälle aus Gewerbebetrieben. Diese vier Herkunftsbereiche wurden von der Firma INFA GmbH aus Ahlen getrennt voneinander untersucht. Bei der Untersuchung wurde der Restabfall in über 30 verschiedene Einzelfraktionen zerlegt. In der Stadt Oldenburg liegt im bundesweiten Vergleich mit 94,8 Kilogramm pro Einwohner und Jahr aus privaten Haushalten eine äußerst geringe Restmüllmenge vor. Das ist als positiv zu werten. Die Ergebnisse sowie deren Bewertung wurden von INFA in einem Abschlussbericht zusammengestellt und erläutert. Aus den gewonnenen Erkenntnissen wird sich eine Öffentlichkeitskampagne mit dem Ziel ableiten, verwertbare und gefährliche Anteile auf die richtigen Sammel-/Abgabemöglichkeiten zu lenken.

### **Kooperation mit den Oldenburger Repaircafés**

Eine Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Oldenburger Repaircafés (neu gegründeter Verein Reparaturrat Oldenburg e.V.) ist in Vorbereitung. Der AWB übernimmt die Funktion einer Fachberatung des Fachbeirates. Die Ausrichtung des neuen Vereins steht in Einklang mit der grundsätzlichen Ausrichtung des AWB in Bezug auf Sekundärnutzung von Abfällen (Abfallvermeidung, Weiterverwendung, gegebenenfalls Verwertung). Mit dem Ressourcen-Center wird eine Kooperationsvereinbarung in Bezug auf weiterverwendbare Abfallbestandteile angestrebt.

### **Abfallernpfad - Fortführung der Projektierung**

In Kooperation mit der Universität Oldenburg wurde das Konzept für den Lernpfad konkretisiert sowie Möglichkeiten der finanziellen Förderung und Finanzierung untersucht. Aus dem Klimaschutzbund stehen Fördergelder in Höhe von 50.000 Euro zur Verfügung.

### **Managementsystem**

Im Bereich Qualitätsmanagement sind zahlreiche neue Dokumente erstellt worden.

Das neue Beschwerdemanagementverfahren wurde auf die Praxis übertragen. Durch dieses System soll eine deutliche prozessuale Optimierung in der Bearbeitung und Auswertung von Beschwerden herbeiführt werden.

Interne Audits haben in allen erforderlichen Bereichen stattgefunden, die externe Rezertifizierung erfolgte im September frei von Abweichungen.

Der AWB beschäftigt sich mit Möglichkeiten der Energieanalysen (Energieaudit DIN EN 16247-1 und Energieberatung für Nichtwohnanlagen nach DIN V 18599). Hier erfolgt in 2022 auch eine Prüfung der Implementierung eines Energiebeauftragten.

Wie bereits im Punkt „Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz“ erwähnt, bereitet der AWB die Implementierung und Zertifizierung eines Arbeitsschutzmanagementsystems nach der DIN EN ISO 45001 vor.

### **Klimaschutz**

Für den AWB ist der Umweltschutz ein grundsätzlich dominierendes Thema. Deshalb wurde im Zuge der Untersuchung von nachhaltigen Mobilitätslösungen bereits Anfang 2019 in Kooperation mit den Firmen FAUN Umwelttechnik (Fahrzeugtechnik) und EWE (Wasserstoffversorger) eine Absichtserklärung unterzeichnet. Diese hat das Ziel abzu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen der Einsatz von Brennstoffzellenfahrzeugen in der Abfallsammlung möglich und sinnvoll ist. In diesem Zusammenhang wurde im Sommer 2019 für zwei Wochen ein Spezialfahrzeug der Firma FAUN eingesetzt, um die individuellen Anforderungen an ein entsprechend innovatives Abfallsammelfahrzeug für die Stadt Oldenburg zu ermitteln. Anhand der Ergebnisse konnte ein auf Oldenburg individuell abgestimmtes Abfallsammelfahrzeug mit Brennstoffzellentechnik konfiguriert werden. Aufbauend auf diese Ergebnisse hat ein Student im Rahmen seines Hochschulstudiums „Öffentliche Verwaltung“ an der Hochschule Osnabrück im Jahr 2020 im AWB seine Bachelorarbeit „Kosten-Nutzen-Analyse von wasserstoffbetriebenen Abfallsammelfahrzeugen in der Abfallsammlung des AWB Oldenburg unter Berücksichtigung der umweltpolitischen Ziele der Stadt Oldenburg“ verfasst. Neben klima- und wirtschaftspolitischen Aspekten hat sich der Student insbesondere mit den möglichen Fahrzeugtechniken, den Kosten sowie Nutzen und auch mit den bestehenden Fördermöglichkeiten für die Beschaffung solcher Fahrzeuge auseinandergesetzt und für uns hochinteressante Erkenntnisse erarbeitet. Darauf aufbauend wurden im Oktober 2020 Förderanträge mit dem Ziel auf den Weg gebracht, bis zu 90 Prozent der Zusatzkosten gegenüber einem herkömmlichen Müllsammelfahrzeug, zu akquirieren. Kurzfristig sind im ersten Schritt zwei Abfallsammelfahrzeuge auf Wasserstoffbasis vorgesehen.

Im Juni 2021 ist über das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur eine Förderzusage in Höhe von 90 Prozent der Zusatzkosten für zwei Abfallsammelfahrzeuge auf Wasserstoffbasis eingegangen.

Die Ausschreibung über zwei Abfallsammelfahrzeuge auf Wasserstoffbasis wurde im Herbst 2021 veranlasst. Die Firma FAUN war einziger Anbieter, die Auftragsvergabe wurde im ersten Quartal 2022 erteilt. Es ist davon auszugehen, dass die Fahrzeuge Ende 2022 beziehungsweise Anfang 2023 ausgeliefert werden.

### **Behälteridentifikationssystem**

Zur besseren Behälterbewirtschaftung wurde der Test mit einem Behälteridentifikationssystem fortgeführt. Zielsetzung des Versuchs ist die flächendeckende Einführung in 2023, sollte der Test erfolgreich verlaufen. Heute werden in regelmäßigen Abständen Gebührenmarken für Rest- und Bioabfallbehälter versandt, in der Regel in den Wintermonaten. Das Anbringen an die Tonnen wird witterungsbedingt erschwert. Der Aufwand für das Erstellen, Eintüten und Versenden der Marken ist kostenintensiv. Diese Marken lassen sich nicht einem Grundstück zuordnen. Dadurch können Behälter mit Marken auch mehrfach an verschiedenen Orten bereitgestellt werden. Mehrfachbereitstellungen und Betrugsversuche durch Anforderung angeblich nicht erhaltener Marken sind vorgekommen. Viele Kommunen ermittelten im Rahmen der Einführung solcher Systeme illegal bereitgestellte Tonnen im Umfang von zwei Prozent bis fünf Prozent. Ob diese Zahlen im gleichen Umfang auch für Oldenburg gelten, kann nicht eindeutig verifiziert werden.

Mit einem Ident-System könnten diese Problemfelder behoben werden.

Die Abfallbehälter sollen mit einem Barcodeaufkleber (je zwei pro Behälter) mit integriertem Transponder versehen werden. Die Barcodeaufkleber müssen nur einmalig angebracht werden und halten über einen langen Zeitraum von mindestens zehn bis zwölf Jahren. Die Fahrzeuge werden parallel mit einem Bordcomputer mit entsprechender Software ausgestattet. Chiplösungen wie in anderen Kommunen kommen wegen der Eigentumsverhältnisse und unterschiedlicher Behältertypen nicht in Betracht. Über das Identifikationssystem werden sowohl zulässige als auch unzulässige Tonnen erkannt und der Schüttvorgang wird bei Unzulässigkeit gestoppt. Unzulässig wären beispielsweise nicht bezahlte Tonnen oder doppelt bereitgestellte Tonnen. Darüber hinaus können die Mitarbeitenden mittels Scanner auch Besonderheiten, wie zum Beispiel Defekte am Behälter, erfassen oder auch verweigerte Leerungen wegen Fehlfüllung registrieren. Diese Daten werden anschließend unmittelbar an die Einsatzleitung übermittelt. Behälter-Identsysteme sind in der kommunalen Entsorgungswirtschaft gängige Praxis, flächenerprobt und in der Bevölkerung grundsätzlich anerkannt.

### **Modernisierung Kompostwerk**

Bereits im vierten Quartal 2019 hat der AWB begonnen, die Verfahrenstechnik des Kompostwerkes auf den Prüfstand zu stellen. Zum einen soll die Ein- und Austragstechnologie der Rot-tunnel überprüft und auf technologische Vereinfachung untersucht werden. Zum anderen soll analysiert werden, inwieweit eine Vergärungsstufe, unter Berücksichtigung der Oldenburger Gegebenheiten sowohl im Input- als auch im Outputbereich, ökologisch wie ökonomisch sinnvoll erscheinen kann.

Das Gutachten wurde vom Institut Witzenhausen erstellt und im Herbst 2021 präsentiert. Hieraus werden in 2022 die sich daraus einzuleitenden Maßnahmen abgeleitet.

### **Abfallmengen- und Kundenentwicklung**

Insgesamt sind beim Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Oldenburg im Jahr 2021 68.529 Megagramm Abfälle eingegangen (Vorjahr: 69.384 Megagramm, 2019: 64.619 Megagramm). Somit ist die Gesamt-Input-Menge gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozent gesunken.

Die mengenstärksten Fraktionen im Input waren Hausmüll (19.252 Megagramm; 28 Prozent), Bioabfälle (16.017 Megagramm; 23 Prozent), Grünabfälle (9.256 Megagramm; 14 Prozent), Holz (5.709 Megagramm; 8 Prozent) und Sperrmüllreste (4.718 Megagramm; 7 Prozent). Diese Fraktionen bilden somit 80 Prozent der Gesamtmasse ab. Die restlichen 20 Prozent verteilen sich auf weitere über 20 Fraktionen (zum Beispiel: Bauschutt, Straßenkehricht, Laub, Metalle, PPK (Papier/Pappen/Kartonagen), Kunststoffe, Bodenaushub, E-Schrott, Schadstoffe et cetera).

Im Ausgang waren in Summe 63.697 Megagramm zu verzeichnen (Vorjahr: 64.560 Megagramm und 2019 61.280 Megagramm). 32 Prozent davon sind in die energetische Verwertung (zum Beispiel: Dachpappe, Holz, heizwertreiche Fraktion aus dem Hausmüll), 31 Prozent in die stoffliche Verwertung (zum Beispiel: Kompost, Styropor, Bodenaushub, Metalle, Bauschutt, PPK, Kunststoffe und andere) und 5 Prozent in die Beseitigung (zum Beispiel: Asbest, Dämmmaterialien) geleitet worden. 32 Prozent haben einen halbstofflichen Verwertungscharakter, weil sie in Aufbereitungsanlagen geleitet wurden, in denen nach einer Aufbereitung sowohl stoffliche als auch zu beseitigende Anteile entstehen (Beispiel: der biologische Anteil aus dem Oldenburger Hausmüll, der in die Vergärungsanlage nach Wiefels geleitet wird. Neben einer Gasgewinnung und Stromproduktion fallen sowohl stoffliche (zum Beispiel Metalle) als auch zu beseitigende (zum Beispiel Gärreste) Anteile an).

### Wertstoffannahmestelle Neuenwege:

1. Gesamtkundenzahl 2021: 103.427 (in 2020 waren 106.521 Kunden zu verzeichnen, in 2019 108.942)

- a. Abnahme gegenüber 2020 um 3 Prozent und gegenüber 2019 um 5 Prozent.
  - b. Im Vergleich zum Vorjahr gilt folgender Corona-Schließungszeitraum im Jahr 2020 zu berücksichtigen: drei Wochen (entspricht 18 entfallenen Öffnungstagen)
2. Die Annahmestelle Neuenwege hatte 17.223 Megagramm Abfälle zu verzeichnen (Vorjahr: 18.142 Megagramm, in 2019: 16.914 Megagramm).

Wertstoffannahmestelle Langenweg:

1. Gesamtkundenzahl 2021: 65.602 (in 2020 waren 48.632 Kunden zu verzeichnen, in 2019 50.451)
  - a. Zunahme gegenüber 2020 um 35 Prozent und gegenüber 2019 um 30 Prozent.
  - b. Im Vergleich zum Vorjahr gilt folgender Corona-Schließungszeitraum im Jahr 2020 zu berücksichtigen: acht Wochen (entspricht 45 entfallenen Öffnungstagen)
  - c. Vergleich zu 2019 nur bedingt aussagekräftig, weil zum 01.01.2020 Änderungen der Öffnungszeiten und in den Annahme-Fraktionen eingeführt wurden.
2. Die Annahmestelle Langenweg hatte 5.331 Megagramm zu verzeichnen (Vorjahr 4.073 Mg, 2019: 4.016 Megagramm).

Gesammelte Abfallmengen des AWB

Die über den eigenen Fuhrpark gesammelten Mengen (Hausmüll, Bioabfall, Sperrmüll und Laub) lagen in Summe bei 38.029 Megagramm (Vorjahr: 37.545 Megagramm) (+1,3 Prozent).

## 2. Lage des Eigenbetriebes

Insgesamt sind im Jahr 2021 Investitionen in Höhe von circa 1 Millionen Euro getätigt worden. Für die Straßenreinigung wurde ein Mehrzweckfahrzeug (circa 117.000 Euro), zwei Solesprüher für den Winterdienst (circa 50.000 Euro) und ein elektrisch betriebenes Kolonnenfahrzeug für das Projekt Stadtsauberkeit (circa 64.000 Euro) beschafft. Für die Sparte Abfallentsorgungsanlagen wurde in den Umbau der Wertstoffannahmestelle Langenweg investiert (circa 211.000 Euro). Zudem wurde ein Radlader ersetzt (circa 197.000 Euro), Container ersatzbeschafft (circa 13.000 Euro) und mit der Installation einer Brandmeldeanlage (circa 26.000 Euro) begonnen. Für die Verwaltung wurde ein ERP-System beschafft (circa 168.000 Euro), dass im Jahr 2022 in den Echtbetrieb überführt wird. Die Finanzierung sämtlicher Investitionen erfolgte, wie schon in den vergangenen Jahren, ausschließlich aus Eigenmitteln.

Aus dem erzielten Gewinn in Höhe von rund 495.000 Euro wird voraussichtlich eine Eigenkapitalverzinsung in Höhe von rund 138.000 Euro an die Stadt Oldenburg abgeführt.

Es wurden folgende Betriebsergebnisse in den Gebührenbereichen erzielt:

- Abfallentsorgungsanlagen eine Überdeckung von rund 502.000 Euro
- Abfallsammlung eine Überdeckung von rund 494.000 Euro
- Straßenreinigung eine Überdeckung von rund 240.000 Euro

Die Überdeckung im Bereich der Straßenreinigung beruht im Wesentlichen darauf, dass gegenüber den Planansätzen im Bereich der Personalkosten (circa 140.000 Euro) weniger Mittel benötigt wurden als geplant. Zurückzuführen ist dies auf eine vorsichtige Bewirtschaftung des Ansatzes. Außerdem konnte durch die Gebührenstabilität auf eine neue Veranlagung verzichtet werden, was wiederum zu Einsparungen im Bereich Porto und Verwaltungskostenbeiträge geführt hat. Zudem gab es Einsparungen durch den Abschluss eines neuen Vertrages für die mobilen Telefone. Auf der Einnahmenseite konnte ein deutliches Plus im Bereich der Inneren

Verrechnung verzeichnet werden. Im Bereich der Containerstellplatzreinigung und der neu geschaffene Bereich Stadtsauberkeit wurden mehr Leistungen erbracht als in der Planung veranschlagt.

Die Überdeckung im Bereich der Abfallsammlung resultiert fast ausschließlich daraus, dass der Anstieg des Behältervolumens deutlich über den vorsichtig geschätzten Anstieg des Planansatzes lag und somit circa 500.000 Euro mehr an Gebühreneinnahmen erzielt wurden.

Im Bereich der Abfallbehandlungsanlagen ist ebenfalls eine deutliche Überdeckung zu verzeichnen. Diese ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass geplante Unterhaltungsmaßnahmen aufgrund der Coronapandemie nicht umgesetzt werden konnten. Außerdem haben sich die Entsorgungserlöse entgegen den Erwartungen deutlich positiver entwickelt.

Für die Gebührenbedarfsberechnungen 2023 stehen neben den Ergebnissen aus dem Jahr 2021 noch Gebührenausgleichsrückstellungen aus den Vorjahren zur Verfügung:

- Gebührenhaushalt Abfallentsorgungsanlagen rund 211.000 Euro
- Gebührenhaushalt Abfallsammlung rund 388.000 Euro
- Gebührenhaushalt Straßenreinigung rund 111.000 Euro

Der Jahresüberschuss soll wie folgt verwendet werden:

	<u>In tausend Euro</u>
Einstellung in die Erneuerungsrücklage gemäß § 12 Absatz 4 Eigenbetriebsverordnung (EigBetrVO)	237
Zuführung zur allgemeinen Rücklage	33
Zuführung zur Rücklage für Rekultivierung	60
Entnahme/Zuführung Deponiebewertungsrücklage	
Bilanzrechtmodernisierungsgesetz (BilMoG)	27
Eigenkapitalverzinsung an die Stadt Oldenburg	<u>138</u>
 Jahresergebnis	 <u>495</u>

### 3. Ausblick

Für das laufende Jahr 2022 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Weiterentwicklung des Behälter-Identsystems mit dem Ziel der Praxiseinführung in 2023
- Weiterentwicklung Großprojekt Stadtsauberkeit und Initiierung von weiteren Impulsen
- Entwicklung weiterer Bausteine für die Bioabfall- und Restmüllkampagne
- Maßnahmen und Empfehlungen aus dem Abfallwirtschaftskonzept und der Treibhausgasbilanzierung katalogisieren, priorisieren und bearbeiten
- Analyse der Wertstoffannahmestellen auf Zukunftsfähigkeit und Serviceangebot mit dem Ziel zu 2023 Optimierungen einzuführen
- Ausbau der Biokompostverbringung Richtung Erdenwerke
- Weiterentwicklung der Grünkompostabgabe
- Weiterkonzipierung eines Abfallernpfades neben der Wertstoffannahmestelle Neuenwege
- Fortführung / Wiederaufnahme des Projektes Handy-Sammlung in Schulen
- Kunststoffreduzierter Wochenmarkt
  - Weiterentwicklung
  - Teilnahme am BUND-Wettbewerb „Köpfchen statt Kunststoff“
  - Teilnahme an fünfmonatiger Dauerausstellung „Planet or Plastic“

- Kooperationsvereinbarung mit den Oldenburger Ressourcenzentrum in Bezug auf weiterverwendbare Abfallbestandteile
- Vorbereitung der Zertifizierung nach DIN EN 45001 „Betrieblicher Arbeits- und Gesundheitsschutz“
- Energieanalyse
- Systemeinführung Finanzbuchhaltungssoftware
- Bestellung und Integration zweier Abfallsammelfahrzeuge auf Wasserstoffbasis
- Integration eines E-PKW
- Investitionen für Ersatzbeschaffungen
- Modernisierung der Sozialgebäude in Neuenwege und am Langenweg
- Vorbereitung einer EDV-Anbindung an die städtische IuK

Der AWB verfolgt weiterhin das grundsätzliche Ziel, dass die Gebühren möglichst stabil bleiben und Erhöhungen trotz erheblicher Auswirkungen von Krieg und Pandemie möglichst moderat ausfallen.

Der Erfolgsplan im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2022 sieht bei Erträgen von 22,018 Millionen Euro und Aufwendungen von 21,608 Millionen Euro ein Jahresergebnis von circa 410.000 Euro vor.

Zu allerletzt gilt natürlich auch für 2022, dass Corona den Betrieb weiterhin beeinflussen und vermutlich erneut vor Herausforderungen stellen wird. Langfristige Folgen sind derzeit noch nicht absehbar.

## **2.2.3 Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg (Oldb)**

**Am Schlossgarten 15  
26122 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg (Oldb)

### **Betriebssatzung:**

vom 17. November 2003 in der Fassung vom 21. November 2011

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Gegenstand und Aufgabe des Eigenbetriebes ist die Förderung des öffentlichen Gesundheitswesens und des Sports. Der Satzungszweck wird verwirklicht insbesondere durch den Betrieb der im Eigentum der Stadt Oldenburg befindlichen öffentlichen Hallen- und Freibäder einschließlich etwaiger Hilfs- und Nebenbetriebe. Der Eigenbetrieb ist berechtigt, die Betriebsstätten einzeln oder gesamt zu verpachten.

Der Eigenbetrieb ist zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar und mittelbar diesem Zweck zu dienen geeignet erscheinen. Insbesondere kann der Eigenbetrieb im Rahmen des § 136 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) bei Bedarf weitere Aufgaben übernehmen, soweit sie dem Zweck dienlich sind.

Der Eigenbetrieb hat die Bäder wirtschaftlich zu verwalten, zu unterhalten und zu betreiben.

Ihm obliegen auch die Planung des Bedarfs und die Realisierung von Bauvorhaben für den Bäderbereich. Bei allen Maßnahmen ist stets dem Ziel sich einer stetig verbessernden Wirtschaftlichkeit, die insbesondere in einer nachhaltigen Minimierung des laufenden jährlichen Defizits zu sehen ist, Rechnung zu tragen.

Zur Förderung des Betriebszweckes kann sich der Eigenbetrieb der Stadt Oldenburg im Rahmen der Gesetze an anderen Unternehmen beteiligen.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital:	2.000.000,00 Euro
Eigentümer:	Stadt Oldenburg

### **unmittelbare Beteiligungen:**

#### **Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH:**

Stammkapital: 25.000,00 Euro; Anteil: 100,00 Prozent; (ist im grafischen Überblick direkt dem Rechtsträger Stadt Oldenburg zugeordnet)

### **Organe:**

**Betriebsleitung:** Jens Hackbart

#### **Betriebsausschuss (seit 01. November 2021):**

Betriebsausschuss im Sinne der Eigenbetriebsverordnung des Landes Niedersachsen ist seit dem 23. November 2011 der jeweilige für die Bereiche Haushalt und Finanzen zuständige Ausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb).

Ratsmitglieder:	Nicolai Beerheide, Vorsitzender
	Rita Schilling, stellvertretende Vorsitzende
	Christoph Baak
	Margrit Conty
	Ruth Drügemöller
	Jens Freymuth
	Jonas Höpken
	Olaf Klaukien
	Thomas Klein
	Sebastian Rohe
	Benno Sönke Schulz

Wirtschaftliche Grundlagen

**Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg, Oldenburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	Euro	Euro	Vorjahr Euro	<b>Passiva</b>	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>				<b>I. Stammkapital</b>	2.000.000,00		2.000.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	14.119.530,51		14.333.505,51	<b>II. Kapitalrücklage</b>	7.842.465,11		7.842.465,11
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.483.825,00		4.766.119,00			9.842.465,11	9.842.465,11
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.573,00		29.186,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	206.689,38		61.455,76	1. Sonstige Rückstellungen		31.083,00	58.621,00
		18.840.617,89	19.190.266,27				
<b>II. Finanzanlagen</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.213.200,00		11.788.600,00
				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.619,21		136.972,04
<b>B. Umlaufvermögen</b>				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	232.799,76		690.871,46
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Oldenburg	2.090.350,00		2.090.350,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	483.072,31		2.248.874,17	5. Sonstige Verbindlichkeiten	58.531,18		39.375,81
2. Forderungen gegen die Stadt Oldenburg	262.307,37		750.651,05			13.635.500,15	14.746.169,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	63,88		0,00	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.677,25	0,00
		745.443,56	2.999.525,22				
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		3.903.664,06	2.430.938,33				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	1.525,60				
		23.514.725,51	24.647.255,42			23.514.725,51	24.647.255,42

**Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg, Oldenburg  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	<b>Euro</b>	<b>Vorjahr Euro</b>
1. Umsatzerlöse	1.617.955,59	1.973.468,62
<b>2. Gesamtleistung</b>	1.617.955,59	1.973.468,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.719.424,31	3.453.035,42
<b>4. Rohergebnis</b>	5.337.379,90	5.426.504,04
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-143.384,63	-189.204,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-40.372,82	-51.313,80
	-183.757,45	-240.518,16
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-782.926,20	-766.377,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-333.237,45	-618.979,40
<b>8. Betriebsergebnis</b>	4.037.458,80	3.800.628,91
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	44.131,57	0,00
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-3.696.746,79	-3.445.865,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-360.709,18	-332.986,39
<b>12. Finanzergebnis</b>	-4.013.324,40	-3.778.852,34
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	24.134,40	21.776,57
14. Sonstige Steuern	-24.134,40	-21.776,57
<b>15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	0,00	0,00

## **Lagebericht**

### **für das Geschäftsjahr 2021 des Bäderbetriebes der Stadt Oldenburg (Oldb), Oldenburg**

#### **A. Grundlagen des Unternehmens**

##### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg ist ein Eigenbetrieb der Stadt Oldenburg. Ihm sind die folgenden Oldenburger Bäder und Anlagen als Eigentum zugeordnet:

- Hallenbad Eversten
- Hallenbad Kreyenbrück
- OLantis Huntebad (Eröffnung 30. April 2005)
- Freibad Flötenteich
- Campingplatz am Flötenteich

Die zuvor im Sport- und Bäderamt der Stadt Oldenburg verwalteten Einrichtungen sind ab Januar 2004 in die Rechtsform eines Eigenbetriebes (Sondervermögen der Stadt Oldenburg) überführt worden. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Freizeit- und Erlebnisbad ‚OLantis Huntebad‘ bereits im Bau. Bis zum 31. Dezember 2004 sind die Bäder und zugeordneten Einrichtungen durch den Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg verwaltet und betrieben worden. Auf der Grundlage eines Pachtvertrages zum Zwecke der Bewirtschaftung werden seit dem 01. Januar 2005 die städtischen Bäder der Stadt Oldenburg nebst den dazugehörigen Anlagen durch die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH betrieben.

Der Pachtvertrag zwischen dem Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg und der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH wurde mit Datum vom 07. März 2005 rückwirkend abgeschlossen, um eine Neuausrichtung der Betreuung der Oldenburger Bäder gerade vor dem Hintergrund der Fertigstellung des damaligen neuen Freizeit- und Erlebnisbades ‚OLantis Huntebad‘ zu ermöglichen. Der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg (Eigenbetrieb) ist seitdem nur noch vermögensverwaltend tätig. Die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH wurde als 100 prozentige Tochtergesellschaft des Eigenbetriebes und damit der Stadt Oldenburg gegründet. Der aktive Geschäftsbetrieb wurde mit dem Pachtvertrag, der auch die Betreuung der Bäder regelt, auf die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH übertragen. Der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg verpachtet das Anlagevermögen zum Selbstkostenpreis an die Eigengesellschaft Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bäderbetriebes der Stadt Oldenburg sind weiterhin organisatorisch und personalrechtlich dem Eigenbetrieb zugeordnet. Im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages wird geregelt, dass die betreffenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH tätig sind. Die dabei entstehenden Personalkosten werden vollständig von der Bäderbetriebsgesellschaft an den Eigenbetrieb erstattet.

##### **2. Ziele und Strategien**

In der Organisationsstruktur liegen keine Änderungen zum Vorjahr vor. Seit dem 01. September 2017 wird der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg durch den Betriebsleiter, Herrn Jens Hackbart, geleitet und vertreten.

Der Bäderbetrieb schafft in seinen Bäderimmobilien die technischen Voraussetzungen für die Bäderbetriebsgesellschaft, damit diese sich entsprechend am Markt bewegen und auf der Basis des Gegenstandes des Unternehmens ihre Aufgaben erfüllen kann. Hierbei ist es das Ziel des Bäderbetriebes, die entstehenden Selbstkosten minimal zu halten.

### **3. Forschung und Entwicklung**

Der Eigenbetrieb betreibt keine Forschung und Entwicklung.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Der Eigenbetrieb Bäder der Stadt Oldenburg übernimmt seit dem 01. Januar 2005 nur noch die Vermögensverwaltung und verpachtet das Anlagevermögen an die Eigengesellschaft auf Basis des Selbstkostenpreises. Insofern besteht für den Bäderbetrieb zunächst keine branchenbezogene konjunkturelle Abhängigkeit.

Allerdings kann man auf Grund der personellen, wirtschaftlichen und technischen Verflechtungen zwischen dem Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg und der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH auch eine Verbindung zu den allgemeinen Rahmenbedingungen herstellen. Gute konjunkturelle und branchenbezogene Entwicklungen sind die Grundlage für den Erfolg der Pächterin, sich im Rahmen der Wirtschaftsplanung zu bewegen und ihre Verpflichtungen gegenüber dem Eigenbetrieb zu erfüllen. Entsprechend der Ausführungen im Lagebericht der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH sind die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zum Vorjahr leicht positiv zu bewerten.

### **2. Geschäftsverlauf**

Die Umsatzplanung beruht auf den prognostizierten Selbstkosten, in deren Höhe der Bäderbetrieb sein Vermögen an die Bäderbetriebsgesellschaft verpachtet. Die Selbstkosten des Bäderbetriebes sind im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 18 Prozent gesunken. Ursächlich sind deutlich geringer angefallene Instandhaltungsaufwendungen und zudem Aufwendungen für Personal. Gegenüber dem Plan sind die Selbstkosten im Jahr 2021 um 16 Prozent gesunken. Ursache dessen sind insbesondere unter Plan liegende Zinsaufwendungen aus Darlehen. Hintergrund ist, dass der Bäderbetrieb mit der Stadt Oldenburg eine Verlängerung einer zinslosen Ausleihung vereinbaren konnte und so eingeplante Zinsaufwendungen aus Neudarlehen am Kapitalmarkt eingespart wurden. Ferner fielen die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Plan geringer aus. Außerdem lagen die

Abschreibungen auf Sachanlagen unter dem Plan. Die Personalaufwendungen fielen überdies aufgrund einer coronabedingten Verschiebung von saisonalem Einsatz geringer aus als geplant. Analog sanken die Einnahmen des Bäderbetriebes sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch gegenüber dem Plan, die aus der Weiterberechnung sämtlicher Selbstkosten bestehen. Folglich erzielte der Bäderbetrieb genauso wie im Vorjahr und gemäß Plan einen Jahresüberschuss von 0 Euro.

Die investiven Schwerpunkte lagen im Jahr 2021 in der Weiterentwicklung des geplanten Neubaus des Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich, in der Attraktivierung der Saunagastromie sowie in der Erneuerung technischer Vorrichtungen.

### **3. Prognose-Ist-Vergleich**

Die Umsatzplanung beim Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg beruht auf dem prognostizierten Selbstkostenpreis, zu dem der Eigenbetrieb sein Vermögen an die Bäderbetriebsgesellschaft verpachtet. Folglich erzielte der Eigenbetrieb entsprechend der Prognose des Vorjahres einen Jahresüberschuss von 0 Euro.

Die Selbstkosten sind insbesondere aufgrund geringerer Zins-, Instandhaltungs- und Personalaufwendungen sowie geringeren Abschreibungen auf Sachanlagen unter dem Planansatz, so dass sich der Pachtumsatz entsprechend verringert hat.

#### 4. Lage

##### a. Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage:

<b>Ertragslage</b>	<b>2021</b>		<b>2020</b>		<b>Ergebnis- veränderung</b>	
	Wert	Pro- zent	Wert	Pro- zent	Wert	Pro- zent
In tausend Euro						
Pachterlöse	1.434	26,9	1.731	31,5	-297	-17,2
Übrige Umsatzerlöse	184	3,4	242	4,3	-58	-24,1
Sonstige betriebliche Erträge	3.719	69,7	3.539	64,2	180	5,1
<b>Gesamtleistung</b>	5.337	100,0	5.512	100,0	-175	-3,2
Betriebliche Aufwendungen	1.324	24,8	1.733	31,4	-409	-23,6
<b>Betriebsergebnis</b>	4.013	75,2	3.779	69,6	234	6,2
<b>Finanzergebnis</b>	-4.013	-75,2	-3.779	-69,6	-234	-6,2
<b>Jahresergebnis</b>	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2021 schloss ausgeglichen ab. Der Bäderbetrieb konnte seine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Tilgung um etwa 0,575 Millionen Euro reduzieren. Die Darlehensverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 lagen bei 11,213 Millionen Euro.

##### b. Finanzlage

###### b.i Kapitalstruktur

Die Veränderungen der Kapitalstruktur im Vorjahresvergleich zeigt folgende Übersicht:

<b>Kapital</b>	<b>2021</b>		<b>2020</b>		<b>Kapital- veränderungen</b>	
	Wert	Pro- zent	Wert	Pro- zent	Wert	Pro- zent
In tausend Euro						
Eigenkapital	9.842	39,9	9.842	43,2	0	0,0
Fremdkapital	13.672	60,1	14.805	56,8	-1.133	-7,6
Langfristige Finanzierung	19.201	83,6	20.734	85,2	-1.534	-7,4
Mittelfristige Finanzierung	3.327	10,5	2.588	9,8	739	28,6
Kurzfristige Finanzierung	987	5,9	1.325	5,0	-338	-25,5
<b>Gesamtsumme</b>	23.515	100,0	24.647	100,0	-1.133	-4,6

Im Jahr 2021 nahm das Fremdkapital in Summe um 1,133 Millionen Euro zu.

Ab dem Jahr 2017 erfolgt die Übernahme des Jahresfehlbetrages der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH durch Einstellungen und entsprechende Entnahmen aus der Kapitalrücklage bei der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH. Somit bestehen keine Forderungen mehr gegen die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH und keine Verbindlichkeiten mehr gegenüber der Stadt Oldenburg aus Verlustübernahmen.

### b.ii Investitionen

Die Entwicklung der Investitionen stellt sich im Drei-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

<u>Investitionen</u>	<u>in tausend Euro</u>
Geschäftsjahr 2019	166
inklusive Anlagen im Bau	34
Geschäftsjahr 2020	633
inklusive Anlagen im Bau	414
Geschäftsjahr 2021	434
inklusive Anlagen im Bau	207

Im Jahr 2021 wurden im Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg Investitionen in Höhe von 0,434 Millionen Euro getätigt. Die investiven Schwerpunkte lagen im Jahr 2021 in den Teil-Planungs- und Projektkosten für den Neubau des Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich, in der Attraktivierung der Saunagastronomie sowie in der Erneuerung technischer Vorrichtungen.

### b.iii Liquidität

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

<u>Kapitalflussrechnung</u>	<u>2021 2020</u>		<u>Kapital-</u>	
	<u>Wert</u>	<u>Wert</u>	<u>veränderungen</u>	
<u>In tausend Euro</u>	<u>Wert</u>	<u>Wert</u>	<u>Wert</u>	<u>Prozent</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.800	2.626	174	6,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-390	-633	243	38,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-937	-897	-40	-4,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.473	1.095	378	34,5
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.431	1.335	1.096	82,1
<u>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</u>	<u>3.904</u>	<u>2.430</u>	<u>1.474</u>	<u>60,7</u>

Die finanzielle Situation des Bäderbetriebes der Stadt Oldenburg ist positiv zu bewerten. Die Liquidität war durch Guthaben bei Banken jederzeit gewährleistet. Zum Abschlussstichtag bestanden keine zugesagten Kreditlinien.

### c. Vermögenslage

Die Veränderungen der Vermögensstruktur im Vergleich zum Vorjahr zeigt die folgende Übersicht:

<b>Vermögen</b> In tausend Euro	<b>2021</b>		<b>2020</b>		<b>Vermögens- veränderungen</b>	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent	Wert	Prozent
Sachanlagen	18.841	80,1	19.190	77,9	-350	-1,8
Finanzanlagen	25	0,1	25	0,1	0	0,0
Langfristig gebundenes Vermögen	18.866	80,2	19.215	78,0	-350	-1,8
Kurzfristig gebundenes Vermögen	4.649	19,8	5.432	22,0	-783	-14,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>23.515</b>	<b>100,0</b>	<b>24.647</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.133</b>	<b>-4,6</b>

Die Reduzierung des langfristig gebundenen Vermögens beruht auf den Abschreibungen in Höhe von 0,783 Millionen Euro zuzüglich der Investitionen in Höhe von 0,434 Millionen Euro. Der Rückgang des kurzfristig gebundenen Vermögens ist insbesondere auf einen Rückgang des Forderungsbestandes in Bezug auf die Pachtforderungen des Bäderbetriebes der Stadt Oldenburg gegenüber der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH zurückzuführen.

## C. Prognose, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

Der Pachtzins wird auf Basis der Selbstkosten bemessen. Es besteht somit kein wirtschaftliches Risiko für den Eigenbetrieb, da die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH den Verlust durch eine entsprechende Pachtzinszahlung übernimmt. Für die Jahre 2022 und 2023 geht der Eigenbetrieb weiterhin von einem Jahresüberschuss in Höhe von 0 Euro aus. Durch Ausscheiden (Ruhestand) des „Altpersonals“ der Stadt Oldenburg aus dem Dienst oder Rückgang zur Stadt Oldenburg wird sich langfristig der Personalaufwand des Eigenbetriebes weiter verringern. Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden nur noch direkt bei der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH eingestellt und nicht mehr beim Eigenbetrieb.

Im Jahr 2022 liegt ein investiver Schwerpunkt im Neubau des Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich (Teil-Planungs- und Projektkosten, Baustellenrichtungs- und Abbruchkosten, Teilbaukosten). Zudem ist die Planung und Realisierung des Verwaltungsanbaues im OLantis von Bedeutung. Weitere Investitionsmittel sind für Planungskosten für die Erweiterung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Sauna und für technische Erneuerungsmaßnahmen im OLantis berücksichtigt. Notwendige Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen, die die Funktionsfähigkeit der Außenbäder gewährleisten und zum Vermögenserhalt des Bäderbetriebes beitragen, werden allesamt durchgeführt. Als weiterer Teil des Bäderstrategiekonzeptes sind Planungskosten für die Sanierung des Stadtteilbades Kreyenbrück im Investitionsplan vorgesehen. Aufgrund eines steigenden Investitionsvolumens ist künftig mit höheren Selbstkosten und demzufolge parallel mit höheren Pachteinnahmen zu rechnen.

Die oben genannten Maßnahmen sollen den Nutzen für die Kunden der Pächterin und letztendlich die Nutzerzahlen und die Umsätze pro Besucher bei der Pächterin erhöhen. Dies wirkt

sich unmittelbar auf die Ergebnisse der Profitcenter aus und leistet einen Beitrag für das Gesamtergebnis der Gesellschaft. Entsprechend des mit Datum vom 07. März 2005 abgeschlossenen Pachtvertrages zwischen dem Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg und der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH werden die Investitionen in den Bädern über den Eigenbetrieb realisiert.

## **2. Chancen und Risiken**

Aufgrund der reinen Vermögensverwaltung der städtischen Bäderanlagen ergeben sich keine weiteren Chancen.

Es besteht eine Abhängigkeit zur Pächterin, der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH. Die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH leistet Pachtzahlungen auf Basis der Selbstkosten an den Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg. Bei einer Einstellung der Geschäftstätigkeit der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH wäre der Eigenbetrieb somit auch betroffen, da dieser sämtliche Finanzierungen für Erweiterungen und Neubauten bei den Bäderimmobilien verantwortet. In diesem Zusammenhang besteht ein Risiko im Wirtschaftsjahr 2022 und gegebenenfalls in den Folgejahren aufgrund der weltweit grassierenden Corona-Pandemie. Zudem besteht vor diesem Hintergrund für die Pächterin das Risiko einer Unterversorgung mit Energie – insbesondere Gas – und einem damit einhergehenden potenziellen Risiko einer Betriebseinstellung. Ursache ist die starke Abhängigkeit von Unternehmen der Bundesrepublik Deutschland von Gasimporten aus Russland in Kombination mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit, dass diese Gasimporte deutlich reduziert oder eingestellt werden könnten. Dieses Risiko ist im Kontext des derzeitigen Ukraine-Russland-Krieges erhöht.

Hinsichtlich der grundsätzlichen wirtschaftlichen Entwicklung der Pächterin lässt sich festhalten, dass diese aufgrund der coronabedingten Beschränkungen im Jahr 2022 nach wie vor deutlich geringere Umsatzerlöse erzielt, als dies im Rahmen eines normalisierten Betriebsgeschehens üblich ist. Ein normalisiertes Besucher- und Umsatzniveau wird erst ab dem Jahr 2023 erwartet. Die jüngsten Lockerungen geben jedoch einen optimistischen Ausblick auf ein Umsatzwachstum gegenüber dem Plan. Im Bereich der Aufwendungen hingegen wird die Pächterin im Jahr 2022 und gegebenenfalls im Jahr 2023 dramatisch gestiegene Energieaufwendungen verzeichnen müssen. Infolgedessen wird der Jahresfehlbetrag der Pächterin weiter ansteigen. Der Fortbestand der Pächterin wird somit noch stärker von den Ausgleichszahlungen des Verlustes von ihrer Gesellschafterin, der Stadt Oldenburg, abhängig sein. Insofern steigt das potenzielle Risiko, dass die Pächterin ihre Pachtverpflichtungen gegenüber dem Eigenbetrieb nicht erfüllen kann. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieses Risiko für das Wirtschaftsjahr 2022 als lediglich moderat einzustufen, da die Pächterin die notwendigen Ausgleichszahlungen von der Stadt Oldenburg nach wie vor erhält.

Ein weiteres Risiko ist in der permanenten Gewährleistung des Betriebes sowie der Betriebssicherheit aller vom Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg verpachteten Bäder zu sehen. Dies stellt eine der wichtigsten Aufgaben der Betriebsleitung dar. Das ‚OLantis Huntebad‘ wird im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 17 Jahre am Markt sein. Sämtliche Gewährleistungen im Freizeit- und Erlebnisbad sind ausgelaufen. Der technische Aufwand im Bereich der Wartungen, Reparaturen und Instandhaltungen wird mit zunehmendem Alter der Einrichtung größer. Es wächst das Risiko des Ausfalls von technischen Anlagen. Dieses Risiko ist in den Stadtteilbädern noch größer, da die Hallenbäder und das Freibad Flötenteich ein Betriebsalter von jeweils über 40 Jahren erreicht haben und größere Havarien zu Schließungen führen könnten.

Aus diesem Grund hat die Stadt Oldenburg bereits im Jahr 2016 ein Bäderstrategiekonzept in Auftrag gegeben, welches im Oktober 2017 erstmals dem Rat der Stadt Oldenburg und der Betriebsleitung des Bäderbetriebes vorgestellt wurde. Dieses Gutachten zeigt verschiedene Handlungsszenarien auf, welche Standorte saniert und weiterentwickelt werden sollen und wo

auch Neubauvorhaben Sinn machen. Eine aktualisierte Bedarfsermittlung im Jahr 2018 hat ergeben, dass der im Gutachten festgestellte Bedarf an Wasserfläche nicht ausreicht.

Eine Neuevaluierung der Investitionskosten des Sport- und Gesundheitsbades im Jahr 2018 hat infolge des gestiegenen Bedarfes an Wasserfläche und unter Berücksichtigung gestiegener Baukosten ergeben, dass die ursprünglich anvisierten Investitionskosten für die nächsten Jahre deutlich übertroffen werden.

Im Januar 2019 wurde vom Rat der Stadt Oldenburg eine Grundsatzentscheidung zur Entwicklung der Bäderlandschaft getroffen. Diese sieht vor, dass am Standort Flötenteich ein Sport- und Gesundheitsbad als Ganzjahresangebot errichtet wird. Zudem werden die Stadtteilbäder in Kreyenbrück und Eversten saniert sowie das OLantis qualifiziert weiterentwickelt. Der Bäderbetrieb wurde beauftragt, gemeinsam mit der Bäderbetriebsgesellschaft die entsprechenden Investitionen unter Einbeziehung des städtischen Beteiligungscontrollings zu planen und die dafür notwendigen Finanzmittel in die Haushaltsplanungen einzustellen. Im Verlauf des Jahres 2019 wurden von der Bäderbetriebsgesellschaft unterschiedliche Investitionsszenarien mit entsprechender Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gebildet und in den jeweiligen Gremien vorgestellt. Anschließend erfolgte die Konkretisierung des Grundsatzbeschlusses aus Januar 2019. In den jeweiligen Gremien und letztendlich im Rat der Stadt Oldenburg wurde der Neubau des Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich unter Festlegung der konkreten Investitionsbestandteile beschlossen.

Das ab dem Jahr 2020 entwickelte Betreuungskonzept wurde in der Gesellschafterversammlung am 23. März 2021 vorgestellt und genehmigt. Wesentliche Schritte im Jahr 2021 waren die Ausschreibung für Leistungen der Projektsteuerung, die unter anderem die Durchführung und Begleitung eines Verfahrens zur Bestimmung eines Architekturbüros beinhaltet. Die Auswahl eines entsprechenden Architekturbüros konnte erfolgreich in den beteiligten Gremien im November und Dezember 2021 beschlossen werden. Nach der bereits erfolgten Beauftragung eines Architektur- beziehungsweise Planungsbüros ist die Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens ein weiteres wesentliches Ziel im Jahr 2022. Nach Durchführung der Freibadsaison 2022 am Freibad Flötenteich soll dieses abgerissen und der Neubau des Sport- und Gesundheitsbades noch in diesem Jahr beginnen.

Auf Grund der Tatsache, dass sämtliche Investitionen und Neubauten bisher über den Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg finanziert und abgewickelt wurden, hat das Bäderstrategiekonzept auch unmittelbare Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeiten des Eigenbetriebes.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die geplante Investition des Neubauvorhabens Sport- und Gesundheitsbad unabhängig von der Corona-Pandemie und den Auswirkungen des Ukraine-Russland-Krieges realisiert werden kann.

### **3. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten**

Der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg ist zur Finanzierung des Bauvorhabens „Anbau Sauna- und Wellnessbereich“ einen Zinsswap eingegangen. Dieses Finanzierungsinstrument wurde von dem entsprechenden Fachamt der Stadt Oldenburg in Abstimmung mit der Betriebsleitung beauftragt. Die Steuerung wird von diesem Fachamt übernommen. In diesem Zusammenhang erhält der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg zu klar definierten Zeiten Meldungen über die zu zahlenden Beträge im Rahmen der Zins- und Tilgungsleistungen. Der variable Anteil basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR.

## **2.3 Kommunale Anstalten des öffentlichen Rechts (AöR)**

## **2.3.1 Klinikum Oldenburg AöR**

**Rahel-Straus-Straße 10  
26133 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Klinikum Oldenburg AöR

**Firma:**

Klinikum Oldenburg AöR

**Handelsregister:**

Amtsgericht Oldenburg HRA 205000

**Satzung:**

vom 26. April 2016 – zuletzt geändert am 01. Januar 2022

**Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

- (1) Öffentlicher Zweck der Anstalt ist die Förderung des öffentlichen Gesundheitswesens, insbesondere die bedarfsgerechte Krankenversorgung der Bevölkerung im Rahmen des niedersächsischen Krankenhausplanes sowie im zugelassenen Umfang die Beteiligung an der teilstationären und ambulanten Krankenversorgung. Die Anstalt ist außerdem im Bereich Wissenschaft, Forschung und Lehre tätig. Soweit sie in diesem Zusammenhang für Einrichtungen des Landes tätig wird, erfolgt dies nach Maßgabe des Niedersächsischen Hochschulgesetzes (NHG).
- (2) Diese Aufgaben werden insbesondere verwirklicht durch
  - die Förderung, den Betrieb und die Unterhaltung von Krankenhäusern im Sinne des § 67 AO in seiner jeweils gültigen Fassung sowie von Aus- und Weiterbildungsstätten der medizinischen und anderen Krankenhausberufe und sonstigen Nebeneinrichtungen zur stationären und ambulanten Untersuchung, Behandlung und Pflege,
  - Forschung und Lehre im Bereich der Medizin und Gesundheitswissenschaft, insbesondere durch die Zusammenarbeit mit Hochschulen und Hochschuleinrichtungen (zum Beispiel im Sinne von § 63i NHG).
- (3) Die Anstalt ist im Rahmen der die European Medical School Oldenburg-Groningen konstituierenden Verträge Teil der European Medical School Oldenburg-Groningen. Die Anstalt unterstützt die Forschung und Lehre durch eine enge Zusammenarbeit mit der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg und nimmt entsprechende Aufgaben in der lehr- und forschungsbezogenen Krankenversorgung wahr. Dies geschieht unter anderem durch die Öffnung der Anstalt für universitäre Zwecke.
- (4) Der Rat der Stadt Oldenburg kann der Anstalt nach § 143 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) unter Abänderung dieser Satzung weitere Aufgaben übertragen.
- (5) Die Anstalt ist außerdem im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die der Erfüllung ihrer satzungsmäßigen Aufgaben unmittelbar oder mittelbar dienlich sind. Sie kann sämtliche Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben, die die Erfüllung ihrer Aufgaben fördern beziehungsweise diese wirtschaftlich berühren. Dies gilt nur, sofern nicht Bestimmungen des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung entgegenstehen.
- (6) Die Anstalt darf sich - im Rahmen ihrer Aufgaben und der gesetzlichen Vorschriften - anderer Unternehmen bedienen und sich an ähnlichen oder anderen Unternehmen beteiligen, solche gründen oder erwerben.

- (7) Die Anstalt ist ermächtigt, zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit anderen Kommunen und juristischen Personen des öffentlichen Rechts zusammenzuarbeiten.

**Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital: 5.000.000 Euro  
 Gesellschafter: Stadt Oldenburg

**unmittelbare Beteiligungen:**

Rehabilitationszentrum Oldenburg GmbH:

Stammkapital: 5.100.000,00 Euro; Anteil: 50,00 Prozent

Klinik Service Oldenburg KSO GmbH

Stammkapital: 25.600,00 Euro; Anteil: 51,00 Prozent

Klinik Management Oldenburg KMO GmbH

Stammkapital: 25.000,00 Euro; Anteil: 100,00 Prozent

Psychiatrieverband Oldenburger Land gGmbH

Stammkapital: 5.000.100,00 Euro; Anteil: 16,67 Prozent

Klinik Café Oldenburg KCO GmbH

Stammkapital: 25.000,00 Euro; Anteil: 100,00 Prozent

Medizinisches Versorgungszentrum am Klinikum Oldenburg GmbH

Stammkapital: 25.000,00 Euro; Anteil: 100,00 Prozent

Hanse Institut Oldenburg – Bildung und Gesundheit GmbH

Stammkapital: 30.000,00 Euro; Anteil: 33,33 Prozent

**Gesellschaftsorgane:**

Vorstand:

Rainer Schoppik (kaufmännischer Vorstand)  
 Dr. Christiane Stehle (medizinischer Vorstand)

Verwaltungsrat:  
 (seit 01. November 2021)

Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, Vorsitzender  
 Jens Freymuth, stellvertretender Vorsitzender  
 Hanna Naber  
 Barbara Woltmann  
 Ingrid Kruse  
 Oliver Rohde  
 Nils Lotze  
 Frank Hillen  
 Silke Wolf

**Wirtschaftliche Grundlagen**
**Klinikum Oldenburg Anstalt des öffentlichen Rechts, Oldenburg**  
**Gesamtbilanz zum 31. Dezember 2021 (konsolidierter Gesamtabchluss)**

Aktiva	31.12.2021	Euro	Vorjahr	Euro	Passiva	31.12.2021	Euro	Vorjahr	Euro
	Euro		Euro			Euro		Euro	
<b>1. Immaterielles Vermögen</b>					<b>1. Nettoposition</b>				
Lizenzen		1.100.003,06	1.184.765,14		1.1 Basisreinvmögen	5.000.000,00		5.000.000,00	
					1.2 Rücklagen	46.260.312,17		31.260.312,17	
<b>2 Sachvermögen</b>					1.3 Bilanzergebnis	- 44.056.248,93		- 37.396.869,51	
2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	801.015,97		801.015,97		1.4 Sonderposten				
2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	109.313.785,91		117.698.057,78		Investitionszuweisungen und -zuschüsse	58.067.075,34		63.007.263,99	
2.3 Maschinen und technische Anlagen; Fahrzeuge	5.081.884,05		6.019.778,02				65.271.138,59	61.870.706,65	
2.4 Betriebs- und Geschäftsausstattung, Pflanzen und Tiere	19.005.265,55		19.586.003,67						
2.5 Vorräte	15.147.616,34		14.943.308,14		<b>2. Schulden</b>				
2.6 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	20.258.707,57		10.778.199,49		2.1 Geldschulden				
		169.608.275,39	169.826.363,07		2.1.1 Liquiditätskredite	60.400.000,00		46.000.000,00	
<b>3 Finanzvermögen</b>					2.1.2 Sonstige Geldschulden	60.141.129,13		65.424.078,42	
3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen	38.050,00		38.050,00		2.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.009.996,40		10.876.667,60	
3.2 Beteiligungen	16.065.190,24		14.899.438,06		2.3 Transferverbindlichkeiten				
3.3 Sonstige privatrechtliche Forderungen	185.812.402,23		168.402.220,13		Verbindlichkeiten aus Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen	157.998.258,90		155.612.317,69	
3.4 Durchlaufende Posten und sonstige Vermögensgegenstände	2.467.775,51		3.896.363,35		2.4 Sonstige Verbindlichkeiten	7.953.096,06		7.558.653,46	
		204.383.417,98	187.236.071,54				296.502.480,49	285.471.717,17	
<b>4 Liquide Mittel</b>		996.674,94	2.139.698,60		<b>• Rückstellungen</b>				
					.1 Rückstellungen für Altersteilzeitarbeit und ähnliche Maßnahmen	1.015.335,33		834.943,33	
<b>5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		727.444,29	902.969,05		3.2 Andere Rückstellungen	14.023.508,56		13.112.500,25	
							15.038.843,89	13.947.443,58	
					<b>4. Passive Rechnungsabgrenzung</b>		3.352,70	0,00	
		376.815.815,66	361.289.867,40				376.815.815,67	361.289.867,40	

**Klinikum Oldenburg Anstalt des öffentlichen Rechts, Oldenburg  
Gewinn- und Verlustrechnung des konsolidierten Gesamtabchlusses  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	2021 Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>Ordentliche Gesamterträge</b>			
1. Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2.019.477,26		148.227.432,42
2. Auflösungserträge aus Sonderposten	7.004.688,56		6.915.572,80
3. Privatrechtliche Entgelte	299.970.971,41		282.494.657,08
4. Zinsen und ähnliche Finanzerträge	1.258,76		1.303,19
5. Bestandsveränderungen	769.987,74		– 234.625,11
6. Sonstige ordentliche Erträge	1.384.640,28		1.503.532,69
Summe ordentliche Erträge	<u>311.151.024,01</u>	311.151.024,01	<u>438.907.873,07</u>
<b>Ordentliche Gesamtaufwendungen</b>			
7. Personalaufwendungen	168.124.109,24		157.833.933,33
8. Versorgungsaufwendungen	8.447.824,00		7.861.804,46
9. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	96.574.800,57		94.849.850,53
10. Abschreibungen	14.932.373,10		13.014.707,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.645.184,87		1.782.701,41
12. Sonstige ordentliche Aufwendungen	28.086.111,64		174.681.256,84
Summe ordentliche Aufwendungen	<u>317.810.403,42</u>	317.810.403,42	<u>450.024.253,93</u>
Jahresfehlbetrag		<u>6.659.379,42</u>	<u>11.116.380,86</u>
<b>Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>		37.396.869,51	26.280.488,65
<b>Gesamtbilanzverlust</b>		<u>44.056.248,93</u>	<u>37.396.869,51</u>

## **Lagebericht**

### **für das Geschäftsjahr 2021 der Klinikum Oldenburg Anstalt des öffentlichen Rechts, Oldenburg**

#### **Grundlagen und Geschäftsmodell des Gesamtabschlusses**

##### **1) Struktur**

Der konsolidierte Gesamtabschluss Klinikum Oldenburg umfasst neben der Klinikum Oldenburg AöR auch die verbundenen Unternehmen Klinik Management Oldenburg KMO GmbH und Medizinisches Versorgungszentrum am Klinikum Oldenburg GmbH. Die Klinik Café Oldenburg KCO GmbH und die Klinik Service Oldenburg KSO GmbH werden nach § 296 Absatz 2 Handelsgesetzbuch (HGB) wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für den Gesamtabschluss nicht einbezogen. Die Beteiligung an der Rehabilitationszentrum Oldenburg GmbH wird als assoziiertes Unternehmen im Gesamtabschluss ausgewiesen. Die Hanse Institut Oldenburg - Bildung und Gesundheit GmbH wird dagegen aufgrund untergeordneter Bedeutung der Gesellschaft für den Gesamtabschluss nach § 311 Absatz 2 HGB nicht als assoziiertes Unternehmen im Gesamtabschluss ausgewiesen. Bei der Psychiatrieverbund Oldenburger Land gGmbH übt die Klinikum Oldenburg keinen maßgeblichen Einfluss aus, so dass diese Beteiligung wie die Beteiligungen an den nicht einbezogenen KCO und KSO sowie an der Hanse Institut Oldenburg mit den Anschaffungskosten im Gesamtabschluss ausgewiesen werden.

Die Klinikum Oldenburg AöR ist als Klinik der Schwerpunktversorgung im Niedersächsischen Krankenhausplan mit 832 Planbetten enthalten. Die Planbetten verteilen sich auf 21 hauptamtlich geleitete, medizinische Fachabteilungen.

Die Institute für Radiologie und für Laboratoriumsdiagnostik, Mikrobiologie, Humangenetik, Physiotherapie und Hygiene ergänzen diese medizinischen Fachabteilungen. Die Arzneimittelversorgung wird durch eine eigene Apotheke sichergestellt, die auch andere Einrichtungen des Gesundheitswesens beliefert.

Für eine umfassende Diagnostik und Therapie stehen neueste medizinische Großgeräte wie zwei Kernspintomographen (MR), zwei Computertomographen (CT), ein Nierensteinzertrümmerer (ESWL), drei Linksherzkathetermessplätze sowie ein Hybrid-OP zur Verfügung.

Das Klinikum Oldenburg ist wesentlicher Teil der Universitätsmedizin Oldenburg, die zum Oktober 2012 ihre Arbeit aufgenommen hat und bildet Studenten für die Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg aus. Darüber hinaus wird ein umfangreiches Angebot in der Aus- und Weiterbildung vorgehalten.

Die Klinik Management Oldenburg KMO GmbH hat den Gesellschaftszweck Dienstleistungen in den Bereichen Management, Planung und Steuerung, Infrastruktur und sonstigen zentralen Dienstleistungsbereichen für die Einrichtungen der Klinikum Oldenburg AöR und anderen Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens zu erbringen. Gesellschafterin der KMO ist die Klinikum Oldenburg AöR allein. Der Vorstand der Klinikum Oldenburg AöR ist auch Geschäftsführer der KMO. In der KMO gelten die gleichen tariflichen Bindungen wie in der Klinikum Oldenburg AöR. Die KMO ist aber nicht Mitglied der VBL sondern hat sich für eine kapitalgedeckte Alterszusatzversicherung für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entschieden.

Die Medizinisches Versorgungszentrum am Klinikum Oldenburg GmbH wurde im Frühjahr 2009 mit den Schwerpunkten Neuropädiatrie sowie Humangenetik gegründet, zum 1. Dezember 2013 wurde der Bereich um die Kinderreumatologie erweitert. Zu Beginn des Jahres

2010 wurde, in Abstimmung mit den niedergelassenen Ärzten, das MVZ um den Bereich Onkologie zusammen mit dem Institut für Laboratoriumsmedizin erweitert. Zum 1. Dezember 2012 ist auch die Praxis für Nuklearmedizin in die Medizinisches Versorgungszentrum am Klinikum Oldenburg GmbH übergegangen.

Die Rehabilitationszentrum Oldenburg GmbH ist eine Klinik für Anschlussheilbehandlung und Rehabilitation mit den Indikationen Kardiologie, Neurologie, Geriatrie und Orthopädie/Traumatologie. Nach der im Juni 2010 vorgenommenen Bettenerweiterung verfügte die Klinik über insgesamt 285 stationäre Betten. Ab dem 17. Oktober 2016 stehen nunmehr nach einer Erweiterung 335 stationäre Betten zur Verfügung. Außerdem stehen im Bereich der Kardiologie und Neurologie insgesamt 30 ambulante Plätze zur Verfügung. Die Beteiligung an der Rehabilitationszentrum Oldenburg GmbH wird als assoziiertes Unternehmen at equity in den Gesamtabschluss einbezogen.

Die KSO wurde als gemeinsame Servicegesellschaft der Klinikum Oldenburg AöR sowie der Deutschen R+S Dienstleistungen GmbH & Co. KG gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von einfachen patientenfernen Leistungen für die Einrichtungen der Klinikum Oldenburg AöR. Der Geschäftsbetrieb wurde 2001 aufgenommen, nachdem die bisher als Direktauftrag gegenüber dem Klinikum durchgeführten Serviceleistungen auf die KSO übertragen wurden. Auf eine Einbeziehung in den Gesamtabschluss wird nach § 296 Absatz 2 HGB verzichtet.

Im Jahre 2007 hat sich das Klinikum Oldenburg dazu entschieden, das Café in einer eigenen Gesellschaft zu führen und es wurde die Klinik Café Oldenburg KCO GmbH gegründet. Geschäftsführerin ist die Leiterin Patientenservice des Klinikums. Die KCO ist eine 100 prozentige Tochter des Klinikums und die Gesellschaft ist rechtlich und wirtschaftlich selbstständig. Eine Einbeziehung in den Gesamtabschluss erfolgt nach § 296 Absatz 2 HGB aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht.

Im Verbund der drei Oldenburger Krankenhäuser wurde 2009 ein für Deutschland neuer Studiengang in grenzübergreifender Zusammenarbeit mit der Hanzehogeschool Groningen gegründet. Für die Betreuung und praktische Ausbildung wurde die „Hanse Institut Oldenburg - Bildung und Gesundheit GmbH“ in Trägerschaft der drei Oldenburger Kliniken gegründet. Das Hanse Institut Oldenburg wird aufgrund untergeordneter Bedeutung für den Gesamtabschluss nach § 311 Absatz 2 HGB nicht als assoziiertes Unternehmen im Gesamtabschluss ausgewiesen.

Die Steuerung des Gesamtunternehmens erfolgt anhand der finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse, Summe der Bewertungsrelationen sowie Gesamtjahresüberschuss.

## **2) Finanzierung**

Größere Investitionen im Anlagenbereich werden über Einzel- und Pauschalfördermittel nach § 9 Absatz 1 und Absatz 3 KHG sowie durch langfristige Kredite finanziert. Die kurzfristige Fremdfinanzierung erfolgt im Wesentlichen über bestehende Betriebsmittel- und Kontokorrentkredite.

## **3) Risikomanagementsystem**

Die in den Gesamtabschluss der Klinikum Oldenburg AöR etablierten Planungs-, Controlling- und Berichtssysteme gewährleisten, dass ungünstige Entwicklungen zeitnah identifiziert werden und adäquate Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die rollierenden Planungen

und monatlichen Ergebnisberichte werden auf Basis eines einheitlichen Berichtswesens erstellt und zentral plausibilisiert sowie zusammengeführt, so dass ein Mehr-Augen-Prinzip gewährleistet ist. In regelmäßig stattfindenden Terminen werden Risiken besprochen, analysiert, bewertet und Gegenmaßnahmen entwickelt. Weiterhin existieren Verfahrensanweisungen für das Bestellwesen, Unterschriftenregelungen bei den Banken und separate Zugriffsregelungen in der Buchhaltungssoftware. Die Bereiche Patientenabrechnung, Personalabrechnung und Finanzbuchhaltung sind klar voneinander getrennt.

## **Wirtschaftsbericht**

### **1) Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf**

#### **a) Patientenentwicklung**

Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt durch die Corona-Pandemie. Entsprechende Freihaltungsverpflichtungen von Intensivbetten hatten eine geringe durchschnittliche Auslastung zur Folge. Im Geschäftsjahr 2021 betrug die durchschnittliche Auslastung über alles 71,8 Prozent (Vorjahr: 71,0 Prozent). Insgesamt wurden 34.907 Patienten stationär behandelt (Vorjahr: 34.947 Patienten).

Die Belegungstage sind leicht von 202.521 auf 205.004 gestiegen. Die durchschnittliche Verweildauer im stationären Bereich ist von 6,0 Tage auf 6,1 Tage gestiegen und liegt damit deutlich unter dem Wert anderer Kliniken vergleichbarer Größenordnung.

#### **b) Personal- und Sozialbereich**

Im Geschäftsjahr 2021 waren im Durchschnitt 3.264 (2020: 3.067) Mitarbeiter beschäftigt.

#### **c) Bauliche Weiterentwicklung**

##### *Erweiterungsgebäude Ost und Perinatalzentrum*

##### *Planungs- und Genehmigungsstand*

Die Planung von EWO und PNZ beinhaltet im Wesentlichen den Neubau für die Herzchirurgie, Kardiologie, Intensivstationen, OPs und Zentralsterilisation, außerdem den Neubau einer Klinik für Neonatologie und Frauenheilkunde und Geburtshilfe sowie die für den Anschluss der Neubauten erforderlichen baulichen Veränderungen im Bestand (Umbauten im Bestand, UiB). Hinzu kommt eine neue Wegeführung am Campus Klinikum mit den beiden Magistralen Nord und Süd.

Nach Projektpause und Zugang des Förderbescheides des Niedersächsischen Sozialministeriums im Oktober 2020 konnte im Dezember 2020 der Bauantrag eingereicht werden, der im November 2021 genehmigt wurde.

Mit dem Wiederanlaufen der Planungen Ende 2020 wurde der Rahmenterminplan neu aufgesetzt und abgestimmt. Die bauliche Fertigstellung der Neubauten EWO und PNZ ist für Februar 2027 geplant, die medizinische Inbetriebnahme im August 2027. Zeitgleich sollen die für den Anschluss der Neubauten notwendigen Umbauten im Bestand (UiB) erfolgen.

##### *Baulicher Verlauf*

Die Rodung des Baufelds wurde im Februar 2021 abgeschlossen. Die vorgezogenen Maßnahmen im Baufeld wurden im Oktober 2021 begonnen und werden voraussichtlich im Juni 2022 abgeschlossen. Danach erfolgt der Aushub der Baugrube. Eine wesentliche Änderung der

Bauweise der Baugrube gegenüber dem Stand Förderantrag ist der Wechsel von der Trogbauweise zu einer Lösung über eine komplette Grundwassererhaltung. Ausschlaggebend für die Entscheidung war - nach umfangreicher Untersuchung über Pump- und Reinfiltrationsversuche – die kürzere Bauzeit und die möglichen Kosteneinsparungen.

Um die vorbereitenden Maßnahmen durchführen zu können, wurde die Installation von Lüftungsgeräten auf zwei onkologischen Stationen aus hygienischen Gründen erforderlich. Die Maßnahme wird im April 2022 abgeschlossen.

#### *Kosten und Risiken*

Die aktuelle Kostenberechnung ergibt Kosten in Höhe von 249 Millionen Euro brutto. Zusätzlich des kalkulierten Baupreisindex in Höhe von 44 Millionen Euro brutto und eines Risikozuschlags in Höhe von 18 Prozent (53 Millionen Euro brutto) ergeben sich geplante Gesamtkosten in Höhe von 346 Millionen Euro brutto. Der kalkulierte Baupreisindex basiert auf der Annahme einer Kostensteigerung von 4 Prozent pro Jahr. Die tatsächliche Steigerung des Baupreisindex im Jahr 2021 liegt mit circa 12 Prozent deutlich über dieser Prognose (Risiko von Mehrkosten).

Derzeit können erhöhte Kosten in einigen Vergabeeinheiten noch durch Kostenreduzierungen im Bereich Baugrube durch den Wechsel von der Trogbauweise auf die Wasserhaltung sowie Vergabegewinne in anderen Vergabeeinheiten aufgefangen werden.

Es besteht das Risiko von Bauzeitverzögerungen aufgrund der hohen Auslastung der Baufirmen. Die Resonanz auf öffentliche Ausschreibungen ist mäßig. Daneben sind Materiallieferengpässe, das Baugrundrisiko sowie die Auswirkungen von Corona nur schwer absehbar.

#### *Kinder- und Jugendpsychiatrie und Musikhaus*

##### *Planungs- und Genehmigungsstand*

Für die Erweiterung der Tagesklinik KJPP und des Musikhauses ist zu Beginn des Jahres 2021 die Baugenehmigung erteilt worden. Zur Unterstützung einer nachhaltigen und klimaneutralen Bauerstellung wurde unter Beteiligung des NLBL die klassische Rohbauweise aus Mauerwerk auf Holzbauweise geändert.

##### *Baulicher Verlauf*

Die Rohbauarbeiten haben Mitte Oktober 2021 begonnen. Parallel zum Rohbau fanden unter Dach die Arbeiten an den Holztafelwänden statt. Diese Elemente wurden inzwischen aufgestellt, so dass das Gebäude in seiner Kubatur und mitsamt den Innenwänden steht. Aktuell wird der Dachstuhl mit der Dacheindeckung errichtet. Fertigstellungstermin ist voraussichtlich Oktober 2022.

##### *Kosten und Risiken*

Nachdem die Ausschreibungen für die Gewerke Roh- und Holzbau im Juli vorlagen, wurde bereits eine deutliche Kostensteigerung aufgrund der Baupreisentwicklung erkennbar. Die Kostensteigerungen haben sich auch im weiteren Verlauf der Maßnahme fortgesetzt. In einem Verwaltungsratsbeschluss wurde eine Erhöhung der geplanten Eigenmittel um 450.000 Euro auf insgesamt 880.000 Euro beschlossen. Aufgrund der Kostenüberschreitungen wurde in Absprache mit dem Sozialministerium im März 2022 eine Kostenfortschreibung zur Erhöhung der Fördermittel eingereicht.

#### *Urologie*

Das Projekt der Urologie wurde in den Vorjahren bis zur Einreichung des Fördermittelantrags und dessen Genehmigung bearbeitet. Insgesamt besteht das Projekt aus folgenden Teilabschnitten:

- Aufstockung Kinderklinik inklusive Technik für die Funktionsdiagnostik (erster Bauabschnitt)
- Umbau der bestehenden Funktionsdiagnostik (zweiter Bauabschnitt)
- Umbauten stationärer Bereich (dritter Bauabschnitt)

Der Fördermittelbescheid aus dem Jahr 2018 für die Urologie schließt mit einer Zuwendung in Höhe von 5,5 Millionen Euro und wurde mit der Investitionsmaßnahme „Erweiterungsbau Ost – ZNA, OP, Intensiv-IMC, Pflege, Aufnahmestation“ mit Bescheid vom 29. März 2021 zusammengefasst. Die Zweckbindung für die Urologie ist dabei weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung eines Baupreisindex und einem Risikozuschlag wurden 2017 10,566 Millionen Euro beantragt. Werden die Preissteigerungen bis 2020 berücksichtigt, ergeben sich Kosten in Höhe von 13,362 Millionen Euro brutto. Eine Finanzierung für das gesamte Projekt, wie ursprünglich geplant, war somit nicht gegeben und das Projekt wurde gestoppt.

Vor diesem Hintergrund wurde auf die bisherigen Planungsergebnisse aufbauend, die finanzielle Machbarkeit untersucht. Um eine Verbesserung der urologischen Versorgung mit den vorhandenen Fördermitteln zu erreichen wurde der Vorschlag unterbreitet, im ersten Schritt die Aufstockung der Kinderklinik (erster Bauabschnitt) und den Umbau der bestehenden Funktionsdiagnostik (zweiter Bauabschnitt) umzusetzen. Die Umbauten des stationären Bereiches (dritter Bauabschnitt) sollen zurückgestellt werden und in die Planungen zur baulichen Weiterentwicklung aufgenommen werden.

Um eine möglichst schnelle Umsetzung zu ermöglichen, soll die Aufstockung der Kinderklinik (erster Bauabschnitt) in Modulbauweise umgesetzt werden. Vorteil dieser Bauweise ist der hohe Vorfertigungsgrad und eine relativ saubere und leise Bauweise im laufenden Betrieb.

Es steht nunmehr die Klärung zur vorgeschlagenen Umsetzung mit dem Sozialministerium an. Insbesondere geht es um die Frage, ob trotz der Reduzierung des geplanten Leistungsumfanges die gesamte Fördersumme zur Verfügung steht.

#### *Bauliche Weiterentwicklung*

Die Planungen zur baulichen Weiterentwicklung wurden aufgenommen. Insgesamt geht es um die Beantwortung folgender Fragen

- Wie ist der Flächenbedarf im Hinblick auf die zukünftige medizinische Entwicklung?
- Was können die Bestandsgebäude leisten?
- Wie kann der Bedarf in den Bestandsgebäuden abgebildet werden?
- Wie könnte die bauliche Entwicklung aussehen und umgesetzt werden?

Geplant ist eine systematische Begutachtung des Ist-Zustandes der Bestandsgebäude im Hinblick auf mögliche Nutzungspotenziale. Anhand der Bewertung des Gebäudezustands sollen entsprechende Gebäudesteckbriefe erstellt werden.

#### **d) Beteiligungen und Kooperationen**

Die Kooperation mit den anderen beiden Oldenburger Krankenhäusern sowie der Karl-Jaspers-Klinik bilden nach wie vor die wichtigsten Kooperationen. Insbesondere hinsichtlich der Universitätsmedizin erfolgt eine enge Zusammenarbeit.

Die in 2018 durchgeführte Re-Evaluation durch den Wissenschaftsrat wurde mit Vorlage des Berichts des Wissenschaftsrates im Sommer 2019 abgeschlossen. Der Wissenschaftsrat hat sich positiv zur Universitätsmedizin in Oldenburg positioniert und empfiehlt dem Land Niedersachsen, die Universitätsmedizin in Oldenburg als dritten universitären Standort in Niedersachsen dauerhaft zu etablieren. Im Bericht des Wissenschaftsrates wird auch auf die noch

vorhandenen Schwächen des Konzeptes ausführlich eingegangen. So muss die Governance-Struktur der Universitätsmedizin im Zusammenspiel von Universität und Kliniken angepasst werden. Dieses und weitere Maßnahmen sind von allen Beteiligten bereits aufgenommen worden und werden sukzessive umgesetzt. Mit dem positiven Votum des Wissenschaftsrates geht für das Klinikum die Forderung nach einer besseren finanziellen Ausstattung der Kliniken einher. Auch hier sind die Gespräche mit der Universität und dem Wirtschafts- und Finanzministerium aufgenommen worden. Mit der Universität konnte eine Erhöhung der Mittel zur Finanzierung der Lehre an den Kliniken vereinbart werden.

Seit mehr als zehn Jahren arbeiten das Klinikum und das Universitätsklinikum Groningen (UMCG) bei der Versorgung von Kindern mit angeborenen Herzfehlern eng miteinander zusammen. Besonders die kleinen Patienten aus den grenznahen Regionen profitieren von den gebündelten Kompetenzen westlich und östlich der Ems. Neben der AOK und der HKK gehört auch die Techniker Krankenkasse zur Kooperation.

### **e) Besondere Vorkommnisse**

Die Entwicklung der Corona-Pandemie hat auch das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 maßgeblich beeinflusst. Die Kliniken wurden auch 2021 finanziell vom Land Niedersachsen unterstützt. So wurden in der ersten Jahreshälfte wieder Freihaltepauschen gezahlt. Über die Sommermonate gab es dann aufgrund der niedrigen Inzidenzen keine Ausgleichszahlungen, erst die Pandemieentwicklung durch die „Delta“-Variante führten dazu, dass die Freihaltepause und zusätzlich ein Versorgungsaufschlag in Höhe von 8.256,60 Euro je entlassenen Covid-19 Patienten ab dem 15. November 2021 gezahlt wurden.

Allerdings gab es in 2021 eine entscheidende gesetzliche Änderung zum Geschäftsjahr 2020. Die in 2020 gezahlten Ausgleichsbeiträge konnten komplett bei den Kliniken verbleiben. Für 2021 hat der Gesetzgeber beschlossen, dass das 2019 Ist-Leistungsvolumen Grundlage beziehungsweise obere Grenze für den Erhalt beziehungsweise das letztendliche Verbleiben von Ausgleichszahlungen ist. Der Anteil der rechnerisch inklusive der erhaltenen Ausgleichszahlungen über dem Ist 2019 liegt, muss an die Kostenträger zurückgezahlt werden. Das Klinikum Oldenburg hat in 2021 rund 7,3 Millionen Euro Ausgleichszahlungen erhalten und muss davon voraussichtlich 1,6 Millionen Euro zurückzahlen.

Ebenfalls bedingt durch die Corona-Pandemie haben sich die Budgetverhandlungen verzögert, so konnte erst im abgelaufenen Geschäftsjahr das Budget 2020 vereinbart werden und zum 01. November 2021 abgerechnet werden. Das Pflegebudget 2020 wurden ebenfalls erstmals erfolgreich verhandelt, wird jedoch erst mit der 2021er Vereinbarung liquiditätswirksam. Die Vereinbarung für das Pflegebudget 2021 konnte dann in den ersten Monaten 2022 erfolgreich verhandelt und zum 01. März 2022 zur Abrechnung gebracht werden, die Forderung aus den Jahren 2020 und 2021 in Höhe von 18,9 Millionen Euro fließen dem Klinikum vereinbarungsgemäß bis zum 31. August 2022.

Auf der Basis des von der Stadt Oldenburg bei der Firma Boston Consulting Group GmbH (BCG) in Auftrag gegebenen Wirtschaftlichkeitsgutachtens hat der Vorstand im Auftrag des Verwaltungsrats Ende 2018 BCG mit der Umsetzung der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit beauftragt. Im BCG-Gutachten wurden Ergebnisverbesserungspotenziale in Höhe von 31 Millionen Euro im Base Case und bis zu 43 Millionen Euro im Best Case identifiziert. Die sollen in einem mehrjährigen Restrukturierungsprogramm mit einem Transformationsansatz erschlossen werden.

Nach der EU-weiten Ausschreibung der längerfristigen Restrukturierungsberatung in 2019 hatte den Zuschlag PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) mit MedAdvisors GmbH als Partner (Subunternehmer) erhalten. Nach der mit dem Gesellschafter abgestimmten Refokussierung und Neupriorisierung der Projekte wurde in einigen

Projekten die Beratungsleistung reduziert und der Fokus wurde auf Projekte zur Weiterentwicklung der Medizinstrategie, Optimierung des Notfallpatientenflusses, der Verbesserung der OP-Wirtschaftlichkeit sowie der Ambulanzstrukturen und der Prozesse gelegt.

Zu Beginn des Jahres 2021 wurden die einzelnen Projektsteckbriefe aktualisiert. Die Medizinstrategie wurde in regelmäßig stattfindenden Task-Force-Meetings mit den Klinikdirektorinnen und -direktoren sowie weiteren Leitungspersonal erarbeitet und Anfang 2022 finalisiert werden. Durch die eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen konnten die IVENA-Abmeldung in der Notfallmedizin reduziert werden und mehr Patientinnen und Patienten über das Notfallzentrum versorgt werden. Durch einen neu erarbeiteten Rahmenplan für die Verteilung von OP-Saalkapazitäten und durch die Einrichtung eines eigenen Ambulanten OP-Zentrums konnten die OP Kapazitäten besser ausgenutzt werden. Auch im Bereich der Ambulanzen konnten neue Impulse gesetzt werden. Die Ambulanzstrukturen wurden überarbeitet und strategisch weiterentwickelt.

Die Projekte befinden sich im Übergang zum Regelbetrieb, so dass die Zusammenarbeit mit PwC und weiteren Beratern im Projekt wie geplant bis zum 30. Juni 2022 ausläuft.

Am 17. Februar 2022 hat der Prozess gegen vier zum Teil ehemalige Mitarbeitende des Klinikums Oldenburg vor der Schwurgerichtskammer des Landgerichts Oldenburg begonnen, nachdem das Landgericht die Anklage der Staatsanwaltschaft nur in Teilen zugelassen hatte. Zur Last gelegt wird den Beschuldigten Beihilfe zum Totschlag durch Unterlassen in drei Fällen. Aus prozessualen Gründen müssen dafür zunächst die Sterbefälle, zu denen Niels Högel rechtskräftig verurteilt wurde, von Grund auf neu verhandelt werden. Terminiert sind zunächst 42 Prozesstage bis zum Ende des Jahres 2022, es ist jedoch allein in dieser Instanz von einer Verfahrensdauer über den Jahreswechsel hinaus auszugehen. Neben der Vernehmung des verurteilten Täters Niels Högel werden diverse (ehemalige) Mitarbeitende als Zeugen in diesem Prozess beteiligt sein. Wie bereits in der Vergangenheit unterstützt der Klinikum aus Fürsorgegesichtspunkten seine Mitarbeitenden durch anwaltlichen Beistand.

Das Klinikum nimmt weiterhin am grenzüberschreitenden deutsch-niederländischen Projekt EurSafety-Health-net teil. Dieser Qualitätsverbund hat dem Klinikum bereits zwei Qualitätssiegel erteilt. Beurteilt und als vorbildlich bewertet wurde die Umsetzung von Hygienemaßnahmen zur Prävention von MRSA, dem häufigsten multi-resistenten Erreger von Krankenhausinfektionen, zusätzlich wurde auch die Einhaltung von Schutzmaßnahmen zur Vorbeugung antibiotikaresistenter Erreger als vorbildlich bewertet.

Zum 01. Februar 2021 konnte mit Frau Sabine Brase die Stelle der Pflegedirektorin nachbesetzt werden.

Das Universitätsinstitut für Humangenetik konnte zum 01. Oktober 2021 mit Herrn Prof. Dr. Hitz neu besetzt werden und befindet sich aktuell noch im Aufbau begriffen. Insbesondere das Molekulargenetische Labor ist noch nicht personell wie materiell ausgestattet. Die Patientenbehandlung konnte in der Genetischen Beratung zum 1. Dezember begonnen werden.

## **2) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **a) Ertragslage**

Der Gesamtabschluss der Klinikum Oldenburg AöR weist zum 31. Dezember 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 6.659.000 Euro (2020: Jahresfehlbetrag in Höhe von -11.116.000 Euro) aus.

Die Zusammensetzung des Ergebnisses stellt sich wie folgt dar:

2021 (in tausend Euro)	Klinikum	KMO	MVZ	Reha	Gesamt
Betriebsergebnis	-7.217	38	-59	0	-7.238
Finanzergebnis	-1.642	-2	0	1.166	-479
Periodenfremdes/neutraleres Ergebnis	1.292	-19	80	0	1.353
Steuern	-294	-1	0	0	-295
Jahresergebnis	-7.861	16	21	1.166	-6.659

Das Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 918.000 Euro verbessert. Grund dafür sind unter anderem die Steigerung der Erlöse aus Krankenhausleistungen sowie erhaltene Corona-Hilfen.

Die nach der at-equity-Methode in den Gesamtabchluss einbezogene Rehabilitationszentrum Oldenburg GmbH hat mit 1.166.000 Euro (2020: 1.253.000 Euro) zur Verringerung des Jahresfehlbetrags beigetragen.

Ertragslage (in tausend Euro)	2021	2020
Erlöse aus Krankenhausleistungen	242.196	230.364
Übrige Betriebserträge	54.189	66.530
<b>Betriebserträge</b>	<b>296.385</b>	<b>296.894</b>
Personalaufwand	-176.571	-165.696
Übrige Betriebsaufwendungen	-127.052	-139.354
<b>Betriebsaufwendungen</b>	<b>-303.623</b>	<b>-305.050</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-7.238</b>	<b>-8.156</b>
Finanzergebnis	-479	-532
Periodenfremdes/neutraleres Ergebnis	1.353	-2.147
Steuern	-295	-281
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-6.659</b>	<b>-11.116</b>

Die Betriebserträge haben sich von 296.894.000 Euro auf 296.385.000 Euro konstant entwickelt. Grund dafür ist die Steigerung der Erlöse aus Krankenhausleistungen inklusive der Corona-Ausgleichszahlungen und einer deutlichen Steigerung der Zusatzentgelte.

Bedingt durch die Corona-Pandemie hat sich die Fallzahl im Geschäftsjahr 2021 von 34.947 auf 34.907 reduziert. Durch eine Steigerung der Zusatzentgelte aber auch durch die Ausgleichszahlungen erhöhten sich die Erlöse aus Krankenhausleistungen von 230.364.000 Euro auf 242.196.000 Euro.

Der Personalaufwand der Klinikum Oldenburg AöR hat sich von 165.696.000 Euro auf 176.571.000 Euro auf Grund tariflicher Entwicklungen (TV-Ärzte rund 2,0 Prozent zum 01. Januar 2021, TVÖD zum 1. April 2021 durchschnittlich 1,4 Prozent zuzüglich Zulagen in der Pflege und Jahressonderzahlungen) sowie einer veränderten Anzahl von Vollzeitkräften erhöht.

Die Umsatzerlöse der Klinik Management Oldenburg KMO GmbH von 17.774.000 Euro (2020: 16.181.000 Euro) resultieren fast ausschließlich aus den Dienstleistungsverträgen mit dem Klinikum Oldenburg und dem Medizinischen Versorgungszentrum am Klinikum Oldenburg. Der Personalaufwand hat sich von 15.923.000 Euro auf 17.457.000 Euro auf Grund tariflicher Entwicklungen (TVÖD zum 1. April 2021 durchschnittlich 1,4 Prozent zuzüglich Jahressonderzahlungen) sowie einer veränderten Anzahl von Vollzeitkräften erhöht. Aufgrund der Weiterberechnung der Personalkosten an das Klinikum Oldenburg stiegen auch die Umsatzerlöse entsprechend.

Bei der Medizinisches Versorgungszentrum am Klinikum Oldenburg GmbH sind die Umsatzerlöse von 2.610.000 Euro auf 3.400.000 Euro deutlich gestiegen. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Bereiche Mikrobiologie und Laboratoriumsmedizin sowie Nuklearmedizin. Sie resultieren nahezu ausschließlich aus erbrachten ambulanten Leistungen. Durch das höhere Jahresergebnis ist die Umsatzrentabilität von 0,44 Prozent auf 0,61 Prozent gestiegen. Die Anzahl der Patienten ist im Jahr 2021 von 10.748 auf 10.109 und damit um 5,9 Prozent gesunken.

Bedingt durch die Corona-Pandemie haben sich die Erlöse aus Rehabilitationsleistungen der Rehabilitationszentrum Oldenburg GmbH im Vergleich zum Vorjahr um -988.000 Euro auf 22.227.000 Euro (im Vorjahr 21.239.000 Euro) verringert. Die Auslastung im Bereich Anschlussheilbehandlung ging um 8,1 Prozentpunkte auf 88,3 Prozent (im Vorjahr 94,6 Prozent) zurück. Trotzdem schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.505.000 Euro ab, der um 331.000 Euro unter dem Vorjahresergebnis liegt.

## b) Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15.526.000 Euro auf 376.816.000 Euro erhöht. Im Wesentlichen ist dies auf die gestiegenen Forderungen an die Kostenträger zurückzuführen, da die Budgetverhandlungen mit den Krankenkassen aufgrund der Pandemie sehr verzögert sind und das Budget für 2021 erst im Laufe des Jahres 2022 vereinbart wird. Die zwischenzeitliche Finanzierung erfolgt über eine entsprechend höhere Inanspruchnahme von Betriebsmittelkrediten.

Der Anteil des Immaterielles Vermögen und Sachvermögen beträgt am Bilanzstichtag 45,3 Prozent (im Vorjahr 47,3 Prozent) der Bilanzsumme. Im Anlagevermögen stehen den Zugängen des Berichtsjahres in Höhe von 15.345.000 Euro, Abgänge zu Restbuchwerten von 920.000 Euro und planmäßige Abschreibungen (gefördert und nicht gefördert) von 14.932.000 Euro gegenüber.

Der Deckungsgrad des Anlagevermögens gibt das Verhältnis von Sonderposten (ersten Grades) beziehungsweise Sonderposten plus Eigenkapitel (zweiten Grades) zum Anlagevermögen (ohne Finanzanlagen) wider.

<b>Deckungsgrad des Anlagevermögens</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ersten Grades (in Prozent)	37,3	40,4
Zweiten Grades (in Prozent)	42,0	39,6

Die Eigenkapitalquote stellt das Verhältnis von bereinigtem Eigenkapital zur Bilanzsumme (ohne Ausgleichsposten für Eigenmittelförderung) dar. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Kapitalerhöhung durch anteilige Umwandlung eines Gesellschafterdarlehens erhöht und beträgt 1,9 Prozent (im Vorjahr 0,0 Prozent). Das Eigenkapital im Gesamtabschluss beträgt zum 31. Dezember 2021 7.204.000 Euro (2020: -1.137.000 Euro).

Die Kapitalstruktur ist durch einen hohen Anteil der Verbindlichkeiten aus Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen (41,9 Prozent; im Vorjahr 43,1 Prozent) sowie einen erhöhten Anteil an Geldschulden und Liquiditätskrediten (32,0 Prozent; im Vorjahr 30,8 Prozent) am Gesamtkapital gekennzeichnet.

### c) Finanzlage

<b>Cashflow (in tausend Euro)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-22.301	1.841
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.834	-8.906
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.346	5.937

Ziel des Finanzmanagements ist die Ablaufsteuerung und -planung der finanziellen Mittel um den Einsatz von Fremdmitteln möglichst gering zu halten. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verschlechtert. Die Entwicklung ist durch einen Sondereffekt der Corona-Pandemie bedingt, da die Budgetverhandlungen mit den Krankenkassen sehr verzögert sind und das Budget für 2021 erst im Laufe des Jahres 2022 vereinbart wird. Hieraus resultiert unter anderem eine Zunahme der Forderungen nach dem Krankenhausfinanzierungsrecht von circa 23,4 Millionen Euro, die im Verlauf des Jahres 2022 zahlungswirksam werden. Davon betreffen insgesamt circa 18,9 Millionen Euro Forderungen im Rahmen des Pflegebudgets der Vorjahre. Ohne diesen Effekt läge der operative Cashflow mit 1.099.000 Euro leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Berichtsjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der anteilige Umwandlung eines Gesellschafterdarlehens mit der Stadt Oldenburg in Höhe von 15.000.000 Euro sowie der Aufnahme von Darlehen für Investitionen in Höhe von 9.400.000 Euro.

Zum 31. Dezember 2021 hat sich der Finanzmittelfonds von -50.351.000 Euro auf – 66.141.000 Euro verschlechtert. Innerjährig drohenden Liquiditätsunterdeckungen wurde durch frühzeitig abgestimmte Darlehensgewährung der Stadt Oldenburg begegnet. Die von der Stadt Oldenburg gewährten Betriebsmitteldarlehen von insgesamt 51 Millionen Euro sind zum Stichtag in voller Höhe in Anspruch genommen.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf ist über bestehende Betriebsmittelrahmen in Höhe von insgesamt 69.700.000 Euro gedeckt.

## **2.3.2**

# **Großleitstelle für den Rettungsdienst und den Brandschutz im Oldenburger Land AöR**

**Friedhofsweg 30  
26121 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Großleitstelle für den Rettungsdienst und den Brandschutz im Oldenburger Land AöR

### **Betriebssatzung:**

vom 20. Januar 2007; letzte Fassung vom 15. September 2015

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Hauptzweck ist das Betreiben und Unterhalten der Großleitstelle Oldenburger Land für die Feuerwehren und die Rettungsdienste der Trägerkörperschaften und dadurch die Erzielung wirtschaftlicher Kostenvorteile gegenüber den bisherigen Einzelleitstellen. Die Anstalt gewährleistet den technischen, organisatorischen und wirtschaftlichen Betrieb der Großleitstelle Oldenburger Land für die Trägerkörperschaften.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital:	120.000 Euro
Mitglieder zu je 1/6:	Stadt Oldenburg Landkreis Ammerland Landkreis Cloppenburg Landkreis Oldenburg Landkreis Wesermarsch Stadt Delmenhorst

### **Organe:**

Vorstand: Frank Leenderts (Leiter und Geschäftsführer)

### Verwaltungsrat

Stadt Oldenburg: Dr. Julia Figura, Stadtkämmerin  
(seit 01. November 2021) Margrit Conty, Ratsfrau

Landkreis Ammerland: Karin Harms, Landrätin  
Dr. Hans Fittje, Kreistagsabgeordneter

Landkreis Cloppenburg: Anne Tapken, Kreisrätin  
Herbert Holthaus, Kreistagsabgeordneter

Landkreis Oldenburg: Christian Wolf, 1. Kreisrat (Vorsitzender)  
Werner Wulf, Kreistagsabgeordneter

Landkreis Wesermarsch: Maren Würger, Dezernentin  
Dr. Hans Schmid, Kreistagsabgeordneter

Stadt Delmenhorst: Sina Dittelbach, Fachbereichsleiterin  
Alexander Mittag, Ratsherr

Arbeitnehmervertreter Pascal Ledda

Wirtschaftliche Grundlagen<sup>1</sup>

**Großleitstelle für den Rettungsdienst und den Brandschutz im Oldenburger Land AöR**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

Aktiva	Euro	Euro	Vorjahr in tau- send Euro	Passiva	Euro	Euro	Vorjahr in tau- send Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Kapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Stammkapital</b>	120.000,00		120,0
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.761,00	9,9	<b>II. Gewinnrücklagen</b>	3.199.594,80		2.686,5
<b>II. Sachanlagen</b>				<b>III. Jahresüberschuss</b>	1.169.022,30	4.488.617,10	513,1
1. technische Anlagen	91.942,00		129,2	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.280,00		147,2	1. Rückstellungen für Pensionen	667.996,78		667,5
3. geleistete Anzahlungen	651.157,44	806.379,44		2. Sonstige Rückstellungen	241.861,32	909.858,10	178,1
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	131.367,23		81,2	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 380.400,96 Euro (im Vorjahr 380,4 tausend Euro)	2.911.306,12		1.853,9
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.470,00	135.837,23	16,3	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 634.852,92 Euro (im Vorjahr 48,8 tausend Euro)	634.852,92		48,8
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		5.633.649,92	3.201,0	3. sonstige Verbindlichkeiten			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 2.345,06 Euro (im Vorjahr 27,9 tausend Euro)			
				- davon aus Steuern: 0,00 Euro (im Vorjahr 25,7 tausend Euro)	2.345,06		27,9
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.364.351,71	2.511,0			3.548.504,10	
		8.946.979,30	6.095,8			8.946.979,30	6.095,8

<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichts 2021 lag der testierte Jahresabschlussbericht der Großleitstelle noch nicht vor. Aus diesem Grund beruhen die wirtschaftlichen Grundlagen wie auch der Lagebericht auf den Daten aus 2020.

**Großleitstelle für den Rettungsdienst und den Brandschutz im Oldenburger Land AöR  
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	Euro	Vorjahr in tausend Euro
1. Umsatzerlöse	6.184.099,86	5.122,8
2. sonstige betriebliche Erträge	47.172,53	115,3
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.052.224,90	2.707,0
b) soziale Abgaben	883.584,54	816,5
davon für Altersversorgung: 22.490,40 Euro (im Vorjahr 44,2 tausend Euro)		
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	160.344,18	239,8
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	896.799,85	881,2
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.868,62	79,6
<b>7. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.169.450,30</b>	<b>514,0</b>
8. Sonstige Steuern	428,00	0,9
<b>9. Jahresüberschuss</b>	<b>1.169.022,30</b>	<b>513,1</b>

**Lagebericht****für das Geschäftsjahr 2020 der  
der Großleitstelle für den Rettungsdienst und den Brandschutz  
im Oldenburger Land AöR****1. Grundsätzliches**

Im Lagebericht sind gemäß § 289 Absatz 1 HGB in Verbindung mit § 21 Verordnung über kommunale Anstalten (KomAnstVO) der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der AöR so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Er hat eine ausgewogene und umfassende, dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit entsprechende Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage der Anstalt öffentlichen Rechts zu enthalten. In die Analyse sind die für die Geschäftstätigkeit bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren einzubeziehen und unter Bezugnahme auf die im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge und Angaben zu erläutern. Ferner ist im Lagebericht die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zu beurteilen und zu erläutern; zugrundeliegende Annahmen sind anzugeben.

Entsprechend § 289 Absatz 2 HGB in Verbindung mit § 21 KomAnstVO soll der Lagebericht auch auf Vorgänge von besonderer Bedeutung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten eingehen, die für die Beurteilung der Lage oder die voraussichtliche Entwicklung der AöR von Belang sind. Das Wirtschaftsjahr 2020 war nach der schrittweisen Inbetriebnahme der Großleitstelle im Juli und August 2012 das achte komplette Betriebsjahr der Großleitstelle. Im Wirtschaftsjahr 2020 wurden folgende Leitstelleneinsätze disponiert.

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Brand- und Hilfeleistungseinsätze	6.881	6.564
Einsätze des qualifizierten Krankentransportes	45.107	44.610
Notarzt- und Notfallrettungseinsätze	70.038	73.617
Sonstige Einsätze	149.280	149.295
<b>Summe</b>	<b>271.306</b>	<b>274.086</b>

Insgesamt war ein annähernd gleichbleibendes Niveau der Fallzahlen zu beobachten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Ziffer 11 dieses Berichtes verwiesen. Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsrates vom 14. Dezember 2012 (TOP 5 der Niederschrift) wird die Buchführung seit dem 01. Januar 2013 in Form der kaufmännischen Buchführung durch die Firma Consat Treuhand GmbH in Oldenburg durchgeführt. Die gemäß § 147 Absatz 2 NKomVG erlassene Verordnung über kommunale Anstalten (KomAnstVO) vom 18. Oktober 2013 ist am 1. Januar 2014 in Kraft getreten; sie regelt allgemeine Vorschriften über Aufbau, Verwaltung, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen und die Prüfung kommunaler Anstalten. Gemäß § 3 KomAnstVO kann die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der kommunalen Anstalt auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuchs oder auf der Grundlage der Vorschriften des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) durchgeführt werden. In diesem Rahmen erfolgte der vorgenannte Beschluss des Verwaltungsrates zur Haushaltsführung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs.

**2. Wirtschaftliche Lage der Anstalt**

Im Wirtschaftsjahr wird ein Überschuss in Höhe von 1.169.022,30 Euro ausgewiesen, davon 643.074,48 Euro im Bereich IT im Rettungsdienst und 525.947,82 Euro im Bereich Leitstelle. Dieses Ergebnis wird unter Ziffer 10 (Bilanzergebnis) detailliert begründet. Die Erträge und

Aufwendungen im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2019 werden unter Ziffer 7 (Erfolgsplan) und 8 (Vermögensplan) ausführlich erläutert. Insgesamt beurteilt die Geschäftsleitung die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Anstalt als geordnet und zufriedenstellend.

### 3. Finanz- und Vermögenslage

Der Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2020 betrug 5.633.649,92 Euro. Er verteilte sich wie folgt auf die Konten der Großleitstelle:

	2019	2020
Handkasse	163,45 Euro	427,97
LzO, Konto 319 194/Handkasse	1.500,00 Euro	1.907,17
LzO, laufendes Konto 152 2184	1.103.844,50 Euro	3.545.561,90
LzO, Konto 913 66179/Tagesgeld - Rücklage	977.298,32 Euro	972.760,78
LzO, Konto 913 66195/Tagesgeld - andere Rücklage	1.118.183,77 Euro	1.112.992,10
<b>Summe</b>	<b>3.200.990,04 Euro</b>	<b>5.633.649,92</b>

Der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Finanzmittelbestand basiert grundsätzlich auf dem Bilanzergebnis 2019 mit der Zuführung in Höhe von 513.079,40 Euro an die zweckgebundene, andere Rücklage sowie der Aufnahme eines Kredits in Höhe von 1.500.000 Euro für die Investitionskosten im Bereich IT im Rettungsdienst. Der Finanzmittelbestand reduziert sich um die Höhe der Rückstellungen (mit Ausnahme der Pensions- und Beihilferückstellungen), sobald sie kassenwirksam werden.

Das Rücklagenkonto ist aufgrund folgender Beschlüsse des Verwaltungsrates gebildet worden:

Stammeinlage	120.000,00 Euro	aufgrund Satzung
Haushaltsjahr 2009	37.463,86 Euro	02.02.2012
Haushaltsjahr 2010	316.957,27 Euro	02.02.2012
Haushaltsjahr 2011	19.958,78 Euro	14.12.2012
Haushaltsjahr 2012	727.671,24 Euro	14.08.2013
Haushaltsjahr 2013 *(349,67 Euro/Differenz)	332.991,97 Euro	30.04.2014
Haushaltsjahr 2014	20.051,46 Euro	06.05.2015
Endabrechnung Hochbau	- 667.425,78 Euro	11.05.2016
Endabrechnung Technik	- 43.607,53 Euro	11.05.2016
Haushaltsjahr 2015	113.237,05 Euro	11.05.2016
<b>Summe</b>	<b>977.298,32 Euro</b>	

Das andere Rücklagenkonto ist aufgrund folgender Gründe und Beschlüsse gebildet worden:

Zuführung im Rahmen des Jahresabschlusses 2016 (Einsparungen bei der Ersatzbeschaffung)	158.170,71 Euro	Jahresabschluss
Haushaltsjahr 2016	362.786,00 Euro	10.05.2017
Haushaltsjahr 2017	398.872,26 Euro	02.05.2018
Haushaltsjahr 2018	198.354,80 Euro	22.05.2019
Haushaltsjahr 2019	513.079,40 Euro	26.05.2021

**Summe 1.631.263,17 Euro**

#### 4. Rückstellungen

Zum 31. Dezember 2020 bestanden folgende Rückstellungen (2019: 845.582,29 Euro)

##### Rückstellungen für Pensions- und Beihilfeansprüche

Nr.	Gegenstand	Betrag
1	Pensions- und Beihilfeansprüche	667.996,78 Euro

**Summe: 667.996,78 Euro**

##### Sonstige Rückstellungen

Nr.	Gegenstand	Betrag
2	Personal (Überstunden/Urlaub/Beihilfeumlage)	192.661,32 Euro
3	Sonstige Rückstellungen	37.500,00 Euro
4	Rückstellungen für Jahresabschluss und Prüfung	11.700,00 Euro

**Summe: 241.861,32 Euro**

Alle Rückstellungen 2020 wirken sich wegen ihrer Buchung als Aufwand im Erfolgsplan gewinnmindernd auf den Überschuss 2020 aus. Mit Ausnahme der Pensions- und Beihilferückstellungen reduzieren alle Rückstellungen bei Fälligkeit den Finanzmittelbestand 2021.

#### 5. Rechnungsabgrenzungsposten (Bau/Technik/Luftbefeuchtung)

Zum 31. Dezember 2020 bestanden folgende Rechnungsabgrenzungsposten:

RAP	31. Dezember 2019	Auflösung im Wirtschaftsplan '20	31. Dezember 2020
Neubau & Technik	2.211.944,29 Euro	100.542,93 Euro	2.111.401,36 Euro
Technik	221.595,10 Euro	47.072,30 Euro	174.522,80 Euro
Luftbefeuchtung	25.557,07 Euro	1.161,68 Euro	24.395,39 Euro

**2.459.096,46 Euro 148.776,91 Euro 2.310.319,55 Euro**

Nachrichtlich zu erwähnen sind noch sonstige, aktive Rechnungsabgrenzungsposten (Zahlung 2020 für das Wirtschaftsjahr 2021) in Höhe von 54.032,16 Euro die im Wirtschaftsjahr 2021 mit einer Buchung als Aufwand aufgelöst wurden.

### 5.1 Neubau / Technik / Luftbefeuchtungsanlage

Bis zum Jahr 2041 beträgt der lineare Auflösungsbetrag 100.542,92 Euro.

### 5.2 Technik

Die Auflösung der Technik erfolgt entsprechend ihrer Nutzungs-/Abschreibungsdauer.

### 5.3 Luftbefeuchtungsanlage

Bis zum Jahr 2041 beträgt der lineare Auflösungsbetrag 1.161,68 Euro.

## 6. Darlehen/Verbindlichkeiten

Zur Finanzierung der kapitalisierten Miete der Räume beziehungsweise für die Technik wurden folgende Darlehen aufgenommen:

Datum/ Laufzeit	Darlehens- Betrag	Zinssatz	Monatliche Annuität	Saldo am 31.12.2020
28. April 2009/ 20 Jahre	2.300.000 Euro Bau	4,54 Prozent	14.988,58 Euro	1.246.798,67 Euro
18. Januar 2012/10 Jahre	1.951.000 Euro Technik	2,53 Prozent	18.347,00 Euro	226.708,93 Euro
22. April 2016/ 4 Jahre	750.000 Euro Technik	0,53 Prozent	15.761,47 Euro	0,00 Euro
10. November 2021/4 Jahre	1.500.000 Euro Technik IT im Rettungsdienst	0,25 Prozent	31.410,00 Euro	1.437.798,52 Euro
<b>6.501.000 Euro</b>			<b>80.507,05 Euro</b>	<b>2.911.306,12 Euro</b>

Bei den Finanzierungspaketen für die Technik wurde ausgehend von Ziffer 3.3.1 der Richtlinien für die Ermittlung der betriebswirtschaftlichen Gesamtkosten des Rettungsdienstes und der vertraglich mit dem Land Niedersachsen vereinbarten Nutzungsdauer der jeweiligen technischen Gerätschaften zur Vermeidung einer übermäßigen Aufspaltung des Finanzierungspakets eine Zusammenfassung der Laufzeiten auf vier beziehungsweise zehn Jahre vorgenommen. Zur Absicherung aller für die Technik aufgenommenen Darlehen sind Bürgschaften der Trägerkörperschaften beigebracht worden.

Die Aufwendungen für die Darlehen stellen sich im Jahr 2020 zusammenfassend wie folgt dar:

Jährliche Annuität	davon Tilgung	davon Zinsen
511.471,06 Euro	442.602,44 Euro	68.868,62 Euro

Neben den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten standen noch weitere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 634.852,92 Euro sowie sonstige Verbindlichkeiten von 2.345,06 Euro aus. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Alle Verbindlichkeiten (Personal und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) waren zum Erstellungszeitraum der Bilanz ausgeglichen.

## 7. Analyse der Geschäftstätigkeit in Bezug auf die Wirtschaftsplanung

Die Gegenüberstellung der Planzahlen mit den tatsächlichen Ein- und Ausgaben stellt sich wie folgt dar:

	2020 Plan	2020 IST
Umsatzerlöse	6.128.983,74 Euro	6.163.147,11 Euro
Mieterträge	20.952,75 Euro	20.952,75 Euro
sonstige Erträge	119.879,33 Euro	47.172,53 Euro
<b>Erträge</b>	<b>6.269.815,82 Euro</b>	<b>6.231.272,39 Euro</b>
Personalaufwand hauptamtlich	4.195.726,90 Euro	3.913.319,04 Euro
Pensions- und Beihilferückstellungen	25.267,03 Euro	22.490,40 Euro
Personalaufwand ehrenamtlich	0,00 Euro	0,00 Euro
Personalnebenkosten	94.938,27 Euro	76.936,25 Euro
Betriebsräume	248.000,10 Euro	243.090,96 Euro
Betriebsanlagen	144.856,70 Euro	139.382,67 Euro
KFZ-Kosten	14.220,70 Euro	16.639,64 Euro
Abschreibungen	1.007.580,05 Euro	160.344,18 Euro
Verwaltungskosten	131.632,98 Euro	111.955,79 Euro
Allgemeine Kosten	356.608,23 Euro	308.794,54 Euro
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	76.251,89 Euro	68.868,62 Euro
<b>Aufwendungen</b>	<b>6.295.082,84 Euro</b>	<b>5.061.822,09 Euro</b>
sonstige Steuern		428,00 Euro
<b>Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss</b>	<b>-25.267,03 Euro</b>	<b>1.169.022,30 Euro</b>

## 8. Analyse der Geschäftstätigkeit in Bezug auf die Gewinn- und Verlustrechnung (Erfolgsplan) im Vergleich zu den Vorjahresergebnissen

### 8.1 Personalaufwand

	2019 Abschluss Euro	2020 Abschluss Euro	Differenz Euro	Diffe- renz Pro- zent
Personalaufwand	2.706.972,48	3.052.224,90	+ 345.252,42	+ 12,75
a) Löhne und Gehälter				
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	816.534,91	883.584,54	+ 67.049,63	+ 8,21
<b>Summe:</b>	<b>3.523.507,39</b>	<b>3.935.809,44</b>		<b>+ 11,70</b>

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Personalkosten liegen teilweise in der rückwirkend umgesetzten Behebung der zuvor fehlerhaft vorgenommenen Stufenzuordnung mehrerer Mitarbeiter in der Disposition begründet. Der Gesamtüberschuss 2020 wird jedoch zu einem großen Teil durch Minderpersonalausgaben von mehr als 280.000,00 Euro geprägt.

Im Jahr 2020 waren vier Abgänge (durch Kündigung oder Ruhestand) sowie mehrere interne Stellenneubesetzungen zu verzeichnen, diese Stellenanteile mussten bis zu deren Nachbesetzung (Ausschreibung, Personalauswahlverfahren, gegebenenfalls Kündigungsfristen, Ausbildung) kompensiert werden.

## 8.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<b>2019 Abschluss Euro</b>	<b>2020 Abschluss Euro</b>	<b>Differenz Euro</b>	<b>Diffe- renz Pro- zent</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	881.168,11	896.799,85	+15.631,74	+1,77
<b>Summe:</b>	<b>881.168,11</b>	<b>896.799,85</b>		

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

### 8.2.1 Personalnebenkosten

	<b>2019 Abschluss Euro</b>	<b>2020 Abschluss Euro</b>	<b>Differenz Euro</b>	<b>Diffe- renz Pro- zent</b>
Personalnebenkosten	47.024,12	79.936,25	+ 32.912,13	+ 69,99
<b>Summe:</b>	<b>47.024,12</b>	<b>79.936,25</b>		

Der Steigerung der Personalnebenkosten liegen im Wesentlichen die Schulungskosten in Vorbereitung auf die Einführung der Abfragesoftware ProQA zugrunde.

### 8.2.2 Kosten für Betriebsräume

	<b>2019 Abschluss Euro</b>	<b>2020 Abschluss Euro</b>	<b>Differenz Euro</b>	<b>Diffe- renz Pro- zent</b>
Kosten für Betriebsräume	229.427,78	243.090,96	+ 13.663,18	+ 5,96
<b>Summe:</b>	<b>229.427,78</b>	<b>243.090,96</b>		

Die Differenz der Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch die pandemiebedingten höheren Aufwendungen für Reinigungskosten.

### 8.2.3 Betriebsanlagen

	<b>2019 Abschluss Euro</b>	<b>2020 Abschluss Euro</b>	<b>Differenz Euro</b>	<b>Diffe- renz Pro- zent</b>
Betriebsanlagen	253.557,81	139.382,67	- 114.175,14	- 45,03
<b>Summe:</b>	<b>253.557,81</b>	<b>139.382,67</b>		

Unter diese Kosten fallen die Service- und Wartungskosten des Einsatzleitsystems einschließlich der Kommunikationstechnik sowie die Auflösungsbeträge der kapitalisierten Miete der Technik, die sich im Laufe der Jahre analog der bilanziellen Nutzungsdauer sukzessive verringern. Letztere bedingt auch die deutliche Verringerung im Vergleich zu 2019.

### 8.2.4 Kfz-Kosten

	<b>2019 Abschluss Euro</b>	<b>2020 Abschluss Euro</b>	<b>Differenz Euro</b>	<b>Diffe- renz Pro- zent</b>
Fuhrparkkosten	12.031,78	16.639,64	+ 4.607,86	+ 38,3
<b>Summe:</b>	<b>12.031,78</b>	<b>16.639,64</b>		

Die Differenz zum Vorjahr ergibt sich durch das deutlich gestiegene Preisniveau im Bereich des KFZ-Leasings.

### 8.2.5 Verwaltungskosten

	<b>2019 Abschluss Euro</b>	<b>2020 Abschluss Euro</b>	<b>Differenz Euro</b>	<b>Diffe- renz Pro- zent</b>
Verwaltungskosten	126.932,65	111.955,79	- 14.976,86	- 11,8
<b>Summe:</b>	<b>126.932,65</b>	<b>111.955,79</b>		

### 8.2.6 Allgemeine Kosten

	<b>2019 Abschluss Euro</b>	<b>2020 Abschluss Euro</b>	<b>Differenz Euro</b>	<b>Diffe- renz Pro- zent</b>
Allgemeine Kosten	212.193,97	308.794,54	+ 96.600,57	+ 45,53
<b>Summe:</b>	<b>212.193,97</b>	<b>308.794,54</b>		

Die Inanspruchnahme von Fremdleistungen und Fremdarbeiten insbesondere für die Begleitung der Ausschreibungsverfahren für die Beschaffungen für IT im Rettungsdienst sowie für die Einführung einer neuen Software für das Qualitätsmanagement haben Mehrkosten verursacht.

## 9. Analyse der Geschäftstätigkeit in Bezug auf die Bilanz (Vermögensplan) im Vergleich zu den Vorjahresergebnissen

### 9.1 Anlagevermögen

	<b>2019 Euro</b>	<b>Zugänge/ Abgänge Euro</b>	<b>Abschrei- bungen Euro</b>	<b>2020 Euro</b>
Anlagevermögen	286.272,00	687.223,62 - 11,00	160.344,18	813.140,44
<b>Summe:</b>	<b>286.272,00</b>			<b>813.140,44</b>

#### 9.1.1 Zugänge

Die Zugänge 2020 beziehen sich primär auf die Anzahlungen für die Beschaffungen der Technik im Rahmen des Hardwareaustauschs, dessen Abschluss sich auf 2021 verschiebt. Nicht abschließend umgesetzt werden konnten auch die Implementierung der Notrufabfragesoftware ProQA und die Inbetriebnahme der Tablets für die Einsatzdokumentation.

#### 9.1.2 Abschreibungen

Die Abschreibungen lagen um etwa 847.000 Euro niedriger als geplant, weil sich die Umsetzung der Hard- und Software-Beschaffung für Einsatzdokumentation und -abrechnung im Bereich IT im Rettungsdienst, die Umsetzung des Hardware-Austauschs sowie die Inbetriebnahme der Notrufabfragesoftware verschoben haben und erst 2021 abschließend umgesetzt werden können.

### 9.2 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird geprägt von dem Finanzmittelbestand (Ziffer 3), den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Ziffer 5) und den Forderungen.

## 10. Bilanzergebnis

In der Summe weist die Bilanz einen Überschuss in Höhe von 1.169.022,30 Euro aus. Dieser Überschuss geht mit den Einsparungen aus den Personalausgaben (circa + 282.000 Euro), den Einsparungen bei den allgemeinen Kosten (circa + 47.000 Euro) und den pandemiebedingt nicht eingebrachten Abschreibungen der Standardisierten Notrufabfrage, des Hardware-Austausches in der Leitstelle und der Hard- und Software für IT im Rettungsdienst (circa + 847.000 Euro) einher.

## 11. Ausblick auf die Jahre 2022, 2023, folgende

Gemäß § 9 Absatz 2 KomAnstVO sind für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung der kommunalen Anstalt und, soweit die Abschreibungen nicht ausreichen, für Erneuerungen aus dem Jahresgewinn Rücklagen zu bilden. Der Verwaltungsrat hat in seiner Sitzung am 06. Mai 2015 unter TOP 06 beschlossen, dass die nach Abzug der Mehrkosten für die Baumaßnahme und die technische Ausstattung der Großleitstelle verbleibende Rücklage einschließlich der Stammeinlage der Kassenliquidität dienen soll.

Nach derzeitigen Prognosen und Abzug der Tilgungsbeträge 2021 (716.541,61 Euro), der kassenwirksamen Rückstellungen 2020 (241.861,32 Euro) sowie des Überschusses 2020 (1.169.022,30 Euro) wird sich der Kassenmittelbestand von ursprünglich 4.520.657,82 Euro (5.633.649,92 Euro abzüglich 1.112.992,1 Euro) zum 31. Dezember 2020 auf 2.393.231,59 Euro reduzieren, was weiterhin die Sicherstellung der Liquidität der Großleitstelle zum derzeitigen Zeitpunkt bescheinigt.

Das zweckgebundene Rücklagenkonto zur Finanzierung des neuen Einsatzleitsystems ist mit 1.631.263,17 Euro aus den Überschüssen der Vorjahre ausreichend gedeckt, sodass weitere Überschüsse einem anderen Zweck zugeführt werden können. Vorgeschlagen wird, den Überschuss im Bereich Leitstelle in Höhe von 525.947,82 Euro einem neuen zweckgebundenen Rücklagenkonto für die Finanzierung der Planung und gegebenenfalls Umsetzung eines Anbaus auf dem Leitstellengelände zuzuführen, sowie den Überschuss in Höhe von 643.074,48 Euro im Bereich IT im Rettungsdienst einer weiteren zweckgebundenen Rücklage zur Finanzierung der Ersatzbeschaffung der IT-Technik.

Im Jahr 2021 sind, ebenfalls verzögert durch die Pandemie, die für das Jahr 2020 geplanten Reinvestitionen der Hardware mit vierjähriger (analog der Ersatzbeschaffung 2016 zuzüglich einiger im Jahr 2016 nicht ausgetauschter Komponenten) und achtjähriger Nutzungsdauer geplant. Die für das neue Einsatzleitsystem erforderlichen Serverhardwarekomponenten wurden vom Anbieter des Einsatzleitsystems bereits geliefert und eingebaut. Aufgrund weiterer Verzögerungen bei der Implementierung der neuen Einsatzleitsystemsoftware wird die Aktivierung der Softwarekosten erstmalig bei der Wirtschaftsplanung 2022 / 2023 in Form von Abschreibungen Berücksichtigung finden.

Wissenschaftliche Studien und Projektarbeiten mit den Universitäten Oldenburg und Maastricht bestätigen auch weiterhin, dass die geburtenstarken Jahrgänge sowie die immer höher werdenden Lebenserwartungen der Bevölkerung die Großleitstelle in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit immer mehr fordern wird; zudem werden sich die Einsatzschwerpunkte weiterhin verschieben. Auch wenn sich das normale Einsatzaufkommen (Feuerwehr, Krankentransport und Notfallrettung) pandemiebedingt im Jahr 2020 leicht verringert hat, so zeigt der erneute Anstieg der Sonstigen Einsätze, die im Jahr 2020 wieder um über 2,6 Prozent gestiegen sind, dass sich das Anrufverhalten der Bürgerinnen und Bürger weiter verändert. Im Zusammenhang mit der aktuellen gesundheitspolitischen Gesamtsituation (COVID-19) bleibt abzuwarten, welche Anstrengungen es braucht, um das deutsche Gesundheitssystem in den nächsten Jahren zu verändern.

## **2.4 Privatrechtliche Organisationsformen**

## **2.4.1**

# **Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG**

**Europaplatz 12  
26121 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co.KG

### **Firma:**

Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG

### **Handelsregister:**

Amtsgericht Oldenburg HRA 201384

### **Gesellschaftsvertrag:**

vom 08. August 2008, zuletzt geändert am 10. Dezember 2021

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Der Besitz und das Management von Veranstaltungsimmobilien. Die Gesellschaft führt Messen, Ausstellungen, Kongresse, Tagungen und Veranstaltungen mit gesellschaftlichen beziehungsweise kulturpolitischen Aufgaben, insbesondere mit den Themen Bildung, Kultur, Unterhaltung und Sport, durch. Sie kann sich der Erfüllung dieser Aufgaben anderer Unternehmen bedienen oder dieser Aufgabe dienenden Nebenbetriebe, insbesondere einen Gastronomiebetrieb, führen.

Der öffentliche Zweck ist die Erfüllung von regionalen und oberzentralen Bürgerbedürfnissen, die Förderung der Urbanität und der Qualität weicher Standortfaktoren sowie die Verbesserung von Image und Bekanntheitsgrad der Stadt Oldenburg.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital: 5.000.000 Euro

persönlich haftende

Gesellschafterin: Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH

Kommanditistin: Stadt Oldenburg

### **unmittelbare Beteiligungen:**

keine vorhanden

### **Gesellschaftsorgane:**

Geschäftsführung: Hans Dieter Meier

### Gesellschafterversammlung (seit 01. November 2021)

Ratsmitglieder: Oberbürgermeister Jürgen Krogmann (geborenes Mitglied)

Sebastian Rohe

Rita Schilling, stellvertretende Vorsitzende

Ingrid Kruse

Bernhard Ellberg, Vorsitzender

Vally Finke

Nicole Piechotta

Christoph Baak

Annika Eickhoff

Christel Homann

Beschäftigtenvertreter/innen: Inga Bartels

Bernd Hufnagel

Andreas Kühn

**Wirtschaftliche Grundlagen****Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co.KG, Oldenburg  
Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2020 Euro	<b>Passiva</b>	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2020 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Kapitalanteile</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	40.328,55	20.379,00	1. Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
			2. Kapitalanteile der Kommanditistin		
<b>II. Sachanlagen</b>			Festkapitalkonto	9.853.483,26	9.853.483,26
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	51.510.673,59	53.573.018,59	Verlustsonderkonto	-9.490.667,09	-10.927.809,60
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	585.071,00	672.346,51		362.816,17	-1.074.326,34
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	647.061,18	437.366,08	<b>II. Rücklagen</b>	3.740.000,00	5.040.000,00
	52.742.805,77	54.682.731,18		4.102.816,17	3.965.673,66
	52.783.134,32	54.703.110,18	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	497.525,00	527.825,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Rückstellungen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.915.414,00	1.856.121,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.467,12	81.368,18	2. Sonstige Rückstellungen	351.945,12	82.773,22
2. Forderungen gegen Gesellschafter	4.932,80	133.105,05		2.267.359,12	1.938.894,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	134.061,81	113.412,21	<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
	185.461,73	327.885,44	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.874.729,88	36.899.121,42
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.537,21	203.054,62
	960.673,58	820.280,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.407.210,24	10.432.211,40
	1.146.135,31	1.148.165,44	4. Sonstige Verbindlichkeiten	36.749,64	32.121,60
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				45.541.226,97	47.566.509,04
	132.497,81	122.626,30	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.652.840,18	1.975.000,00
	54.061.767,44	55.973.901,92		54.061.767,44	55.973.901,92

**Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co.KG, Oldenburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit**  
**vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	<b>2021 Euro</b>	<b>2020 Euro</b>
1. Umsatzerlöse	4.339.711,61	2.853.737,93
2. sonstige betriebliche Erträge	625.380,35	44.743,89
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2.628.370,37</u>	<u>1.932.663,99</u>
4. Rohergebnis	2.336.721,59	965.817,83
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.473.693,75	1.529.254,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 155.393,10 Euro (Vorjahr: 161.571,63 Euro)	483.766,94	477.945,90 -
	<u>1.957.460,69</u>	<u>2.007.200,50</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.354.443,75	2.327.277,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>678.267,96</u>	<u>614.564,77</u>
8. Betriebsergebnis	-2.653.450,81	-3.983.224,51
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,27	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.118.087,79</u>	<u>1.230.459,34</u>
11. Finanzergebnis	-1.118.076,52	-1.230.459,34
12. sonstige Steuern	<u>111.835,30</u>	<u>106.821,29</u>
13. Jahresfehlbetrag	-3.883.362,63	-5.320.505,14
14. Belastung auf Verlustausgleichskonto der Kommanditistin	<u>3.883.362,63</u>	<u>5.320.505,14</u>
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<u><b>0,00</b></u>	<u><b>0,00</b></u>

## Lagebericht

### **für das Geschäftsjahr 2021 der Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG, Oldenburg**

#### **I. Grundlagen der Gesellschaft**

Der Gegenstand der Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG (kurz: WEH) ist der Besitz und das Management von Veranstaltungsimmobilien in Oldenburg. Die Gesellschaft führt Messen, Ausstellungen, Kongresse, Tagungen und Veranstaltungen mit gesellschaftlichen bzw. kulturpolitischen Aufgaben, insbesondere mit den Themen Bildung, Kultur, Unterhaltung und Sport durch. Sie kann sich der Erfüllung dieser Aufgaben anderer Unternehmen bedienen oder diesen Aufgaben dienende Nebenbetriebe, insbesondere einen Gastronomiebetrieb führen.

Der öffentliche Zweck der Gesellschaft im Sinne des § 136 Absatz 1 Nummer 1 NKomVG ist die Erfüllung von regionalen und oberzentralen Bürgerbedürfnissen, die Förderung der Urbanität und der Qualität weicher Standortfaktoren sowie die Verbesserung von Image und Bekanntheitsgrad der Stadt Oldenburg.

Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesem Zweck dienen.

Zur Absicherung der speziellen wie allgemeinen Refinanzierung der Gesellschaft wurde die Betrauung aus dem Gesellschaftsvertrag spezifiziert und erweitert. Im Zuge eines Gutachtens der Rechtsanwaltskanzlei BBG und Partner, Bremen, vom 8. Juni 2009 über die Beihilfekonformität der Übernahme einer Ausfallbürgschaft durch die Stadt Oldenburg zu Gunsten der Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG wurde durch die vorstehende Rechtsanwaltskanzlei der durch die Stadt Oldenburg zu beschließende Betrauungsakt entwickelt.

Die Definition der Daseinsvorsorge von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) sowie die Vermeidung beziehungsweise Kontrolle einer Überkompensation durch Beihilfen (Bürgschaften wie Zahlungen) standen hierbei im Mittelpunkt. Der Betrauungsakt wurde durch den Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 21. Juni 2010 beschlossen und durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 12. August 2010 in die Handlungsanweisungen für die Geschäftsführung der Gesellschaft überführt. Hiernach erfolgt eine jährliche Überprüfung der Überkompensation durch Beihilfen im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten der Gesellschaft. Die Kompensationsrechnung wird nach ihrer Erstellung an das Beteiligungsmanagement der Stadt Oldenburg übermittelt.

Die notwendigen Anpassungen aufgrund der Verlautbarungen der EU-Kommission 2012/21/EU zur DAWI – insbesondere zu der zeitlichen Befristung von Betrauungsakten – wurden durch den Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung vom 26. August 2013 beschlossen und durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 22. November 2013 in die Handlungsanweisungen für die Geschäftsführung der Gesellschaft überführt.

Im Rahmen der Sitzung des Rates der Stadt Oldenburg am 26. September 2016 wurde die neue Fassung des Betrauungsaktes beschlossen und der WEH mit Schreiben vom 11. Oktober 2016 des Beteiligungscontrollings der Stadt Oldenburg mitgeteilt.

Die WEH hat im Berichtsjahr neben den erbrachten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse keine anderen Tätigkeiten aufgenommen. Eine Trennungsrechnung war daher nicht erforderlich.

Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistungen der Stadt Oldenburg keine Überkompensation für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse entsteht, ist die WEH gemäß Betrauungsakt verpflichtet, jährlich nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres den Nachweis für die Verwendung der gewährten Ausgleichsleistungen auf Basis des geprüften Jahresabschlusses und unter Beachtung der Anforderungen des Transparenzrichtlinie-Gesetzes zu führen.

Auf Grundlage der nach Maßgabe

- der Freistellungsentscheidung der Kommission vom 28. November 2005 über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden (2005/842/EG),
- des Freistellungsbeschlusses der Kommission vom 20. November 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 AEUV auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (2012/21/EU), sowie
- der Vorgaben der Ratsbeschlüsse der Stadt Oldenburg vom 21. Juni 2010 und 26. August 2013

für das Geschäftsjahr 2021 von der WEH erstellten Ausgleichsbilanz besteht für das Geschäftsjahr 2021 eine Unterkompensation. Durch die Unterkompensation für 2021 hat sich der bestehende Übertrag kumulierter Unterkompensationen auf die folgenden Geschäftsjahre erhöht.

Die Gesellschaft verfügt über eine Matrixorganisation. Leitungspositionen sind fach- und projektbezogen eingerichtet. Die Profitcenter/Geschäftsbereiche „Eigene Messen“ und „Gastveranstaltungen“ werden durch die Servicecenter/Zentralbereiche „Veranstaltungstechnik“ und „Marketing/Kommunikation“ unterstützt. Die Costcenter Zentralbereich „Kaufmännische Abteilung“ und Zentralbereich „Facility Management“ stellen grundlegende Bedingungen und Ressourcen bereit.

Die Unternehmensführung wird im Rahmen einer wöchentlichen Koordinierungsrunde durch die Geschäftsbereichs- und Zentralbereichsleiter informiert. Darüber hinaus gibt es wöchentliche Einzelgespräche mit den Bereichsleitern.

Zum Jahresende 2021 waren insgesamt 32 (Vorjahr: 32) Mitarbeiter beschäftigt, davon 4 (Vorjahr: 4) Teilzeitkräfte. Die Gesellschaft beschäftigte zum Stichtag darüber hinaus 2 (Vorjahr: 2) städtische Mitarbeiter im Zuge einer Personalgestellung sowie 6 (Vorjahr: 6) Auszubildende.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **A. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Auszug aus dem Meeting- & EventBarometer 2021/2022 – Pressebericht des EVVC – Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren e.V., Frankfurt am Main:

*„Hybride Formate treiben Transformation des Veranstaltungsmarktes*

Die zentralen Kennzahlen zum Markt von Tagungen, Kongressen und Events in Deutschland im Jahr 2021 bestätigen, dass hybride und virtuelle Formate ebenso wie die nachhaltige Veranstaltungsplanung nicht mehr wegzudenken sind. Besonders hybride Events kristallisieren sich als einer der zukunftsfähigen Treiber für Business Events heraus.

Die Rückkehr von Präsenzteilnehmer\*innen auf ein hohes Level wird trotz zahlreicher Herausforderungen bereits für die nächsten Jahre erwartet. Der Wandel, der durch die Corona-Pandemie angetrieben wurde, zeigt somit ein zunehmend konkretes Bild.

- Entwicklung des Incoming-Geschäftsreisemarktes

Nach den starken Verlusten im ersten Corona-Jahr ging die Zahl der Geschäftsreisenden insgesamt aus Europa nach Deutschland 2021 nach Analysen der IPK International World Tourism Marketing Consultants GmbH noch einmal um zwölf Prozent zurück. Trotzdem führte Deutschland das Ranking der europäischen Geschäftsreiseziele mit großem Abstand weiter an.

Die Prognosen für das Jahr 2022 sind positiv: Laut Studien der IPK International World Tourism Marketing Consultants GmbH planen 23 Prozent der Befragten weltweit Geschäftsreisen ins Ausland. Im Vergleich zu den weltweiten Reiseabsichten übersteigt bei den Deutschlandinteressierten die Nachfrage nach MICE-Reisen (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions beziehungsweise Events) mit 79 Prozent das Segment der traditionellen Geschäftsreisen mit 49 Prozent deutlich.

- Der deutsche Veranstaltungsmarkt

Das zweite Jahr der Corona-Pandemie zeigt klare Perspektiven für den Veranstaltungsmarkt in Deutschland auf. So ist die Zahl der Präsenzteilnehmer\*innen gegenüber dem Vorjahr um 10,3 Prozent gestiegen. Verantwortlich dafür ist neben der reinen Präsenzteilnahme insbesondere der starke Anstieg derjenigen, die sich für die Vor-Ort-Teilnahme an hybriden Formaten entschieden. Während die Zahl der Teilnehmer\*innen an reinen Präsenzveranstaltungen pandemiebedingt leicht zurückging, erwiesen sich also hybride Formate, das heißt Präsenzveranstaltungen mit der Option zur Online-Teilnahme, als Treiber des Marktes.

Die Angebotsseite, das heißt die Zahl der Veranstaltungsstätten, blieb auch im zweiten Krisenjahr stabil. Die Entstehung neuer Locations mit angepassten Leistungen, beispielweise durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden, untermauert die grundsätzlich positiven Zukunftserwartungen.

Beruflich motivierte Reisen nehmen im Vergleich zum Vorjahr wieder zu, wenn auch weiterhin mit Kapazitätsanpassungen und eingeschränktem internationalen Reiseverkehr.

- Digitalisierung trifft Nachhaltigkeit

Die Bedeutung der Digitalisierung ist durch die Corona-Pandemie stark vorangetrieben worden. Virtuelle Formate haben den Veranstaltungsmarkt strukturell verändert und gleichzeitig auch ein höheres Bewusstsein für nachhaltiges Handeln bei Business Events geprägt. 79 Prozent der befragten Veranstalter gaben an, dass Nachhaltigkeit für sie eine wichtige Rolle spielt und ihre Entscheidungsfindung maßgeblich beeinflusst.

Besonderes Gewicht haben dabei Mobilitätsthemen rund um Veranstaltungen. Angesichts der Verzahnung der Megatrends Digitalisierung und Nachhaltigkeit gewinnen hybride Veranstaltungen doppelt an Bedeutung.

- Business Events der Zukunft sind mehrdimensional

Die Zahlen verdeutlichen den Bedarf nach doppeltem Fokus auf persönlicher Begegnung und virtueller Vernetzung, sowohl von den befragten Veranstaltern als auch von den Anbietern mit Blick auf die Marktentwicklung der nächsten Jahre bestätigt wird. Die Flexibilität, die Teilnehmer\*innen dadurch erleben, erhöht auch die Reichweite der Veranstaltungen spürbar.

- Personalbedarf ist eine der großen Herausforderungen für die Erholung des Marktes

Absagen und Verschiebungen aufgrund staatlicher Corona-Maßnahmen, insbesondere Veranstaltungsverbote und Kapazitätsbeschränkungen, beeinflussten auch 2021 die Umsatzentwicklung: Die Anbieter erzielten rund 62 Prozent weniger Umsatz als im Jahr 2019, verglichen zum Vorjahr jedoch ein Plus von 0,7 Prozent. Der Ausblick in die Zukunft ist positiv: Veranstaltungszentren, Tagungshotels und Eventlocations erwarten in den nächsten Jahren konstantes Wachstum, das teilweise sogar da Vorkrisen-Niveau überträfe.

Zur größten Herausforderung wird dabei das Thema Personal: Ein großer Teil der Betriebe sucht neue Mitarbeiter\*innen quer durch alle Qualifikationsebenen, hat derzeit jedoch Schwierigkeiten, den Bedarf zu decken.

- Transformation setzt sich auch unter aktuellen Entwicklungen fort

Die Ergebnisse des Meeting- und EventBarometers 2021/2022 zeigen: Nachhaltigkeit und Digitalisierung sind die Grundvoraussetzungen für die gelungene Erholung des deutschen Veranstaltungsmarktes. Anbieter und Veranstalter haben den Nutzen digitaler und hybrider Formate wie auch den Wunsch nach bedeutsamer persönlicher Begegnung an authentischen Orten erkannt und passen sich den entsprechend veränderten Bedürfnissen im Markt an.

Veranstaltungen mit einem hohen Anteil an Teilnehmer\*innen vor Ort bilden weiterhin den Kern einer zukunftsfähigen Branche im Wandel.

Neben Megatrends wie Digitalisierung und Nachhaltigkeit wird die Transformation des Marktes auch von aktuellen Entwicklungen geprägt. In einer aktuellen Analyse im Auftrag des GCB (German Convention Bureau e.V.) zeigt Oxford Economics unter Berücksichtigung der Entwicklung der Corona-Pandemie, der Einschränkungen internationaler Lieferketten sowie des Krieges in der Ukraine drei unterschiedliche Prognosen auf. Gemäß des mittleren „Baseline“-Szenarios rechnen die Analysten bereits bis 2024 mit einer weitgehenden Erholung des Marktes in Bezug auf die Zahl der Veranstaltungsteilnehmer\*innen."

## **B. Geschäftsverlauf**

Im Berichtsjahr 2021 haben 125.000 (Vorjahre: Geschäftsjahr 2020 195.000, Geschäftsjahr 2019 536.000) Besucher das Veranstaltungsangebot der WEH in Anspruch genommen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Besucherzahlen nochmals aufgrund von „Corona“ um 70.000 gesunken. Darüber hinaus konnten aber mit der Einrichtung des Impfzentrums vom Januar 2021 bis September 2021 aufgerundet 115.000 Personen in der Messehalle der Weser-Ems-Halle geimpft werden.

Die für die Ergebnisrechnung entscheidende Zahl der Veranstaltungen der WEH – ohne die kleineren Veranstaltungen des Gastronomiepächters OVS Veranstaltungs-Service GmbH, Oldenburg (OVS), die in den an die OVS verpachteten Sälen und Seminarräumen stattfinden – ist im Vergleich zum Vorjahr mit 131 (Vorjahre: Geschäftsjahr 2020 116, Geschäftsjahr 2019 233) Veranstaltungen ebenfalls aufgrund der „Corona-Pandemie“ auf einem niedrigen Niveau.

Die Statistik weist insgesamt 194 (Vorjahre: Geschäftsjahr 2020 179, Geschäftsjahr 2019 316) Veranstaltungen mit 254 (Vorjahre: Geschäftsjahr 2020 293, Geschäftsjahr 2019 435) Veranstaltungstagen sowie 23 (Vorjahre: Geschäftsjahr 2020 59, Geschäftsjahr 2019 161) Auf- und Abbautagen aus.

Die Gesamtbelegung der Räume liegt damit bei 277 (Vorjahre: Geschäftsjahr 2020 352, Geschäftsjahr 2019 596) Tagen.

### C. Prognose-Ist-Vergleich

Der Wirtschaftsplan 2021 mit geplanten Umsatzerlösen von 2.884.000 Euro konnte um 1.456.000 Euro übertroffen werden. Der absolute Umsatzerlös für das Geschäftsjahr 2021 beträgt demzufolge 4.340.000 Euro. Die positive Umsatzentwicklung im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2021 ist im Wesentlichen auf die Durchführung des Impfzentrums zurückzuführen.

Mit Wirkung vom 21. September 2021 ergab sich mit der neuen „Niedersächsischen Corona-Verordnung“ die Möglichkeit, unter der sogenannten 2G- bzw. 3G-Regelung bei Vorlage eines strengen Hygiene- und Abstandskonzeptes Veranstaltungen wieder unter Publikum stattfinden zu lassen. Mit der September-Verordnung bestand für die Veranstaltungsbranche nun wieder die Chance, Veranstaltungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchführen zu können. Ab Ende September 2021 bis Mitte Dezember 2021 konnten auch Sportveranstaltungen (zum Beispiel EWE Baskets und VFL Oldenburg) wieder unter eingeschränkter Besucherzahl durchgeführt werden.

Darüber hinaus konnten unter anderem die nachfolgenden Veranstaltungen durchgeführt werden: „AGRAVIS CUP 2021“, „jobmesse Oldenburg 2021“ sowie die eigenen Messen „Markt für Handgemachtes & Design“ und die „HOCHZEITSMESSE“.

Ab Weihnachten 2021 gab es dann eine neue „Niedersächsische Corona-Verordnung“ unter dem Stichwort „Weihnachtsruhe“, die dann zu kurzfristigen Absagen führte, so dass zwischen Weihnachten und Neujahr fast alle Veranstaltungen storniert wurden.

Hinsichtlich der betrieblichen Aufwendungen ergaben sich im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2021 im Wesentlichen die folgenden Abweichungen:

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (Veranstaltungen) von aufgerundet 689.000 Euro sind um 313.000 Euro unterproportional im Verhältnis zum Mehrerlös auf absolut 1.002.000 Euro gestiegen.

Die geplanten Aufwendungen für die Gastro-Versorgung in Höhe von 138.000 Euro sind um 49.000 Euro niedriger als geplant angefallen. Es handelt sich hierbei um die Sportveranstaltungen, die im Wesentlichen ohne Publikum durchgeführt wurden. Somit konnte der Gastro-Erlös nicht generiert werden und dementsprechend sind keine Aufwendungen angefallen.

Die sonstigen bezogenen Leistungen von 73.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 2021) sind um 12.000 Euro niedriger ausgefallen.

Auf Basis des Mehrumsatzes unter Abzug der direkt zurechenbaren bezogenen Leistungen ergibt sich zum 31. Dezember 2021 ein kumulierter Rohertrag in Höhe von 3.162.000 Euro, der im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2021 um 1.178.000 Euro gesteigert werden konnte.

Die aufgelaufenen Personalkosten von 2.127.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 2.462.000 Euro) des eigenen und des Personals aus der Personalgestellung durch die Stadt Oldenburg (2 Mitarbeiter) sind um 335.000 Euro niedriger als geplant ausgefallen. Die positive Abweichung resultiert im Wesentlichen aus einer nicht besetzten Planstelle und drei zwischenzeitlich nicht besetzten Planstellen. Darüber hinaus kommt zum einen die Zuführung von finanziellen Mitteln durch die Arbeitsagentur für Arbeit im Zusammenhang mit Kurzarbeit zum Tragen und zum anderen eine Auflösung bei der Pensionsrückstellung zur Geltung. Dem entgegen wirkt die Tarifierhöhung in Höhe von 1,4 Prozent ab April 2021.

Die Energiekosten von 390.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 475.000 Euro) sind um 85.000 Euro niedriger als geplant angefallen. Hier kommt die geringe Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen einmal mehr zum Tragen.

Die Instandhaltungskosten von 761.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 695.000 Euro) sind um 66.000 Euro höher als geplant eingetreten. Diese Abweichung resultiert aus dringend erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, die in der Forecast-Betrachtung zum 31. Dezember 2021 mit 150.000 Euro bereits zum Ansatz gebracht wurden.

Die Kosten für Versicherungen, Büro, Telekommunikation, Porto, Werbung und Reisetätigkeiten von 123.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 128.000 Euro) bewegen sich mit einer leicht positiven Abweichung in Höhe von 5.000 Euro fast auf Planniveau.

Die Rechts- und Beratungskosten von 184.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 295.000 Euro) verzeichnen eine positive Abweichung in Höhe von 111.000 Euro. Die Unterdeckung im Bereich der Beratungskosten resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren Beratungskosten im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen.

Die Kosten für Zinsen von 1.119.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 1.155.000 Euro) sind um 36.000 Euro niedriger als im Wirtschaftsplan vorgesehen eingetreten. Die positive Entwicklung der Zinsen resultiert aus einer Umfinanzierung eines Darlehens, welches zu einem günstigeren Zinssatz verlängert werden konnte.

Die Abschreibungen in Höhe von 2.354.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 2.340.000 Euro) sind um 14.000 Euro höher ausgefallen wie im Wirtschaftsplan vorhergesagt wurde. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aufgrund der Erhöhung der Direktabschreibungen im Geschäftsjahr 2021.

Die sonstigen Aufwendungen von aufgerundet 347.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 72.000 Euro) sind um 275.000 Euro erheblich höher ausgefallen, als im Wirtschaftsplan 2021 veranschlagt. Diese Überziehung wurde von der Gesellschafterversammlung mit Beschlussfassung vom 08. Oktober 2021 verabschiedet und im Forecast mit einem Kostenvolumen in Höhe von 300.000 Euro verankert. Es handelt sich hierbei um eine Ersatzbeschaffung der Sitzflächen für die „große EWE ARENA“.

Die sonstigen Erträge beinhalten die sogenannte „November- und Dezemberhilfe“. Im Rahmen der Corona-Pandemie haben auch kommunale Unternehmen die Möglichkeit, Überbrückungsmittel zu beantragen. Die notwendigen Anträge wurden gestellt und mit NBank-Bescheid vom 01. Juli 2021 erfolgte die Auszahlung der Novemberhilfe in Höhe von 345.000 Euro und mit NBank-Bescheid vom 10. August 2021 erfolgte dann die Auszahlung der Dezemberhilfe in Höhe von 237.000 Euro.

Die neutralen Erträge von 48.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 35.000 Euro) weichen positiv um 12.000 Euro ab. Dem gegenüber steht eine negative Abweichung bei den neutralen Aufwendungen in Höhe von 6.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 2.000 Euro).

Die sonstigen Steuern von 112.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 107.000 Euro) sind fast auf Planniveau angefallen und beinhalten im Wesentlichen die Abgabe für die Grundsteuer.

Als finanzieller Leistungsindikator dient das Jahresergebnis. Der Jahresfehlbetrag von 3.883.000 Euro (laut Wirtschaftsplan 5.872.000 Euro) fällt um 1.989.000 Euro erheblich niedriger aus als geplant. Die positive Abweichung resultiert im Wesentlichen aus der Realisierung des Mehrumsatzes in Höhe von 1.430.000 Euro auf einen Gesamtumsatz von 4.314.000 Euro. Nach Abzug der direkt zurechenbaren bezogenen Leistungen in Höhe von 1.152.000 Euro bezogen auf den Mehrerlös ergibt sich eine Verbesserung des Rohertrags in Höhe von 1.178.000 Euro.

Bei gleichzeitiger Unterschreitung der Planansätze im Bereich der Gesamtkosten um 809.000 Euro, hier im Wesentlichen bei den Personalkosten, Energiekosten, Zinsen und Beratungs-

kosten, sowie der positiven Auswirkung zwischen dem sonstigen Aufwand (Ersatzbeschaffung Sitzschalen) und den sonstigen Erträgen (November- und Dezemberhilfe) kommt es zu einer erheblichen Verbesserung des geplanten Jahresfehlbetrages.

Der absolute Zuschussbedarf verringert sich somit von 5.872.000 Euro laut Wirtschaftsplan 2021 um 1.989.000 Euro auf 3.883.000 Euro.

## D. Lage

### 1. Ertragslage

<b>Umsatzentwicklung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
	In tausend Euro	In tausend Euro	Prozent
Messen (Eigenveranstaltungen)	152	528	-71,2
Gastveranstaltungen (Fremdveranstaltungen)	3.243	1.264	+156,6
Gastronomie	65	187	-65,2
Werbeabteilung/Sponsoring	382	352	+8,5
Parkeinnahmen	133	143	-7,0
Sonstige Umsätze	365	380	-4,0
	4.340	2.854	+52,1

Der Umsatz des Geschäftsbereiches Messen (Eigenveranstaltungen) ist im Vergleich zum Vorjahr um 376.000 Euro niedriger ausgefallen.

Im Geschäftsbereich „Gastveranstaltungen“ hat sich der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 1.979.000 Euro gesteigert. Hier kommt im Wesentlichen auch das Impfzentrum zum Tragen.

Die Umsatzpacht im Bereich „Gastronomie“ ist im Geschäftsjahr 2021 um 122.000 Euro auf 65.000 Euro gesunken.

Die dem Bereich „Werbeabteilung/Sponsoring“ zugerechneten Umsätze entsprechen im Wesentlichen den allgemeinen Sponsoring-Vereinbarungen mit den Hallenpartnern sowie den Sponsoring-Vereinbarungen für die kleine und große EWE ARENA (Namensgebung). Der Umsatz im Bereich der Werbeabteilung/Sponsoring konnte mit 382.000 Euro um 30.000 Euro gesteigert werden.

Der Umsatz im Bereich der „Parkeinnahmen“ beträgt im Vergleich zum Vorjahr 10.000 Euro weniger und liegt somit bei 133.000 Euro.

Unter „Sonstige Umsätze“ werden die jährlich wiederkehrenden Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Auflösung der Sponsorenmittel für den Bau der „kleinen“ und „großen“ EWE ARENA.

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2021 ist im Vergleich zum Vorjahr um absolut 1.486.000 Euro gestiegen und beträgt 4.340.000 Euro. Das entspricht einer Steigerung in Höhe von +52,1 Prozent.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung zwischen 2020 und</b>	<b>2019</b>
	In tausend Euro	In tausend Euro	Prozent	In tausend Euro
Personalaufwand	1.957	2.007	-2,5	2.044

Die Verringerung der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus einer geringeren Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter und dem Zufluss von finanziellen Mitteln in Form des Kurzarbeitergeldes im Zusammenhang mit „Corona“. Dem entgegen wirkt die Tarifierhöhung in Höhe von 1,4 Prozent ab April 2021.

Das Jahresergebnis hat sich wie folgt entwickelt:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung zwischen 2020 und 2021</b>	<b>2019</b>
	In tausend Euro	In tausend Euro	Prozent	In tausend Euro
Jahresfehlbetrag	3.883	5.321	-27,0	4.006

Im Geschäftsjahr 2021 beträgt der Jahresfehlbetrag 3.883.000 Euro (Vorjahr: 5.321.000 Euro). Damit verringert sich der Zuschussbedarf im Vergleich zum Vorjahr um 1.438.000 Euro.

## 2. Finanzlage

### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	<b>31. Dezember 2021</b>		<b>31. Dezember 2020</b>		<b>Veränderungen</b>
	In tausend Euro	Prozent	In tausend Euro	Prozent	In tausend Euro
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	4.103	7,6	3.966	7,1	+137
Sonderposten	498	0,9	528	0,9	-30
Langfristiges Fremdkapital	34.176	63,2	35.637	63,7	-1.461
	38.777	71,7	40.131	71,7	-1.354
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	15.285	28,3	15.843	28,3	-558
Gesamtkapital	54.062	100,0	55.974	100,0	-1.912

Die Eigenkapitalentwicklung stellt sich im Drei-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	In tausend Euro	In tausend Euro	In tausend Euro
Eigenkapital	+4.103	+3.966	+3.680

Die obenstehende Kapitalstruktur zeigt das bilanzielle Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr. Das langfristige Fremdkapital umfasst das Fremdkapital mit einer Laufzeit von größer als fünf Jahren.

Analog zum Vorjahr wurden in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg die im Geschäftsjahr 2021 geleisteten Ausgleichszahlungen (unterjährig abgerufen) in Höhe von 3.400.000 Euro direkt in die Kapitalrücklage eingestellt.

### b) Investitionen

Die Investitionen in das Anlagevermögen betragen im Geschäftsjahr 2021 456.000 Euro (Vorjahr: 400.000 Euro). Die Investitionsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Allgemeine Projekte im Bau ab Geschäftsjahr 2021 (31.000 Euro)
- Projekt 14 Trinkwasserverordnung (14.000 Euro)
- Projekt 56 Ertüchtigung Brandschutz (19.000 Euro)
- Projekt 149 Bau Archiv/Personalräume (151.000 Euro)
- BGA Veranstaltungstechnik: Licht- und Tontechnik (42.000 Euro)
- Veranstaltungstechnik: Scheren-Hubarbeitsbühne (23.000 Euro)
- Digitale Wegeführung Messehalle (Indoor) (42.000 Euro)
- LED-Board Süd (Outdoor) (65.000 Euro)
- Software-Programme (30.000 Euro)

### c) Liquidität

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Finanzierung des Anlagevermögens wie folgt dar:

	<b>31. Dezember 2021</b>		<b>31. Dezember 2020</b>	
	<b>In tausend Euro</b>	<b>Prozent</b>	<b>In tausend Euro</b>	<b>Prozent</b>
Anlagevermögen	52.783	100,0	54.703	100,0
- Eigenkapital	-4.103		-3.966	
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	-498		-528	
= nicht finanziert durch Eigenkapital	48.182		50.209	
- Langfristiges Fremdkapital	-34.176		-35.637	
- Mittelfristiges Fremdkapital	-10.227		-10.788	
= Finanzierung (kurzfristige Mittel)	3.779	7,2	3.784	6,9

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Anlagevermögen durch kurzfristige Mittel in Höhe von 3.779.000 Euro (Vorjahr: 3.784.000 Euro) finanziert.

Die Gesellschaft hat entsprechend dem Ausgliederungsvertrag mit der Stadt Oldenburg vom 8. August 2008 die Stadt Oldenburg von den Verbindlichkeiten aus den bestehenden Darlehen des ausgegliederten Teils des Eigenbetriebes freigestellt und diese damit wirtschaftlich übernommen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Restschuld aus diesen Verbindlichkeiten gegenüber den Banken 5.281.000 Euro (Vorjahr: 6.040.000 Euro).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich 2021 auf einen Mittelabfluss von 299.000 Euro (Vorjahr: 2.253.000 Euro). Aus der Investitionstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 455.000 Euro (Vorjahr: 391.000 Euro) und aus der Finanzierungstätigkeit ein Mittelzufluss von 895.000 Euro (Vorjahr: 2.344.000 Euro). Entsprechend hat sich der Finanzmittelfonds um 141.000 Euro auf 961.000 Euro (Vorjahr: 820.000 Euro) erhöht.

Der Jahresfehlbetrag sowie der negative Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verdeutlichen die erforderliche Zuführung liquider Mittel (Verlustausgleichszahlung). Die Liquidität der WEH wird durch unterjährige Vorauszahlungen der Stadt Oldenburg auf den Verlustausgleich des laufenden Geschäftsjahres sichergestellt.

Der Ausgleich des Jahresfehlbetrags für 2021 von 3.883.000 Euro (Vorjahr: 5.321.000 Euro) ist durch den im Haushalt 2021 der Stadt Oldenburg berücksichtigten Zuschuss von 5.872.000 Euro (Vorjahr: 5.954.000 Euro) sichergestellt. Die entsprechende Beschlussfassung durch die Mitglieder der Gesellschafterversammlung wird am 20. Mai 2022 auf der Gesellschafterversammlung erwartet.

### 3. Vermögenslage

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen In tausend Euro
	In tausend Euro	Prozent	In tausend Euro	Prozent	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	52.783	97,6	54.703	97,7	-1.920
Umlaufvermögen und sonstige Aktiva	1.279	2,4	1.271	2,3	+8
Gesamtvermögen	54.062	100,0	55.974	100,0	-1.912

Die Abnahme des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen zuzüglich der Anlagenzugänge.

Das Umlaufvermögen setzt sich größtenteils aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

### III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### A. Prognosebericht

Die Aufstellung des Wirtschaftsplans 2022 erfolgte auf den Erkenntnissen des abgelaufenen Geschäftsjahres und unter der erschwerten Bedingung hinsichtlich der Einschätzung des weiteren Verlaufs der „Corona-Pandemie“.

Unter der Prämisse, dass sich die dramatische Entwicklung der „Corona-Pandemie“ mindestens im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 fortsetzt und Veranstaltungen wiederum nur unter der Einhaltung strenger Hygiene- und Abstandsmaßnahmen durchgeführt werden dürfen, wurde auf Grundlage der kaufmännischen Vorsicht der Ansatz getroffen, dass höchstens 52,3 Prozent des durchschnittlichen Umsatzes der Geschäftsjahre 2016 bis 2019 (5.267.000 Euro) erzielt werden kann. Der geplante Umsatz für das Wirtschaftsjahr 2022 beträgt 2.754.000 Euro.

Die Bereiche Gastronomie und Parkplatzbewirtschaftung hängen direkt an der Umsatzentwicklung der operativen Bereiche der eigenen Messen und der Fremdveranstaltungen und werden demzufolge ebenfalls einen starken Umsatzeinbruch verzeichnen. Die Einnahmen im Bereich des Sponsorings können aufgrund der mehrjährigen Rahmenverträge im Geschäftsjahr 2022 noch einigermaßen konstant gehalten werden. Auf dieser Basis wird für das Geschäftsjahr 2022 eine Gesamtleistung von 2.754.000 Euro sowie ein Jahresfehlbetrag von 6.271.000 Euro geplant.

Zur Sicherstellung der Liquidität wurde auf der Gesellschafterversammlung am 17. Dezember 2021 der Wirtschaftsplan 2022 mit einem Zuschussbedarf in Höhe von 6.271.000 Euro verabschiedet. Die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Oldenburg erfolgte am 28. Februar 2022.

## **B. Chancen und Risiken**

### **1. Risikomanagement**

Die Risikokommunikation findet wöchentlich im Rahmen der Koordinierungsrunde (Führungsebene) statt. Zu der Sitzung wird regelmäßig ein Protokoll erstellt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Risikomanagement-System implementiert. Das Risikomanagement übernimmt in Unternehmen das Management von Unternehmensrisiken durch deren Identifikation, Analyse, Quantifizierung, Aggregation, Beurteilung, Bewertung, Kommunikation und abschließende Risikobewältigung.

Das Risikomanagement umfasst im Einzelnen:

- Identifikation der Risiken, Beschreibung ihrer Art, der Ursachen und Auswirkungen
- Analyse der identifizierten Risiken hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Auswirkungen
- Risikobewertung durch Vergleich mit zuvor festzulegenden Kriterien der Risiko-Akzeptanz
- Risikobewältigung/-beherrschung durch Maßnahmen, die Gefahren und/oder Eintrittswahrscheinlichkeiten reduzieren oder die Folgen beherrschbar machen
- Risikoüberwachung mit Hilfe von Parametern, die Aufschluss über die aktuellen Risiken geben
- Risikoaufzeichnungen zur Dokumentation aller Vorgänge

Zum Zweck der Korruptionsvorsorge hat sich die Gesellschaft selbst eine Auftrags- und Beschaffungsordnung auferlegt. Die Gesellschaft hat als öffentlicher Auftraggeber die Beschaffungsordnung im Jahr 2008 um die Normen und Bedingungen des EU-Kartellvergaberechts, der einschlägigen Vergabeordnungen, des Landesvergabegesetzes Niedersachsen und des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen ergänzt und mit dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Oldenburg abgestimmt. Auf Basis des aktualisierten Landesvergabegesetzes Niedersachsen wurde die Auftrags- und Beschaffungsordnung mit Wirkung zum 1. Mai 2021 mit den erforderlichen Änderungen ergänzt beziehungsweise angepasst.

Darüber hinaus enthält die Auftrags- und Beschaffungsordnung Anweisungen über die Meldung von Versuchen der Vorteilsnahme von Lieferanten durch personenbezogene Maßnahmen. Die Laufzeit von Rahmenverträgen ist begrenzt. Alle den Bestellungen zugrundeliegenden Angebote sowie Vergleichsangebote und Aufträge müssen dokumentiert werden.

Die von der WEH verwendeten Finanzinstrumente umfassen im Wesentlichen die liquiden Mittel sowie die Bank- und Gesellschafterdarlehen. Diese dienen der Finanzierung der Geschäftstätigkeit und Investitionen. Die Gesellschaft verfügt über verschiedene weitere Finanzinstrumente, wie zum Beispiel Forderungen und weitere Verbindlichkeiten, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Grundsätzlich bestehen für die Gesellschaft Liquiditäts- und Ausfallrisiken. Zinsänderungs- und Fremdwährungsrisiken ist die Gesellschaft nicht ausgesetzt. Für Ausfallrisiken werden erforderlichenfalls Wertberichtigungen gebildet. Insgesamt sind die Risiken aus Finanzinstrumenten für die WEH als gering einzustufen.

## **2. Kurzfristige Chancen und Risiken**

Im Zusammenhang mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie und deren Auswirkung auf den Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2022 wurde versucht, auf der Grundlage der Erkenntnisse des Vorjahres das Risikopotenzial so gering wie möglich zu halten.

Mit der „Niedersächsischen Corona-Verordnung“ vom 24. November 2021 wurde die Durchführung von Veranstaltungen jeglicher Art nochmals erschwert. Die Veranstaltungsbranche hat darauf sofort mit Stornierungen für das erste Quartal 2022 reagiert. Die geplanten eigenen Messen „CARAVAN FREIZEIT REISEN 2022“, „MOTORRAD SHOW 2022“ sowie die „NORDHAUS 2022“ mussten ebenfalls kurzfristig abgesagt werden.

Bezogen auf die Absagen der eigenen Messen besteht die Möglichkeit, aus einem sogenannten „Sonderfonds Messe“ Mittel zu beantragen. Es handelt sich hierbei um die Übernahme der aufgelaufenen Projektkosten der abgesagten Messen. Die erforderlichen Unterlagen werden zurzeit erstellt und spätestens Ende März 2022 werden die Anträge versendet.

Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass aufgrund der politischen Stimmungslage hinsichtlich der Entwicklung der „Corona-Pandemie“ ab der zweiten Jahreshälfte Veranstaltungen hoffentlich wieder auf einem vertretbaren wirtschaftlichen Niveau durchgeführt werden dürfen.

Auf der Grundlage der vorsichtigen kaufmännischen Planung wird die Annahme getroffen, dass aus heutiger Sicht die Einhaltung des geplanten Zuschussbedarfs 2022 mit 6.271.000 Euro nicht gefährdet ist.

Jedoch ist die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft auch von dem Ukraine Krieg mittelbar beziehungsweise unmittelbar betroffen. Insofern liegt eine Entwicklungsbeeinträchtigung vor. Wie stark die Gesellschaft von dem Ukraine Krieg im Jahr 2022 und in den Folgejahren betroffen sein wird, ist derzeit nicht absehbar.

Die Abarbeitung der rollierenden Investitionsliste (Rollierende Fünf-Jahresplanung) wird die WEH auch im Geschäftsjahr 2022 weiterhin stark in Anspruch nehmen. Hier handelt es sich nach wie vor um die Themen der Trinkwasserverordnung, der Evakuierungsanlage (EVAC) und des Brandschutzes.

Die Geschäftsführung hat 2017 einen Strategievorschlag erarbeitet, der final in der Gesellschafterversammlung am 15. Dezember 2017 durch diese bestätigt wurde. Darin enthalten sind Maßnahmen, die mittelfristig umgesetzt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2022 soll an den

strategischen Zielen, auch unter den erschwerten Voraussetzungen der „Corona-Pandemie“, grundsätzlich festgehalten werden.

### **3. Langfristige Chancen und Risiken**

Der im Strategiepapier gewählte Ansatz des Komplettanbieters mit integrierter Veranstaltungskompetenz berücksichtigt die Überlegung, dass die WEH nicht nur als Betreiber von Hallen wahrgenommen werden soll und damit im Zweifelsfall austauschbar ist, sondern die vollumfängliche Leistungsfähigkeit des Veranstaltungszentrums mit überregionaler Bedeutung und hoher Kompetenz in den verschiedensten Bereichen anbieten kann. Die hieraus möglichen Synergien sollen die Grundlage bilden, um den Standort nachhaltig weiterzuentwickeln trotz der aufgrund der „Corona-Pandemie“ weiter andauernden Auswirkungen.

Die Umsetzung der Planung soll unter Anpassung an den Verlauf der „Corona-Pandemie“ weiterverfolgt werden. Dies schließt nicht aus, dass Maßnahmen ganz ausgesetzt werden, insbesondere dann, wenn sich im Zusammenhang mit „Corona“ Voraussetzungen ergeben, die wirtschaftlich nicht tragfähig sind.

Die Gesellschaft erzielt aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit Verluste. Zum Ausgleich der Verluste ist die Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG auf der Grundlage des Wirtschaftsplans 2022 auf einen Verlustausgleich in Höhe von voraussichtlich 6.271.000 Euro und auch zukünftig auf Zuschüsse der Gesellschafterin Stadt Oldenburg angewiesen.

Im vom Rat der Stadt Oldenburg am 28. Februar 2022 beschlossenen Haushalt für 2022 sind für die WEH Zuschüsse in Höhe des geplanten Jahresfehlbetrags 2022 berücksichtigt. Auf der Grundlage der Bereitstellung der finanziellen Mittel durch die Stadt Oldenburg ist der Fortbestand der WEH für das Geschäftsjahr 2022 und 2023 gewährleistet.

Da der Betrauungsakt der Stadt Oldenburg eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2045 hat und wir davon ausgehen, die sich daraus ergebenden Anforderungen auch zukünftig zu erfüllen, liegen auch für die Folgezeit derzeit keinerlei Anhaltspunkte vor, dass die Gesellschafterin der WEH nicht auch weiterhin finanzielle Mittel in Höhe des jeweiligen Jahresfehlbetrags zur Verfügung stellt. Führen unterjährige Ereignisse zu einem höheren oder weiteren Ausgleichsbedarf als im Wirtschaftsplan enthalten, so kann nach den Regelungen des Betrauungsaktes auch dieser ausgeglichen werden.

## **2.4.2**

# **Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs- GmbH**

**Europaplatz 12  
26121 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH

### **Firma:**

Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH

### **Handelsregister:**

Amtsgericht Oldenburg HRB 202405

### **Gesellschaftsvertrag:**

vom 06. Juni 2008

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Beteiligung an sowie die Geschäftsführung bei und Vertretung der Weser Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG.

Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar diesem Zweck dienen.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital:	25.000 Euro
Gesellschafterin:	Stadt Oldenburg

### **unmittelbare Beteiligungen:**

Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG:  
Beteiligung als Komplementär; Kapitalanteil: 0 Euro

### **Gesellschaftsorgane:**

Geschäftsführung: Hans Dieter Meier

### **Gesellschafterversammlung (seit 01. November 2021)**

Ratsmitglieder: Oberbürgermeister Jürgen Krogmann (geborenes Mitglied)  
Sebastian Rohe  
Rita Schilling, stellvertretende Vorsitzende  
Ingrid Kruse  
Bernhard Ellberg, Vorsitzender  
Vally Finke  
Nicole Piechotta  
Christoph Baak  
Annika Eickhoff  
Christel Homann

Beschäftigtenvertreter/innen: Inga Bartels  
Bernd Hufnagel  
Andreas Kühn

Wirtschaftliche Grundlagen

**Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH, Oldenburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2020 Euro	<b>Passiva</b>	31. Dezember 2021 Euro	31. Dezember 2020 Euro
<b>Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.550,00	2.500,00	<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25.000,00
			<b>II. Kapitalrücklage</b>	2.939,42	2.939,42
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	10.770,66	12.981,16	<b>III. Verlustvortrag</b>	-17.478,16	-14.858,86
	18.320,66	15.481,16	<b>IV. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	1.129,40	-2.619,30
				11.590,66	10.461,26
			<b>B. Rückstellungen</b>		
			Sonstige Rückstellungen	6.700,00	4.350,00
			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			- sämtlich mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30,00	0,00
			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	669,90
				30,00	669,90
	18.320,66	15.481,16		18.320,66	15.481,16

**Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH, Oldenburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit**  
**vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
1. sonstige betriebliche Erträge	8.252,95	2.500,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.123,55	5.119,30
<b>3. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1.129,40</b>	<b>-2.619,30</b>

## Lagebericht

### für das Geschäftsjahr 2021 der Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH, Oldenburg

#### A. Grundlagen der Gesellschaft

##### Geschäftsmodell

Die Weser-Ems Halle Oldenburg Beteiligungs-GmbH ist ausschließlich mit der Stellung als Komplementärin sowie der sich daraus ergebenden Geschäftsführung und der Vertretung bei der Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG, Oldenburg („WEH KG“), betraut.

Die Gesellschaft hat keine Angestellten. Der Geschäftsführer ist bei der Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG angestellt.

#### B. Wirtschaftsbericht

##### 1. Geschäftsverlauf

Aufgrund der oben aufgeführten Funktion hat die Gesellschaft keinen aktiven Tätigkeitsbereich und keine weitere personelle Organisation.

##### 2. Prognose-Ist-Vergleich

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 ist der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 1.129,40 Euro um 3.748,70 Euro höher ausgefallen. Die Ergebnisverbesserung resultiert aus der Kostenübernahme durch die WEH KG. Mit Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung der WEH KG vom 28. Mai 2021 wurde die Übernahme der Kosten verabschiedet. Bei den jährlichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um die Kosten der Erstellung des Jahresabschlusses und der Erstellung der Steuererklärungen.

Als finanzieller Leistungsindikator dient das Jahresergebnis.

Das für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag von 2.950,00 Euro bei einer Schwankungsbreite von plus/minus 250,00 Euro geplante Ergebnis wurde aufgrund der Kostenübernahme durch die WEH KG somit erheblich übertroffen.

##### 3. Lage

Der Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 1.129,40 Euro hat sich im Vergleich zum Vorjahr um aufgerundet 3.748,70 Euro verbessert.

##### a. Ertragslage

Die Eigenkapitalrentabilität stellt sich im Zwei-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Jahresergebnis	Euro	+1.129	-2.619
Eigenkapital	Euro	11.591	10.461
<b>Eigenkapitalrendite</b>	<b>Prozent</b>	<b>10,8</b>	<b>-20,0</b>

Bei der Berechnung der Eigenkapitalrentabilität wird das Eigenkapital des Bilanzstichtags des Vorjahres zugrunde gelegt.

## b. Finanzlage

### b.a Kapitalstruktur

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen
	Euro	Prozent	Euro	Prozent	Euro
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	11.591	63,3	10.461	67,6	+1.130
Kurzfristiges Fremdkapital	6.730	36,7	5.020	32,4	+1.710
<b>Gesamtkapital</b>	<b>18.321</b>	<b>100,0</b>	<b>15.481</b>	<b>100,0</b>	<b>+2.840</b>

Die positive Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021 von 1.129,40 Euro.

### b.b Investitionen

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen.

### b.c Liquidität

Die Gesellschaft hat einen negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 2.210 Euro erzielt. Entsprechend hat sich der Finanzmittelfonds in Form des Guthabens bei Kreditinstituten von 12.981,16 Euro im Vorjahr auf 10.770,66 Euro verringert.

## c. Vermögenslage

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen
	Euro	Prozent	Euro	Prozent	Euro
Vermögensstruktur					
Forderungen	7.550	41,2	2.500	16,1	+5.050
Flüssige Mittel	10.771	58,8	12.981	83,9	-2.210
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>18.321</b>	<b>100,0</b>	<b>15.481</b>	<b>100,0</b>	<b>+2.840</b>

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

Die Gesellschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2022 nicht mit einem Jahresfehlbetrag, sondern mit einem positiven Jahresergebnis auf dem Niveau vom Geschäftsjahr 2021. Grundlage hierfür ist die Änderung des Kommanditgesellschaftsvertrags der WEH KG im Zusammenhang mit der Kostenübernahme durch die WEH KG.

## 2. Chancen und Risiken

Als Komplementärin der Weser-Ems Halle Oldenburg GmbH & Co. KG besteht das Risiko der Vollhaftung für Risiken der genannten Gesellschaft. Dieses Risiko wird als gering angesehen.

Die im ersten Quartal 2020 weltweit aufgetretene „Corona-Pandemie“ und die damit verbundenen Verbote des Landes Niedersachsen zur Durchführung von bestimmten Veranstaltungsformaten, sowie die Einhaltung von strengen Hygiene- und Abstandsmaßnahmen führten auch im Geschäftsjahr 2021 zu Ausfällen von Messen und Veranstaltungen und beeinflussen nach wie vor direkt die operative Geschäftstätigkeit der WEH KG.

Zur Sicherstellung der Liquidität der WEH KG wurden im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2022 die negativen Auswirkungen der „Corona-Pandemie“ im Haushalt 2022 der Stadt Oldenburg aufgenommen. Der verabschiedete Verlustausgleich für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 6.271.000 Euro. Die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Oldenburg erfolgte am 28. Februar 2022.

Ferner ist die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft auch von dem Ukraine Krieg mittelbar beziehungsweise unmittelbar betroffen. Insofern liegt eine Entwicklungsbeeinträchtigung vor. Wie stark die Gesellschaft von dem Ukraine Krieg im Jahr 2022 und in den Folgejahren betroffen sein wird, ist derzeit nicht absehbar.

Liquiditätsengpässe bestehen nicht. Bestandsgefährdende Risiken aus der Stellung als Komplementärin sind aufgrund der geplanten Verlustausgleiche bei der WEH KG durch die Kommanditistin Stadt Oldenburg nicht zu erkennen.

Als Komplementärgesellschaft sind keine wesentlichen Chancen erkennbar.

## **2.4.3**

# **Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH**

**Am Schlossgarten 15  
26122 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH

### **Firma:**

Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH

### **Handelsregister:**

Amtsgericht Oldenburg HRB 5702

### **Gesellschaftsvertrag:**

vom 23. Dezember 2004 in der Fassung vom 21. Januar 2014

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb der städtischen Bäder. Dies sind:

- das an der Hunte gelegene Sport- und Freizeitbad,
- das Freibad Flötenteich nebst Campingplatz,
- das Hallenbad Eversten und
- das Hallenbad Kreyenbrück.

Der öffentliche Zweck des Unternehmens besteht in der Umsetzung der sozial- und sportpolitischen Absichten der Stadt Oldenburg. Dies sind insbesondere:

- die allgemeine öffentliche Gesundheitsvorsorge,
- die Förderung des Schwimmsportes im Hinblick auf Breiten- und Leistungssport und
- die Förderung und Sicherstellung des Schulsportes.

Das von der Gesellschaft zur Umsetzung des öffentlichen Zwecks zu erbringende Leistungsangebot soll mit modernen betriebswirtschaftlichen Methoden und Instrumenten unterstützt und marktgerecht positioniert werden.

Mögliche finanzielle Belastungen, die sich für den Gesellschafter im Ergebnis aus der Verwirklichung des öffentlichen Zwecks ergeben, sind nachhaltig zu minimieren.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital: 25.000 Euro

Gesellschafter: Stadt Oldenburg beziehungsweise Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg

### **unmittelbare Beteiligungen:**

keine vorhanden

### **Gesellschaftsorgane:**

Geschäftsführung: Jens Hackbart

### Gesellschafterversammlung (seit 01. November 2021)

Ratsmitglieder: Dr. Julia Figura, Stadtkämmerin, in Vertretung für den Oberbürgermeister  
 Petra Averbeck  
 Nicolai Beerheide  
 Margrit Conty  
 Claudia Küpker  
 Ulf Prange  
 Rita Schilling  
 Tom Schröder

Beschäftigtenvertreter/innen:	Ulrike Buse-Pieloth Jana Kieper
-------------------------------	------------------------------------

Wirtschaftliche Grundlagen

**Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH, Oldenburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

Aktiva	Euro	Euro	Vorjahr Euro	Passiva	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		25.000,00	25.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.346,00		6.277,00	<b>II. Kapitalrücklage</b>		432,67	432,67
2. Geleistete Anzahlungen	7.592,00		0,00			<u>25.432,67</u>	<u>25.432,67</u>
		10.938,00	6.277,00	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>II. Sachanlagen</b>				1. Sonstige Rückstellungen	467.231,47		200.630,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	31.291,00		19.752,00			<u>467.231,47</u>	<u>200.630,00</u>
2. Technische Anlagen und Maschinen	69.899,00		79.206,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	954.693,00		1.122.288,00	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	727.060,81		2.361.111,54
		<u>1.055.883,00</u>	<u>1.221.246,00</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	232.799,76		0,00
		<u>1.066.821,00</u>	<u>1.227.523,00</u>	3. Sonstige Verbindlichkeiten	889.070,86		562.719,69
				- davon aus Steuern: 31.023,05 Euro (Vorjahr: 14.370,30 Euro)			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.913,89 Euro (Vorjahr: 6.203,25 Euro)			
<b>I. Vorräte</b>						<u>1.848.931,43</u>	<u>2.923.831,23</u>
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	107.845,11		97.561,17	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		61.570,97	43.617,19
2. Geleistete Anzahlungen	125,00		3.914,00				
		107.970,11	101.475,17				
<b>II. Forderungen und sonstige   Vermögensgegenstände</b>							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50.045,59		19.094,79				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		690.871,46				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	99.182,56		679.140,69				
		<u>149.228,15</u>	<u>1.389.106,94</u>				
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben,   Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>							
		<u>1.048.179,45</u>	<u>460.302,52</u>				
		<u>1.305.377,71</u>	<u>1.950.884,63</u>				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		30.967,83	15.103,46				
		<u>2.403.166,54</u>	<u>3.193.511,09</u>			<u>2.403.166,54</u>	<u>3.193.511,09</u>

**Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH, Oldenburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	2.894.928,14	2.786.740,92
<b>2. Gesamtleistung</b>	2.894.928,14	2.786.740,92
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.828.144,92	1.980.997,60
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.182.216,41	-995.612,82
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-199.795,53	-256.537,09
	<u>-1.382.011,94</u>	<u>-1.252.149,91</u>
<b>5. Rohergebnis</b>	3.341.061,12	3.515.588,61
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.430.057,93	-3.212.059,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-836.879,08	-758.542,25
- davon für Altersversorgung: 25.970,69 Euro (Vorjahr: 27.882,00 Euro)		
	<u>-4.266.937,01</u>	<u>-3.970.602,04</u>
7. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-338.672,53	-322.801,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-2.431.021,37</u>	<u>-2.667.176,01</u>
<b>9. Betriebsergebnis</b>	<u>-3.695.569,79</u>	<u>-3.444.990,95</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	-3.695.569,79	-3.444.990,95
11. Sonstige Steuern	<u>-1.177,00</u>	<u>-875,00</u>
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	-3.696.746,79	-3.445.865,95
13. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<u>3.696.746,79</u>	<u>3.445.865,95</u>
<b>14. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

## **Lagebericht**

### **für das Geschäftsjahr 2021 der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH, Oldenburg**

#### **A. Grundlagen des Unternehmens**

##### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Auf der Grundlage eines Pachtvertrages zum Zwecke der Bewirtschaftung werden seit dem 01. Januar 2005 die städtischen Bäder der Stadt Oldenburg sowie die dazugehörigen Anlagen durch die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH betrieben. Dazu zählen die nachfolgenden Standorte:

- Hallenbad Eversten
- Hallenbad Kreyenbrück
- OLantis Huntebad (Eröffnung 30. April 2005)
- Freibad Flötenteich
- Campingplatz am Flötenteich

Darüber hinaus betreut die Gesellschaft die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Badeseen „Kleiner Bornhorster See“ und „Blankenburger See“. Seit November 2019 betreibt die Bäderbetriebsgesellschaft zudem das Bewegungsbecken im Klinikum Oldenburg auf Basis eines Nutzungs- und Überlassungsvertrages zwischen der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH und der Klinikum Oldenburg AöR. Hintergrund der Übernahme der Betreuung war die Befriedigung der hohen Nutzernachfrage durch Aufrechterhaltung der Beckenbetreuung.

Der Pachtvertrag zwischen dem Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg und der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH wurde mit Datum vom 07. März 2005 rückwirkend abgeschlossen, um eine Neuausrichtung der Betreuung der Oldenburger Bäder gerade vor dem Hintergrund der Fertigstellung des damaligen neuen Freizeit- und Erlebnisbades ‚OLantis Huntebad‘ zu ermöglichen. Der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg (Eigenbetrieb) ist seitdem nur noch vermögensverwaltend tätig. Die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH wurde als 100 prozentige Tochtergesellschaft des Eigenbetriebes und damit der Stadt Oldenburg gegründet. Der aktive Geschäftsbetrieb wurde mit dem Pachtvertrag, der auch die Betreuung der Bäder regelt, auf die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH übertragen.

Der Bäderbetrieb der Stadt Oldenburg verpachtet das Anlagevermögen zum Selbstkostenpreis an die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH. Dadurch entstehen der Bäderbetriebsgesellschaft jährlich Pachten in Höhe der Selbstkosten des Bäderbetriebes. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bäderbetriebes der Stadt Oldenburg sind weiterhin organisatorisch und personalrechtlich dem Eigenbetrieb zugeordnet. Im Rahmen eines Personalgestellungsvertrages wird geregelt, dass die betreffenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH tätig sind. Die dabei entstehenden Personalkosten werden vollständig von der Bäderbetriebsgesellschaft an den Eigenbetrieb erstattet.

##### **2. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Um den Betrieb von Freizeiteinrichtungen und Bädern aktuell im gesamtwirtschaftlichen Kontext zu bewerten, sind die allgemeinen Rahmenbedingungen zu betrachten. Gemäß Statistischem Bundesamt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 gegenüber 2020 trotz andauernder Pandemie und Lieferengpässen um 2,7 Prozent gestiegen. Noch im Jahr 2020 sank das reale Wachstum gegenüber 2019 um -4,6 Prozent. Die privaten Konsumausgaben stabilisierten sich im Jahr 2021 und blieben auf dem Niveau des Vorjahres. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen hingegen um 3,4 Prozent. Speziell im Segment „Freizeit, Unterhaltung und Kultur“ stiegen die privaten Konsumausgaben um 11,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich im Jahr 2021 nominal um 1,8 Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt für Deutschland 2021, Stand: 14. Januar 2022). Insofern waren die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen leicht positiv zu bewerten.

Die Führung und Betreibung von kombinierten Bädern wie dem OLaNTis sowie von öffentlichen Sport- und Hallenbädern bewegt sich in Deutschland in einem Spannungsfeld zwischen kommunaler Daseinsvorsorge und wirtschaftlicher Betreibung. In diesem Zusammenhang ist der Wettbewerb auf dem Bädermarkt entsprechend groß. Auch im Einzugsbereich des OLaNTis befinden sich in einer Entfernung von unter 50 Kilometern zwei hochwertige neue beziehungsweise modernisierte Bad- und Saunalandschaften, welche sich nach der Eröffnung des OLaNTis im Jahr 2005 erfolgreich am Markt platzieren konnten. Zudem muss das Freizeitbad eine Reihe von modernen, individuellen Fitness- und Wellnessanlagen in Teilsegmenten als ernst zu nehmende Mitbewerber betrachten. Bei einer Vielzahl von weiteren Hallen- und Freibädern in der Region erfolgt die Entscheidung über die Nutzung sehr häufig auf der Grundlage der Erreichbarkeit und der aktuellen Eintrittspreise.

### **2. Geschäftsverlauf, Ziele und Strategien**

Die Tätigkeiten der Gesellschaft im Jahr 2021 umfassten den Betrieb des Freizeit- und Erlebnisbades ‚OLaNTis Huntebad‘ mit den Bereichen Freizeitbad (Sportbad und Erlebnisbad), Freibad, Saunawelt, Wellnesswelt, Sportwelt und Gastronomie, den Betrieb des Freibades Flöten-Teich mit angrenzendem Campingplatz, den Betrieb der Hallenbäder in Eversten und Kreyenbrück und die Betreuung der städtischen Badeseen am Kleinen Bornhorster See sowie am Blankenburger See. Die Betreibung des Bewegungsbeckens im Klinikum Oldenburg wurde seit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 aufgrund der Hygienevorschriften des Klinikums ausgesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2021 verfolgte die Geschäftsführung einerseits das Ziel im Rahmen der Daseinsvorsorge permanent die Betriebsbereitschaft und -sicherheit der Oldenburger Bäder zu gewährleisten. Andererseits war es das Ziel auch vor dem Hintergrund der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens, verstärkt auf die marktorientierten Trends des Freizeitbädermarktes einzugehen und eine Steigerung der Besucher- und Umsatzzahlen zum Vorjahr zu erzielen. Leider konnte diese Zielsetzung nicht im gewünschten Umfang realisiert werden, da die Corona-Pandemie analog dem Vorjahr auch im Jahr 2021 zu insgesamt etwa fünf Monaten Schließungszeit geführt hat. Die Besucherzahlen im Jahr 2021 entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

**Gästepzahlen**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Abweichung</b>	
Hallenbad Eversten	26.391	20.150	6.241	31 Prozent
Hallenbad Kreyenbrück	21.564	19.478	2.086	11 Prozent
Freibad Flötenteich	46.610	41.235	5.375	13 Prozent
OLantis Freibad	35.483	38.015	-2.532	-7 Prozent
OLantis Erlebnisbad	140.370	152.388	-12.018	-8 Prozent
OLantis Saunawelt	40.689	41.314	-625	-2 Prozent
OLantis Wassersportwelt	21.607	18.244	3.363	18 Prozent
OLantis Fitnesswelt	3.738	6.784	-3.046	-45 Prozent
Clubmitglieder Silber & Bronze	4.268	6.084	-1.816	-30 Prozent
Clubmitglieder Gold	6.031	8.121	-2.090	-26 Prozent
OLantis Wellnesswelt	5.698	6.105	-407	-7 Prozent
Bewegungsbad Klinikum	0	4.500	-4.500	-100 Prozent
<b>Gesamt</b>	<b>352.449</b>	<b>362.418</b>	<b>-9.969</b>	<b>-3 Prozent</b>

Insgesamt besuchten 352.449 Gäste die Oldenburger Bäder im Jahr 2021.

In Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der damit erlassenen niedersächsischen Verordnung zum Schutz vor Neuinfektionen mit dem Corona-Virus erfolgte eine vollständige Betriebsschließung aller Bäder vom 14. März 2020 bis zum 24. Mai 2020. Ab dem 25. Mai 2020 wurde eine schrittweise Wiedereröffnung gemäß Stufenplan der niedersächsischen Staatskanzlei umgesetzt. Im Laufe des Monats Juni wurden alle Bereiche mit Ausnahme des Bewegungsbeckens im Klinikum wieder geöffnet. Zu beachten ist, dass die Öffnung der Bereiche mit Restriktionen verbunden war. Hierzu zählen die Limitierung der Besucherzahlen sowie umfassende Abstands- und Hygieneregeln.

Ab dem 2. November 2020 bis zunächst 20. Dezember 2020 erfolgte dann eine erneute Betriebsschließung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Nach Abstimmung zwischen der Geschäftsführung der BBGO mit der Gesellschafterin, die Stadt Oldenburg, wurde die Schließung bis zum 31. Dezember 2020 verlängert.

Die beschriebenen Umstände haben einen starken Besucherrückgang von 55 Prozent im Verhältnis zum Vorjahr zur Folge.

Hallenbad Eversten

Das Hallenbad Eversten war im Jahr 2020 vom 1. Januar bis zum 13. März geöffnet. Pandemiebedingt folgte dann eine Schließungszeit vom 14. März bis zum 14. Juni. Vom 15. Juni bis zum 1. November war das Hallenbad Eversten wieder geöffnet. Für den Rest des Jahres 2020 musste das Bad pandemiebedingt geschlossen bleiben. Saisonbedingte Schließungen in den Ferien sind entfallen, um das OLantis Hallenbad zu entlasten. Schließungsbedingt wurden die Vorjahresbesucherzahlen um -59 Prozent unterschritten. Das Hallenbad Eversten steht ausschließlich für Vereine und Schulen sowie für weitere Institutionen wie die Bundespolizei und die Bundeswehr zur Verfügung. Eine Ausnahme bildet das tägliche Frühschwimmen in der Woche außerhalb der Freibadsaison.

### Hallenbad Kreyenbrück

Das Hallenbad Kreyenbrück öffnete im Jahr 2020 seine Türen analog zum Hallenbad Evers-ten. Schließungsbedingt wurden die Vorjahresbesucherzahlen um -59 Prozent unterschritten. Das Hallenbad steht ebenso in der Hauptsache den Schulen und Vereinen zur Verfügung. Allerdings nutzt die Bäderbetriebsgesellschaft einige Bahnzeiten in der Woche, um neben dem traditionellen Frühschwimmen auch Schwimmzeiten für Frauen sowie zur Breitensportnutzung anzubieten. Darüber hinaus werden in Kreyenbrück auch Kursangebote des OLaNTIS offeriert und sind gut gebucht.

### Freibad OLaNTIS und Freibad sowie Campingplatz am Flötenteich

Die Freibadsaison im Freibad OLaNTIS fand im Jahr 2020 vom 25. Mai bis zum 27. September statt. Im Freibad am Flötenteich erfolgte der Freibadbetrieb vom 12. Juni bis zum 13. September. Beide Freibäder stehen vorwiegend für den allgemeinen Badbetrieb und das öffentliche Schwimmen zur Verfügung, parallel werden einzelne Bahnstunden an Vereine und Schulen vermietet. Der Campingplatz am Flötenteich ist organisatorisch dem Freibad zugeordnet und wird durch das Personal des Freibades am Flötenteich mitbewirtschaftet. In der Sommersaison werden die Stellplätze vermietet und in der Wintersaison steht der Platz für Campingfahrzeuge als Winterquartier zur Verfügung. Camping fand pandemiebedingt im Jahr 2020 erst ab dem 11. Mai bis zum geplanten Enddatum 31. Oktober statt. In den Freibädern wurde das Vorjahresniveau der Besucherzahlen aus 2019 aufgrund der Restriktionen unterschritten. Da die Badeseen frei zugänglich sind, ist eine Datenerfassung der Nutzer nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage dort analog der Entwicklung in den Freibädern verhielt.

### Bewegungsbad Klinikum

Das Bewegungsbad im Klinikum Oldenburg, das die Bäderbetriebsgesellschaft seit November 2019 betreibt, haben im Jahr 2020 insgesamt 4.500 Kursteilnehmer bis zur pandemiebedingten Schließung ab dem 14. März 2021 besucht. Die Kurse sehen ein Angebot im Rahmen einer Warmwassertherapie vor. Hintergrund der Übernahme der Betreuung war die drohende Schließung des Beckens. Infolgedessen hatte sich die Bäderbetriebsgesellschaft bereit erklärt, die notwendigen Sanierungsarbeiten und die dafür entstehenden Aufwendungen zu übernehmen. Im weiteren Verlauf des Jahres 2020 wurde das Bewegungsbecken aufgrund der besonderen Hygienevorschriften des Klinikums Oldenburg nicht mehr geöffnet.

### OLaNTIS Huntebad

Das OLaNTIS Huntebad war im Jahr 2021 außerhalb der pandemiebedingten Schließungszeiten mit Ausnahme von Neujahr täglich geöffnet und hat mit insgesamt 257.884 Besuchern in allen Bereichen im Jahr 2021 eine negative Abweichung zum Vorjahr in Höhe von -19.771 Besuchern (-7 Prozent) zu verzeichnen. Ursächlich ist primär ein Besucherrückgang im OLaNTIS-Erlebnisbad.

### OLaNTIS-Erlebnisbad

Im OLaNTIS-Erlebnisbad steht das öffentliche Schwimmen im Vordergrund. Außerhalb der Ferien werden auch hier regelmäßig feste Bahnstunden an Vereine und Schulen vermietet. Insbesondere im Lehrschwimmbecken und zeitweise im Erlebnisbecken finden eine Vielzahl von Kursen der Sportwelt statt, deren Nachfrage deutlich größer ist als das Angebot. Der Rückgang der Besucherzahlen im Erlebnisbad im Vergleich zum Vorjahr liegt bei -12.018 Besuchern (-8 Prozent). Ursächlich ist die pandemiebedingte Betriebsschließung vom 01. Januar bis zum 06. Juni 2022. Während der Öffnungszeiten nach der Betriebsschließung lagen zudem deutliche Besucherlimitierungen vor. Außerdem wurde das OLaNTIS Erlebnisbad im Jahr 2020 für zweieinhalb Monate vor Beginn der Pandemie ohne jegliche Einschränkungen sehr gut besucht.

### OLantis-Saunawelt

In der Sauna gab es zum Vorjahr eine negative Besucherentwicklung von -625 Besuchern (-2 Prozent). Ursächlich ist die pandemiebedingte Betriebsschließung vom 01. Januar bis zum 13. Juni. Während der Öffnungszeiten nach der Betriebsschließung lagen zudem deutliche Besucherlimitierungen vor. Außerdem wurde die OLantis-Saunawelt im Jahr 2020 für zweieinhalb Monate vor Beginn der Pandemie ohne jegliche Einschränkungen sehr gut besucht.

### OLantis-Gastronomiewelt

Die Gastronomiewelt war auch im Jahr 2021 von der Betriebsschließung maßgeblich betroffen. Dennoch konnte die BBGO nach dem Komplettumbau des seit Herbst 2020 unter der Marke „Leuchtturm“ auftretenden ehemaligen „Restaurant am Schlossgarten“ sowie der ein Jahr später unter der Marke „HavenLounge“ auftretenden Saunagastronomie ein positives Umsatzwachstum von 27 Prozent verzeichnen.

### OLantis-Sportwelt

Im Sportbereich ist in Summe inklusive der Clubmitglieder Silber und Bronze ein leichter Rückgang der Besucherzahlen von -1.499 Besucher (-5 Prozent) zu verzeichnen. Ursächlich ist die pandemiebedingte Betriebsschließung vom 01. Januar bis zum 24. Mai (Wasserangebote) beziehungsweise zum 13. Juni (Landangebote). Während der Öffnungszeiten nach der Betriebschließung lagen zudem deutliche Besucherlimitierungen vor. Außerdem wurde der OLantis-Sportbereich im Jahr 2020 für zweieinhalb Monate vor Beginn der Pandemie ohne jegliche Einschränkungen sehr gut besucht.

### OLantis Wellnesswelt

Im Wellnessbereich ist ein Rückgang von -407 Besuchern zu verzeichnen (-7 Prozent). Ursächlich ist die pandemiebedingte Betriebsschließung vom 01. Januar bis einschließlich 16. Mai. Während der Öffnungszeiten nach der Betriebschließung lagen deutliche Besucherlimitierungen vor. Außerdem wurde der OLantis-Wellnessbereich im Jahr 2020 für zweieinhalb Monate vor Beginn der Pandemie ohne jegliche Einschränkungen sehr gut besucht.

## **Weitere Ziele und strategische Schwerpunkte**

### Bewältigung der Corona-Pandemie

Neben den ursprünglich geplanten Zielen und strategischen Schwerpunkten bestand eine zentrale Aufgabenstellung der Geschäftsführung analog zum Vorjahr auch im Jahr 2021 in der Bewältigung der Pandemie-Situation. Im Fokus stand dabei insbesondere die weitere Nutzung des Instrumentes der Kurzarbeit zur Abmilderung des wirtschaftlichen Schadens sowie die Vorbereitung auf die ab Mai 2021 erfolgte Wiedereröffnung des Betriebes.

Im Rahmen der organisatorischen und personellen Maßnahmen waren die Umsetzung der jeweiligen Hygienevorschriften, die Personaleinsatzplanung im Rahmen der Kurzarbeit sowie die permanente Gewährleistung der Betriebssicherheit von Bedeutung. Das Instrument der Kurzarbeit konnte auch im Jahr 2021 letztendlich zur Sicherung der Arbeitsplätze der Beschäftigten beitragen und die Wirtschaftlichkeit der BBGO deutlich verbessern. Durch die Zahlung einer pauschalen Vergütung an die geringfügigen Beschäftigten konnte die Entlassung von über 70 Beschäftigten nach wie vor vermieden werden.

Über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaftlichkeit sowie über die durchgeführten organisatorischen und personellen Maßnahmen wurde im Rahmen regelmäßiger Adhoc-Berichte an das Beteiligungscontrolling und die Gesellschafterversammlung berichtet.

### Weiterentwicklung des Bäderstrategiekonzeptes für das Sport- und Gesundheitsbad am Flötenteich

Ein elementares Projekt der Geschäftsführung stellt analog zum Vorjahr auch im Jahr 2021 die Weiterentwicklung und die Umsetzung des Bäderstrategiekonzeptes dar. Als bedeutender Meilenstein konnte im Jahr 2021 erfolgreich das Betriebskonzept für das Sport- und Gesundheitsbad am Flötenteich fertiggestellt und von der Gesellschafterversammlung am 23. März 2021 beschlossen werden. Die Konzeption enthält neben einem Businessplan auch Aussagen zur inhaltlichen Ausgestaltung, zur Produktentwicklung, Vermietung und Bahnbelegung, zum Leitbild und zur Kommunikation sowie zur Personalentwicklung. Die organisatorische Anbindung des neuen Bades an die Strukturen der Bäderbetriebsgesellschaft ist ein weiterer Schwerpunkt dieses Konzepts.

Ein weiterer wichtiger Schritt bei diesem Projekt war die Ausschreibung von Leistungen der Projektsteuerung (Leistungsphase 1) für den Neubau des Sport- und Gesundheitsbades mit anschließender Auftragsvergabe an ein entsprechendes Projektsteuerungsbüro. Die Leistungen der Projektsteuerung beinhaltete unter anderem die Durchführung und Begleitung eines Verfahrens zur Bestimmung eines Architekturbüros. Die Auswahl eines entsprechenden Architekturbüros konnte erfolgreich in den beteiligten Gremien im November und Dezember 2021 beschlossen werden.

### Implementierung eines Leitbildes und einer Dachmarke

In Zuge der Erstellung des Betriebskonzeptes für das Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich wurden bereits neben der Einführung eines Leitbildes für die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH die Bündelung der Einzelmarken unter der Dachmarke „BÄDER OLDENBURG“ in der Gesellschafterversammlung vom 23. März 2021 beschlossen. Das Leitbild soll einen Orientierungsrahmen und Handlungsempfehlungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Kundinnen und Kunden, Lieferanten- und Dienstleistungsfirmen, Partnerinnen und Partner sowie weitere Stakeholder definieren. Die Marketingstrategien hierfür wurden vom internen Marketingteam entworfen. Die Implementierung von Leitbild und Dachmarke wurde erfolgreich im Jahr 2021 vorgenommen.

### Konzeption zur Modernisierung und Erweiterung der Saunalandschaft

Im Jahr 2021 wurde das bereits im Jahr 2020 begonnene Gesamtkonzept zur Modernisierung und Erweiterung der Saunalandschaft fertiggestellt und von den entsprechenden Gremien im Herbst und Winter 2021 beschlossen. Das Konzept dient als Grundlage zur Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der vom Rat der Stadt Oldenburg verabschiedeten Bäderstrategie. Die qualifizierte Weiterentwicklung der Saunalandschaft ist hierbei einer der Schwerpunkte. Das Konzept enthält neben den Planungsansätzen und Gestaltungsvorschlägen auch eine fundierte Kostenschätzung, einen Bau- und Investitionsablaufplan sowie Aussagen zu inhaltlichen Veränderungen. Über einen nachvollziehbaren Businessplan wird dokumentiert, dass die Umsetzung der Konzeption zur Verbesserung des Spartenergebnisses „Saunalandschaft“ führen wird. Die Umsetzung des Konzeptes soll in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2022/2023 sowie im Jahr 2024 stattfinden.

### Gestalterische Weiterentwicklung der Saunagastronomie

Ein weiteres Vorhaben im Jahr 2021 war die gestalterische Weiterentwicklung der Saunagastronomie. Ziel war es, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und den Gästen somit einen deutlichen Mehrwert zu erbringen. Es sind Synergieeffekte mit dem Gesamtkonzept der Modernisierung und Erweiterung der Saunalandschaft zu erkennen. Die unter dem Namen „Haven-Lounge“ agierende Saunagastronomie konnte bereits signifikante Umsatzzuwächse verzeichnen.

### Umbau der Schwimmbadgastronomie in eine Free-Flow-Nassgastronomie

Im Jahr 2021 wurde der Grundstein für die Entwicklung des Konzeptes einer Free-Flow-Nassgastronomie gelegt. Die wesentliche Ausarbeitung des Konzeptes soll im Jahr 2022 erfolgen.

### Erstellung eines Risikomanagementsystems

Ein weiteres wichtiges strategisches Ziel für das Jahr 2021 war die Erstellung eines Risikomanagementsystems. Zur Einführung und Umsetzung des Risikomanagements und -controllings wurde der Mindeststandard für ein (angemessenes) Risikomanagement in der BBGO dargestellt, der die Verfahren zur Erstellung der Risikoinventur, Risikobewertung und Risikoberichterstattung beschreibt. Das Risikomanagementsystem wurde mit dem Beteiligungscontrolling der Stadt Oldenburg und der Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung der BBGO abgestimmt und der Gesellschafterversammlung vorgestellt. Das entwickelte Risikomanagementsystem stellt ein wichtiges und transparentes sowie praktikables Instrument der Unternehmensführung dar, das im Jahr 2022 abschließend implementiert wird.

### Konzepterstellung zur verbesserten Nutzung des Freibadestandortes Kleiner Bornhorster See

Im Jahr 2021 wurde mit der Konzeption zur verbesserten Nutzung des Freibadestandortes Kleiner Bornhorster See ab dem Jahr 2023 begonnen, welche in der Gesellschafterversammlung der BBGO vom 22. Februar 2022 vorgestellt und beschlossen wurde. Das Konzept enthält Vorschläge, wie der Badestandort in der Phase der Bauzeit des Sport- und Gesundheitsbades am Flötensteich besser genutzt werden kann, um den Ausfall des Freibades am Flötensteich teilweise zu kompensieren. Dabei soll die BBGO eine moderierende Rolle bei der Zusammenführung der verschiedenen Akteure am Standort einnehmen. Neben neuen organisatorischen und logistischen Regelungen, der Klärung von rechtlichen Grundlagen und Zuständigkeiten sowie der Gewährleistung der Verkehrssicherungspflichten sind auch Vorschläge zur Verbesserung der Infrastruktur unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben (Baurecht, Wasserrecht, Umweltschutz) in das Konzeptpapier eingeflossen.

### Zusammenführung der Verwaltung durch Anbau im OLantis Huntebad

Im OLantis Huntebad befindet sich ein Verwaltungstrakt, in dem die Büros für das Bäderbetriebsmanagement und die Leitungen der Fachbereiche sowie ein Besprechungsraum angesiedelt sind. Der Bereich der Geschäftsführung und Verwaltung der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH mit insgesamt sechs Büros sind in einem angemieteten Nebenstandort in etwa 800 Metern Entfernung außerhalb des OLantis Huntebades untergebracht. Dieser für die Ablauforganisation unbefriedigende Zustand soll durch eine Erweiterung der Verwaltungsflächen im OLantis Huntebad behoben werden. Hierdurch werden sich kürzere Arbeitswege und eine effektivere Zusammenarbeit ergeben. Im Jahr 2021 wurden die Planungsleistungen für das Gebäude und die Tragwerksplanungen ausgeschrieben und die entsprechenden Auftragserteilungen wurden im Betriebsausschuss des Bäderbetriebes beschlossen.

## **3. Prognose-Ist-Vergleich**

Die Umsatzerlöse für das Jahr 2021 betragen 2,895 Millionen Euro und fallen damit um -0,831 Millionen Euro geringer aus als geplant (-22 Prozent). Ursache der negativen Planabweichung sind die starken Besuchereinbrüche als Folge der vorübergehenden Betriebsschließung und der Wiederaufnahme des Betriebes unter großen Einschränkungen. Der Wirtschaftsplan 2021 hatte keinen Lockdown vorgesehen. Durch nicht geplante Erträge im Rahmen des Kurzarbeitergeldes und des Bezuges einer Fixkostenhilfe der Stadt Oldenburg konnte bei den weiteren Erträgen eine Planabweichung von 1,732 Millionen Euro erzielt werden, sodass die zuvor beschriebenen Umsatzausfälle mehr als kompensiert werden konnten.

Die geplanten Gesamtaufwendungen von 9,270 Millionen Euro wurden ferner gegenüber dem Ist-Wert von 8,420 Millionen Euro um 0,850 Millionen Euro (9 Prozent) unterschritten. Ursache dieser größeren Einsparungen sind primär unter Plan liegende Aufwendungen für Raum/Energie, Personalaufwendungen und Materialaufwendungen. Bei diesen Positionen konnte aufgrund der temporären Betriebsschließung im Rahmen der Corona-Pandemie Aufwand eingespart werden.

Im Ergebnis wurde der geplante Jahresfehlbetrag von -5,448 Millionen Euro gegenüber dem Ist-Wert von -3,697 Millionen Euro um 1,751 Millionen Euro (32 Prozent) übertroffen.

#### 4. Lage

##### a. Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage:

Ertragslage In tausend Euro	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen	
	Wert	Prozent	Wert	Prozent	Wert	Prozent
Umsatzerlöse	2.895	100,0	2.787	100,0	108	3,9
Materialaufwand	1.382	47,7	1.252	44,9	130	10,4
Rohrertrag	1.513	52,3	1.535	55,1	-22	-1,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.829	63,1	1.982	71,1	-154	-7,8
Betriebliche Aufwendungen	7.038	243,1	6.963	249,8	75	1,1
Betriebsergebnis/Jahresergebnis	-3.697	-127,7	-3.446	-123,7	-251	-7,3

##### b. Finanzlage

##### b.i Kapitalstruktur

Die Veränderungen der Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr zeigt die folgende Übersicht:

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

Kapitalstruktur In tausend Euro	Stand			Stand 31. Dezember 2021 Wert
	01. Januar 2021 Wert	Zugänge Wert	Entnahmen Wert	
Gezeichnetes Kapital	25	0	0	25
Kapitalrücklage	0	3.697	3.697	0
	0	3.697	3.697	25

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Rückstellungen In tausend Euro	Stand				Stand 31. Dezember 2021 Wert
	01. Januar 2021 Wert	Verbrauch Wert	Auflösung Wert	Zuführung Wert	
Unterlassene Instandhaltung	5	0	5	0	0
Urlaubsverpflichtungen	26	26	0	35	35
Sonstige Personalarückstellungen	117	111	7	126	126
Übrige Rückstellungen	52	5	42	301	307
	201	142	53	462	468

Unter den übrigen Rückstellungen sind im Wesentlichen mögliche Risiken aus der Rückzahlung der Fixkostenhilfe berücksichtigt.

### b.ii Investitionen

Die Entwicklung der Investitionen stellt sich im Drei-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

<u>Investitionen</u>	<u>In tausend Euro</u>
Geschäftsjahr 2019	193
Geschäftsjahr 2020	402
Geschäftsjahr 2021	178

Wesentliche Investitionen im Jahr 2021 waren die Möblierung in der Saunagastronomie, Erneuerungen im Wellnessbereich, Büromöblierungen und IT-Ausstattung sowie technische Erneuerungen.

### b.iii Liquidität

<u>Kapitalflussrechnung</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>Veränderungen</u>	
	In tausend Euro	Wert	Wert	Wert
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.930	-3.519	592	16,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-178	-401	223	55,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.696	3.710	-18	-0,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	588	-210	798	380,1
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	460	670	-210	-31,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.048	460	588	127,7

Zum Abschlussstichtag bestanden keine zugesagten Kreditlinien.

### c. Vermögenslage

Die Veränderungen der Vermögensstruktur im Vergleich zum Vorjahr zeigt die folgende Übersicht:

<u>Vermögen</u>	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		<u>Veränderungen</u>	
	In tausend Euro	Wert	Prozent	Wert	Prozent	Wert
mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	1.067	44,4	1.227	37,4	-160	-13,1
kurzfristig gebundenes Vermögen	1.336	55,6	1.966	62,6	-630	-32,0
Gesamt	2.403	100,0	3.193	100,0	-790	-24,7

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

#### Ziele und Strategien für das Jahr 2022

##### Bewältigung der Corona-Pandemie

Auch im Jahr 2022 steht die Bewältigung der Corona-Pandemie für die BBGO nach wie vor im Fokus. Von Relevanz ist hierbei insbesondere die Annäherung an einen normalisierten Betrieb im Laufe des Jahres. Durch die schrittweise Aufhebung der bestehenden Beschränkungen ist eine solche Annäherung an einen normalisierten Betrieb realistisch, sofern das Infektionsgeschehen keine neue Dynamik erfährt.

##### Erstellung eines Energiekonzeptes für das O!antis Huntebad

Ein wesentliches Ziel der Geschäftsführung für das Jahr 2022 besteht in der Erstellung eines Energiekonzeptes für das O!antis Huntebad. Das Konzept soll vor dem Hintergrund der am 26. April 2021 erfolgten Beschlussfassung des Rates der Stadt Oldenburg erstellt werden, der die Klimaneutralität der Stadt Oldenburg bis zum Jahr 2035 vorsieht. Die Studie soll neben der vorzunehmenden Eingangs-Klimabilanz einen Maßnahmenkatalog enthalten, der die Vermeidung und die Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Ziel hat und einen nachhaltigen Beitrag leistet, das Klimaschutzziel der Stadt Oldenburg zu erreichen. Dabei sollen neben konkret benannten Maßnahmen und Investitionen auch Aussagen zu wirtschaftlichen Auswirkungen (Betriebskosten) und Investitionskosten getroffen werden. Zudem sollen Vorschläge zur zeitlichen Umsetzung der Maßnahmen in den nächsten Jahren getroffen werden.

##### Erweiterung des Energiekonzeptes im Rahmen des im Rat der Stadt Oldenburg am 26. April 2021 erfolgten Grundsatzbeschlusses zum Bäderstrategiekonzept

Ein weiteres wesentliches Ziel der Geschäftsführung für das Jahr 2022 besteht in der Erweiterung des Energiekonzeptes im Rahmen des im Rat der Stadt Oldenburg am 26. April 2021 erfolgten Grundsatzbeschlusses zum Bäderstrategiekonzept. Die Erweiterung der Studie soll vor dem Hintergrund des vorgenannten Beschlusses erfolgen, der die Klimaneutralität der Stadt Oldenburg bis zum Jahr 2035 vorsieht. In der Konzeption sollen konkrete Vorschläge unterbreitet werden, mit welchen Technologien, Maßnahmen und dem Einsatz bestimmter Materialien sowohl in der Bauphase als auch im späteren Betrieb des Bades eine größtmögliche Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden kann und somit einen nachhaltigen Beitrag leistet, das Klimaschutzziel der Stadt Oldenburg zu erreichen. Dabei sollen neben konkret benannten Maßnahmen und Investitionen auch Aussagen zu wirtschaftlichen Auswirkungen (Betriebskosten) und möglichen zusätzlichen Investitionskosten getroffen werden.

##### Entwicklung zweier Betriebsvereinbarungen für die tariflichen Beschäftigten der BBGO

Die im Jahr 2019 zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat beschlossenen Regelungsabreden für die tariflichen Beschäftigten sollen zu Betriebsvereinbarungen in Bezug auf die Rahmenbedingungen der Beschäftigung beziehungsweise der Entgelte weiterentwickelt werden. Letztere Betriebsvereinbarung soll die Verpflichtung zur Einhaltung des per Gesetzentwurf festgelegten Mindestlohnes von zwölf Euro je Stunde ab 1. Oktober 2022 berücksichtigen.

##### Neubau des Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich

Ein elementares Projekt der Geschäftsführung stellt auch im Jahr 2022 die Weiterentwicklung und Umsetzung des Neubaus des Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich dar. Nachdem die Vergabe der Architektenleistungen in den entsprechenden Gremien noch im Jahr 2021 beschlossen wurde, wurde das Architekturbüro zu Beginn des Jahres 2022 beauftragt. Im nächsten Schritt fanden die Projektgespräche mit dem Bauherrn, dem Projektsteuerer und dem Architekturbüro zur Entwurfsplanung statt. Die Entwürfe des Architekturbüros wurden in

zwei Varianten in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung im März 2022 präsentiert. In einer weiteren außerordentlichen Gesellschafterversammlung im Mai des Jahres 2022 soll eine Beschlussfassung in Bezug auf eine konkrete Entwurfs-Variante erfolgen. Im Anschluss soll das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden. Nach Durchführung der Freibadsaison 2022 am Freibad Flötenteich soll dieses abgerissen und der Neubau des Sport- und Gesundheitsbades noch in diesem Jahr beginnen.

#### Weiterentwicklung des Saunastrategiekonzeptes

Am 20. Dezember 2021 wurde im Verwaltungsausschuss und Rat der Stadt Oldenburg das Saunastrategiekonzept beschlossen. Im Jahr 2022 wird eine Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Konzepts gebildet. Die Umsetzung des Konzeptes soll in zwei Bauabschnitten in 2022/2023 einerseits und in 2024 andererseits erfolgen.

#### Konzepterstellung zur verbesserten Nutzung des Freibadstandortes Kleiner Bornhorster See

Das Konzept wurde in der Gesellschafterversammlung vom 22. Februar 2022 beschlossen. Als nächste Schritte finden weitere Abstimmungstermine mit dem Dezernat 2 zur Thematik Verkehrssicherungspflichten an Gewässern statt. Das Konzept soll nach der Freibadsaison 2022 bis zu dem Beginn der Freibadsaison 2023 umgesetzt werden.

#### Implementierung eines Risikomanagementsystems

Die Erstellung und die Einführung eines Risikomanagementsystems stellt aus Sicht der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH ein in vielerlei Hinsicht bedeutendes Steuerungsinstrument dar und bietet damit auch intern einen großen Mehrwert. Im Jahr 2021 wurde die Entwicklung dieses Systems in der BBGO abgeschlossen. Für das Jahr 2022 ist die Phase der abschließenden Implementierung vorgesehen. Die im Risikomanagementsystem aufgeführten unternehmerischen Risiken und adäquate Gegenmaßnahmen werden unter „2. Chancen und Risiken“ intensiv thematisiert.

#### Umbau der Schwimmbadgastronomie in eine Free-Flow-Nassgastronomie

Das sogenannte Free-Flow-Verfahren repräsentiert in der Gastronomie das Prinzip der Selbstbedienung. Durch eine professionelle Theken-Planung gewährleistet dieses Prinzip später einen schnellen Durchlauf bei weniger Personalaufwand. Außerdem soll das Gastronomieangebot in der Erlebniswelt erweitert und qualitativ verbessert werden. Das Ziel ist es, den Umsatz pro Gast zu erhöhen. Im Jahr 2022 soll die Konzeptidee signifikant weiterentwickelt werden.

#### Zusammenführung der Verwaltung durch Anbau im OLantis Huntebad

Nachdem die Leistungen der Architektur und Tragwerksplanung im Betriebsausschuss des Bäderbetriebes noch in 2021 beschlossen wurden, wurden das entsprechende Architekturbüro und der Tragwerksplaner beauftragt. In der Folge begann ab dem Jahr 2022 die Planung mit dem Bauherrn, Projektsteuerer, Architekturbüro und Tragwerksplaner. Derzeit wird ein Entwurf unter Berücksichtigung des Raumprogrammes erarbeitet, so dass der Bau im Jahr 2022 beginnen und voraussichtlich im ersten Quartal 2023 fertiggestellt werden kann.

#### **Prognose: Besucher-, Umsatz- und Ergebnisentwicklung, Investitionstätigkeit**

Der geplante Jahresfehlbetrag 2022 liegt bei -4,945 Millionen Euro. Ein erneuter Lockdown ist nicht im Plan vorgesehen. Stattdessen ist in Hinblick auf die Besucher- und Erlösentwicklung eine Annäherung an normalisierte Zahlen berücksichtigt. Derzeit ist die Einschätzung der Geschäftsführung, dass die geplanten Umsatzerlöse erzielt werden können. Die aktuellen Besucher- und Umsatzzahlen, insbesondere vor dem Hintergrund weiterer kürzlich vorgenommener Lockerungsschritte, lassen sogar ein Umsatzwachstum gegenüber dem Plan prognostizieren.

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie wird die Strategie der intensiven Produktvermarktung sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität für das Jahr 2022 und der Folgejahre noch wichtiger, um mittelfristig das bisherige Leistungsniveau zu erreichen und dieses

langfristig zu übertreffen. Die für 2022 anvisierte Steigerung des Bekanntheitsgrades sowie der Akzeptanz in den Kernzielgruppen durch etablierte und neue Events wird erst im Rahmen weiterer Öffnungsschritte in moderater Weise erfolgen können.

Im Bereich der Aufwendungen hingegen prognostiziert die Geschäftsführung eine negative Entwicklung gegenüber dem Plan. Aufgrund der dramatisch gestiegenen Energiepreise ist mit deutlich erhöhtem Energieaufwand für das Jahr 2022 zu rechnen. Die Geschäftsführung geht vor diesem Hintergrund aktuell von einem hochgerechneten Jahresfehlbetrag in Höhe von - 5,280 Millionen Euro aus, sodass der Plan um -0,335 Millionen Euro überschritten wird.

Eine große Herausforderung für das Jahr 2022 wird es daher sein, mit den signifikant gestiegenen Energieaufwendungen umzugehen und adäquat zu reagieren. Ohnehin wird im Jahr 2022 möglicherweise die Herausforderung auf die BBGO zukommen, vor dem Hintergrund des Russland-Ukraine-Krieges und der großen Abhängigkeit von Gasimporten aus Russland die Energieversorgung für den Betrieb aufrechtzuerhalten. Auf diesen Aspekt wird intensiver unter „2. Chancen und Risiken“ eingegangen.

Perspektivisch erwartet die Geschäftsführung eine Normalisierung der Besucher- und Umsatzentwicklung erst ab dem Jahr 2023. Weitere Kostensteigerungen insbesondere für den Bezug von Energie, weiterer Materialien sowie im Personalbereich sind anzunehmen. Infolgedessen ist künftig von einer Erhöhung des Zuschussbedarfes für die BBGO auszugehen.

## **2. Chancen und Risiken**

### **Chancen**

Unabhängig von der derzeitigen Corona-Krise beschreiben die nachfolgenden Ausführungen die generellen Chancen, die die Bäderbetriebsgesellschaft aufweist und die insbesondere bei Erholung der Krisen-Situation zum Tragen kommen.

Das Freizeit- und Erlebnisbad ‚OLantis Huntebad‘ vereint als so genanntes Kombibad eine Vielzahl von Möglichkeiten und Angeboten im Hallenbad- und im Freibadbereich sowie in den Sparten Sauna, Wellness, Fitness und Gastronomie unter einem Dach. Im OLantis werden die Kompetenzen und Geschäftstätigkeiten der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH abgebildet. Von hier wird auch der Betrieb der Stadtteilbäder gesteuert. Ein Großteil der bedeutenden wirtschaftlichen Betätigungen im Bäder-, Gesundheits- und Wellnessmarkt sind seit der Eröffnung des Komplexes im Jahr 2005 an einem Standort zusammengefasst, der zudem auch in der Fläche noch entwicklungsfähig ist. Damit ist das ‚OLantis Huntebad‘ in der Stadt und im Umland der einzige Freizeitbadstandort und durch seine zentrale Lage gut zu erreichen. Nicht nur auf Grund dieser Tatsache besitzt das OLantis gegenüber den Wettbewerbern in der Region eine Reihe von Vorteilen:

- Die zentrale Lage des OLantis in der Stadt Oldenburg, dem großen Oberzentrum zwischen Weser und Ems mit mehr als 170.000 Einwohnern, bietet ein enormes Besucherpotenzial in den unterschiedlichsten Zielgruppen.
- Die Vielfalt der Angebote in den Bereichen Schwimmsport, Freizeit, Sport und City-Wellness an nur einem Standort übertreffen die Möglichkeiten der Mitbewerber.
- Das Gelände des Freizeit- und Erlebnisbades ‚OLantis Huntebad‘ bietet ausreichend Raum für zukünftige Entwicklungen und Erweiterungen.
- Oldenburg ist Universitätsstadt und das ‚OLantis Huntebad‘ liegt in der Nachbarschaft zur Carl von Ossietzky Universität Oldenburg.
- Das OLantis nimmt aufgrund der großen Wasserfläche und den weiteren räumlichen Möglichkeiten der Sportwelt auch im Bereich der Prävention, beim RehaSport sowie bei

der betrieblichen Gesundheitsförderung eine führende Rolle in der Stadt ein. Die Nachfrage nach weiteren Kursen im Wasser und an Land ist ungebrochen und wird kontinuierlich ausgebaut.

- Das OLantis bietet ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und damit enorme Chancen zur Kundenbindung.
- Die Einbindung des OLantis in den städtischen Verbund und in den lokalen Medien ermöglichen eine breite Vernetzung und eine gezielte Ansprache der Nutzergruppen.
- Das OLantis kann mit kurzen Anfahrtswegen und einer guten Verkehrsanbindung für die Kunden werben.
- Das OLantis ist ein attraktiver Arbeitgeber und hat in den vergangenen Jahren viel in die Mitarbeiterzufriedenheit (Haustarif, Fortbildungen, Betriebliche Altersvorsorge, Betriebliche Gesundheitsvorsorge, Übernahme von Kinderbetreuungskosten, Stärkung und Erweiterung des Stammpersonals, Stärkung der Arbeitnehmervertretung) investiert. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2019 ein Tarifvertragssystem eingeführt, das die Mitarbeiterzufriedenheit, Fairness, Transparenz und Mitarbeiterbindung erhöhen sollte. Die Identifikation mit dem Unternehmen und dem Badstandort ist deutlich gestiegen, was sich auch auf die Servicequalität auswirkt. Durch die im Jahr 2022 anvisierte Weiterentwicklung bestehender Regelwerke in Bezug auf Rahmenbedingungen der Beschäftigung und der Entgeltstruktur zu entsprechenden Betriebsvereinbarungen wird den Bedürfnissen der Beschäftigten noch besser Rechnung getragen und diese werden in Einklang mit den betrieblichen Anforderungen gebracht. Durch die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber ergibt sich für die BBGO die Chance, dass Talente langfristig an das Unternehmen gebunden werden können und somit entscheidend und nachhaltig zum Unternehmenserfolg beitragen.

Grundsätzlich zeigen die vor und auch während der Corona-Krise umgesetzten Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität Wirkung auf den Besucherzuspruch. Die ersten beiden Monate des Jahres 2020 – vor Ausbruch der Corona-Pandemie – haben über Plan liegende Besucher- und Umsatzzahlen aufgezeigt. Auch die aktuellen Besucher- und Umsatzzahlen im Rahmen weiterer Lockerungsschritte zeichnen ein positives Bild. Insofern sind die generellen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung unabhängig von einer extern verursachten Krisensituation für die Gesellschaft sehr gut. Nach einer möglichen Normalisierung der Besucherzahlen voraussichtlich ab dem Jahr 2023 ist langfristig von weiter steigenden Besucherzahlen auszugehen. Die Preise im ‚OLantis Huntebad‘ für sämtliche Produkte und Dienstleistungen unterliegen einer gewissenhaften und wirtschaftlichen Kalkulation. Diese wurden mit dem Markt abgeglichen. Dazu zählt auch eine regelmäßige Analyse der Preise bei den Mitbewerbern, welche in die Festlegung der Entgeltstruktur mit einfließt. Neben der lokalen und regionalen Relevanz hat das ‚OLantis Huntebad‘ und die Bäderbetriebsgesellschaft die Möglichkeit, auch auf Informationen und vergleichende Daten der Fachverbände (EWA European Waterpark Association e.V., Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V., Deutscher Saunabund e.V. und Arbeitsgemeinschaft (AG) Bad), in denen sie jeweils aktives Mitglied ist, zurückzugreifen. Aufgrund der derzeitigen inflationären Entwicklungen bei den Bezugskosten ist eine möglicherweise punktuell notwendige Anpassung der Eintrittstarife nicht ausgeschlossen. Dieser Umstand birgt gleichzeitig die Chance, gestiegene Kosten durch höhere Umsatzerlöse abfedern zu können.

Durch den perspektivischen Anstieg der Besucherzahlen in der OLantis Erlebniswelt ist anzunehmen, dass Kunden die weiteren Angebote im Sauna-, Wellness- und Gastronomiebereich intensiver wahrnehmen. Vor dem Hintergrund der beschlossenen Bäderstrategie ergeben sich ferner gute Chancen hinsichtlich eines vielfältigen Angebotes, das den Bedarf sehr vieler Nutzergruppen auch an neuen Standorten deckt. Derzeit übersteigt noch die Nachfrage an Wasserflächen das Angebot. Diese nicht befriedigende Situation wird sich mit Inbetriebnahme des neuen Sport- und Gesundheitsbades am Flötenteich zukünftig ändern. Langfristig besteht das Potential, die Besuchermarke von 1.000.000 zahlenden Gästen in den Oldenburgern Bädern

pro Jahr zu erreichen. Auch werden sich mit Inbetriebnahme des Sport- und Gesundheitsbades Synergieeffekte mit dem derzeitigen Angebot an Personal ergeben. Außerdem wird die Bäderbetriebsgesellschaft aufgrund seiner zunehmenden Größe eine stärkere Marktmacht bei Verhandlungen mit Lieferanten von Waren und Dienstleistungen ausüben können und somit attraktivere Preiskonditionen leichter durchsetzen können.

Durch die Corona-Krise sind neben den starken negativen Auswirkungen erfreulicherweise auch neue Chancen entstanden. Es hat sich gezeigt, dass sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer von einer erhöhten Flexibilität im Rahmen des verstärkten Home-Office-Einsatzes profitieren. Die Produktivität und Motivation der Beschäftigten können hierdurch steigen. Flexible Arbeitszeiten und die Möglichkeit von Home-Office sind zudem ein starker Wettbewerbsfaktor im Rahmen des War for Talents und tragen somit zur Stärkung der Arbeitgebermarke bei. Weiterhin sind durch die Krise die Bereitschaft und Fähigkeit zu digitalem Arbeiten weiter vorangeschritten. Insgesamt birgt die Krisensituation die Chance, bisherige Abläufe zu überdenken und effizienter zu gestalten.

### **Risiken**

Die Geschäftsführung der BBGO hat im Jahr 2021 ein Risikomanagementsystem entwickelt, das als bedeutendes Instrument für die Steuerung unternehmerischer Risiken fungieren soll. Dabei wurden die unternehmerischen Risiken identifiziert, durch einen Expertenkreis des Unternehmens bewertet und es wurden geeignete Maßnahmen zur Steuerung und Kontrolle der Risiken entwickelt. In Summe wurden 13 potentielle Risiken identifiziert, von denen acht als Top-Risiken klassifiziert wurden. Dies bedeutet, dass Letztere einen bestimmten Schwellenwert in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeit oder die Schadenhöhe überschritten haben. Im Folgenden wird auf die Top-Risiken Bezug genommen.

#### **1. Bestandsgefährdung**

Der Betrieb von Hallen- und Freibädern im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge ist ein dauerhaft defizitäres Geschäft. Die Stadt Oldenburg führt der Bäderbetriebsgesellschaft die zur Deckung ihres Finanzbedarfs benötigten Finanzmittel zu, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen, um dieser die satzungsgemäß begründete Aufgabenwahrnehmung zu ermöglichen. Sollte die Stadt Oldenburg nicht in der Lage sein, die unterjährigen Vorauszahlungen zu leisten oder wird ein entsprechender Antrag der BBGO abgelehnt, so droht der BBGO die Zahlungsunfähigkeit bis hin zur Insolvenz und dauerhaften Betriebsschließung. Der Eintritt dieses Risikos wird vom Expertenkreis als gering bewertet, das mögliche Schadensausmaß wird hingegen als sehr hoch beziffert. Potenzielle Gegenmaßnahmen sind solche, die die Liquiditätssituation kurzfristig verbessern wie beispielsweise das Ausnutzen von Zahlungszielen oder die Stundung der Pachtverpflichtungen gegenüber dem Bäderbetrieb.

In diesem Zusammenhang gilt als Unterisiko einer grundsätzlichen Bestandsgefährdung mangels Ausgleiches des defizitären Badebetriebes (Daseinsfürsorge), dass auch diejenigen Bereiche, die nicht zur allgemeinen Daseinsfürsorge zählen, im Falle eines auch dortigen defizitären Ergebnisses nicht von der Muttergesellschaft, der Stadt Oldenburg, ausgeglichen werden.

Die regelmäßigen Zahlungen zum Verlustausgleich beziehungsweise unterjährige Abschlagszahlungen als Einlagen in die Kapitalrücklage auf den erwarteten Jahresfehlbetrag sollen die Anforderungen des EU-Beihilferechts berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH mit Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 19. Dezember 2016 mit einem offiziellen Betrauungsakt versehen. Dieser Betrauungsakt bestätigt und konkretisiert den durch Gesellschaftsvertrag begründeten Gegenstand und Zweck der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH, Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) zu erbringen und damit den Anforderungen des Europäischen Beihilferechts Rechnung zu tragen. Die Stadt Oldenburg hat die Aufgabe, innerhalb der Grenzen ihrer

Leistungsfähigkeit die für ihre Einwohner erforderlichen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen öffentlichen Einrichtungen bereitzustellen, zu denen auch Bäder zählen. Diese zur Daseinsvorsorge gehörende und von einem öffentlichen Zweck getragene kommunale Aufgabe zielt darauf ab, durch den Betrieb der Bäder den Einwohnern Gelegenheit zu sportlicher Betätigung, zur Erholung, zur Erhaltung der Gesundheit und zur Verbesserung des körperlichen Wohlbefindens zu geben. Ihre Erfüllung durch die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH liegt im allgemeinen Interesse. Der öffentliche Zweck der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH besteht konkret in der Umsetzung der sozial- und sportpolitischen Absichten der Stadt Oldenburg. Dahinter verbergen sich insbesondere die allgemeine öffentliche Daseinsvorsorge, die Förderung des Schwimmsportes in Hinblick auf den Breiten- und Leistungssport und die Förderung und Sicherstellung des Schulsportes.

Die zuvor genannten Gemeinwohlverpflichtungen stellen daher Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Freistellungsbeschlusses der Europäischen Kommission dar. Die Betrauung umfasst insbesondere das Unterhalten und das Betreiben der städtischen Bäder und des Bewegungsbades im Klinikum einschließlich aller damit verbundenen Hilfs- und Nebenleistungen. Die Bäderbetriebsgesellschaft erbringt weitere Dienstleistungen, die nicht zu den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zählen oder unter normalen Umständen zu keinen Verlusten führen und deshalb keines Ausgleiches bedürfen. Demnach umfasst die Betrauung nicht das Angebot von Sauna, Wellness, Gastronomie, Fitness, Camping, Shop, Solarium und Badeseen.

Auf der Grundlage, der mit Datum vom 19. Dezember 2016 vorgenommenen Betrauung, kann die Stadt Oldenburg zum Ausgleich der der Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entstehende Aufwendungen Ausgleichszahlungen gewähren. Die Ausgleichszahlungen dürfen nicht darüber hinausgehen, was nach Art und Umfang des Betriebs erforderlich und angemessen ist, um die durch die Erfüllung der mit den Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse verursachten Kosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite aus dem für die Erfüllung dieser Aufgabe eingesetzten Eigenkapital abzudecken. Da die Bäderbetriebsgesellschaft auch auf anderen Gebieten wirtschaftlich tätig ist, die durch die Betrauung nicht abgedeckt sind, ist sicherzustellen, dass durch die Ausgleichszahlungen der Stadt Oldenburg keine Überkompensation für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entsteht. Hierfür ist jährlich eine Trennungsrechnung zu erstellen.

Die für das Geschäftsjahr 2021 vorgenommenen Ausgleichsleistungen erfolgen im Rahmen der Regelungen des bestehenden Betrauungsaktes. Durch interne Maßnahmen und Aufstellung einer Trennungsrechnung seit dem Jahr 2016 wird eine Überkompensationskontrolle sichergestellt. Die Trennungsrechnung für das Jahr 2020 und 2021 hat ergeben, dass es pandemiebedingt in den Bereichen der Dienstleistungen von nicht allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nur durch beihilfekonforme Zuschüsse gelungen ist, ein ausgeglichenes Ergebnis zu erzielen.

Der Betrauungsakt hat eine Laufzeit von zehn Jahren und gilt vom 01. Januar 2016 bis zum 21. Dezember 2025. Einen Anspruch auf Gewährung von Ausgleichszahlungen hat die Bäderbetriebsgesellschaft Oldenburg mbH aus der Betrauung nicht. Dies ist als Risiko zu bewerten.

## 2. Starker wirtschaftlicher Einbruch durch Betriebsschließung

Durch behördlich angeordnete Betriebsschließungen / behördlich verhinderte Betriebsaufnahme droht ein starker wirtschaftlicher Einbruch aufgrund ausbleibender Umsatzerlöse beziehungsweise verringerter Umsatzerlöse bei Teilschließungen, während die Fixkosten weiter fortbestehen. Insbesondere vor dem Hintergrund von Pandemien wie der Corona-Pandemie ist ein solches Szenario für die BBGO, die einen stark frequentierten Publikumsverkehr auf-

weist, eine unmittelbare und realistische Bedrohung. Auch technische Ausfälle der für den Betrieb erforderlichen Anlagen können zu einem Betriebsausfall in Teilen oder in Gänze führen. Ein aktuelles Risiko in diesem Zusammenhang ist eine Betriebsschließung mangels einer entsprechenden Energieversorgung zur Betreibung der Bäder. Durch die starke Abhängigkeit von Unternehmen der Bundesrepublik Deutschland von Gasimporten aus Russland in Kombination mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit, dass diese Gasimporte deutlich reduziert oder eingestellt werden könnten, besteht für die BBGO das Bedrohungspotenzial einer Unterversorgung von Gas. Infolgedessen könnte die BBGO seine Leistungen nicht marktgerecht anbieten und müsste voraussichtlich seinen Betrieb in Teilen oder sogar in Gänze einstellen.

Die Folge solcher Entwicklungen ist ein starker Rückgang der Umsatzerlöse, während die Fixkosten bestehen bleiben und tendenziell ansteigen. Somit besteht das Potenzial eines starken wirtschaftlichen Einbruches, der sich in einer signifikanten Abweichung des Ergebnisses vom Wirtschaftsplan ausdrückt. Neben der abnehmenden Wirtschaftlichkeit kann die BBGO ihren Auftrag der Daseinsvorsorge zudem nicht Rechnung tragen. Sowohl Eintritt als auch Schadensausmaß des zuvor beschriebenen Risikos wurden vom Expertenkreis zu einem Zeitpunkt vor dem Ausbruch des Ukraine-Russland-Krieges als hoch bewertet. Die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit kann durch Maßnahmen wie Einführung von Kurzarbeit erzielt werden.

### 3. Moderater wirtschaftlicher Einbruch durch sonstige Ursachen

Für die Betreiber eines großen Freizeit- und Erlebnisbades besteht immer ein wesentliches Risiko in der Stagnation beziehungsweise im Rückgang der Besucherzahlen. Hinzu kommen saisonale Schwankungen und insbesondere vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels witterungsbedingte Abhängigkeiten. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass ungenügende klimatische Verhältnisse, partielle Ausfälle der technischen Anlagen und sogar die Schließung einzelner Attraktionen unmittelbare negative Auswirkungen auf die Besucher- und Umsatzzahlen und damit auch auf das jeweilige Jahresergebnis zur Folge haben. Durch fehlende betriebliche Innovationen sowie durch die potenziell rückläufige Servicequalität des Personals kann das betriebliche Angebot für die Gäste zudem an Attraktivität verlieren. Dieser Umstand kann zu einer Abwanderung der Gäste zu Wettbewerbern führen. Unabhängig davon kann die Zunahme des Wettbewerbs zu einer Reduzierung des Einzugsgebietes der Kunden der BBGO führen, sodass dadurch die Besucherzahlen zurückgehen können. Eine rückläufige Kaufkraft der Kunden im Zuge inflationärer Entwicklungen kann zu verringerten Besucherzahlen führen oder die Bereitschaft zur Akzeptanz von höheren Eintrittspreisen reduzieren. Inwiefern aufgrund von Kostensteigerungen zukünftige Tarifsteigerungen bei den Gästen durchsetzbar sind, ist derzeit nicht absehbar. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als gering und das Schadensausmaß als moderat bewertet. Gegenmaßnahmen sind solche, die zur Gewährleistung eines störungsfreien Betriebes, der Steigerung der Angebotsattraktivität sowie zur Gewinnung neuer Kundenzielgruppen beitragen.

### 4. Überalterung / Ineffizienz

Mit zunehmendem Alter der Gebäude und technischen Anlagen steigt das Risiko einer Überalterung und einer zunehmenden Reparaturanfälligkeit. Folglich können die Instandhaltungsaufwendungen signifikant steigen. Diese sind jedoch zwingend notwendig, um den permanenten Betrieb und die jederzeitige Betriebssicherheit der Bäderanlagen sicherzustellen. Mit zunehmendem Alter steigt das Risiko des Ausfalles und der Ineffizienz von technischen Anlagen. Das ‚O-Lantis Huntebad‘ ist bereits seit 17 Jahren am Markt tätig. Sämtliche Gewährleistungen für Anlagen und das Gebäude sind seit vielen Jahren abgelaufen. Dieses Risiko ist in den Stadtteilbädern noch größer, da die Hallenbäder und das Freibad Flötenteich jeweils ein Betriebsalter von über 40 Jahren erreicht haben und größere Havarien zu Schließungen führen könnten. Insbesondere vor dem Hintergrund einzuhaltender energetischer Ziele droht bei älteren Anlagen die Gefahr, dass diese die Energiebilanz der BBGO negativ beeinflussen. Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmaß dieses Risikos werden als moderat bewertet. Als Gegenmaßnahmen gelten regelmäßige Wartungen der Anlagen und frühzeitige Behebun-

gen von Störungen. Zudem sollen durch nachhaltige und regenerative Investitionen im Rahmen der beschlossenen Bäderstrategie, die unter anderem die technische und inhaltliche Weiterentwicklung des OLaNTis Huntebades sowie die Sanierung der beiden Stadtteilbäder vorsieht, diesem Risiko entgegengewirkt werden.

#### 5. Personalunterdeckung / -unterqualifizierung

Der Ausfall von qualifizierten Fach- und Führungskräften ist insofern ein Bedrohungspotential für die BBGO, da die betrieblichen Angebotsleistungen sehr personalintensiv sind. Es besteht somit eine direkte Abhängigkeit des betrieblichen Angebotes an den in quantitativer und qualitativer Hinsicht verfügbaren Personalbestand. Sowohl die Nicht-Besetzung von Stellen als auch der Ausfall von qualifiziertem Personal durch Krankheit oder Ausscheiden aus dem Unternehmen sind hierbei konkrete Risiken. In einigen Bereichen wie beispielsweise dem Technik- oder Reinigungsbereich herrscht seit einigen Jahren traditionell ein Fachkräftemangel. Insbesondere für den Technikbereich sind höhere fachliche Anforderungen geboten. Gleichzeitig konkurriert die BBGO mit Unternehmen der freien Wirtschaft, die teilweise ein höheres Lohnniveau haben. Dieser Umstand kann auch zu Personalabgang führen. Der Fachkräftemangel zeigt sich seit der Wiedereröffnung des Betriebes während der Corona-Pandemie jetzt auch stark in der Gastronomie. Im Ergebnis kann die Kundenzufriedenheit durch quantitative und qualitative Defizite im Personalbestand abnehmen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als moderat und das Schadensausmaß als gering bewertet. Potenzielle Gegenmaßnahmen sind beispielsweise die Finanzierung von gezielten Qualifizierungsmaßnahmen und die Intensivierung der Ausbildung zur eigenen Nachwuchsgewinnung.

#### 6. Personalkostensteigerung

Die Personalkosten sind in der BBGO in den letzten Jahren aus verschiedenen Gründen stetig gestiegen. Da die Personalkosten aufgrund der sehr personalintensiven Angebotsleistungen die bedeutendste Kostenposition für die BBGO darstellen, ist eine anzunehmende Fortsetzung der Steigerung in diesem Bereich von entsprechender Bedeutung. Die Hauptursache von Personalkostensteigerungen in der BBGO ist eine kontinuierliche Steigerung der tariflichen Gehälter. Im Jahr 2019 wurde ab dem 01. Juni 2019 in Abstimmung mit der Gesellschafterversammlung und dem Betriebsrat eine neue Tarifstruktur in der BBGO etabliert, die für alle Beschäftigungsgruppen und dabei insbesondere in den unteren Gehaltsgruppen eine Steigerung zu bestimmten Zeitpunkten vorsieht. Auf diese Weise kann es der BBGO besser gelingen, gegenüber konkurrierenden Arbeitgebern wettbewerbsfähig zu bleiben und zudem die Mitarbeitermotivation und -bindung zu steigern. Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Fachkräftemangels, einer damit einhergehenden Zunahme der Marktmacht der Arbeiternehmerinnen und Arbeitnehmer sowie durch den Gesetzesentwurf einer Mindestlohnsteigerung auf 12 Euro je Stunde ab dem 01. Oktober 2022 sind künftig weitere Personalkostenerhöhungen anzunehmen. Aufgrund gestiegener Anforderungen in einigen Bereichen der BBGO ist zudem punktuell eine höhere Personaldecke erforderlich. Dies betrifft beispielsweise den Technikbereich. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als hoch und das Schadensausmaß als gering bewertet. Als Gegenmaßnahmen soll das entwickelte Instrument einer Personaleinsatzeffizienzanalyse die notwendige Personalkapazität monitoren und mögliche Einsparpotenziale aufdecken. Zudem soll eine langfristige Festlegung der Tarifstruktur ungeplante Kostensteigerungen abwenden.

#### 7. Baukostensteigerung

Die Baukosten sind in den letzten Jahren aufgrund günstiger Zinsentwicklungen in Kombination mit einer Verknappung von Facharbeiterinnen und Facharbeitern sowie Materialkostensteigerungen stark gestiegen. Da die BBGO beziehungsweise der BBO in den kommenden Jahren große Investitionsprojekte anstrebt, ist eine anzunehmende Fortsetzung der Baukostensteigerungen auch vor dem Hintergrund der aktuellen inflationären Entwicklung von entsprechender Bedeutung. Insbesondere das Sport- und Gesundheitsbad hat hier aufgrund seines großen Investitionsvolumens eine herausragende Rolle. Sollte es zu weiteren Verzöge-

rungen der Realisierung dieses Bauprojektes kommen, so steigt das Risiko weiterer Baukostensteigerungen. Bei Bauprojekten der Größenordnung des Sport- und Gesundheitsbades ist eine entsprechende Dynamik zu unterstellen, die das Risiko von Verzögerungen im Bauablauf aus unterschiedlichen Gründen hervorbringt. Verzögerungen können beispielsweise im Rahmen der einzuholenden Baugenehmigung oder durch Material- und Personalmangel zu Tage treten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als hoch und das Schadensausmaß als moderat bewertet. Als Gegenmaßnahmen können eine effiziente Planung und Realisierung der Bauvorhaben sowie intensive Preisverhandlungen mit Lieferanten und Dienstleistern greifen.

#### 8. Energie- und Materialkostensteigerung

Beschaffungskosten wie insbesondere Energiekosten sind während der Corona-Pandemie und zuletzt noch einmal im Zusammenhang mit dem Ukraine-Russland-Krieg exorbitant gestiegen.

Grundsätzlich ist für die BBGO als energieintensives Unternehmen die benötigte Energiemenge ein wichtiger Einflussfaktor auf die Energieaufwendungen. Die Menge ist in der Regel abhängig von den Witterungsverhältnissen und zum Teil von der Besucherentwicklung.

Ein noch bedeutender Faktor für die derzeit exorbitanten Energiekostensteigerungen sind die dramatisch gestiegenen Bezugspreise für Energie, insbesondere für Gas und auch Strom. Gründe für die Preissteigerungen für Materialien und insbesondere für Energie sind einerseits eine stark gestiegene Nachfrage nach diesen Produkten nach Ende der ersten beiden Lockdowns bei einer gleichzeitigen Verknappung des Angebotes. In Bezug auf die Gasversorgung der Bundesrepublik Deutschland lässt sich festhalten, dass die insgesamt 47 Gasspeicher nach dem langen und kalten Winter 2020/21 kaum noch gefüllt sind, sodass die Nachfrage der Versorger nach Gas entsprechend hoch ist. Verschärfend kommt hinzu, dass Gas zunehmend für die Stromproduktion verwendet wird, da witterungsbedingt erneuerbare Energien weniger Strom produzieren. Künftig wird Gas für die Stromproduktion im Zuge der geplanten Abschaltung der verbliebenen Kernkraft- und Kohlekraftwerke in Deutschland weiter an Bedeutung gewinnen. Durch Ausbruch des Ukraine-Russland-Krieges sind die Gaspreise an der Börse ferner signifikant gestiegen. Unternehmen der Bundesrepublik Deutschland wie die BBGO sind in großem Maße abhängig von Gasimporten aus Russland. Sollte die Gasversorgung deutscher Unternehmen infolge einer einseitigen Kappung der Gasleitungen durch die russische Regierung oder andersherum durch einen von der Bundesregierung verhängten Importstopps von Gas aus Russland deutlich verschlechtert werden, so wird es im Zuge einer dramatischen Angebotsverknappung zu weiteren starken Preissprüngen in Bezug auf Gas kommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wurde zum Zeitpunkt der Entwicklung des Risikomanagementsystems als hoch und das Schadensausmaß als gering bewertet. Inzwischen muss das Schadensausmaß als hoch eingestuft werden. Als Gegenmaßnahmen sind in erster Linie Energiemengeneinsparungen durch energetische Verbesserungen gefordert. Einen aktiven Einfluss auf die Preisentwicklungen kann die BBGO nicht nehmen.

#### Schlussbetrachtung

In den letzten Jahren ist es der BBGO gelungen, das Freizeit- und Erlebnisbad ‚OLantis Huntebad‘ bei den Oldenburgerinnen und Oldenburgern sowie den Gästen aus dem Umland zu etablieren und die Identifizierung mit dem Standort entscheidend zu verbessern. Darüber hinaus beweist die Gesellschaft auch an den anderen Standorten seine ausgesprochene hohe Fachkompetenz bei der Betreuung von Bädern. Mit der Verabschiedung und der Umsetzung des Bäderstrategiekonzeptes wird diese Kompetenz weiter ausgebaut. Durch ihr kontinuierliches Streben nach einem innovativen und attraktiven Leistungsangebot sowie dem Vorhalten eines leistungsstarken Personalbestandes zur Erzielung einer hohen Angebotsqualität kann die BBGO grundsätzlich seine Wettbewerbsfähigkeit in hohem Maße befördern. Neben der Erfüllung der Daseinsvorsorge besteht das Potenzial in den Bereichen der Marktteilhabe nachhaltige Ergebnisverbesserungen zu erzielen.

Die derzeitigen akuten Herausforderungen für die BBGO stellen einerseits die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-bedingten Umsatzeinbrüche gegenüber dem normalisierten Niveau dar. Andererseits sind die exorbitant gestiegenen Energieaufwendungen sowie die inflationären Entwicklungen diverser Bezugspreise ein Risiko, das die Wirtschaftlichkeit stark belastet. Eine Normalisierung der Ergebnisse durch „Nachholeffekte“ der Besucher\*innen ist durch die geltenden Beschränkungen für das Jahr 2022 auszuschließen. Die stark gestiegenen Energieaufwendungen geben ferner bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Anlass, dass der geplante Jahresfehlbetrag nicht erreicht werden kann. Für den weiteren Verlauf des Jahres 2022 ist mit einer weiteren Zunahme der Energieaufwendungen zu rechnen. Eine Verschlechterung der Ergebnis- sowie Liquiditätssituation und demzufolge eine Anpassung des Wirtschaftsplanes wird als unausweichlich eingeschätzt.

Aufgrund des strukturell bedingt dauerdefizitären Betriebes ist die BBGO von unterjährigen Vorauszahlungen auf den Verlust durch seine Muttergesellschaft abhängig. Der Fortbestand der Gesellschaft wird zukünftig aufgrund zu erwartender weiterer Kostensteigerungen noch erheblicher von den Ausgleichszahlungen abhängig sein.

### **3. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten**

Besondere Finanzierungsinstrumente wurden nicht verwendet.

**2.4.4**  
**TGO Technologie- und Gründerzentrum**  
**Oldenburg GmbH**

**Marie-Curie-Straße 1**  
**26129 Oldenburg**

**Rechtliche Grundlagen**

TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH

**Firma:**

TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH

**Handelsregister:**

Amtsgericht Oldenburg HR B 4722

**Gesellschaftsvertrag:**

vom 13. Dezember 2000; letzte Fassung vom 03. Dezember 2002

**Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Gegenstand der Gesellschaft ist:

- der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere die Beteiligung als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin an der TGO Besitz GmbH & Co. KG, die die Bebauung, die Verwaltung und die Vermietung der Immobilie 26129 Oldenburg, Küpkersweg 30, als Technologie- und Gründerzentrums Oldenburg zur Wirtschafts- und insbesondere Existenzgründungsförderung zum Gegenstand hat;
- die Ausführung von Dienstleistungen jedwelcher Art im Bereich der Existenzgründungsförderung, insbesondere an die Mieter und Nutzer der Immobilie 26129 Oldenburg, Küpkersweg 30.

Die Gesellschaft kann gleichartige, ähnliche oder andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen, deren Vertretung übernehmen und Zweigniederlassungen errichten.

Unternehmenszweck ist auch die Beteiligung oder Übernahme der Geschäftsführung bei gleichen oder ähnlichen Unternehmen.

**Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital:		25.300 Euro
Gesellschafter:	Stadt Oldenburg	25.000 Euro
	Carl-von-Ossietzky	
	Universität Oldenburg	150 Euro
	Jade Hochschule Oldenburg	150 Euro

**unmittelbare Beteiligungen:**

TGO Besitz GmbH & Co. KG

Kapitalanteil: 402.067,27 Euro; Beteiligung als Komplementärin

**Gesellschaftsorgane:**

Geschäftsführung: Jürgen Bath

Gesellschafterversammlung (seit 01. November 2021)

Ratsmitglieder: Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, Vorsitzender  
Jutta Schober-Stockmann  
Bernhard Ellberg

Andere: Prof. Dr. Bruder  
Prof. Dr.-Ing. Weisensee

Aufsichtsrat

Ratsmitglieder:

Oberbürgermeister Jürgen Krogmann  
Dr. Alaa Alhamwi  
Paul Behrens  
Klaus Raschke  
Bernhard Ellberg (Vorsitzender)  
Jutta Schober-Stockmann

Andere:

Prof. Dr. Bruder  
Prof. Dr.-Ing. Weisensee

**Wirtschaftliche Grundlagen****TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH, Oldenburg  
Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	<b>Passiva</b>	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>				I. Gezeichnetes Kapital		25.300,00	25.300,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		10.863,49	12.962,96	II. Kapitalrücklage		851.764,37	851.764,37
<b>II. Finanzanlagen</b>				III. Gewinnvortrag		62.832,27	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen		747.917,76	747.917,76	IV. Jahresüberschuss		30.132,81	62.832,27
		<u>758.781,25</u>	<u>760.880,72</u>			<u>970.029,45</u>	<u>939.896,64</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				Sonstige Rückstellungen		45.966,67	57.575,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.139,74		15.268,93	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	121.413,94		54.944,78	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.807,76		33.758,08
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>55.839,03</u>		<u>89.396,06</u>	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	51.575,33		17.104,07
		197.392,71	159.609,77	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>163.935,47</u>		<u>90.895,97</u>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>294.937,82</u>	<u>219.546,02</u>			231.318,56	141.758,12
		492.330,53	379.155,79	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.303,46	4.662,56
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		506,36	3.855,81				
		<u><b>1.251.618,14</b></u>	<u><b>1.143.892,32</b></u>			<u><b>1.251.618,14</b></u>	<u><b>1.143.892,32</b></u>

**TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH, Oldenburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit**  
**vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	<b>Euro</b>	<b>Geschäftsjahr Euro</b>	<b>Vorjahr Euro</b>
1. Umsatzerlöse		684.074,58	433.871,07
2. sonstige betriebliche Erträge		178.476,12	386.442,88
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.925,22		-2.368,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-152.537,94</u>		<u>-125.654,68</u>
		-154.463,16	-128.023,06
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-500.190,64		-472.419,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-155.081,10</u>		<u>-135.369,03</u>
- davon für Altersversorgung -35.417,87 Euro (-33.915,91 Euro)		-655.271,74	-607.788,72
5. Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.352,61	-9.675,58
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-85.549,54	-74.450,49
7. Erträge aus Beteiligungen		62.907,47	62.456,17
- davon aus verbundenen Unternehmen			
62.907,47 Euro (62.456,17 Euro)			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.311,69	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen			
3.311,69 Euro (0,00 Euro)			
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>		<u><b>30.132,81</b></u>	<u><b>62.832,27</b></u>
<b>10. Jahresüberschuss</b>		<u><b>30.132,81</b></u>	<u><b>62.832,27</b></u>

## Lagebericht

### für das Geschäftsjahr 2021 der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH, Oldenburg

#### A. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die persönlichen, beruflichen und finanziellen Möglichkeiten, die mit einer Gründung einhergehen, werden in Deutschland von einer Vielzahl mutiger Menschen geschätzt und genutzt. Schon seit geraumer Zeit werden sie durch eine zunehmende Vielfalt von Akteuren mit verschiedensten Angeboten unterstützt. Dies trägt Früchte. In der Stadt Oldenburg und der Region befindet sich die Gründungsquote auf einem hohen Niveau – über dem Landesdurchschnitt. Dabei werden die Leistungen des TGO weiterhin gut bis sehr gut nachgefragt und insofern den Anforderungen von Gründungswilligen gerecht. Auch die Corona- und aktuell die Ukraine-Krise haben keine merklichen, nachhaltigen Einbrüche auf die Entwicklung „unserer“ Firmen beziehungsweise der Nachfrage zur Folge gehabt. Mit seinem umfangreichen inhaltlichen Angebot an flexiblen Räumen, Infrastruktur, Service,- Netzwerk- und intensiven Coaching - Leistungen im „GO!“ ist das TGO in der Region einmalig. Im Gegensatz zu anderen Akteuren wird hier nicht lediglich eine „Plattform“, sondern ein ganzes Ökosystem mit sich ergänzenden Akteuren und Aktivitäten geboten. Durch die langjährige, erfolgreiche und seriöse Arbeit hat sich das TGO einen exzellenten Ruf erworben.

#### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Umsatzerlöse liegen über denen des Vorjahres, die Aufwendungen auch. Auf Erlösseite ist dies insbesondere auf die höheren Einnahmen durch die Servicepauschale aufgrund der Umstrukturierung der Finanzierung zurückzuführen. Auch die Erlöse aus Zuschüssen für das Go! Start-up Zentrums sind gestiegen. Auf der Kostenseite haben insbesondere notwendig gewordene personelle Anpassungen zu einem Anstieg der Personalkosten geführt. Aufgrund des zu verzeichnenden Beteiligungsgewinns an der TGO Besitz GmbH & Co. KG in Höhe von 62.907 Euro wurde, wie schon im Vorjahr, ein Jahresüberschuss erzielt. Die Gesellschaft verzeichnet einen operativen Verlust für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von circa 33.000 Euro vor Realisierung des Beteiligungsgewinns.

#### Investitionen

Im Berichtsjahr erfolgten Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 1.253 Euro.

#### B. Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage im Vorjahresvergleich:

	2021 in tausend Euro	2020 in tausend Euro	Ergebnisveränderung in tausend Euro
<b>Rohergebnis</b>	<b>708</b>	<b>486</b>	<b>222</b>
Personalaufwand	655	608	-47
Übrige Aufwendungen	89	84	-5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-36</b>	<b>-206</b>	<b>170</b>
Neutrale Erträge (Kleinbeihilfe der Stadt)	0	207	-207
Beteiligungs- und Zinserträge	66	62	4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>30</b>	<b>63</b>	<b>-33</b>

Das **Rohergebnis** hat sich im Wesentlichen bedingt durch die gestiegenen Umsatzerlöse aufgrund der neu festgesetzten Entgelte zu den Service- und Dienstleistungen um 222.000 Euro auf 708.000 Euro verbessert. Bei um 47.000 Euro höheren Personalaufwendungen sowie der um 5.000 Euro gestiegenen übrigen betrieblichen Aufwendungen hat sich das **Betriebsergebnis** um 170.000 Euro auf – 36.000 Euro verbessert. Der Verlust wird jedoch nicht wie im Vorjahr durch die Kleinbeihilfe der Stadt Oldenburg ausgeglichen. Aufgrund des zu verzeichnenden Beteiligungsergebnis aus der 51prozentigen Beteiligung an der TGO Besitz GmbH & Co. KG ergibt sich sogar ein **Jahresüberschuss** von 30.000 Euro.

### C. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2021 in tausend Euro
<b>Periodenergebnis</b>	<b><u>30</u></b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-295
Cashflow aus Investitionstätigkeit	68
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>302</u>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>75</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Vor-Periode</b>	<b><u>220</u></b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b><u>295</u></b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde vollständig durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Einzahlungen Gesellschafter und Projektzuschüsse) abgedeckt. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um 75.000 Euro auf 295.000 Euro erhöht.

### D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung in tausend Euro
	in tausend Euro	Prozent	in tausend Euro	Prozent	
<b>VERMÖGEN</b>					
langfristig gebundenes Vermögen	759	60,6	761	66,5	-2
kurzfristig gebundenes Vermögen	493	39,4	383	33,5	110
	<u>1.252</u>	<u>100,0</u>	<u>1.144</u>	<u>100,0</u>	<u>108</u>
<b>KAPITAL</b>					
Eigenkapital	970	77,5	940	82,2	30
= langfristige Finanzierung	970	77,5	940	82,2	30
kurzfristige Finanzierung	282	22,5	204	17,8	78
	<u>1.252</u>	<u>100,0</u>	<u>1.144</u>	<u>100,0</u>	<u>108</u>

Aufgrund der aktuellen Vermögens- und Kapitalstruktur bestehen für die Gesellschaft keine Finanzierungsprobleme. Bei einem Eigenkapital in Höhe von 970.000 Euro beläuft sich die Eigenkapitalquote auf rund 77,5 Prozent. Zum 31. Dezember 2021 bestehen liquide Mittel in Höhe 295.000 Euro (Vorjahr 220.000 Euro).

## **E. Personal**

Die Gesellschaft beschäftigt im Berichtsjahr neben dem Geschäftsführer noch vierzehn weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, inklusive vier Beschäftigter des Start-up Zentrums „GO!“ sowie einer Auszubildenden.

## **F. Chancen- und Risikobericht**

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Trotz Corona – Krise ist die Auslastung und Nachfrage des TGO und seiner Leistungen auch im Jahr 2021 erfreulicherweise auf einem hohen Niveau stabil geblieben. Zum Jahresende lag die Auslastung der Flächen bei 97 Prozent. Aufgrund der vielfältigen, guten Leistungen und des anerkannt guten Rufes des TGO im Gründungsumfeld ist daher davon auszugehen, dass auch weiterhin die Nachfrage nach den Leistungen des TGO auf einem hohen Niveau bestehen bleibt. Dazu trägt sicherlich auch das Management-Team des TGO bei, das individuell und höchst flexibel auf unterschiedliche Miet- und Veränderungsanfragen reagiert.

Durch planmäßigen Auszüge einiger Mieter, darunter auch einiger größerer, wird es sicherlich zu zwischenzeitlichen Leerständen kommen. Doch dies ist nicht neu und wird erfahrungsgemäß auch nicht von allzu langer Dauer sein.

Gemäß dem Wirtschaftsplan wird für 2022 von einem positiven Ergebnis in Höhe von circa 10.000 Euro ausgegangen. Darin ist ein unmittelbarer Zuschuss der Stadt Oldenburg in Höhe von 37.000 Euro enthalten.

### **Chancen und Risiken**

#### Chancen:

Ein eigenes Unternehmen zu gründen ist für viele Menschen mittlerweile eine echte Option geworden. Die Gründungszahlen in Oldenburg und der Region sprechen für sich. Durch seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit ist das TGO als kompetenter, verlässlicher und seriöser Akteur weit über Oldenburgs Grenzen hinaus bekannt. Durch neue inhaltliche Angebote und Modernisierungsmaßnahmen an Technik und Gebäude geht das TGO mit der Zeit und bleibt weiterhin für die Zielgruppe innovativer junger Unternehmen hoch attraktiv - trotz zwischenzeitlich weiterer Angebote für angehende Gründerinnen und Gründer in der Region. Durch die Integration der Leistungen des Start-up Zentrums „GO!“ und den Coworking-Space „GO!Work“ in das Angebot des TGO werden vielfältige Zielgruppen adressiert. Das Coaching von Corporates soll in Zukunft ergänzend ausgebaut werden.

Die mittlerweile breite Zielgruppe des TGO von der Pre-Seed- bis zur Wachstumsphase ist im Nordwesten einzigartig und eröffnet dem TGO auch weiterhin sehr gute Perspektiven.

#### Risiken:

Das TGO Technologie- und Gründerzentrum ist eine Unternehmensgruppe in Form der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH und der TGO Besitz GmbH & Co. KG. Die Unternehmensgruppe tritt mit ihrer Dienstleistung in Form der Vermietung durch die TGO Besitz GmbH & Co. KG sowie der Servicedienstleistungen seitens der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH zusammen am Markt auf. Somit besteht eine gegenseitige Abhängigkeit der Unternehmen voneinander.

Die Aufgabe der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH liegt im Bereich der Wirtschafts- und speziell der Existenzgründungsförderung. Die Finanzierung der Leistungen erfolgt zu einem marktüblichen Servicentgelt von den Mietern. Die Stadt Oldenburg gewährt den TGO-Mietern auf Antrag einen zweckgebundenen Zuschuss zur Inanspruchnahme der Serviceleistungen aus Haushaltsmitteln. Sollte diese Förderung eines Tages unterbleiben, würde sich die Zahllast der TGO-Mieter nicht unerheblich erhöhen und ein möglicher Nachfrageverlust wäre denkbar.

Die TGO Besitz GmbH & Co. KG hat Fördermittel zur Errichtung und auch Erweiterung des Technologie- und Gründerzentrums erhalten. Im Erweiterungsbau besteht die grundsätzliche Verpflichtung, die Mietflächen zu einer festgelegten Quote an kleine und mittlere Unternehmen, die einem innovativen Wirtschaftszweig angehören, zu vermieten.

Bei einer anderweitigen Verwendung beziehungsweise bei einem Nichteinhalt der vorgegebenen Quote besteht unter Umständen das Risiko einer Rückzahlungsverpflichtung. Somit besteht für die TGO Besitz GmbH & Co. KG das Risiko einer finanziellen Belastung bei einer Rückzahlung des gewährten Zuschusses durch eine zweckfremde Verwendung. Derzeit bestehen aufgrund der aktuellen Vermietungssituation jedoch keine evidenten Rückzahlungsrisiken. Darüber hinaus prüft die Geschäftsführung mögliche Rückzahlungsrisiken gegenüber der NBank für den zweiten TGO-Gebäudeteil aufgrund einer in den Fördergrundlagen enthaltenen Gewinnabschöpfungsklausel, die nach Ende des Zweckbindungszeitraumes 2025 beziehungsweise in Teilflächen 2031 greift. Die Fragestellung betrifft eine Mehrzahl von Technologie- und Gründerzentren in Niedersachsen, die mit verschiedenen Fragen zur Berechnungsmethodik an die NBank herangetreten sind. Erfahrungs- oder Vergleichswerte liegen in Niedersachsen bislang nicht vor. Entsprechende Antworten stehen daher noch aus. Bis zu einer verlässlichen Aussage zur Ermittlung eines möglichen Risikos kann daher nur nach bestem Wissen und Gewissen geschätzt werden. Dabei wurden sämtliche Informationen berücksichtigt, die schriftlich vorlagen, aus mündlichen Gesprächen mit der NBank hervorgingen und in Besprechungen mit Beratern der wirtschafts- und steuerberatenden Berufe erörtert wurden.

Nach alledem muss Stand heute davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich kein Überschuss über die gesamte Förderperiode von 15 Jahren in dem der Betrachtung unterliegenden Flächenanteil des Erweiterungsbaus erzielt wird. Ein Rückzahlungsrisiko kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht angenommen und bilanziert werden.

Entsprechend wäre die TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH hiervon als Mitunternehmerin betroffen, da die TGO Besitz GmbH & Co. KG den größten Umfang des Betriebsvermögens bildet.

Zudem wäre bei einer Einstellung der Vermietungstätigkeit seitens der TGO Besitz GmbH & Co. KG die TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH betroffen, da sie für ihre Serviceleistungen am Markt keine Abnehmer mehr finden würde.

Angesichts der noch aktuellen Corona-Pandemie ist festzustellen, dass das Technologie- und Gründerzentrum von den Auswirkungen in Bezug auf die geschäftlichen Aktivitäten / Nachfrage weitgehend unberührt blieb. Der Geschäftsbetrieb lief permanent regulär weiter, die TGO – Mieter konnten und können ihre angemieteten Büros, Labor- und Lagerflächen vollumfänglich nutzen. Corona-bedingte Kündigungen sind in 2021 ausgeblieben und auch nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Ukraine-Krise, die auf die im TGO ansässigen Firmen bislang keine Auswirkungen zeigt.

## **2.4.5**

# **TGO Besitz GmbH & Co. KG**

**Marie-Curie-Straße 1**  
**26129 Oldenburg**

### **Rechtliche Grundlagen**

TGO Besitz GmbH & Co. KG	
<b>Firma:</b>	
TGO Besitz GmbH & Co. KG	
<b>Handelsregister:</b>	
Amtsgericht Oldenburg HR A 3722	
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	
Fassung vom 18. Dezember 2000	
<b>Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:</b>	
Gegenstand der Gesellschaft ist:	
<p>Der Zweck der Gesellschaft ist die Bebauung, die Verwaltung und die Vermietung des Grundstücks Küpkersweg 30, 26129 Oldenburg, mit dem Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg, zur Wirtschafts- und insbesondere Existenzgründungsförderung.</p> <p>Im übrigen ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte durchzuführen oder Maßnahmen vorzunehmen, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind, Zweigniederlassungen zu errichten, sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen zu beteiligen und Organschaftsverh�ltnisse - sei es als Ober- oder Untergesellschaft - einzugehen.</p>	
<b>Beteiligungsverhältnis:</b>	
Stammkapital:	1.147.850,29 Euro
<b>Gesellschafter:</b>	<u>Komplementärin:</u>
	TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg mbH 585.429,20 Euro
	<u>Kommanditisten:</u>
	Norddeutsche Landesbank -Girozentrale, Bremen 102.258,38 Euro
	Oldenburgische Landesbank AG, Oldenburg 102.258,38 Euro
	Landessparkasse zu Oldenburg, Oldenburg 102.258,38 Euro
	Oldenburgische Landesbrandkasse, Oldenburg 102.258,38 Euro
	Oldenburger Volksbank, Oldenburg 51.129,19 Euro
	Peter Wask�nig (Erben), Saterland 51.129,19 Euro
	Schomaker Bauträger GmbH & Co. KG, Dörpen 51.129,19 Euro
<b>unmittelbare Beteiligungen:</b>	
keine vorhanden	
<b>Gesellschaftsorgane:</b>	
<u>Geschäftsführung:</u>	TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH als Komplementärin, Geschäftsführer: Herr Jürgen Bath

<u>Gesellschafterversammlung:</u>	TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg mbH
	Norddeutsche Landesbank - Girozentrale, Bremen
	Oldenburgische Landesbank AG, Oldenburg
	Landessparkasse zu Oldenburg, Oldenburg
	Oldenburgische Landesbrandkasse, Oldenburg
	Oldenburger Volksbank, Oldenburg
	Peter Waskönig (Erben), Saterland
	Schomaker Bauträger GmbH & Co. KG, Dörpen

**Wirtschaftliche Grundlagen****TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg  
Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	<b>Passiva</b>	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				I. Kapitalanteile			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		10.114,00	15.640,00	1. Kapitalanteile persönlich haftender Gesellschafter	585.429,20		585.429,20
				2. Kapitalanteile Kommanditisten	<u>562.421,09</u>	1.147.850,29	<u>562.421,09</u>
							1.147.850,29
<b>II. Sachanlagen</b>				II. Rücklagen		<u>162.488,56</u>	<u>162.488,56</u>
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.068.694,70		8.439.808,70			1.310.338,85	1.310.338,85
2. Technische Anlagen und Maschinen	9.033,00		2.309,00	<b>B. Sonderposten für Investitionszuwendungen</b>		4.120.562,25	4.333.542,25
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>59.188,00</u>		<u>73.212,00</u>	<b>C. Rückstellungen</b>			
		8.136.915,70	8.515.329,70	1. Steuerrückstellungen	19.469,00		6.466,00
<b>III. Finanzanlagen</b>				2. Sonstige Rückstellungen	<u>26.601,23</u>	46.070,23	<u>22.500,00</u>
Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	15.000,00				28.966,00
		8.147.029,70	8.545.969,70	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
<b>B. Umlaufvermögen</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.649.100,02		2.889.230,64
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.015,03		62.463,51
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.377,85		88.139,82	3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	116.611,48		52.996,61
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.284,45</u>		<u>20.818,84</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.413,94		54.944,78
		32.662,30	108.958,66	5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>531.948,41</u>	3.492.088,88	<u>564.569,38</u>
							3.624.204,92
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>800.871,60</u>	<u>647.093,11</u>	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		15.702,02	11.637,87
		833.533,90	756.051,77				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.198,63	6.668,42				
		<u>8.984.762,23</u>	<u>9.308.689,89</u>			<u>8.984.762,23</u>	<u>9.308.689,89</u>
<b>Treuhandvermögen</b>		<u>155.157,37</u>	<u>164.197,47</u>	<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>		<u>155.157,37</u>	<u>164.197,47</u>

**TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg  
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	<b>Geschäftsjahr Euro</b>	<b>Vorjahr Euro</b>
1. Umsatzerlöse	1.087.590,89	1.022.528,83
2. sonstige betriebliche Erträge	218.591,31	213.246,85
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	396.008,05	327.420,76
4. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermö- gens und Sachanlagen	412.610,24	415.288,34
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	280.927,74	281.516,98
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	80.290,60	79.559,02
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.003,00	6.466,00
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>123.342,57</b>	<b>125.524,58</b>
<b>9. Jahresüberschuss</b>	<b>123.342,57</b>	<b>125.524,58</b>
10. Gutschrift auf Verrechnungskonten/ Verlustsonderkonten	123.342,57	125.524,58
<b>11. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Lagebericht

### für das Geschäftsjahr 2021 der TGO Besitz GmbH & Co. KG, Oldenburg

#### A. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die persönlichen, beruflichen und finanziellen Möglichkeiten, die mit einer Gründung einhergehen, werden in Deutschland von einer Vielzahl mutiger Menschen geschätzt und genutzt. Schon seit geraumer Zeit werden sie durch eine zunehmende Vielfalt von Akteuren mit verschiedensten Angeboten unterstützt. Dies trägt Früchte. In der Stadt Oldenburg und der Region befindet sich die Gründungsquote auf einem hohen Niveau – über dem Landesdurchschnitt. Dabei werden die Leistungen des TGO weiterhin gut bis sehr gut nachgefragt und insofern den Anforderungen von Gründungswilligen gerecht. Auch die Corona- und aktuell die Ukraine – Krise haben keine merklichen, nachhaltigen Einbrüche auf die Entwicklung „unserer“ Firmen beziehungsweise der Nachfrage zur Folge gehabt. Mit seinem umfangreichen inhaltlichen Angebot an flexiblen Räumen, Infrastruktur, Service,- Netzwerk- und intensiven Coaching - Leistungen im „GO!“ ist das TGO in der Region einmalig. Im Gegensatz zu anderen Akteuren wird hier nicht lediglich eine „Plattform“, sondern ein ganzes Ökosystem mit sich ergänzenden Akteuren und Aktivitäten geboten. Durch die langjährige, erfolgreiche und seriöse Arbeit hat sich das TGO einen exzellenten Ruf erworben.

#### Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Die Umsatzerlöse liegen leicht über denen des Vorjahres. Die Corona-bedingten Ertragsausfälle (weniger Seminarraumbuchungen, Auszügen von Mietern) konnten wie schon im Vorjahr durch eine hohe Belegungsquote kompensiert werden. Die Belegungsquote konnte aufgrund von Neueinzügen und vieler Erweiterungen von Bestandsmietern auf einem konstant hohen Niveau gehalten werden. Die Mietauslastung lag im Berichtsjahr bei durchschnittlich circa 97 Prozent. Auch bedingt durch projektbezogener Weiterbelastungen von Haustechnikerleistungen sind die Erlöse gestiegen.

Aus diesem Grund wurden die Vorgaben des Wirtschaftsplanes übertroffen.

#### Investitionen

Im Berichtsjahr erfolgten Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 24.260 Euro sowie in Immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von 4.410 Euro.

#### B. Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage im Vorjahresvergleich:

	2021 in tausend Euro	2020 in tausend Euro	Ergebnisveränderung in tausend Euro
Rohertrag	692	695	-3
Betriebsergebnis	216	212	4
Finanzergebnis	-80	-80	0
Ertragsteuern	<u>-13</u>	<u>-6</u>	<u>-7</u>
Jahresergebnis	<u>123</u>	<u>126</u>	<u>3</u>

Der **Rohertrag** - inklusive sonstige Haustechnikerleistungen - hat sich bei um 65.000 Euro auf 1.087.000 Euro erhöhten Umsatzerlösen, bei gleichzeitiger Steigerung des Materialaufwands um 69.000 Euro nur unwesentlich verändert und beläuft sich auf 692.000 Euro.

Bei unveränderten Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens für Zuschüsse (213.000 Euro), den um rund 5.000 Euro höheren übrigen betrieblichen Erträgen sowie den nur geringfügig geänderten übrigen betrieblichen Aufwendungen hat sich das **Betriebsergebnis** – inklusive neutraler beziehungsweise periodenfremder Effekte – per Saldo um 4.000 Euro auf 216.000 Euro verbessert.

Unter Berücksichtigung der gleichgebliebenen Zinsaufwendungen und dem Steueraufwand von 13.000 Euro wird ein **Jahresüberschuss** von 123.000 Euro ausgewiesen (Vorjahr: 126.000 Euro).

### C. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2021 in tausend Euro
<b>Periodenergebnis</b>	<b><u>123</u></b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	635
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-468</u>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>154</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Vor-Periode</b>	<b><u>647</u></b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b><u>801</u></b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte vollständig aus, um die negativen Cashflows aus der Investitions- sowie Finanzierungstätigkeit abzudecken. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand noch um 154.000 Euro auf 801.000 Euro erhöht.

### D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung in tau- send Euro
	in tau- send Euro	Pro- zent	in tau- send Euro	Pro- zent	
<b>VERMÖGEN</b>					
langfristig gebundenes Vermögen	8.147	90,7	8.546	91,8	-399
kurzfristig gebundenes Vermögen	838	9,3	763	8,2	75
	<u>8.985</u>	<u>100,0</u>	<u>9.309</u>	<u>100,0</u>	<u>-324</u>

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung in tau- send Euro
	in tau- send Euro	Pro- zent	in tau- send Euro	Pro- zent	
<b>KAPITAL</b>					
langfristige Finanzierung	7.220	80,4	7.714	83,0	-494
mittelfristige Finanzierung	1.103	12,3	1.090	11,7	13
kurzfristige Finanzierung	662	7,3	505	5,3	157
	<u>8.985</u>	<u>100,0</u>	<u>9.309</u>	<u>100,0</u>	<u>-324</u>

Wie aus der Vermögens- und Kapitalstruktur ersichtlich wird, ist das langfristig gebundene Vermögen vollständig durch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel gedeckt. Auch das kurzfristig gebundene Vermögen deckt vollständig die kurzfristig fälligen Finanzierungsmittel ab. Hierbei beläuft sich das Eigenkapital aufgrund des in Höhe von 123.000 Euro auf den Verbindlichkeitskonten der Gesellschafter gutgeschriebenen Jahresüberschusses unverändert auf 1.310.000 Euro. Der den Verrechnungskonten (Darlehenskonten) der Gesellschafter gutgeschriebene Gewinn und ist in der kurzfristigen Finanzierung enthalten.

Das langfristig gebundene Vermögen entfällt wie im Vorjahr im Wesentlichen auf die vermieteten Immobilien. Die Veränderung um – 399.000 Euro ist im Wesentlichen abschreibungsbedingt. Die im kurzfristig gebundenen Vermögen enthaltenen liquiden Mittel haben sich um 154.000 Euro auf 801.000 Euro erhöht. Die Liquidität der Gesellschaft ist derzeit gesichert.

## E. Personal

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Die Komplementärgesellschaft beschäftigt im Berichtsjahr neben dem Geschäftsführer noch vierzehn weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, inklusive vier Beschäftigter des Start-up Zentrums „GO!“ sowie einer Auszubildenden.

## F. Chancen- und Risikobericht

### Voraussichtliche Entwicklung

Trotz Corona – Krise ist die Auslastung und Nachfrage des TGO und seiner Leistungen auch im Jahr 2021 erfreulicherweise auf einem hohen Niveau stabil geblieben. Zum Jahresende lag die Auslastung der Flächen bei 97 Prozent. Aufgrund der vielfältigen, guten Leistungen und des anerkannt guten Rufes des TGO im Gründungsumfeld ist daher davon auszugehen, dass auch weiterhin die Nachfrage nach den Leistungen des TGO auf einem hohen Niveau bestehen bleibt. Dazu trägt sicherlich auch das Management-Team des TGO bei, das individuell und höchst flexibel auf unterschiedliche Miet- und Veränderungsanfragen reagiert.

Durch planmäßige Auszüge einiger Mieter, darunter auch einiger größerer, wird es sicherlich zu zwischenzeitlichen Leerständen kommen. Doch dies ist nicht neu und wird erfahrungsgemäß auch nicht von allzu langer Dauer sein.

Gemäß dem Wirtschaftsplan wird für 2022 bei geplanten Umsätzen von 1.034.000 Euro von einem positiven Jahresergebnis in Höhe von circa 40.000 Euro ausgegangen.

## Chancen und Risiken

Ein eigenes Unternehmen zu gründen ist für viele Menschen mittlerweile eine echte Option geworden. Die Gründungszahlen in Oldenburg und der Region sprechen für sich. Durch seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit ist das TGO als kompetenter, verlässlicher und seriöser Akteur weit über Oldenburgs Grenzen hinaus bekannt. Durch neue inhaltliche Angebote und Modernisierungsmaßnahmen an Technik und Gebäude geht das TGO mit der Zeit und bleibt weiterhin für die Zielgruppe innovativer junger Unternehmen hoch attraktiv - trotz zwischenzeitlich weiterer Angebote für angehende Gründerinnen und Gründer in der Region.

Durch die Integration der Leistungen des Start-up Zentrums GO!“ und den Coworking-Space „GO!Work“ in das Angebot des TGO werden vielfältige Zielgruppen adressiert. Das Coaching von Corporates soll in Zukunft ergänzend ausgebaut werden.

Die mittlerweile breite Zielgruppe des TGO von der Pre-Seed- bis zur Wachstumsphase ist im Nordwesten einzigartig und eröffnet dem TGO auch weiterhin sehr gute Perspektiven.

### Risiken:

Das TGO Technologie- und Gründerzentrum ist eine Unternehmensgruppe in Form der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH und der TGO Besitz GmbH & Co. KG. Die Unternehmensgruppe tritt mit ihrer Dienstleistung in Form der Vermietung durch die TGO Besitz GmbH & Co. KG sowie der Servicedienstleistungen seitens der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH zusammen am Markt auf. Somit besteht eine gegenseitige Abhängigkeit der Unternehmen voneinander.

Die Aufgabe der TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH liegt im Bereich der Wirtschafts- und speziell der Existenzgründungsförderung. Die Finanzierung der Leistungen erfolgt zu einem marktüblichen Servicentgelt von den Mietern. Die Stadt Oldenburg gewährt den TGO-Mietern auf Antrag einen zweckgebundenen Zuschuss zur Inanspruchnahme der Service-Leistungen aus Haushaltsmitteln. Sollte diese Förderung eines Tages unterbleiben, würde sich die Zahllast der TGO-Mieter nicht unerheblich erhöhen und ein möglicher Nachfrageverlust wäre denkbar.

Die TGO Besitz GmbH & Co. KG hat Fördermittel zur Errichtung und auch Erweiterung des Technologie- und Gründerzentrums erhalten. Im Erweiterungsbau besteht die grundsätzliche Verpflichtung, die Mietflächen zu einer festgelegten Quote an kleine und mittlere Unternehmen, die einem innovativen Wirtschaftszweig angehören, zu vermieten.

Bei einer anderweitigen Verwendung beziehungsweise bei einem Nichteinhalt der vorgegebenen Quote besteht unter Umständen das Risiko einer Rückzahlungsverpflichtung. Somit besteht für die TGO Besitz GmbH & Co. KG das Risiko einer finanziellen Belastung bei einer Rückzahlung des gewährten Zuschusses durch eine zweckfremde Verwendung. Derzeit bestehen aufgrund der aktuellen Vermietungssituation jedoch keine evidenten Rückzahlungsrisiken. Darüber hinaus prüft die Geschäftsführung mögliche Rückzahlungsrisiken gegenüber der NBank für den zweiten TGO-Gebäudeteil aufgrund einer in den Fördergrundlagen enthaltenen Gewinnabschöpfungsklausel, die nach Ende des Zweckbindungszeitraumes 2025 beziehungsweise in Teilflächen 2031 greift. Die Fragestellung betrifft eine Mehrzahl von Technologie- und Gründerzentren in Niedersachsen, die mit verschiedenen Fragen zur Berechnungsmethodik an die NBank herangetreten sind. Erfahrungs- oder Vergleichswerte liegen in Niedersachsen bislang nicht vor. Entsprechende Antworten stehen daher noch aus. Bis zu einer verlässlichen Aussage zur Ermittlung eines möglichen Risikos kann daher nur nach bestem Wissen und Gewissen geschätzt werden. Dabei wurden sämtliche Informationen berücksichtigt, die schriftlich vorlagen, aus mündlichen Gesprächen mit der NBank hervorgingen und in Besprechungen mit Beratern der wirtschafts- und steuerberatenden Berufe erörtert wurden.

Nach alledem muss Stand heute davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich kein Überschuss über die gesamte Förderperiode von 15 Jahren in dem der Betrachtung unterliegenden Flächenanteil des Erweiterungsbaus erzielt wird. Ein Rückzahlungsrisiko kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht angenommen und bilanziert werden.

Entsprechend wäre die TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH hiervon als Mitunternehmerin betroffen, da die TGO Besitz GmbH & Co. KG den größten Umfang des Betriebsvermögens bildet.

Zudem wäre bei einer Einstellung der Vermietungstätigkeit seitens der TGO Besitz GmbH & Co. KG die TGO Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg GmbH betroffen, da sie für ihre Serviceleistungen am Markt keine Abnehmer mehr finden würde.

Angesichts der noch aktuellen Corona-Pandemie ist festzustellen, dass das Technologie- und Gründerzentrum von den Auswirkungen in Bezug auf die geschäftlichen Aktivitäten / Nachfrage weitgehend unberührt blieb. Der Geschäftsbetrieb lief permanent regulär weiter, die TGO – Mieter konnten und können ihre angemieteten Büros, Labor- und Lagerflächen vollumfänglich nutzen. Corona-bedingte Kündigungen sind in 2021 ausgeblieben und auch nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Ukraine-Krise, die auf die im TGO ansässigen Firmen bislang keine Auswirkungen zeigt.

## **2.4.6**

# **Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH**

**Lange Straße 3  
26122 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH	
<b>Firma:</b>	
Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH	
<b>Handelsregister:</b>	
Amtsgericht Oldenburg HRB 4787	
<b>Gesellschaftsvertrag:</b>	
vom 13. Dezember 2000; letzte Fassung vom 26. Juli 2016	
<b>Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:</b>	
<p>Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung von Tourismus- und Stadtmarketing für Oldenburg. Damit einher geht die Sicherung und Ausweitung von Image, Attraktivität und Bekanntheit des Wirtschaftsstandortes im Gesellschaftsgebiet mit oberzentralem Einzugsgebiet.</p> <p>Die der Oldenburg Tourismus und Marketing Gesellschaft mbH übertragenen Aufgaben stellen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse dar. Bei Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse handelt es sich um wirtschaftliche Tätigkeiten, die mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind und die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden.</p> <p>Die Stadt Oldenburg hat die Gesellschaft unter Beachtung der unionsrechtlichen Vorgaben des Beihilferechts mit der Durchführung dieser wirtschafts- und kulturpolitischen Aufgaben beauftragt. Die in diesem Zusammenhang von der Gesellschaft übernommenen gemeinwirtschaftlichen Aufgaben sind mit dem Beauftragungsakt der Stadt Oldenburg durch Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 02. November 2015 in Bestätigung der bisherigen beihilferechtlichen Übung bestätigt und konkretisiert worden.</p> <p>Die Gesellschaft verfolgt insbesondere folgende öffentliche Zwecke, die zu den gemeinwirtschaftlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Tourismus- und Stadtmarketing für den Wirtschaftsraum Oldenburg im Inland und Ausland,</li> <li>b) Konzeption, Realisierung und Führung der Markenphilosophie,</li> <li>c) Maßnahmen zur Förderung des Tourismus,</li> <li>d) die Vertretung der Stadt Oldenburg in Interessenverbänden und Institutionen im Rahmen des Gesellschaftszweckes,</li> <li>e) das Einwerben von Sponsorengeldern für das Marketing Oldenburgs,</li> <li>f) die Konzeption, Koordinierung und Durchführung von Marketingprojekten.</li> </ul>	
<b>Beteiligungsverhältnis:</b>	
Stammkapital:	25.000 Euro
Gesellschafter:	Stadt Oldenburg
<b>unmittelbare Beteiligungen:</b>	
keine vorhanden	
<b>Gesellschaftsorgane:</b>	
<b>Geschäftsführung:</b>	Silke Fennemann
<b>Gesellschafterversammlung (seit 01. November 2021)</b>	
Ratsmitglieder:	Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, Vorsitzender Christine Wolff Bettina Unruh Hans-Georg Heß

Wirtschaftliche GrundlagenOldenburg Tourismus und Marketing GmbH, Oldenburg  
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Euro	Euro	Vorjahr Euro	Passiva	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				1. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	83.367,00		67.297,00	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		60.563,00	62.864,00
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.004,00		77.360,00	<b>C. Rückstellungen</b>			
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		36.070,00	1. Sonstige Rückstellungen		742.561,38	517.400,00
	<u>62.004,00</u>		<u>113.430,00</u>	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
	145.371,00		186.664,35	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150.619,79		131.877,67
<b>B. Umlaufvermögen</b>		145.371,00	186.664,35	2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>66.281,92</u>		<u>41.261,51</u>
<b>I. Vorräte</b>				- davon aus Steuern: Euro 9.756,84 (Euro 8.191,42)		216.901,71	173.139,18
1. Waren	41.764,53		40.817,69	<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		90.227,48	92.864,00
						<u>90.227,48</u>	<u>92.864,00</u>
<b>II. Forderungen und sonstige   Vermögensgegenstände</b>						1.135.253,57	871.267,18
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.903,63		22.565,36				
2. Forderungen gegen Gesellschafter	568.267,15		344.054,71				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.891,65		23.007,62				
	<u>585.062,43</u>		<u>389.627,69</u>				
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei   Kreditinstituten</b>	349.348,58		241.487,52				
		976.175,54	671.932,90				
	<u>13.707,03</u>	<u>13.707,03</u>	<u>12.669,93</u>				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.135.253,57		871.267,18				
		<u>1.135.253,57</u>	<u>871.267,18</u>				

**Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH, Oldenburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit**  
**vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	622.738,95	296.350,58
2. Sonstige betriebliche Erträge	160.042,37	136.216,64
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Waren	-73.213,63	-45.318,24
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-33.685,62</u>	<u>-26.991,02</u>
	-106.899,25	-72.309,26
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-727.852,80	-649.206,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-159.265,58	-135.527,09
- davon für Altersversorgung: 820,00 Euro (Vorjahr: 970,00 Euro)		
	<u>-887.118,38</u>	<u>-784.733,58</u>
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-72.740,93	-58.190,71
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	<u>-6.643,54</u>	<u>-7.398,39</u>
	-79.384,47	-65.589,10
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-723.311,32	-420.488,63
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.294,47	1.814,54
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,00</u>	<u>-38.000,00</u>
9. Ergebnis nach Steuern	-1.011.637,63	-946.738,81
10. Sonstige Steuern	<u>11,89</u>	<u>-77,00</u>
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.011.625,74</b>	<b>-946.815,81</b>
12. Entnahme aus der Kapitalrücklage	<u>1.011.625,74</u>	<u>946.815,81</u>
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

## **Lagebericht**

### **für das Geschäftsjahr 2021 der Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH, Oldenburg**

#### **A. Grundlagen des Unternehmens**

Die Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH (OTM) ist seit dem 1. Juli 2016 eine 100prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Oldenburg. Geschäftsführerin und allein vertretungsbe-rechtigt ist Frau Silke Fennemann. Als Prokuristin wurde Frau Iris Welzel am 26. Februar 2020 durch die Gesellschafterversammlung bestimmt. Die GmbH beschäftigte im abgelaufenen Ge-schäftsjahr 16 Mitarbeiterinnen, davon drei Auszubildende im Lehrberuf Kaufman/-frau für Tourismus und Freizeit.

Das Budget der GmbH betrug 1,795 Millionen Euro. Dem stehen Umsatzerlöse in Höhe von 623.000 Euro und sonstige Erträge in Höhe von 160.000 Euro gegenüber. Die OTM schließt mit einem Defizit in Höhe von 1.012.000 Euro ab, einem Ergebnis, das die Prognose unter-schreitet.

#### **B. Wirtschaftsbericht**

##### **1. Rahmenbedingungen, Geschäftsentwicklung**

Die Rahmenbedingungen für die Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH (OTM) sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 bedingt durch die Corona-Pandemie schwierig geblieben und haben sich teilweise sogar verschlechtert. Die Tourismusbranche insgesamt ist betroffen und das Kundenverhalten hat sich deutlich verändert.

Die Auswirkungen dieser Pandemie sind langfristig zu betrachten und auch im dritten Jahr der Pandemie nicht abzusehen. Im Prinzip lassen sie sich in folgende Punkte zusammenfassen:

- Die veränderte wirtschaftliche Lage wirkt sich auf die touristische Nachfrage (Tages- und Kurzreiseintensität, Ausgabeverhalten) aus.
- Für den Geschäftsreisetourismus inkl. MICE-Tourismus ergeben sich dauerhafte Ver-luste.
- Von einer Erholung des Incoming-Tourismus ist höchstens langfristig auszugehen.
- Es bleibt offen, wie sich die Attraktivität der Oldenburger (Innen-)Stadt wegen des teil-weisen Wegbrechens von Einzelhandel, Gastronomie sowie der Kultur- und Event-szene entwickeln wird.

Und tatsächlich muss auch insgesamt die Frage erlaubt sein (nicht zuletzt in Anbetracht der sehr aktuellen Krise), ob der Städtetourismus sich langfristig verändern wird (quantitativ und qualitativ). In jedem Fall hat es der (Städte-) Tourismus mit veränderten Anforderungen der Gäste hinsichtlich Qualität, Erlebniswert und Authentizität zu tun.

Die Personalsituation hat sich 2021 stabilisiert. Dabei führen die Auswirkungen der Pandemie zu zusätzlichen Belastungen im Team der Gesellschaft. Dies bezieht sich einerseits auf die häufige Notwendigkeit von Planungsänderungen bis hin zu Absagen von Projekten und meint andererseits ein verändertes Kundenverhalten in Bezug auf den generellen persönlichen Um-gang miteinander.

Die Geschäftsentwicklung der OTM verlief 2021 anders als erwartet. Durch die Corona-Pan-demie war in Teilen des Geschäftsjahres eine wirtschaftliche Betätigung nicht möglich. Er-schwerend kommt hinzu, dass auch in der Zeit mit touristischen Aktivitäten und mit geöffneter

Touristinfo, die Kunden (Oldenburger:innen und Gäste) nicht in dem Maße wie erwartet zurückgekehrt sind. Dies in Kombination mit erneuten Absagen von Tagungen und Kongressen hatten geringere touristische Aktivitäten zur Konsequenz.

Dennoch gelang es der Gesellschaft 2021 nicht nur, die Partner im Stadtmarketing weiterhin zu halten, sondern darüber hinaus durch einen Sonderfördertopf der Stadt Oldenburg (Sofortprogramm Innenstadt) die zur Verfügung stehenden Gelder zu erhöhen. Diese zusätzlichen Mittel wurden durch das StadtMarketing und durch die Marketinggelder der Hotellerie ergänzt und führten insgesamt zu einem erhöhten Kommunikationsbudget der OTM.

Bedingt durch den Wegfall des Lambertimarktes und den Einbruch der Aktivitäten rund um Weihnachten konnten nicht alle Maßnahmen wie geplant umgesetzt werden, was erneut zu der Bildung einer PRAP in Höhe von 83.000 Euro führte. Diese PRAP reduziert die Sponsorenerlöse buchhalterisch.

Die Umsatzerlöse steigen und verdoppeln sich nahezu (von 296.000 auf 623.000 Euro, +327.000 Euro). Dies erklärt sich im Wesentlichen durch die Gelder aus dem Sofortprogramm, aus erhöhten Souvenirverkäufen, Einnahmen aus der Geschäftsbesorgung für VVO und CMO (CMO für 12 Monate) sowie erhöhte Werbeeinnahmen und Sponsorengelder.

Bezüglich der 2020 durch das Finanzamt für Großbetriebsprüfung Oldenburg bei der OTM durchgeführten Betriebsprüfung der Jahre 2015 bis 2018 bleibt festzuhalten, dass die von der OTM aufzubringende Zinsen in Höhe von 38.000 Euro von Finanzamt noch nicht berechnet wurden. Die Rückstellung bleibt dementsprechend bestehen.

Die weitere Finanzlage der Gesellschaft bleibt geordnet. Sie wird auch zukünftig, bedingt durch den Zweck der Gesellschaft, immer auf den Defizitausgleich der Muttergesellschaft Stadt Oldenburg angewiesen sein. Davon unbenommen bleiben die Möglichkeiten der GmbH, Eigenerlöse zu erwirtschaften. Hier muss jetzt geschaut werden, wie sich die touristische Lage darstellt, welche Möglichkeiten der Aktionen sich überhaupt bieten und wie sich daraus Einnahmen generieren lassen.

Dennoch bleibt die OTM ein touristischer Dienstleistungsbetrieb, der sich in erster Linie als wirtschaftsfördernd und vernetzend versteht.

Der Tourismus in Deutschland steht weiterhin vor einer außergewöhnlichen Herausforderung. Dabei setzt der Russland-Krieg in der Ukraine und damit eine zusätzliche Krise mindestens Europa, wenn nicht auch die ganze Welt mit noch nicht absehbaren Konsequenzen unter Druck. Diese neue politische Dimension könnte noch schlimmere Auswirkungen als die der Pandemie zur Folge haben. Die Bedeutung für die Vermarkter von Destinationen, für Hotellerie und Gastronomie sowie viele weitere Akteure ist momentan (März 2022) nicht absehbar.

## **2. Umsatz- und Auftragsentwicklung**

Die Gesellschaft verzeichnet Umsatzerlöse in Höhe von 623.000 Euro und liegt damit über dem Niveau des Vorjahres (296.000 Euro).

## **3. Investitionen**

Die Entwicklung der Investitionen stellt sich im Zwei-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

	<u>Investitionen in tausend Euro</u>
2020	70
2021	31

#### 4. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Das Geschäftsjahr 2021 prägten folgende Ereignisse:

- Corona  
Wie bereits oben ausgeführt, stellt diese Pandemie eine weltweite Herausforderung dar, deren Ende nicht absehbar und deren Auswirkungen in Gänze noch nicht einzuschätzen sind. Das gesamte Geschäftsjahr war von großer Unsicherheit, einem damit einhergehenden rückläufigen Kundenaufkommen und einem abschließenden schlechten Weihnachtsgeschehen geprägt. Lediglich die Tatsache, dass in der Weihnachtszeit vieles nicht möglich war, hat dazu geführt, dass die Geschenkgutscheine der OTM noch besser als 2020 verkauft werden konnten.
- Sofortprogramm der Stadt Oldenburg  
Bedingt durch die wirtschaftlich schlechte Lage für viele Akteure in der Stadt Oldenburg, hat der Rat der Stadt Anfang 2021 beschlossen ein „Sofortprogramm“ mit der Möglichkeit einer finanziellen Unterstützung von Projekten in der Innenstadt bereit zu stellen. Aus diesem Programm konnte die Gesellschaft Gelder für verschiedene Projekte (Kommunikationskampagne zum Restart, Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Stärkung der Kampagne „#sommerinoldenburg“) einsetzen.
- Strategie und Tourismusprogramm  
Bedingt durch die Corona-Pandemie hat die Gesellschaft 2021 zunächst ihre Strategie in Zusammenarbeit mit der Stadt Oldenburg überarbeitet. Daran angeschlossen hat sich die Neu-Ausrichtung im Tourismus mit der Entwicklung des „Tourismusprogramm Oldenburg 2030“. Dieses Programm wurde mit Akteuren aus den verschiedenen touristischen Bereichen der Stadt gemeinsam in zwei Workshops erarbeitet und in einer Abschlusspräsentation vollendet. Mit der Umsetzung des Tourismusprogramms startet die GmbH 2022.
- Konzept Nachhaltigkeit  
Motiviert durch die sich verschärfenden klimatischen Veränderungen und bedingt durch die Pandemie beschloss die OTM, sich stärker mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinander zu setzen. Dabei sollten die bisherigen, aus reiner Überzeugung entstandenen Projekte in ein strukturiertes und langfristig angelegtes Konzept überführt werden. Dies ist geschehen und entstanden ist ein Papier mit kurz-, mittel- und langfristigen Zielen und Maßnahmen, die die Arbeit der Gesellschaft in Sachen Nachhaltigkeit zunächst bis 2025 definiert. Dabei erfolgt zunächst eine Fokussierung auf die Aktivitäten der OTM, um dann auch die Akteure in den Netzwerken zu nachhaltigem Handeln zu motivieren.

#### 5. Geschäftsentwicklung/Geschäftsverlauf

##### Touristische Produkte

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 erzielte die OTM im Vergleich zu 2020 folgende Ergebnisse:

Vermittlung von Gästeführungen und Erlebnisangeboten +19 Prozent;

Erlöse aus Souvenirverkäufen +55 Prozent;

Erlöse aus der Zimmervermittlung -31 Prozent;

Verkauf von Oldenburg Gutscheinen erneut eine Steigerung +38 Prozent;

Besucher TI -24 Prozent.

In der Zeit vor der Pandemie gehörten die vier Wochen vor Weihnachten zu der stärksten Phase der OTM, in Betrachtung des gesamten Geschäftsjahres. Nachdem 2020 bis Mitte Dezember ein Weihnachtsgeschäft möglich war, entfiel es 2021 fast völlig. Zwar gab es einen Weihnachtsmarkt aber die Restriktionen auf der einen Seite und die große Unsicherheit auf der anderen Seite führten zu einem fast völligen Einbruch des touristischen Geschehens in Oldenburg. Es fanden keine Gästeführungen mehr statt. Die typischen Weihnachtsbesuche auch mit Übernachtung fielen aus. Die Kunden blieben der Innenstadt fern. Lediglich, wie bereits oben erwähnt, der Verkauf von Geschenkgutscheinen erzielte eine Steigerung und brachte das beste bisherige Ergebnis in diesem Bereich seit Bestehen der GmbH.

### Marketing

Auch 2021 stand weiterhin unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Für das Marketing und vor allem für die langfristige Planung bedeutete dies, dass genau das, eine Langfristigkeit in den Aktivitäten, nicht möglich war. Veranstaltungen mussten wieder kurzfristig abgesagt, Hotelbuchungen für Kongresse storniert und Gästeführungen aus dem Programm genommen werden. Auch 2021 galt es, mit größter Sensibilität zwischen Zurückhaltung und offensiver Werbung zu agieren. Diesen bereits 2020 beschriebenen Spagat“ zwischen Oldenburg in den Köpfen der Kunden als potenziellen Reiseort präsent zu halten und dennoch nicht zu jedem Zeitpunkt zu einer Reise in die Stadt zu motivieren, galt es erneut zu bewerkstelligen.

### Neuausrichtung

Die Gesellschaft nahm die Entwicklung, die aktuellen Herausforderung und die daraus resultierende Notwendigkeit einer Neuausrichtung zum Anlass, sich strategisch neu aufzustellen. So wurden die Strategie an sich, die touristische Schwerpunktsetzung und die Betrachtung der umweltbezogenen und klimatischen Auswirkungen des Tourismus auf/ in Oldenburg neu konzipiert beziehungsweise überhaupt in das Denken und Handeln mit einbezogen. Die OTM ist für die Zukunft aufgestellt und wird ihre Aktivitäten entsprechend neu ausrichten. Die Umsetzung aller Konzepte hat begonnen.

## C. Ertragslage

	2021 Euro	2020 Euro	Veränderung in tausend Euro
Jahresergebnis	-1.011.625,74	-946.815,81	-65

Dieses Jahresergebnis/Defizit fällt um 65.000 Euro höher aus als im Vorjahr.

Die wesentlichen Leistungskennzahlen stellen sich im 2-Jahres-Vergleich wie folgt dar:

	2021 in tausend Euro	2020 in tausend Euro
Gesamtleistung	623	296
Jahresergebnis	-1.012	-947
Gezeichnetes Kapital	25	25

## D. Finanzlage

Unter Einbeziehung des lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Kapitals stellt sich im Vergleich zum Vorjahr die Deckung des Anlagevermögens wie folgt dar:

	31. Dezember 2021 in tausend Euro	31. Dezember 2020 in tausend Euro
Anlagevermögen	145	186
lang- und mittelfristiges Kapital	361	232
Überdeckung (+)/Unterdeckung (-):	216	46

Der nachstehend vereinfacht ermittelte Cash Flow wird aus dem Jahresergebnis der Gesellschaft abgeleitet.

	2021 in tausend Euro	2020 in tausend Euro
Jahresergebnis	-1.012	-947
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	73	58
Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	-12	-6
Veränderungen der Rückstellungen für Geschenkgutscheine	240	177
Cash Flow	-711	-718

## E. Vermögenslage

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2020		Verände- rung in tau- send Euro
	in tau- send Euro	Pro- zent	in tau- send Euro	Pro- zent	in tau- send Euro
<b>VERMÖGEN</b>					
Anlagevermögen	145	12,8	186	21,4	-41
Umlaufvermögen und sonst. Aktiva	990	87,2	685	78,6	305
Gesamtsumme	1.135	100,0	871	100,0	264

Die Verringerung des Anlagevermögens liegt im Wesentlichen begründet in geringeren Anschaffungen als Abschreibungen. Das erhöhte Umlaufvermögen resultiert im Wesentlichen aus erhöhten liquiden Mittel (108.000 Euro) und erhöhten Forderungen gegen die Stadt Oldenburg (224.000 Euro).

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung in tau- send Euro
	in tau- send Euro	Pro- zent	in tau- send Euro	Pro- zent	
<b>KAPITAL</b>					
Eigenkapital	25	2,2	25	2,9	0
Fremdkapital incl. Sonderposten	1.110	97,8	846	97,1	264
	<u>1.135</u>	<u>100,0</u>	<u>871</u>	<u>100,0</u>	<u>264</u>

Der Anstieg des Fremdkapitals resultiert insbesondere aus höheren Rückstellungen (225.000 Euro)

## F. Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

2021 hat die Gesellschaft zu folgenden Erkenntnissen gebracht:

- Der Städtetourismus hat sich nachhaltig verändert. Ein Umdenken ist nötig. Dem trägt das neue Tourismusprogramm der Gesellschaft Rechnung. Nur wenn die touristischen Akteure in Oldenburg jetzt auch zu diesem Umdenken bereit sind, kann der Umbruch gelingen und Oldenburg kann seine Position im Städtetourismus behaupten.
- Eine Gesellschaft kann am Markt nur weiter bestehen, wenn sie sich dem Klima- und Umweltschutz verpflichtet fühlt, Verantwortung übernimmt und entsprechend handelt.
- Die Besinnung auf die Identität von Oldenburg und auf die authentischen Stärken dieser Stadt bilden eine weitere Grundvoraussetzung für die Profilierung und damit Abgrenzung von den Mitbewerbern von Oldenburg.
- Der Gesellschaft sollte ein maßvolles Verhältnis zwischen analogen Angeboten und digitalen Erlebnissen gelingen.
- Die Touristinfo Oldenburg muss sich neu erfinden, um auch zukünftig die Menschen zu einem analogen Besuch der Oldenburg-Info zu motivieren.

Insgesamt betrachtet, bleibt die wirtschaftliche Situation der OTM schwierig und sie konnte wesentliche Teile ihres Leistungspaketes nur eingeschränkt erbringen. Gleichzeitig stellt sich die Gesellschaft den notwendigen Veränderungen, hat erste Schritte realisiert und wird den Tourismus in Oldenburg neu aufstellen. Für die Arbeit der nächsten Jahre gilt es:

- den eingeschlagenen Weg der Strategie konsequent umzusetzen;
- die relevanten Netzwerke mit den motivierten Kooperationspartnern zu stärken;
- an der Schärfung des touristischen Angebots und an der Relevanz der Oldenburger Innenstadt weiterzuarbeiten;
- in der digitalen Entwicklung mitzuhalten;
- die regionale Verbundenheit auszubauen und
- den veränderten Arbeitskräftemarkt wachsam im Auge zu behalten und die Konsequenzen zu berücksichtigen.

## **G. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **1. Prognose/ Chancen**

Folgende Themen werden die OTM in 2022 beschäftigen:

#### Entwicklung des Städtetourismus

Oldenburg hat sich in den Jahren vor der Pandemie touristisch betrachtet positiv entwickelt. Die Stadt konnte überdurchschnittlich vom Boom im Städtetourismus profitieren. Aktuell stellt sich die Frage, wie es weitergeht. Noch befindet sich die Welt in der Corona-Krise und ein Ende ist nach wie vor nicht absehbar. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass der Städtetourismus in Oldenburg gestärkt aus der Krise hervorgeht. Das Reisen in Deutschland bleibt beliebt und ein Anteil der Menschen, der sich aus der Not heraus in den letzten beiden Jahren für eine inländische Urlaubsreise entschieden hat, bleibt dem Urlaubsland Deutschland treu. Daraus lässt sich für den Städtetourismus und damit auch für Oldenburg neues Potenzial erschließen.

#### Tourismusprogramm Oldenburg 2030

Unter Berücksichtigung der Strategie hat die Gesellschaft das Tourismusprogramm 2030 entwickelt. Unter der Leitlinie „Sich wohlfühlen in Oldenburg“ gilt es, den Tourismus für Oldenburg neu aufzustellen. Dabei stehen die Übersetzung der Marke in touristische Angebote, die Intensivierung relevanter Netzwerke und die Unterordnung jeglicher Aktivitäten unter die Prämissen von Nachhaltigkeit, Inklusion und Innovation im Fokus der Arbeit. Nur gemeinsam kann die große Transformation des Tourismus für Oldenburg geleistet und zum Erfolg gebracht werden.

#### Nachhaltigkeit

Die GmbH hat ein Konzept für Nachhaltigkeit erstellt und setzt dieses bis 2025 und sicher darüber hinaus um. In erster Linie geht es um Aktivitäten der Gesellschaft an sich: nachhaltiges Management, Sensibilisierung aller Mitarbeiter:innen und das Ausrichten aller Aktivitäten an den drei Ausprägungen von Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Darüber hinaus ist es auch das Ziel der OTM, weitere Partner mit einzubinden. In jedem Fall sieht die GmbH mit dieser Ausrichtung eine große Chance zur Profilierung und Abhebung von anderen Städten.

#### Entwicklung MICE (Messen, Incentives, Congresses, Events)

Es bleibt auch hier bei der Einschätzung, dass sich die geschäftlich motivierten Reisen langsamer als die Freizeitreisen erholen werden. Erschwerend kommt hinzu, dass in der Branche momentan davon ausgegangen wird, dass es auf Dauer bei einem Rückgang bei den Geschäftsreisen in Höhe von zwanzig Prozent bleiben wird. Dies ist insofern sehr relevant für Oldenburg, da die Stadt bisher im Schwerpunkt von Geschäftsreisen profitierte. Gerade im Segment Tagungen und Kongresse sollten (Neu-) Entwicklungen für Oldenburg eruiert und erschlossen werden. Eine strategische Neubetrachtung dieses Themenfeldes kann eine Chance darstellen, sich zu profilieren und wieder erfolgreich in diesem Marktsegment zu arbeiten.

### **2. Prognose/ Risiken**

#### Entwicklung des Städtetourismus

Die Entwicklung im Städtetourismus nach oder während der Pandemie und auch unter Einfluss weiterer Krisen kann schwer vorausgesagt werden. Deshalb gilt sie als Chance und Risiko zugleich. Unter dem Eindruck der Pandemie, hoher Energiepreise und dem Krieg in der Ukraine ist es auch denkbar, dass sowohl unter wirtschaftlichen Aspekten als auch mit einem Sicherheitsdenken, die Menschen zukünftig weniger reisen und insgesamt andere Schwerpunkte in ihren Aktivitäten setzen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich vielerorts die Innenstädte verändern und teilweise an Attraktivität verlieren. Wenn diese Entwicklung aktuell

Oldenburg noch nicht trifft, so besteht dennoch latent diese Gefahr, was wiederum den Städte-tourismus schwächen würde. So gilt es insgesamt sehr sensibel mit den Erwartungen im Städ-tetourismus umzugehen.

#### Krisenbewältigung (Corona, Ukraine)

Die Bedrohung durch die Corona-Pandemie scheint sich weiter fortzusetzen, weitere Erreger-Varianten scheinen denkbar. Ein Ende ist nicht absehbar und die Folgen sind auch weiterhin nur schwer kalkulierbar. Außerdem beeinflusst der Krieg in der Ukraine das Denken und Han-deln der Menschen und was dieser Krieg wirklich auslöst und was eventuell noch kommen kann, schwebt wie ein Damoklesschwert über unserer Gesellschaft.

Die Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH geht davon aus, dass sowohl 2022 als auch 2023 touristisch und wirtschaftlich schwierige Jahre werden. Ein erhöhtes Sicherheitsbedürf-nis, ein kurzfristiger Planungshorizont und eine latente Unsicherheit ob der weiteren Entwick-lung prägen das Verhalten der Menschen und beeinflussen damit auch die Arbeit der OTM. Die Touristinfo hat an sechs Tagen in der Woche geöffnet, allerdings noch mit reduzierten Öff-nungszeiten. Die Zahl der Kunden liegt weit hinter dem Besucherandrang der Zeit vor der Pandemie. Es bleibt offen, inwieweit es der Gesellschaft gelingt, die Kunden „zurück zu er-obern“, sie zu einem Besuch der Oldenburg-Info zu motivieren.

So bleibt die GmbH bei Ihrer Einschätzung einer kompletten Veränderung des Marktes (Ange-bot und Nachfrage), ohne bereits heute vollumfänglich einschätzen zu können, was dies im Detail bedeutet.

#### BestCase:

Die Bevölkerung ist durchseucht und Deutschland verfügt über eine flächendeckende Sicher-heitsstrategie. Der Krieg in der Ukraine kommt zu einem Ende und setzt sich nicht fort. Dies führt zu einer stetigen Regenerierung der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft. Ein neuer Tourismus etabliert sich und führt wieder Gäste unter neuen Vorzeichen in die Stadt und in die touristischen Betriebe. Die Gesellschaft setzt erfolgreich die Strategie, das Tourismuspro-gramm und das Nachhaltigkeitskonzept um. Sie hat ihr Angebot und ihre Kommunikation ent-sprechend neu aufgestellt. So gelingt es der OTM erstmals wieder 2022 mit Steigerungen im touristischen Kerngeschäft abzuschließen.

#### WorstCase:

Als Auswirkung der Pandemie und eventueller weiterer Krisen, etabliert sich bei den Men-schen eine große Unsicherheit und auch eine Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Lage. Beides führt zu einer deutlich spürbaren Reduzierung von Reisen innerhalb von Deutschland. Die Menschen bleiben lieber zuhause, bewegen sich in einem sehr kleinen Radius rund um ihr Wohnumfeld und verzichten auf Übernachtungs- im schlimmsten Fall auch auf Tagesreisen. Dies hat einen weiteren Ausfall von Besucherzahlen und auch Einnahmen für die OTM zur Folge. Insgesamt führt dies zu einer Krise im Tourismus direkt, aber auch indirekt für vom Tourismus abhängige Branchen wie zum Beispiel dem Einzelhandel. Diese gesamtdeutsche Tourismuskrise, die zu Betriebsschließungen führt, verändert den gesamten deutschen Reise-markt.

Für Oldenburg führt dies zu einem Attraktivitätsverlust in den zentralen Angebotsbausteinen Einzelhandel, Gastronomie/ Hotellerie und Kultur. Ein weiterer Ausfall von Aufträgen und Um-sätzen kann die Ergebnis- und Liquiditätssituation deutlich negativ beeinflussen. Ob es im schlimmsten Fall zu einer Bestandsgefährdung des Unternehmens führt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Das prognostizierte Jahresergebnis 2022 (Jahresfehl-betrag in Höhe von 1.240.000 Euro) wird stetig überprüft. Entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Überarbeitung des Wirtschaftsplans und der Konsolidierung von Geschäftspro-zessen erfolgen regelmäßig.

### Personal

Die OTM ist zunehmend vor die Herausforderung gestellt, geeignete Arbeitskräfte und Auszubildende zu finden. Insgesamt nimmt die Zahl der Bewerber:innen deutlich ab, was bei den in 2021 und Anfang 2022 ausgeschriebenen Stellen festzustellen war. Unter den sich Bewerbenden zeigen immer weniger Menschen die gewünschten Qualifikationen und Eignungsmerkmale für die ausgeschriebenen Stellen. Erschwerend hinzu kommt das beschädigte Image, welches der Tourismus ganz allgemein durch die Pandemie davongetragen hat. Dabei unterscheiden die Menschen nicht zwischen dem Incoming Tourismus, zu dem der Deutschland Tourismus gehört und der eher sicher durch die Krise gekommen ist und dem Outgoing Tourismus, welcher für Reisen in die weite Welt steht und wo viele Reisebüros oder Reiseveranstalter, um nur zwei Bereiche zu nennen, geschwächt sind und bis heute unter den Auswirkungen leiden. Potenzielle Bewerber:innen unterscheiden hier nicht und sehen von einer Bewerbung eher ab. Dies betrifft insbesondere die zu besetzenden Ausbildungsplätze. Im Personalmanagement sind neue Wege gefordert und es gilt den Spagat zu leisten, zwischen berechtigter Anforderung an Personal und neuen Arbeitsmodellen zur Gewinnung von Arbeitskräften.

## **2.4.7**

# **Verkehr und Wasser GmbH**

**Felix-Wankel-Straße 9**  
**26125 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

Verkehr und Wasser GmbH

### **Firma:**

Verkehr und Wasser GmbH

### **Handelsregister:**

Amtsgericht Oldenburg HRB 1843

### **Gesellschaftsvertrag:**

Gültig in der Fassung vom 25. Juni 1985; zuletzt geändert am 26. Juni 2018

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Gegenstand des Unternehmens sind die Wasserversorgung und der öffentliche Personennahverkehr in der Stadt Oldenburg und angrenzender Gebiete sowie Personenverkehre aller Art. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die dem Gesellschaftszweck dienen. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilf- und Nebenbetriebe erwerben, errichten oder pachten.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital: 14.100.000 Euro:

Gesellschafter: Stadt Oldenburg; 10.434.000 Euro (74 Prozent),  
EWE VERTRIEB GmbH, Oldenburg; 3.666.000 Euro (26 Prozent)

### **unmittelbare Beteiligungen:**

#### Connect-Fahrplanauskunft GmbH

Stammkapital: 50.000 Euro; Anteil: 2.500,00 Euro (5 Prozent)

#### Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Stammkapital: 122.250 Euro; Anteil: 9.458,90 Euro (7,6 Prozent)

### **Gesellschaftsorgane:**

Geschäftsführung: Michael Emschermann

#### Gesellschafterversammlung (seit 01. November 2021)

Ratsmitglieder: Oberbürgermeister Jürgen Krogmann  
Renke Meerbothe  
Michael Wenzel

Andere: Alwin Schlörmann (EWE VERTRIEB GmbH)

#### Aufsichtsrat

Ratsmitglieder: Susanne Menge, Vorsitzende  
Renke Meerbothe, stellvertretender Vorsitzender  
Ruth Drügemöller  
Germaid Eilers-Dörfler  
Oberbürgermeister Jürgen Krogmann  
Dr. Esther Niewerth-Baumann  
Stadtbaurat Sven Uhrhan  
Michael Wenzel

Andere:

Heiko Fastje (EWE VERTRIEB GmbH)  
Michael Heidkamp (EWE VERTRIEB GmbH)  
Alwin Schlörmann (EWE VERTRIEB GmbH)

**Wirtschaftliche Grundlagen****Verkehr und Wasser GmbH, Oldenburg  
Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	Euro	Euro	Vorjahr Euro	<b>Passiva</b>	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		14.100.000,00	14.100.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.081.181,50		1.079.305,68	<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		15.822.238,33	17.115.676,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		73.651,50	<b>C. Baukostenzuschüsse</b>		0,00	30.168,32
		1.081.181,50	1.152.957,18	<b>D. Rückstellungen</b>			
<b>II. Sachanlagen</b>				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.531.612,00		2.226.887,00
1. Grundstücke und Bauten	12.707.903,24		10.743.198,92	2. Steuerrückstellungen	10.003,20		33.188,98
2. Fahrzeuge für Personenverkehr	18.729.516,00		21.236.866,00	3. Sonstige Rückstellungen	1.900.480,61		1.852.225,95
3. Technische Anlagen und Maschinen	21.977.805,66		22.382.350,51			4.442.095,81	4.112.301,93
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.997.364,46		5.131.287,28	<b>E. Verbindlichkeiten</b>			
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	880.373,63		2.815.883,98	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.465.973,93		29.417.502,62
		59.292.962,99	62.309.586,69	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	798.740,88		3.610.407,71
<b>III. Finanzanlagen</b>				3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.559.568,41		601.024,64
1. Beteiligungen		14.196,15	14.196,15	4. Sonstige Verbindlichkeiten	343.656,52		339.905,45
				- davon aus Steuern: 93.426,14 Euro (92.633,30 Euro)		31.167.939,74	33.968.840,42
<b>B. Umlaufvermögen</b>				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 84.421,41 Euro (79.458,11 Euro)			
<b>I. Vorräte</b>				<b>F. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		39.861,99	25.292,45
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	466.158,96		442.649,68				
2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	3.655,50		6.315,97				
		469.814,46	448.965,65				
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	147.677,24		652.806,59				
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	618.144,39		589.262,38				
3. Forderungen gegen Gesellschafter	1.032.093,99		0,00				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.357.388,65		1.105.451,07				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.575,00 Euro (2.475,00 Euro)		3.155.304,27	2.347.520,04				
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.512.697,87	3.051.302,92				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		45.978,63	27.750,49				
		65.572.135,87	69.352.279,12			65.572.135,87	69.352.279,12

**Verkehr und Wasser GmbH, Oldenburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021**

	<b>Euro</b>	<b>Vorjahr Euro</b>
1. Umsatzerlöse	36.672.845,94	35.945.469,61
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	2.660,47	-5.931,58
3. Sonstige betriebliche Erträge	10.378.673,25	10.884.957,68
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.390.394,09	4.871.274,99
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.921.639,30	8.933.675,23
	<u>12.312.033,39</u>	<u>13.804.950,22</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.707.558,80	11.571.493,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.160.055,80	2.977.881,55
- davon für Altersversorgung 780.753,42 Euro (710.741,30 Euro)	<u>14.867.614,60</u>	<u>14.549.375,22</u>
6. Abschreibungen Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.963.956,90	7.048.787,41
7. Konzessionsabgabe	2.637.705,76	2.294.726,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.845.825,01	8.603.446,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	252,52	825,63
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Abzinsung: 44.057,00 Euro (48.143,00 Euro)	393.891,39	482.595,49
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-565,65</u>	<u>9.000,00</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	28.649,84	44.302,98
13. Sonstige Steuern	<u>28.649,84</u>	<u>44.302,98</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	0,00	0,00
15. Einstellung in die Kapitalrücklage	146.640,00	146.640,00
16. Auszahlungsverpflichtung aufgrund der Verzinsung des Geschäftsanteils der EWE VERTRIEB GmbH	<u>-146.640,00</u>	<u>-146.640,00</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

## Lagebericht

### **für das Geschäftsjahr 2021 der Verkehr und Wasser GmbH, Oldenburg**

#### **Wirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung**

Das Geschäftsjahr 2021 war nach dem weltweiten Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020 durchgängig von den Auswirkungen der Pandemie geprägt. Zum Jahresbeginn wirkten die massiven Einschränkungen zum Ende des Jahres 2020 fort. Nachdem die Entwicklungen im Laufe des Frühlings und insbesondere des Sommers positiv eingeschätzt wurden, fanden erste Lockerungsmaßnahmen statt. Im Laufe des Herbstes deutete sich jedoch an, dass sich die Situation wieder nachhaltig durch steigende Inzidenzen verschärft. Schließlich mündeten diese in erneute Einschränkungen zum Jahresende. Die politisch gesetzten Zielsetzungen für Impfquoten der Bevölkerung konnten im Laufe des Jahres 2021 nicht erreicht werden.

Die Auswirkungen der Pandemie zeigten sich auch bei der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Nach dem dramatischen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt in 2021 zwar um 2,7 Prozent gestiegen, liegt jedoch unverändert deutlich unterhalb der Vorkrisenzeiten. Die wirtschaftliche Entwicklung war auf verschiedenen Ebenen nachhaltig durch Probleme bei den Transportketten, bei der Materialversorgung und vielen Lieferengpässen gekennzeichnet. Die Notwendigkeit umfangreicher Hilfspakete für die Wirtschaft wurde auf allen staatlichen Ebenen erkannt, wenngleich auch in 2021 wiederum ein erhebliches Haushaltsdefizit zu verzeichnen war.

Auch die Nahverkehrsbranche war in Deutschland durch die Corona-Pandemie wiederum nachhaltig negativ betroffen. Die drastischen Einschränkungen gleich zu Jahresbeginn haben zu einem spürbaren Rückgang der Nachfrage geführt. Dramatisch waren auch die entsprechenden Umsatzrückgänge. Nach einer sukzessiven Erholung im Zusammenhang mit Lockerungen über die Sommermonate bis in den Herbst stiegen danach die Inzidenzwerte wieder deutlich an mit negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche und öffentliche Leben. Die Hoffnung der Nahverkehrsbranche, dass sich bis zum Jahresende eine weitere Erholung bei den Fahrgast- und Umsatzzahlen ergibt, konnte nicht erfüllt werden. Im Gegenteil, bis zum Jahresende gab es wiederum deutliche Rückgänge und somit einen Rückschlag bei den Maßnahmen zur Fahrgastrückgewinnung. Deutschlandweit wird wiederum gegenüber dem letzten „normalen“ Geschäftsjahr 2019 mit zusätzlichen Verlusten durch Umsatzrückgänge in der Größenordnung von deutlich mehr als drei Milliarden Euro ausgegangen. Erfreulicherweise haben Bund und Länder jedoch auch in 2021 einen ÖPNV-Rettungsschirm aufgelegt, mit dem die Verluste bei den Verkehrsunternehmen ausgeglichen werden können. So war es möglich, dass die Nahverkehrsbranche das nahezu vollständige Angebot durchgängig ganzjährig gefahren ist, obwohl die Auslastung deutlich geringer war. So konnte jedoch auch ein Beitrag geleistet werden, um die erforderlichen Abstands- und Hygieneregeln in den Fahrzeugen des Nahverkehrs zu gewährleisten. Zudem haben die Verkehrsunternehmen massiv in zusätzliche Hygiene- und Infektionsschutzmaßnahmen investiert, um einen weitest gehenden Beitrag zur Eindämmung der Pandemie zu leisten.

Auch im Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (VBN) war wiederum ein dramatischer Umsatzrückgang festzustellen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz gesunken und auch die Fahrtzahl ging zurück. Gegenüber dem letzten „normalen“ Geschäftsjahr 2019 lag der Umsatzrückgang wiederum deutlich über 20 Prozent; bei den Fahrgästen war wiederum ein Rückgang von über 30 Prozent zu verzeichnen.

Im Bereich der Trinkwasserversorgung lagen die Schwerpunkte der umfangreichen Aktivitäten unverändert in der Aufrechterhaltung dieser wichtigen Funktion der Daseinsvorsorge. Im Geschäftsjahr 2021 war deutschlandweit eine leichte Zunahme der Abnahmemengen zu verzeichnen, was vermutlich auch in dem Rückgang von Reiseaktivitäten und verstärktem Homeoffice zu begründen ist.

### **Geschäftsverlauf**

Auch bei der VWG hat es in 2021 einen Rückgang bei den Fahrgast- und Umsatzzahlen gegeben. Nachdem im letzten Jahrzehnt regelmäßig neue Fahrgastrekorde aufgestellt wurden (zuletzt im Jahr 2019 mit 20,6 Millionen Fahrgästen), waren erhebliche Rückgänge in beiden Pandemie Jahren 2020 und 2021 zu verzeichnen. Da die Pandemie 2021 ganzjährig vorherrschte – im Vorjahr setzten die Auswirkungen erst im März ein – hatte das Jahr 2021 sogar noch einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Auch die Fahrgeldeinnahmen des ursprünglichen Wirtschaftsplanansatzes konnten nicht erreicht werden, da die erwartete und erhoffte Erholung im Laufe des Geschäftsjahres 2021 nicht nur nicht eintrat, sondern zum Jahresende durch erneute Einschränkungen sogar weitere Rückgänge zu verzeichnen waren. Im Herbst hatte die VWG eine Marketingaktion zur Fahrgastrückgewinnung bei den Abo-Kunden vorbereitet, die dann auch im November umgesetzt wurde. Wenngleich mit dieser Aktion die ursprünglichen Zielsetzungen deutlicher Rückgewinnungen nicht erreicht werden konnte, zeigte sich, dass im Bereich Oldenburg die weiteren Abo-Kündigungen weit unterdurchschnittlich im Vergleich zum VBN lagen. Insbesondere die Reaktion zahlreicher Kunden zeigte dabei, dass die Aktion dennoch ein Erfolg war und eine erhöhte Kundenbindung der vorhandenen Kunden ermöglichte.

Um die Anforderungen an die erhöhten Hygiene- und Abstandsregeln weitestgehend umsetzen zu können, wurden wiederum mehrere Fahrzeuge morgens und mittags in den Spitzenzeiten als Verstärkerfahrzeuge eingesetzt. Möglich wurde dies, da es eine zusätzliche Förderung durch das Land Niedersachsen gegeben hat. Zudem hat die VWG in den Klimaanlagen der Fahrzeuge antivirale Filter durchgängig eingebaut, um eine etwaige Virenlast in den Fahrzeugen schnell herausfiltern zu können. Nahezu durchgängig wurde das vollständige Fahrplanangebot ganzjährig gefahren, wenngleich insbesondere zum Jahresende die Verkehrsunternehmen in Deutschland, aber auch bei der VWG unter hohen Kranken- und Quarantänequoten gelitten haben. Die durchgängige Aufrechterhaltung des Betriebes war letztendlich nur möglich, da die Mitarbeitenden der VWG und ihrer Partnerunternehmen sich der hohen Verantwortung bewusst waren und weit überdurchschnittlichen Einsatz leisteten.

Negativ auf die Fahrgast- und Umsatzzahlen wirkte sich sicherlich auch im Geschäftsjahr 2021 wiederum die Absage sämtlicher Großveranstaltungen in Oldenburg aus. Dies waren insbesondere das Altstadtfest und der Kramermarkt, aber auch die vorzeitige Beendigung des Weihnachtsmarktes.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt fünf neue Fahrzeuge in Betrieb genommen. Erfreulicherweise hat die Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) der VWG genehmigt, einige ältere Fahrzeuge gegenüber dem ursprünglichen Abgabetermin länger im Betrieb zu halten, um mit diesen Fahrzeugen zusätzliche Spitzenzeiten mit Verstärkerfahrzeugen versehen zu können. Vollständig fertiggestellt wurden die Umbaumaßnahmen auf dem Betriebshof der VWG. Die realisierten Maßnahmen haben dabei schnell positive Wirkung entfaltet und einen leichteren und schnelleren Betriebsablauf auf dem Betriebshof gewährleistet.

Größere Änderungen im Fahrplanangebot wurden in 2021 im Stadtgebiet Oldenburg nicht umgesetzt. Im stadtübergreifenden Verkehr wurden zwei wichtige Erweiterungen vorgenommen. In Bad Zwischenahn wurden alle Fahrten der Linie 350, die bisher zwischen Oldenburg und dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Bad Zwischenahn verkehrten, bis zum Park der Gärten verlängert. In Wardenburg wurde eine neue Zentrale Umstiegshaltestelle (ZUH) fertiggestellt, wodurch die Linien 280, 320 und 314 bis an den südlichen Gemeinderand verlängert

werden konnten. Sowohl in Bad Zwischenahn als auch in Wardenburg wurden entlang der Linienwege durchgängig Busbeschleunigungsmaßnahmen umgesetzt, um die Linienwegverlängerungen ohne nennenswerte Kostenerhöhungen realisieren zu können.

Größere, in die Zukunft gerichtete Angebotsausweitungen sowohl im innerstädtischen als auch im stadtübergreifenden Verkehr wurden im Rahmen einer Angebotsskizze des Aufgabenträgers Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) und der VBN GmbH zu einem Förderprojekt beim Bundesverkehrsministeriums eingereicht. Insgesamt sind dort über 100 Anträge eingegangen, von denen letztendlich nur elf bewilligt wurden. Leider war die Angebotsskizze des ZVBN und der VBN GmbH nicht dabei, so dass eine Förderung für verschiedene Attraktivitätssteigerungen auf diesem Wege nicht erreicht werden konnten. Intensiv wurde in den Gremien der VWG über eine Umsetzung der Angebotsverbesserungen aus der Angebotsskizze des ZVBN und der VBN GmbH diskutiert und eine Umsetzung ange-regt. Vor dem Hintergrund der unverändert anhaltenden negativen Auswirkungen der Pandemie und der Erkenntnis, dass voraussichtlich die Rück- und Neugewinnung von Fahrgästen erst möglich sein wird, wenn die Pandemie weitestgehend überstanden ist, wurden die Maßnahmen jedoch in die Folgejahre verschoben.

Insgesamt wurden in 2021 im Verkehrsbetrieb rund 2 Millionen Euro investiert; davon gut die Hälfte in neue Fahrzeuge. Im Verkehrsbetrieb wurde lediglich ein neuer Kredit für die Finanzierung von Fahrzeugen in Höhe von 0,690 Millionen Euro aufgenommen, zum Teil für die ver-spätete Lieferung aus 2020. Die Bankverbindlichkeiten haben sich um fast 0,750 Millionen Euro weiter verringert.

Am 2. Juni 2018 ist der Ende 2017 mit dem Aufgabenträger abgeschlossene Öffentliche Dienstleistungsauftrag (ÖDLA) zur Erbringung von gemeinwirtschaftlichen öffentlichen Personennahverkehrsdiensten im Linienbündel der Stadt Oldenburg in Kraft getreten. Dieser hat eine Laufzeit bis zum 1. Juni 2028. Die Randbedingungen wurden in 2021 beachtet. Die jeweiligen Anpassungsmaßnahmen, die sich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie ergaben, wurden jeweils umfangreich mit dem Aufgabenträger und den Gesellschaftern abge-stimmt.

Wenngleich die VWG mit 100 Prozent Erdgasfahrzeugen und vollständigem Einsatz von Bio-erdgas unverändert Deutschlands umweltfreundlichste Busflotte betreibt, sind die VWG und insbesondere auch die Gesellschafter der VWG offen gegenüber neuen Antriebstechnologien. So wurde in einem Ratsbeschluss am 29. Juni 2020 festgelegt, dass die VWG vier Wasserstofffahrzeuge mit Brennstoffzellentechnologie anschaffen soll, um auch für diese zukunftswei-sende Technologie die ersten betrieblichen Erfahrungen sammeln zu können. Der Rat der Stadt Oldenburg hat beschlossen, dass die hiermit zusammenhängenden Mehraufwendungen gesondert ausgeglichen werden. Eine entsprechende Bestellung durch den Aufgabenträger ist zwischenzeitlich erfolgt. Ein Finanzierungsantrag wurde seitens der VWG bei der N-Bank ge-stellt, ein positiver Förderbescheid ist 2021 eingegangen. Die Bestellung konnte in 2021 aus-gelöst werden; die Lieferung erfolgt in 2022.

Erfolgreich konnte auch wieder neues Fahrpersonal in der Anfang 2019 gegründeten eigenen Fahrschule ausgebildet werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 zwei Lehrgänge für 22 Mitarbeiter umgesetzt, die zwischenzeitlich alle im Linienverkehr der VWG tätig sind. Wei-tere Lehrgänge werden im Geschäftsjahr 2022 folgen. Der nächste Lehrgang hat bereits am 1. Februar 2022 mit zwölf neuen Mitarbeitern begonnen.

Am 1. Januar 2018 ist der im Wege einer Inhouse-Vergabe zwischen der Stadt Oldenburg und der VWG abgeschlossene Wasserkonzessionsvertrag in Kraft getreten. Damit wird die VWG bis Ende 2047 die leitungsgebundene öffentliche Trinkwasserversorgung in der Stadt Oldenburg weiterhin durchführen.

Im Wasserbereich wurde insbesondere das Programm zur Rohrnetzsanierung weiter fortgeführt. Die Investitionssumme belief sich insgesamt auf 2,643 Millionen Euro (Vorjahr: 2,434 Millionen Euro), wovon ein Großteil auf Wasserverteilungsanlagen mit 1,735 Millionen Euro (Vorjahr: 2,011 Millionen Euro) entfallen ist. Hierin enthalten sind Investitionen für Hausanschlüsse und Wasserzähler in Höhe von 1,196 Millionen Euro (Vorjahr: 1,232 Millionen Euro). Bei den Investitionen für die Wasserverteilungsanlagen wurden 0,761 Millionen Euro (Vorjahr: 0,886 Millionen Euro) Baukostenzuschüsse aktivisch abgesetzt. Der Zugang im Anlagevermögen betrug insgesamt 1,883 Millionen Euro (Vorjahr: 1,550 Millionen Euro).

Angesichts der in den letzten Jahren stetig gestiegenen Fördermengen in den Wasserwerken und der zunehmenden Auslastung der bewilligten Wasserfördermengen hat die VWG im Geschäftsjahr 2021 weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserbedarfs geprüft, aber auch die Entwicklungen im Hinblick auf die Erschließung weiterer Wassergewinnungsgebiete vorangetrieben. Die Verfahren werden in den nächsten Jahren weiterverfolgt mit dem Ziel, die steigenden Nachfragemengen auch in den nächsten Jahren entsprechend bereitstellen zu können.

Durch die Anpassungen der Wasserentnahmegebühren in Niedersachsen und den erheblichen Aufwendungen, die auf die Wasserversorger hierdurch zukamen, wurde außerplanmäßig eine Preisanpassung zum 1. Januar 2021 umgesetzt, um die erhöhten Aufwendungen aufzufangen.

Im Wasserbereich wurde ein neues Darlehen zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen aufgenommen. Die Bankverbindlichkeiten im Wasserbereich sind um gut 200.000 Euro leicht zurückgegangen.

In der Wasserversorgung ist kein eigenes Personal eingestellt, da die Betriebsführung durch die EWE VERTRIEB GmbH, Oldenburg, erfolgt.

Im Verkehrsbereich waren im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich folgende Mitarbeiter beschäftigt:

Mitarbeitende	2021	2020
Verwaltung	12	13
Vertrieb	21	22
Werkstatt	16	16
Betrieb	272	268
Auszubildende	5	7
Gesamtunternehmen	<u>326</u>	<u>326</u>

In der Gesellschafterversammlung der VWG am 29. August 2018 wurde eine neue Gesamtstrategie der VWG verabschiedet. Diese bildet die Grundlage für die unternehmerischen Aktivitäten der VWG in den nächsten Jahren bis zum Jahr 2030. Für den Bereich der Trinkwasserversorgung ist das strategische Ziel der VWG die jederzeitige Versorgung der Oldenburger Bevölkerung und Unternehmen mit qualitativ hochwertigem und preisgünstigem Trinkwasser in ausreichenden Mengen.

Für den Bereich Öffentlicher Personennahverkehr ist das vorrangige Ziel, die Fahrgastzahlen bis zum Jahr 2030 auf 30 Millionen spürbar zu steigern. Auch in 2021 gab es nach 2020 – nachdem in den Vorjahren jeweils zusätzliche Fahrgäste für den Nahverkehr gewonnen werden konnten – pandemiebedingt einen Rückschlag. Unabhängig davon wird an der Gesamtstrategie unverändert festgehalten, wissentlich, dass die nächsten Jahre genutzt werden müssen, um die Fahrgastrückgänge aus den Pandemiezeiten zunächst wieder aufzuholen.

## Finanzieller Leistungsindikator

Als finanziellen Leistungsindikator verwendet die Gesellschaft das Jahresergebnis im Sinne des § 275 Absatz 2 Nummer 17 Handelsgesetzbuch (HGB).

### Darstellung der Lage

#### Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage im Vorjahresvergleich:

In tausend Euro	2021		2020		Ergebnis- veränderung Wert
	Wert	Prozent	Wert	Prozent	
Umsatzerlöse	36.673	100,0	35.945	100,0	728
Betriebsergebnis	393	1,0	-40	-0,2	433
Finanzergebnis	-394	-1,1	-482	-1,3	88
Jahresergebnis	0	0,0	0	0,0	0

Die Ertragslage ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch pandemiebedingte Rückgänge der Umsatzerlöse aus dem Ticketverkauf und leichtem Ansteigen aus dem Wasserabsatz sowie die Auflösung von Sonderposten. Mit Inkrafttreten des ÖDLA am 2. Juni 2018 erhält die VWG keine Ausgleichszahlungen mehr für vergünstigte Schülerkarten nach § 7a Niedersächsisches Nahverkehrsgesetz (NNVG) (früher § 45a Personenbeförderungsgesetz (PBefG)). Gegenüber 2019 zeigt das Jahresergebnis 2021 (vor ÖDLA-Ausgleichszahlung) eine massive Verschlechterung von rund 3,8 Millionen Euro auf. Für die Stadt Oldenburg als Gesellschafter der VWG, die gemäß ÖDLA entsprechende Ausgleichszahlungen an die VWG leistet, tritt gegenüber den ursprünglichen Planungen jedoch keine Verschlechterung ein, da über den ÖPNV-Rettungsschirm der Stadt Oldenburg entsprechende Leistungen des Landes Niedersachsen zur Verfügung gestellt werden.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 hat die VWG einen überarbeiteten Wirtschaftsplan 2021 erstellt, der für die VWG Zahlungen von knapp 8,3 Millionen Euro auswies. Dieser überarbeitete Wirtschaftsplan konnte jedoch um rund 1,9 Millionen Euro deutlich unterschritten werden.

Die Veränderung des Finanzergebnisses ergibt sich aus dem Rückgang der Verschuldung und der positiven Entwicklung der Kapitalmarktzinsen, die sich auch bei den Neu- und Umfinanzierungsmaßnahmen auswirkten.

#### Vermögenslage

Die Vermögenslage ist insgesamt geordnet und stellt sich wie folgt dar:

In tausend Euro	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung Wert
	Wert	Prozent	Wert	Prozent	
<b>Vermögen</b>					
langfristig gebundenes Vermögen	60.388	92,1	63.477	91,5	-3.089
kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	5.184	7,9	5.875	8,5	-691
	<u>65.572</u>	<u>100,0</u>	<u>69.352</u>	<u>100,0</u>	<u>-3.780</u>

In tausend Euro	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung Wert
	Wert	Prozent	Wert	Prozent	
<b>Kapital</b>					
langfristige Finanzierung	45.695	70,0	47.737	70,0	-2.042
mittelfristige Finanzierung	9.849	15,0	10.033	13,5	-184
kurzfristige Finanzierung	10.028	15,3	11.582	16,5	-1.554
	<u>65.572</u>	<u>100,0</u>	<u>69.352</u>	<u>100,0</u>	<u>-3.780</u>

### Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

In tausend Euro	2021	2020
	Wert	Wert
<b>Kapitalflussrechnung</b>		
Jahresergebnis	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.313	11.232
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.900	-9.317
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-952	234
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.513	3.051

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht zu erfüllen.

### **Risiken und Chancen**

Im Geschäftsbereich Verkehr wurde am 24. November 2017 im Wege der Direktvergabe der öffentliche Dienstleistungsauftrag (ÖDLA) zwischen dem ZVBN und der Verkehr und Wasser GmbH abgeschlossen. Auf dieser Grundlage hatte die Verkehr und Wasser GmbH neue Linienkonzessionen für das Stadtliniennetz Oldenburg für den Zeitraum vom 2. Juni 2018 bis zum 1. Juni 2028 beantragt, diese wurden genehmigt zunächst mit Ausnahme der abschließenden Genehmigungsurkunde. Nach Abschluss der Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit einem eigenwirtschaftlichen Antrag in 2020 besteht nun Rechtssicherheit. Die VWG wird somit während der gesamten Zeit des Öffentlichen Dienstleistungsauftrages bis zum 01. Juni 2028 den Nahverkehr in Oldenburg und umzu durchführen. Die Genehmigungsurkunden gelten nun für den gesamten Zeitraum.

Allgemeine Betriebsrisiken sind im Wesentlichen durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Mit Einsetzen der Corona-Pandemie hat es in der Nahverkehrsbranche einen spürbaren Rückschlag in der Erfolgsgeschichte der letzten Jahre gegeben. Ähnlich stellt es sich auch bei der VWG dar. Die mittelfristigen Auswirkungen der aktuellen Krise sind für den Nahverkehr nur schwer vorhersehbar. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erholungsphase von mehreren Jahren nach der Pandemie nötig sein wird, um das Fahrgast- und Umsatzniveau vor der Krise wieder zu erreichen. Dies beinhaltet, dass auch in dieser Übergangszeit die Betriebsergebnisse durch fehlende Umsatzerlöse spürbar belastet werden. Dennoch besteht an der Notwendigkeit des weiteren Ausbaus des Öffentlichen Nahverkehrs und deutlichen Verkehrsverlagerung zu Gunsten der Öffentlichen Verkehrsmittel kein Zweifel. Die Klimakrise und die zwingende Notwendigkeit, insbesondere im Verkehrssektor CO<sub>2</sub>-Minderungen zu erreichen, wird nur mit spürbaren Zuwächsen beim Nahverkehr zu bewältigen sein. Hierauf sind die Aktivitäten in den nächsten Jahren auszurichten.

Mit dem Einmarsch der russischen Streitkräfte in die Ukraine am 24. Februar 2022 sind weltweit hohe politische und wirtschaftliche Risiken entstanden, deren Auswirkungen auch die Geschäftsentwicklung der Verkehr und Wasser GmbH erheblich belasten könnten; dies betrifft insbesondere auch die Beschaffung von Energie, deren Preise unkalkulierbar geworden sind, wobei noch vor Beginn der Ukraine-Krise der wesentliche Energiebedarf für die Jahre 2023 und 2024 abgesichert werden konnte.

Bestandsgefährdende wirtschaftliche, rechtliche und sonstige Risiken der künftigen Entwicklung mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

### **Prognosebericht**

Die VWG wird weiterhin konsequent daran arbeiten, zusätzliche Fahrgäste für den Linienverkehr zu gewinnen, um das Verkehrssystem in der Stadt Oldenburg weiter zu entlasten. Hierzu wird kontinuierlich an den infrastrukturellen und kapazitätsmäßigen Voraussetzungen gearbeitet. Gemeinsam mit der Stadt Oldenburg werden weitere Planungen vorbereitet, um Verbesserungen im Verkehrssystem zu erreichen. Hierbei sind auch zahlreiche Maßnahmen für den ÖPNV vorgesehen.

Unverändertes Ziel ist es, die globale und lokale Schadstoffbelastung in der Stadt Oldenburg weiter spürbar zu senken und zu einem insgesamt verträglicheren Verkehrssystem zu gelangen. Eine wichtige Maßnahme im ÖPNV-Netz wird die Einbindung neuer Stadtteile, wie zum Beispiel des Fliegerhorstareals, sein.

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde gemäß Beschluss des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung aus November 2021 zunächst mit Umsatzerlösen in Höhe von 36,9 Millionen Euro und einer Ausgleichsleistung gemäß ÖDLA von circa 7,4 Millionen Euro geplant. Gegebenenfalls wird auch im Geschäftsjahr 2022 unterjährig der Wirtschaftsplan anzupassen sein, da die Vorbereitungen für die Einführung eines preisgünstigen JugendTickets im Laufe des Geschäftsjahres 2022 eingeleitet sind. Das Land Niedersachsen hat hierzu landesweit eine Fördermöglichkeit geschaffen, die durch ergänzende kommunale Mittel die Umsetzung ermöglicht. Auf der Bundesebene ist politisch angekündigt, dass auch in 2022 vor dem Hintergrund der unveränderten Pandemieandauer ein ÖPNV-Rettungsschirm geplant ist. Das Land Niedersachsen hat zwischenzeitlich eine Gesetzesinitiative gestartet, um den Landesanteil rechtlich abzusichern, in der Erwartung, dass der Bund seine Beteiligung einbringt. Hierdurch dürfte die Stadt Oldenburg wieder spürbar gegenüber einer Status-Quo-Entwicklung haushaltstechnisch entlastet werden.

Nach der Verabschiedung der neuen Gesamtstrategie der VWG bis zum Geschäftsjahr 2030 und den darin vorgesehenen umfangreichen Ausbaumaßnahmen, insbesondere im ÖPNV, werden die Ausgleichsleistungen gemäß ÖDLA in Abhängigkeit vom Umfang der Erweiterungen tendenziell höher ausfallen.

**2.4.8**  
**GSG Oldenburg**  
**Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH**

**Straßburger Straße 8**  
**26123 Oldenburg**

## **Rechtliche Grundlagen**

GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH

### **Firma:**

GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH

### **Handelsregister:**

Amtsgericht Oldenburg HRB 28

### **Gesellschaftsvertrag:**

vom 28. Mai 1933; letzte Änderung am 10. September 2001

### **Öffentlicher Zweck/Gegenstand des Unternehmens:**

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck).

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne des Gesellschaftsvertrages.

### **Beteiligungsverhältnis:**

Stammkapital: 10.928.352,67 Euro

Gesellschafter:

- Stadt Oldenburg;  
3.770.266,33 Euro (34,50 Prozent),
- Landessparkasse zu Oldenburg;  
2.428.636,44 Euro (22,22 Prozent),
- Norddeutsche Landesbank Girozentrale;  
2.428.636,44 Euro (22,22 Prozent),
- Deutsche Rentenversicherung;  
1.278.229,70 Euro (11,70 Prozent),
- Landkreis Oldenburg;  
1.022.583,76 Euro (9,36 Prozent)

### **Unmittelbare Beteiligungen:**

#### Etzhorner Krug Hotel und Gaststätten GmbH

Anteil in Höhe von 153.800 Euro (Anteil: 75,17 Prozent)

#### Erschließung Beverbäker Wiesen GbR

Beteiligung in Höhe von 520.085 Euro (Beteiligung: 34,47 Prozent)

#### Oldenburger Objektbetreuung OL-0 gGmbH

Beteiligung in Höhe von 5.000 Euro (Beteiligung: 20,0 Prozent)

**Gesellschaftsorgane:**

Geschäftsführung: Stefan Köner

Gesellschafterversammlung (seit 01. November 2021)

Ratsmitglieder: Ruth Drügemöller, Vorsitzende  
Oberbürgermeister Jürgen Krogmann

Andere: Dr. Christian Pundt  
Bernd Schröder  
Marc Schwammbach  
Michael Thanheiser

Aufsichtsrat (seit 01. November 2021)

Ratsmitglieder: Oberbürgermeister Jürgen Krogmann, Vorsitzender  
Nicolai Beerheide  
Paul Behrens  
Christina Bernhardt  
Ruth Drügemöller  
Olaf Klaukien

Andere: Michael Thanheiser, stellvertretender Vorsitzender  
Marc Schwammbach, stellvertretender Vorsitzender  
Udo Buskamp  
Dr. Norbert Hemken  
Thomas Mühlenkamp  
Jens Müller  
Dr. Christian Pundt  
Jürgen Rauber  
Marita Rosenow  
Wolfgang Sasse  
Axel Seidenschwarz  
Hans-Günther Speckmann  
Peter-Oliver Weber

**Wirtschaftliche Grundlagen****GSG OLDENBURG Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH  
Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>Aktiva</b>	Euro	Vorjahr Euro	<b>Passiva</b>	Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	10.928.352,67	10.928.352,67
1. Entgeltlich erworbene Werte	318.586,00	327.476,00			
	318.586,00	327.476,00	<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
<b>II. Sachanlagen</b>			1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.464.176,33	5.464.176,33
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.864.462,05	233.537.723,84	2. Bauerneuerungsrücklage	13.400.000,00	13.400.000,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.778.533,28	32.852.110,66	3. Andere Gewinnrücklagen	81.599.419,42	77.496.272,09
3. Grundstücke ohne Bauten	8.119.311,69	10.569.965,36		100.463.595,75	96.360.448,42
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	925,44	925,44	<b>III. Jahresüberschuss</b>	5.757.654,95	5.414.549,65
5. Technische Anlagen und Maschinen	242.647,00	225.633,00		117.149.603,37	112.703.350,74
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.303,00	480.464,00	<b>B. Rückstellungen</b>		
7. Anlagen im Bau	10.174.588,54	3.860.873,04	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.742.993,00	3.330.497,00
8. Bauvorbereitungskosten	622.792,58	398.099,27	2. Steuerrückstellungen	84.290,66	67.961,18
	283.257.563,58	281.925.794,61	3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.461.000,00	3.481.000,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			4. Sonstige Rückstellungen	2.207.452,59	2.908.106,80
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	94.500,00		9.495.736,25	9.787.564,98
2. Beteiligungen	55.852,00	623.369,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	55.852,00	717.869,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	154.104.922,87	155.592.224,00
	283.632.001,58	282.971.139,61	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.383.296,24	9.691.804,33
<b>B. Umlaufvermögen</b>			3. Erhaltene Anzahlungen	11.921.108,59	10.620.444,27
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.243.826,75	1.301.977,60
1. Grundstücke ohne Bauten	2.815.635,56	3.699.603,95	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.282.521,15	622.424,21
2. Bauvorbereitungskosten	46.144,42	21.502,70	6. Sonstige Verbindlichkeiten	220.119,30	61.119,57
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.470.857,78	10.442,62		178.155.794,90	177.889.993,98
4. Unfertige Leistungen	10.648.202,78	9.775.084,14	davon aus Steuern:	(39.321,91)	(4.643,30)
	15.980.840,54	13.506.633,41	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	430.478,84	525.788,83
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	492.206,46	285.129,48			
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	23.565,00			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.822.468,13	1.439.478,95			
	3.314.674,59	1.748.173,43			
<b>III. Flüssige Mittel</b>					
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.088.140,33	2.410.312,66			
	21.383.655,46	17.665.119,50			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	215.956,32	270.439,42			
	215.956,32	270.439,42			
	305.231.613,36	300.906.698,53		305.231.613,36	300.906.698,53

**GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.358.780,40	46.910.811,15
b) aus Verkauf von Grundstücken	317.500,00	254.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	364.715,28	352.285,16
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	366.706,05	371.230,67
	<u>47.407.701,73</u>	<u>47.888.326,98</u>
2. Erhöhung (+) Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.358.175,52	-931.486,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	164.500,00	156.464,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	871.666,95	1.111.751,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.019.288,63	19.583.481,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.539.440,78	51.634,86
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	74.324,77	41.195,77
	<u>22.633.054,18</u>	<u>19.676.311,64</u>
Rohergebnis	29.168.990,02	28.548.743,87
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.161.779,20	5.099.776,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.705.573,94	1.526.471,26
- davon für Altersversorgung 714.896,09 Euro (596.940,10 Euro)	6.867.353,14	6.626.247,59
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.938.802,54	8.776.736,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.733.984,82	2.504.422,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	4.489,52
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und andere Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	59.300,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.868.440,59	3.267.022,35
- davon aus Abzinsung: 260.290,38 Euro (229.433,55 Euro)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	618.552,82	534.263,70
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	7.141.856,11	6.785.239,90
14. Sonstige Steuern	1.384.201,16	1.370.690,25
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<u>5.757.654,95</u>	<u>5.414.549,65</u>

**Lagebericht****für das Geschäftsjahr 2021 der  
GSG OLDENBURG Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH****1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

Die Bereitstellung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum in Oldenburg und im Umland ist nach wie vor das Kerngeschäft der GSG OLDENBURG Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden GSG genannt). Weitere wesentliche Geschäftsfelder sind das Bauträgergeschäft und die Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen für Dritte. Die sich hieraus ergebende Bestandsstruktur stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

	<b>Eigene Objekte</b>	<b>Verwaltung für Dritte</b>	<b>Gesamt</b>
Wohnungen	7.941	1.358	9.299
Gewerbeobjekte	90	41	131
Garagen	913	275	1.188
<b>Gesamt</b>	<b>8.944</b>	<b>1.674</b>	<b>10.618</b>

Der Wohnungsmarkt im Raum Oldenburg ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage geprägt. Insbesondere bei kleinen und preisgünstigen Wohnungen fehlt es an einem ausreichenden Angebot. Zuzüge sowie eine fortschreitende Singularisierung der Gesellschaft halten die Nachfrage auf hohem Niveau.

Entlastungen am Wohnungsmarkt sind für Mieten ab etwa 10,00 Euro/Quadratmeter zu erkennen. In diesem Segment wird in allen Stadtteilen gebaut und es sind hier und da auch Leerstände zu verzeichnen. Unser Schwerpunkt bleibt der bezahlbare Wohnraum mit deutlich geringeren Mieten.

In Anbetracht der Corona-Pandemie wurden zahlreiche geplante Mietanpassungen verschoben und Zwangsräumungen stark reduziert. Insbesondere durch die Fertigstellung einiger Neubauvorhaben erhöhten sich die Wohnungsmieten im Berichtsjahr für den eigenen Bestand auf durchschnittlich 5,87 Euro/Quadratmeter nach 5,81 Euro/Quadratmeter im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind für Wohnimmobilien auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 9,4 Prozent leicht angestiegen (Vorjahr: 8,6 Prozent).

Wie auch in den zurückliegenden Jahren wurden im Berichtszeitraum umfangreiche Mittel für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung eingesetzt.

Schwerpunkte waren Arbeiten an der Außenhülle der Gebäude (Fassaden, Dächer, Balkone), Strangsanierungen (Frisch- und Abwasser), Wohnungs- und Badmodernisierungen sowie umfangreiche Erneuerungen der Elektroinstallation. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 21,73 Euro/Quadratmeter (Vorjahr: 22,47 Euro/Quadratmeter).

Unser Angebot an preisgünstigem Wohnraum konnten wir sowohl in der Stadt Oldenburg als auch im Landkreis Oldenburg weiter ausbauen. Hierzu wurden im Berichtsjahr Fördermittel der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) in Höhe von 4,8 Millionen Euro beantragt und bewilligt. Die so geförderten Wohnungen unterliegen einer langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindung (Wohnberechtigungsschein beziehungsweise erweiterter Wohnberechtigungsschein).

Die GSG hat im Jahr 2020 mit der Vorbereitung umfangreicher Baumaßnahmen auf dem Fliegerhorst begonnen. In mehreren Bauabschnitten wird das Unternehmen dort rund 270

Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte, eine Parkpalette sowie Gewerbeeinheiten errichten. Den Anfang machen insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser an der Straße „Zum Offizierskasino“ mit 45 Wohneinheiten, ergänzt um einen ambulanten Therapiebereich in einem der Häuser. Vier der sechs Mehrfamilienhäuser sind für den geförderten Wohnungsbau (einfacher und erweiterter Wohnberechtigungsschein) vorgesehen. Zwei Häuser für das Bauträgergeschäft runden das erste Projekt an dieser Stelle ab. Im Jahr 2021 wurde mit der Bautätigkeit im Projekt „Energetisches Nachbarschaftsquartier Fliegerhorst“ begonnen, wo in einem ersten Schritt 140 weitere Wohneinheiten entstehen werden.

Für das Bauträger- und Maklergeschäft bleiben wir zuversichtlich. Auch die Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen für Dritte entwickeln sich weiter positiv.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellt die folgende Tabelle dar:

In tausend Euro	Plan 2021 Wert	Ist 2021 Wert	Ist 2020 Wert
Sollmieten nach Erlösschmälerungen	38.000	38.097	37.588
Instandhaltungsaufwendungen	11.800	11.478	11.796
Zinsaufwendungen	2.900	2.868	3.267
Jahresüberschuss	5.600	5.758	5.415

Die Planzahlen für das Jahr 2021 beziehen sich auf den Lagebericht des Vorjahres und wurden während der Corona-Pandemie erstellt. Trotz dieser Ausgangslage wurde der geplante Jahresüberschuss übertroffen, da sich unser Geschäftsmodell als robust und widerstandsfähig erwiesen hat.

## 2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 2.1. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirken sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur aus:

Aktiva	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung Wert
	Wert	Prozent	Wert	Prozent	
In tausend Euro					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	283.577	92,9	282.253	93,8	1.324
Finanzanlagen	56	-	718	0,2	-662
Langfristig gebundenes Vermögen	283.633	92,9	282.971	94,0	662
Umlaufvermögen mittelfristig	6.095	2,0	4.618	1,6	1.477
Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen	289.728	94,9	287.589	95,6	2.139
Kurzfristige Deckungsmittel	15.504	5,1	13.318	4,4	2.186
Bilanzsumme	305.232	100,0	300.907	100,0	4.325

Passiva	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderung
	Wert	Prozent	Wert	Prozent	
In tausend Euro					Wert
Eigenkapital	117.150	38,4	112.703	37,5	4.447
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	171.757	56,3	173.894	57,8	-2.137
Lang- und mittelfristig verfügbare Mittel	288.907	94,7	286.597	95,3	2.310
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16.325	5,3	14.310	4,7	2.015
<b>Bilanzsumme</b>	<b>305.232</b>	<b>100,0</b>	<b>300.907</b>	<b>100,0</b>	<b>4.325</b>

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um rund 0,662 Millionen Euro. Dies ist im Wesentlichen auf den Neubau von Wohn- und Geschäftsbauten sowie Modernisierungen im Bestand zurückzuführen. Mindernd wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen aus.

Das Anlagevermögen beträgt 92,9 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital sowie lang- und mittelfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 117,150 Millionen Euro gegenüber 112,703 Millionen Euro im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei einer um 4,325 Millionen Euro höheren Bilanzsumme von 37,5 Prozent auf 38,4 Prozent.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken und unseren Gesellschaftern jederzeit fristgerecht nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals belief sich im Geschäftsjahr auf 1,5 Prozent gegenüber 1,8 Prozent im Vorjahr.

Zum Bilanzstichtag bestand zur Absicherung von Zinsrisiken ein Collar in Höhe von 14 Millionen Euro. Darüber hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 4,7 Millionen Euro, die im Jahr 2021 wie auch in den Vorjahren nicht in Anspruch genommen werden mussten.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zu 20 Jahren sowie um Euribor-Darlehen mit einer entsprechenden Zinssicherung. Zinsänderungsrisiken werden durch im Zeitablauf gleichmäßig verteilte Zinsbindungsfristen begrenzt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
In tausend Euro	Wert	Wert
Jahresüberschuss	5.757,7	5.414,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.938,8	8.836,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	392,4	827,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-397,8	-591,4
= Cashflow nach Die Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Anlageberatung e.V. (DVFA)/ Arbeitskreis Externe Unternehmensrechnung der Schmalenbach-Gesellschaft (SG)	14.691,1	14.486,3
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-700,7	-1.468,4
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.601,1	-2.152,3
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-349,1	2.460,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	1.304,8	-2.780,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.608,2	3.033,1
Ertragsteueraufwand (+)/Ertragsteuerertrag (-)	618,6	534,3
Ertragsteuerzahlungen	-602,2	-537,2
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.969,6	13.575,9
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-109,0	-39,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	497,6	666,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.966,4	-13.900,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	38,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-23,5
Erhaltene Zinsen	0	4,5
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.577,8	-13.254,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.269,5	12.343,5
Planmäßige Tilgungen	-9.029,7	-8.611,2
Außerplanmäßige Tilgungen	-34,3	-1.618,9
Gezahlte Zinsen	-2.608,1	-3.037,6
Gezahlte Dividenden	-1.311,4	-1.311,4
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.714,0	-2.235,6
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-322,2	-1.913,7
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.410,3	4.324,0
= Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.088,1	2.410,3

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Nach dem für das Jahr 2022 aufgestellten Wirtschafts- und Finanzplan wird es der Gesellschaft möglich sein, die zur Aufrechterhaltung der Neubautätigkeit sowie zur Modernisierung und Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

### 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage In tausend Euro	2021 Wert	2020 Wert	Veränderung	
			Wert	Prozent
Hausbewirtschaftung	7.504,9	6.818,2	686,7	10,1
Vertrieb von Verkaufsgrundstücken und Bautätigkeit	-186,0	-281,2	95,2	-33,9
Sonstige ordentliche Geschäftsvorfälle	77,4	98,1	-20,7	-21,1
Betriebsergebnis	7.396,3	6.635,1	761,2	11,5
Finanzergebnis	-446,6	-428,7	-17,9	4,2
Neutrales Ergebnis	-573,4	-257,6	-315,8	122,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.376,3	5.948,8	427,5	7,2
Ertragsteuern	-618,6	-534,3	-84,3	15,8
Jahresüberschuss	5.757,7	5.414,5	343,2	6,3

Der Jahresüberschuss übertrifft unsere Planung von 5,6 Millionen Euro.

Das verbesserte Ergebnis der Hausbewirtschaftung beruht im Wesentlichen auf gestiegenen Mieteinnahmen bei reduzierten Zinsaufwendungen und Instandhaltungskosten. Gegenläufig wirkten höhere interne Kosten und Abschreibungen.

Aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken und der Bautätigkeit ergibt sich durch Vorlaufkosten für geplante Eigentumsmaßnahmen eine Unterdeckung.

Das neutrale Ergebnis ist maßgeblich durch geringere Erträge aus Anlagenverkäufen geprägt.

### 3. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Zur Identifikation und Bewertung wesentlicher Risiken haben wir ein umfassendes Risikomanagement- und Risikoüberwachungssystem als Bestandteil der Unternehmensplanung implementiert. Dieses System wird zur Anpassung an neue Erkenntnisse fortlaufend weiterentwickelt. Dabei werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die potenziellen finanzwirtschaftlichen Risiken werden von der Gesellschaft regelmäßig überwacht und gesteuert. Zur Sicherung von Zinsänderungsrisiken werden Zinsbegrenzungs-geschäfte abgeschlossen. Weitere Ausführungen zu den derivativen Finanzinstrumenten werden im Anhang gegeben. Das niedrige Zinsniveau und unser aktiv betriebenes Finanzma-nagement führten erneut zu einem Rückgang beim durchschnittlichen Unternehmenszinssatz.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, besteht – angesichts der sich rasch verändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umstände und der Auswirkungen von Covid-19 – ein erhöhtes Unsicherheitsszenario.

Aufgrund der aktuellen Marktlage ist bei Wohnimmobilien nicht mit nennenswertem Leerstand zu rechnen. Mögliche Mietausfälle beziehungsweise Stundungen mit Fälligkeiten in der Zu-kunft betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen. Wegen der Struktur und der überschaubaren Anzahl der Gewerbeimmobilien erwarten wir insgesamt keinen massiven Ein-bruch der Mieteinnahmen in diesem Segment.

Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung Oldenburgs lässt für die nächsten Jahre ein relativ sicheres Marktumfeld für unser Geschäftsmodell erwarten. Die Größe und Band-breite unseres Immobilienbestandes sowie die sorgfältige Marktbeobachtung ermöglichen es uns, auf veränderte Anforderungen der Mieter zu reagieren. Die laufenden und geplanten In-vestitionen sollten eine moderate Anpassung der Mieten erlauben.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflich-tungen für den Gebäudesektor beziehungsweise die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmens-eigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte die-ser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähig-keit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Energiespar-maßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukrainekrieg, mit Ausbruch am 24. Februar 2022, zu Versorgungsengpäs-sen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Ge-schäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbun-denen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsys-tems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsfüh-rung der Heizungsanlagen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschie-denen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies be-

trifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

#### **4. Prognosebericht**

Nach dem positiv verlaufenden Geschäftsjahr 2021 wird die GSG ihr Kerngeschäft und die immobilienwirtschaftliche Kompetenz weiter ausbauen. Mittels der Portfolioanalyse wird die Optimierung des Immobilienbestandes planmäßig fortgesetzt.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit höheren Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsetzungsziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen beziehungsweise Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich diese negativ auf die Ertragslage auswirken.

Der Entscheid der Bundesregierung, dass der EH55-Standard schnellstmöglich der gesetzliche Mindeststandard im Neubau werden soll und der damit einhergehende endgültige Stopp der Neubauförderung des Effizienzhauses/Effizienzgebäudes 55 (EH55) verändert die Ausgangslage im Wohnungsbau. Über die Zukunft der Neubauförderung für EH40-Neubauten soll vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Mittel im Energie- und Klimafonds und der Mittelbedarfe anderer Programme in der Bundesregierung zügig entschieden werden. Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, soll eine klimapolitisch ambitionierte sowie ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude aufgesetzt werden. Zeitpunkt und Inhalt der Umsetzung sind derzeit allerdings noch unklar. Die Förderung für energetische Gebäudesanierung hingegen wurde vorläufig gestoppt und soll wiederaufgenommen werden, sobald entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt sind. Die unsichere Ausgangslage beeinflusst unter Umständen die aktuellen Pläne der GSG, den geförderten Wohnungsbau in und um Oldenburg mit noch mehr Klimaschutzmaßnahmen in Einklang zu bringen.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Jahresüberschuss von 5,85 Millionen Euro geplant. Im Einzelnen erwarten wir Sollmieten von 38,6 Millionen Euro, Aufwendungen für Instandhaltung von 11,7 Millionen Euro und einen Zinsaufwand von 2,7 Millionen Euro.

Unsere mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung zeigt nach Berücksichtigung vorgesehener Investitionen positive und nachhaltige Ergebnisse.